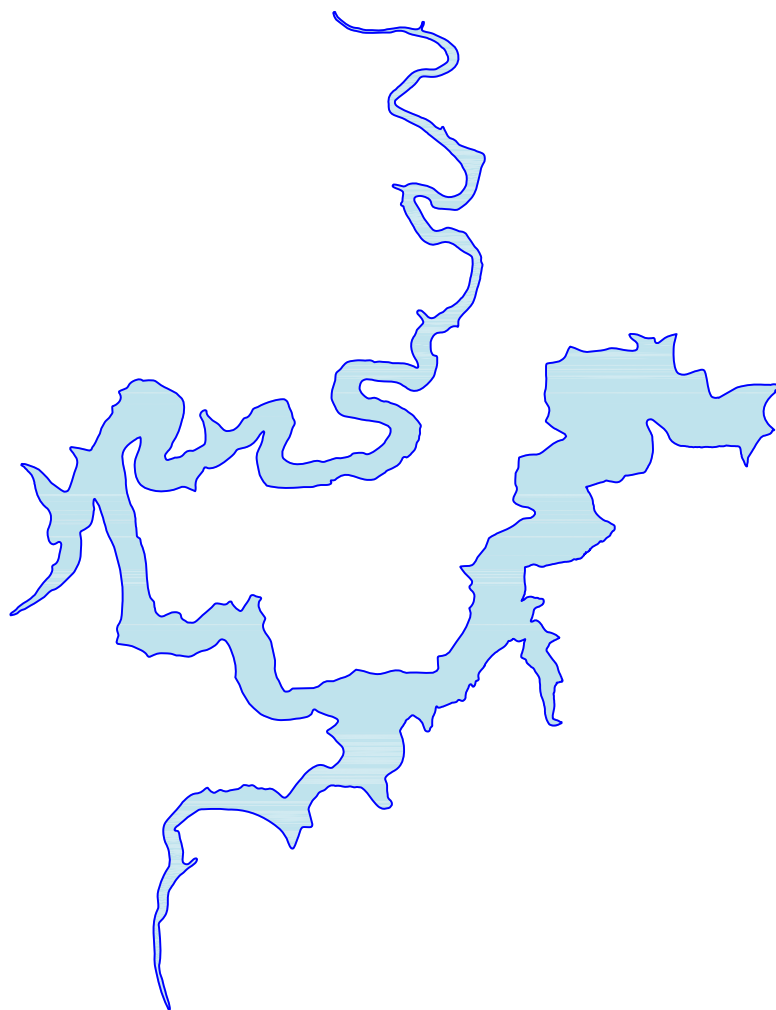


# CONCELLO DE LEIRO

## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL



## NORMATIVA URBANÍSTICA



MONTEOLIVA ARQUITECTURA S.L.P.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

XUÑO DE 2009

# **TITULO I**

## **NORMAS XERAIS**

### **CAPÍTULO 1 CONSIDERACIÓNS XERAIS**

- ARTIGO 1.1.1.- OBXECTO E NATUREZA
- ARTIGO 1.1.2.- ÁMBITO
- ARTIGO 1.1.3.- VIXENCIA, REVISIÓN E MODIFICACIÓN
- ARTIGO 1.1.4.- EFECTOS
- ARTIGO 1.1.5.- COMPETENCIA
- ARTIGO 1.1.6.- DOCUMENTACIÓN E A SÚA INCIDENCIA NO PLAN

### **CAPÍTULO 2 RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDADE DO SOLO**

- ARTIGO 1.2.1.- RÉXIME DA PROPIEDADE
- ARTIGO 1.2.2.- CLASIFICACIÓN DO SOLO
- ARTIGO 1.2.3.- CUALIFICACIÓN DO SOLO

### **CAPÍTULO 3 DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO MUNICIPAL**

- ARTIGO 1.3.1.- ACTUACIÓNS Ó AMPARO DO PLAN XERAL
- ARTIGO 1.3.2.- DEREITOS E OBRIGAS. PRAZOS PARA O CUMPRIMENTO DOS DEBERES URBANÍSTICOS
- ARTIGO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO

### **CAPÍTULO 4 XESTIÓN DO PLANEAMENTO MUNICIPAL**

- ARTIGO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTO. APROVEITAMENTO TIPO
- ARTIGO 1.4.2.- POLÍGONOS
- ARTIGO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN
- ARTIGO 1.4.4.- NORMAS DE REPARCELACIÓN
- ARTIGO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS
- ARTIGO 1.4.6.- OBTENCIÓN DE TERREOS SISTEMAS XERAIS E DOTACIÓNS PÚBLICAS LOCAIS

### **CAPÍTULO 5 INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

- ARTIGO 1.5.1.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA
- ARTIGO 1.5.2.- SOLICITUDE DE LICENZA
- ARTIGO 1.5.3.- CONCESIÓN DE LICENZAS. PRAZOS. CONTIDO
- ARTIGO 1.5.4.- TIPOS DE LICENZAS
- ARTIGO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DOS PROXECTOS
- ARTIGO 1.5.6.- SOLICITUDE DE ALIÑACIÓN
- ARTIGO 1.5.7.- SINALIZACIÓN DE ALIÑACIÓN
- ARTIGO 1.5.8.- OBRAS E VÍAS PÚBLICAS
- ARTIGO 1.5.9.- DERRUBES
- ARTIGO 1.5.10.- VALADO DE OBRAS
- ARTIGO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN
- ARTIGO 1.5.12.- EDIFICIOS EN RUÍNAS
- ARTIGO 1.5.13.- PARCELACIÓNS
- ARTIGO 1.5.14.- SITUACIÓNS FORA DE ORDENACIÓN
- ARTIGO 1.5.15.- OBRAS SEN OU QUE NON SE AXUSTEN A LICENZA
- ARTIGO 1.5.16.- INFRACCIÓNS E SANCIÓNS

## **TITULO II**

### **SISTEMAS XERAIS E LOCAIS**

#### **CAPÍTULO 1 SISTEMA DAS COMUNICACIÓNS DE TRANSPORTE**

**ARTIGO 2.1.1.-** REGULACIÓN DO SISTEMA VIARIO

#### **CAPÍTULO 2 SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ESPAZOS PEONÍS**

**ARTIGO 2.2.1.-** REGULACIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ESPAZOS PEONÍS

#### **CAPÍTULO 3 SISTEMA DE EQUIPAMENTOS**

**ARTIGO 2.3.1.-** REGULACIÓN DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

#### **CAPÍTULO 4 SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS**

**ARTIGO 2.4.1.-** REGULACIÓN DO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURA DE SERVIZO

## TITULO III

# NORMAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1 DISPOSICIÓN XERAIS

|        |                 |  |
|--------|-----------------|--|
| ARTIGO | <b>3.1.1.-</b>  | DEFINICIÓN                                 |
| ARTIGO | <b>3.1.2.-</b>  | ALINEACIÓN                                 |
| ARTIGO | <b>3.1.3.-</b>  | RASANTES                                   |
| ARTIGO | <b>3.1.4.-</b>  | LIÑA DE EDIFICACIÓN                        |
| ARTIGO | <b>3.1.5.-</b>  | RECUAMENTOS DA EDIFICACIÓN                 |
| ARTIGO | <b>3.1.6.-</b>  | PARCELA BRUTA E PARCELA NETA OU EDIFICABLE |
| ARTIGO | <b>3.1.7.-</b>  | SOAR                                       |
| ARTIGO | <b>3.1.8.-</b>  | EDIFICABILIDADE                            |
| ARTIGO | <b>3.1.9.-</b>  | SUPERFICIE OCUPADA POLA EDIFICACIÓN        |
| ARTIGO | <b>3.1.10.-</b> | SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA                 |
| ARTIGO | <b>3.1.11.-</b> | RUEIRO                                     |
| ARTIGO | <b>3.1.12.-</b> | DENSIDADE DE VIVENDAS                      |
| ARTIGO | <b>3.1.13.-</b> | ALTURA DA EDIFICACIÓN                      |
| ARTIGO | <b>3.1.14.-</b> | ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN               |
| ARTIGO | <b>3.1.15.-</b> | ALTURAS DE PISOS E CUBERTA                 |
| ARTIGO | <b>3.1.16.-</b> | PLANTAS DA EDIFICACIÓN                     |
| ARTIGO | <b>3.1.17.-</b> | EDIFICIO EXENTO                            |

### CAPÍTULO 2 CONDICIÓN XERAIS QUE DEBEN CUMPRIR LAS PARCELAS E EDIFICIOS

|        |                 |  |
|--------|-----------------|--|
| ARTIGO | <b>3.2.1.-</b>  | ÁMBITO DE APLICACIÓN   |
| ARTIGO | <b>3.2.2.-</b>  | MEDICIÓN DE ALTURAS  |
| ARTIGO | <b>3.2.3.-</b>  | ALTURA DE PLANTAS DA EDIFICACIÓN   |
| ARTIGO | <b>3.2.4.-</b>  | CONSTRUCCIÓN PERMITIDAS POR ENCIMA DA ALTURA MÁXIMA.<br>FORMA DA CUBERTA |
| ARTIGO | <b>3.2.5.-</b>  | CORPOS VOADOS PECHADOS   |
| ARTIGO | <b>3.2.6.-</b>  | BALCÓN, TERRAZAS, ENTRANTES E SAÍNTE.                                    |
| ARTIGO | <b>3.2.7.-</b>  | CHAFRÁN  |
| ARTIGO | <b>3.2.8.-</b>  | CONDICIÓN ESPECÍFICAS DOS EDIFICIOS DESTINADOS A<br>VIVENDA              |
| ARTIGO | <b>3.2.9.-</b>  | ACCESIBILIDADE PARA MINUSVÁLIDOS NOS EDIFICIOS                           |
| ARTIGO | <b>3.2.10.-</b> | ANEXOS OU EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIAS                                    |
| ARTIGO | <b>3.2.11.-</b> | CONDICIÓN DOS CERRES   |
| ARTIGO | <b>3.2.12.-</b> | CONDICIÓN ESTÉTICAS E DE ADAPTACIÓN Ó AMBIENTE                           |

## **TITULO IV**

# **NORMAS REGULADORAS DE USO E HIXIÉNICO SANITARIAS**

### **CAPÍTULO 1 DISPOSICIÓN XERAIS**

ARTIGO 4.1.1.- XENERALIDADES

### **CAPÍTULO 2 CLASIFICACIÓN DE USOS**

ARTIGO 4.2.1.- USO RESIDENCIAL  
ARTIGO 4.2.2.- USO GARAXE-APARCADOIRO  
ARTIGO 4.2.3.- USO INDUSTRIAL  
ARTIGO 4.2.4.- USO TERCIARIO  
ARTIGO 4.2.4.1.- USO COMERCIAL  
ARTIGO 4.2.4.2.- USO OFICINAS E ADMINISTRATIVO  
ARTIGO 4.2.4.3.- USO HOTELEIRO  
ARTIGO 4.2.4.4.- USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS  
ARTIGO 4.2.4.5.- ACTIVIDADES RECREATIVAS, SOCIAIS E CULTURAS  
ARTIGO 4.2.4.6.- USO DOCENTE - EDUCATIVO  
ARTIGO 4.2.4.7.- USO SANITARIO, ASISTENCIAL E SAÚDE  
ARTIGO 4.2.4.8.- USO RELIXIOSO  
ARTIGO 4.2.5.- USO DE ESPAZO PÚBLICO  
ARTIGO 4.2.6.- USO RÚSTICO  
ARTIGO 4.2.6.1.- ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS  
ARTIGO 4.2.6.2.- ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS  
ARTIGO 4.2.7.- USO ENERXÉTICO E DE INFRAESTRUTURAS

## **TITULO V**

### **NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN**

|               |              |  |
|---------------|--------------|--|
| <b>ARTIGO</b> | <b>5.1.-</b> | <b>XENERALIDADES</b>   |
| <b>ARTIGO</b> | <b>5.2.-</b> | <b>ABASTECIMENTO DE AUGA</b>   |
| <b>ARTIGO</b> | <b>5.3.-</b> | <b>SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS</b>   |
| <b>ARTIGO</b> | <b>5.4.-</b> | <b>ENERXÍA ELÉCTRICA</b>   |
| <b>ARTIGO</b> | <b>5.5.-</b> | <b>ILUMINACIÓN PÚBLICA</b>   |
| <b>ARTIGO</b> | <b>5.6.-</b> | <b>REDE DE GAS</b>   |
| <b>ARTIGO</b> | <b>5.7.-</b> | <b>REDE DE TELECOMUNICACIÓNS</b>   |
| <b>ARTIGO</b> | <b>5.8.-</b> | <b>PAVIMENTACIÓN DA REDE VIARIA E ESPAZOS LIBRES</b>                         |
| <b>ARTIGO</b> | <b>5.9.-</b> | <b>CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE E ELIMINACIÓN DE BARREIRAS A MINUSVÁLIDOS</b> |

## **TITULO VI**

### **SOLO URBANO**

#### **CAPÍTULO 1 NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO URBANO**

- ARTIGO 6.1.1.-** DESENVOLVEMENTO
- ARTIGO 6.1.2.-** CONDICIÓ DO SOAR. REQUISITOS DE URBANIZACIÓN.
- ARTIGO 6.1.3.-** APROVEITAMENTO E CESIÓNS
- ARTIGO 6.1.4.-** ACCIÓNS PERMITIDAS E PROHIBIDAS
- ARTIGO 6.1.5.-** DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO
- ARTIGO 6.1.6.-** DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
- ARTIGO 6.1.7.-** ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

#### **CAPÍTULO 2 ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN SOLO URBANO**

- ARTIGO 6.2.1.-** BLOQUE LINEAL ENTRE MEDIANEIRAS. ORDENANZA SU-1
- ARTIGO 6.2.2.-** CONXUNTO RESIDENCIAL DE PROMOCIÓ PÚBLICA. ORDENANZA SU-2
- ARTIGO 6.2.3.-** RUEIRO TRADICIONAL. ORDENANZA SU-3
- ARTIGO 6.2.4.-** VIVENDA UNIFAMILIAR ILLADA. ORDENANZA SU-4

## **TITULO VII**

### **SOLO DE NÚCLEO RURAL**

#### **CAPÍTULO 1 NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL**

- ARTIGO 7.1.1.-** XENERALIDADES
- ARTIGO 7.1.2.-** TIPOS DE ACTUACIÓNS
- ARTIGO 7.1.3.-** OBRAS DE DERRIBO E DEMOLICIÓN
- ARTIGO 7.1.4.-** USOS PERMITIDOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL
- ARTIGO 7.1.5.-** ACTUACIÓNS PROHIBIDAS
- ARTIGO 7.1.6.-** CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN
- ARTIGO 7.1.7.-** CONDICIÓNS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN. CESIÓNS

#### **CAPÍTULO 2 NORMAS REGULADORAS EN NÚCLEO RURAL**

- ARTIGO 7.2.1.-** NÚCLEO RURAL DE ORIXE TRADICIONAL. ORDENANZA NR-1
- ARTIGO 7.2.2.-** NÚCLEO RURAL DE EXPANSIÓN. ORDENANZA NR-2

#### **CAPÍTULO 3 PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL**

- ARTIGO 7.3.1.-** DETERMINACIÓNS QUE DEBEN CONTER OS PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL
- ARTIGO 7.3.2.-** CRITERIOS INDICATIVOS PARA A FORMULACIÓN DUN PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL.

## **TITULO VIII**

# **SOLO RÚSTICO**

### **CAPÍTULO 1 NORMAS XERAIS**

- ARTIGO 8.1.1.-** DEFINICIÓN E CLASIFICACIÓN
- ARTIGO 8.1.2.-** DEREITOS E DEBERES EN SOLO RÚSTICO
- ARTIGO 8.1.3.-** USOS E CONSTRUCCIÓN AUTORIZABLES. PROCEDEMENTO
- ARTIGO 8.1.4.-** LIMITACIÓN DE APERTURA DE CAMIÑOS E MOVEMENTOS DE TERRAS
- ARTIGO 8.1.5.-** CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN
- ARTIGO 8.1.6.-** DIVISIÓN E SEGREGACIÓN DE FINCAS
- ARTIGO 8.1.7.-** MEDIDAS DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA

### **CAPÍTULO 2 CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO**

- ARTIGO 8.2.1.-** SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL OU DE MONTE
- ARTIGO 8.2.2.-** SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA
- ARTIGO 8.2.3.-** SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZO NATURAL
- ARTIGO 8.2.4.-** SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN INTEGRAL DE PATRIMONIO
- ARTIGO 8.2.5.-** SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS
- ARTIGO 8.2.6.-** SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS
- ARTIGO 8.2.7.-** SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DA PAISAXE

## **TITULO IX**

### **SOLO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO 1 SOLO URBANIZABLE DELIMITADO**

**ARTIGO 9.1.1.-** DEFINICIÓN

**ARTIGO 9.1.2.-** DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

**ARTIGO 9.1.3.-** ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

**ARTIGO 9.1.4.-** CONDICIÓN E DETERMINACIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR-LOS SECTORES

## **TITULO X**

# **PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO**

**ARTIGO 10.1.-** PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

## **TITULO I: NORMAS XERAIS**

### **CAPITULO 1** **CONSIDERACIÓNS XERAIS**

#### **ARTIGO 1.1.1.- OBXECTO E NATUREZA**

O presente Plan Xeral de Ordenación Municipal ten por obxecto a ordenación urbanística de todo o territorio do Concello de Leiro.

O contido do presente Plan Xeral é o previsto na lexislación urbanística básica do Estado e Autonómica:

- Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUPMRG) modificada pola Lei 15/2004, do 29 de decembro.
- Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia.
- Lei 6/2008, do 19 de xuño de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, pola que se modifica a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.
- Real Decreto Lexislativo 2/2008, do 20 de xuño polo que se aproba o Texto refundido da Lei do Solo.
- Disposición derradeira segunda da Lei 3/2008, do 23 de maio, de ordenación da minaría de Galicia (modifica a Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia).

#### **ARTIGO 1.1.2.- ÁMBITO**

O seu ámbito comprende a totalidade dos terreos do termo municipal de Leiro, na Provincia de Ourense.

#### **ARTIGO 1.1.3.- VIXENCIA, REVISIÓN E MODIFICACIÓN.**

##### **1. - Vixencia:**

Trala entrada en vigor, a vixencia deste Plan Xeral, será indefinida ata a súa revisión ou modificación si fose o caso.

##### **2. - Revisión:**

Enténdese por revisión a adopción de novos criterios respecto á estrutura xeral e orgánica do territorio, ou á clasificación do solo, motivadas pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias especiais, de carácter demográfico ou económico, ou polo esgotamento da súa capacidade.

A revisión poderá determina-la substitución do instrumento de planeamento existente e observaranse as mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.

O acordo de revisión do Plan Xeral, será adoptado pola Corporación, que valorará os supostos antes ditos, en razón dos distintos condicionantes políticos, económicos e sociais que podan incidir na súa falta de adaptación.

Cando as circunstancias o esixan, o órgano competente da Comunidade Autónoma, poderá ordena-la revisión do Plan, previa audiencia da entidade local.

O presente Plan Xeral, deberá revisarse nos seguintes casos:

- a) Necesidade de adaptación a un novo marco legal.
- b) Cambio de circunstancias económicas, de poboación, sociais, que impliquen novas necesidades da comunidade.
- c) Cando transcorra un prazo de 12 anos dende a súa aprobación.
- d) Cando a capacidade potencial de vivendas chegue a esgotarse máis dun 80%.

### **3. - Modificación:**

Consideraranse modificacións, aquelas alteracións producidas nas determinacións do Plan Xeral que non se inclúan dentro das que se determinan como revisión, nos termos expresados nos artigos 93, 94 e 95 da Lei 9/2002.

Toda modificación terá unha xustificación en razón do interese público e estará orientada cara a mellora da ordenación e da calidade urbana, a resolución de problemas, o desconxestionamento urbano e outros fines de interese público xeral.

As modificacións que se efectúen estarán suxeitas ás mesmas disposicións enunciadas para a tramitación e aprobación do Plan, exceptuando a formulación do Avance.

Os documentos de modificación do Plan serán sometidos a informe das administracións consonte a lexislación urbanística e sectorial vixente no seu momento.

#### **ARTIGO 1.1.4.- EFECTOS**

Este Plan Xeral, será inmediatamente executivo trala súa entrada en vigor, segundo o previsto no art. 97 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Producirá, ademais, os efectos expostos no Capítulo III, Título II, da Lei 9/2002. É polo tanto, público e de obrigado cumprimento.

O seu contido substitúe, a tódolos efectos, ao Proxecto de Ordenación do Medio Rural do Concello de Leiro.

### **ARTIGO 1.1.5. - COMPETENCIA**

É competencia do Concello de Leiro, a formulación deste Plan Xeral.

Corresponde ao Conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio a aprobación definitiva deste Plan Xeral.

Unha vez aprobado o Plan, o Concello velará polo seu cumprimento, sendo responsable do seu desenvolvemento e xestión.

Os particulares poderán participar na execución do planeamento a través dos procedementos previstos na lexislación urbanística.

### **ARTIGO 1.1.6. - DOCUMENTACIÓN E A SÚA INCIDENCIA NO PLAN**

Ós efectos do desenvolvemento e aplicación do Plan, os documentos integrantes do mesmo teñen o contido o alcance que se detalla a continuación.

#### **1. - Memoria:**

Contén e xustifica os estudos levados a efecto, de adopta-la ordenación proposta.

Será de carácter xeral e en caso de dúbida ou contradición aterase ao disposto nas Normas Urbanísticas e Planos de Ordenación ós que completa.

#### **2. - Planos de Información:**

Onde se reflectirá o estado do Municipio nos seus condicionantes físicos, urbanísticos e de servicios, usos e infraestruturas, e que constitúen o punto de partida. A súa eficacia redúcese á pura reprodución da situación existente previa á redacción do Plan.

#### **3. - Planos de Ordenación:**

Os planos, dependendo da súa escala, referiranse ás seguintes determinacións:

- Estrutura xeral e orgánica do territorio.
- Clasificación e cualificación do solo.
- Ámbitos de desenvolvemento e xestión.
- Áreas de protección especial.
- Limitacións á propiedade. Afeccións.
- Fixación de reservas para dotacións.

#### **4. - Normas urbanísticas reguladoras:**

Onde se expresan as determinacións xerais e específicas para as distintas clasificacións do solo.

Establecerán as condicións que rexerán todas e cada una das actuacións de carácter urbanístico no Termo Municipal, xa sexan de planeamento, xestión, execución ou implantación de actividades e usos.

É polo tanto, o documento que delimita o contido urbanístico do dereito de propiedade. Este documento e os Planos de Ordenación, prevalecerán sobre o resto dos documentos.

**5. - Catálogo:**

De acordo ao disposto no art. 75 da Lei 9/2002, é o documento que inclúe todos aqueles elementos que polo seu interese ecolóxico, medio ambiental, paisaxístico, histórico, etnográfico, cultural ou con potencialidade produtiva relevante, deben ser obxecto de especial protección.

**6.- Estratexia de actuación:**

Onde se establecen os prazos e a orde secuencial para a realización das actuacións previstas no Plan.

**7.- Estudo económico - financeiro:**

Onde se avalían os custos das actuacións previstas polo Plan a desenvolver pola Administración, xustificando as previsións nos casos que estas sexan realizadas con recursos municipais.

## **CAPITULO 2** **RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO.**

**ARTIGO 1.2.1. - RÉXIME DA PROPIEDAD**

As facultades do dereito da propiedade exerceranse no marco da lexislación básica do Estado e da súa función social, dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na lexislación Autonómica ou, en virtude desta, polo presente Plan Xeral en función da clasificación urbanística das fincas.

A ordenación urbanística establecida polo presente Plan Xeral en canto á clasificación do solo e niveis de uso e intensidade, non dará dereito a indemnización por implicar limitacións e deberes que definen o contido normal da propiedade.

Os afectados terán dereito á distribución equitativa dos beneficios e cargas que o Plan estableza, de acordo ao previsto na lexislación urbanística.

**ARTIGO 1.2.2. - CLASIFICACIÓN DO SOLO**

O solo ordenado polo presente Plan Xeral, clasifícase en Urbano, de Núcleo Rural, Rústico, e Urbanizable, conforme á lexislación urbanística Autonómica e básica do Estado.

Os Planos de Ordenación reflicten graficamente esta clasificación do solo.

O Solo Urbano terá a condición de Consolidado e Non Consolidado.

No Solo Rústico, establécese o réxime de especial protección nas variantes definidas na Lei 9/2002.

O Solo Urbanizable é Delimitado.

### **ARTIGO 1.2.3. - CUALIFICACIÓN DO SOLO**

Atendendo ao uso e función que desempeña o solo, distínguese entre zonas e sistemas (xerais ou locais).

As zonas constitúen áreas sometidas a un réxime uniforme, ben mediante a ordenanza que os diferencia, ou ben mediante áreas de reparto. De forma que os particulares podan exercer-los seus dereitos unha vez resoltas as operacións de cesión e distribución, si fose o caso.

Os sistemas son aquelas áreas de solo onde o interese xeral e colectivo transcende do interese particular. Serán regulados no seguinte Título II desta Normativa.

## **CAPITULO 3** **DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO MUNICIPAL**

### **ARTIGO 1.3.1.- ACTUACIÓNS AO AMPARO DO PLAN XERAL**

Establécense uns requisitos que atenden á natureza propia da actuación, ao solo, e ao deseño e calidade.

Todo proceso de desenvolvemento urbano consta das seguintes fases e subfases:

- a) Fase de planeamento:
  - Sen planeamento.
  - Con plan proposto e programado.
  - Con plan aprobado
- b) Fase de xestión:
  - Con proxecto de reparcelación ou compensación.
  - Con distribución de cargas e beneficios.
  - Con cesión e custes de urbanización.
- c) Fase de urbanización:
  - Con proxecto de urbanización.
  - Con execución de infraestruturas.
  - Con cesión de obras de urbanización.
- d) Fase de edificación:
  - Con proxecto de edificación.
  - Con construción de edificación.
- e) Fase de ocupación e uso:
  - Con cédula de primeira ocupación e apertura.

De tal maneira que todo proceso urbanístico que se desenvolva, terá que facelo en todas e cada unha das subfases, a non ser que a situación do proceso, anterior á vixencia deste Plan, teñan por obxecto unha regularización de situacións urbanísticas desfasadas ou deficitarias.

### **ARTIGO 1.3.2.- DEREITOS E OBRIGAS. PRAZOS PARA O CUMPRIMENTO DOS DEBERES URBANÍSTICOS**

Ao amparo da lexislación urbanística, e derivado do réxime urbanístico da propiedade do solo, establécense dereitos e obrigacións dos propietarios do solo. Estes poderán facer uso do aproveitamento urbanístico que o Plan lles atribúe, sempre e cando as intervencións que se realicen sobre o territorio se axusten as súas determinacións.

Nos Títulos seguintes deste Plan Xeral, establécense de maneira pormenorizada os dereitos e obrigas, atendendo á clasificación urbanística do solo.

O prazo para o cumprimento dos deberes de cesión, distribución de cargas e beneficios e de urbanización, será de catro anos dende a aprobación definitiva da delimitación do polígono ou, no seu caso, da unidade reparcelable, agás que se fixen outros prazos máis esixentes nos convenios firmados cos particulares ou a administración pública, en cuxo caso deberán cumprirse.

Considérase cumprido o deber de cesión e distribución de cargas e beneficios, coa aprobación definitiva da reparcelación ou, no seu caso, da unidade reparcelable.

Considérase cumprido o deber de urbanización, coa recepción polo concello das obras previstas nos correspondentes proxectos.

### **ARTIGO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO**

#### **1.- XENERALIDADES**

O presente Plan Xeral será desenvolvido mediante os instrumentos de planeamento de desenvolvemento e as súas determinacións, conforme ás previsións do Plan e ao amparo dos artigos 62 e seguintes da Lei 9/2002.

Tódalas figuras de planeamento que, pola súa incidencia sobre o territorio poidan implicar risco de destrución ou deterioro do patrimonio deberán ser informadas pola Consellería de Cultura e Turismo, a efectos do cumprimento do artigo 32 da Lei 8/95, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.

#### **2.- PLANS PARCIAIS**

Terán por obxecto a ordenación detallada, así como a regulación da urbanización e edificación dos sectores de Solo Urbanizable previstos polo Plan Xeral.

Formularanse tendo en conta as determinacións expresadas no artigo 64 da Lei 9/2002, así como as determinacións e condicións particulares fixadas polo Plan e que se detallan nas correspondentes fichas de área de reparto.

### 3.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN

Teñen por obxecto establece-las medidas específicas tendentes a salvagardar e protexe-los valores e potencialidades de interese, así como a súa rexeneración e recuperación no caso que estes foran alterados ou desvirtuados.

O presente Plan Xeral non establece ningún ámbito específico de desenvolvemento, non obstante, poderán formularse este tipo de plans coas condicións e limitacións expresadas no artigo 68 da Lei 9/2002.

### 4.- PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR

Teñen por finalidade a ordenación detallada de ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado onde se fan necesarias operacións de reordenación e reforma interior encamiñadas a mellora-las condicións de habitabilidade, creación de dotacións e servicios e mellora urbana en xeral.

Os plans especiais de reforma interior serán formulados unicamente para os ámbitos expresamente delimitados polo presente Plan Xeral e coas determinacións que, para cada área de reparto, se estableceron.

### 5.- PLANS ESPECIAIS DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS

Teñen por obxecto a ordenación das infraestruturas e dotacións previstas polo Plan Xeral e que foron cualificadas como Sistema Xeral por considerarse de carácter básico e fundamental.

Conterán as determinacións xerais expresadas no artigo 71 da Lei 9/2002, así como respectarán as condicións particulares definidas no presente Plan mediante as correspondentes normas de aplicación.

### 6.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL

A súa finalidade é a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais, dos conxuntos significativos configurados por elas e dos núcleos rurais.

O ámbito de cada plan especial abranguerá os terreos comprendidos nun ou en varios núcleos rurais completos, así como os terreos clasificados como Solo Rústico pertencentes a un ou a varios termos municipais.

Porén, poderá redactarse o plan especial coa exclusiva finalidade de desenvolver unha operación de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural que constitúa unha unidade urbanística homoxénea e completa.

Neste caso, o plan especial deberá garantir a integración da actuación coa morfoloxía, a paisaxe, os servizos e as características do núcleo rural, conter as determinacións sinaladas polas letras d), e), f), g) e h) do número 3 do artigo 72 da Lei 9/2002, e preve-las reservas de solo para dotacións públicas e para aparcamentos, na proporción mínima establecida polo artigo 47.2 Lei 9/, modificada pola Lei 15/2004, do 29 de decembro. Así mesmo conterá as determinacións establecidas polo Plan Xeral.

No Título VII da Normativa expóñense os indicadores que fan necesaria a formulación dun plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

## 7.- ESTUDOS DE DETALLE

No desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e especiais poderán redactarse estudos de detalle para rúas ou unidades urbanas equivalentes completas cos seguintes obxectivos:

- a) Completar e reaxustar as aliñacións e rasantes.
- b) Ordenar os volumes edificables.
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento.

Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

- a) Alterar o destino urbanístico do solo.
- b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.
- c) Reducir ou modificar as superficies destinadas a vías, espazos libres ou dotacións públicas.
- d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente contempladas no plan que desenvolvan ou completen.
- e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.
- f) Parcelar o solo.
- g) Descoñecer ou infrinxir as demais limitacións que lles imponha o correspondente Plan.
- h) Establecer novos usos e ordenanzas.

Os estudos de detalle poderán ser redactados de oficio polo concello, así como polos particulares afectados.

A súa formulación será obrigatoria cando se exprese á súa remisión nas correspondentes fichas de áreas de reparto ou fichas de ordenación especial do Plan Xeral.

## **CAPÍTULO 4**

### **XESTIÓN DO PLANEAMENTO MUNICIPAL**

#### **ARTIGO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTO. APROVEITAMENTO TIPO.**

O presente Plan Xeral establece as áreas de reparto para posibilita-la distribución equitativa de cargas e beneficios. Constitúen ámbitos territoriais definidos onde os propietarios e a administración local se reparten unha porcentaxe dos aproveitamentos lucrativos.

O aproveitamento tipo dunha área de reparto, é a intensidade de usos lucrativos ponderados respecto da dominante para esa área de reparto. Obtense do cociente entre a suma dos aproveitamentos reais lucrativos ponderados referida á superficie da área de reparto.

O seu cálculo realizarase en función da clasificación do solo, segundo as determinacións dos artigos 113, e 114 da Lei 9/2002, do 30 de decembro.

#### **ARTIGO 1.4.2.- POLÍGONOS.**

No Solo Urbano Non Consolidado e no Solo Urbanizable Delimitado, cada área de reparto poderase dividir en polígonos de xestión a non ser que estes queden expresamente delimitada nos Planos de Ordenación. Estes entenderanse delimitados coa entrada en vigor do Plan Xeral.

#### **ARTIGO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

Os polígonos desenvolveranse preferentemente polos sistemas de actuación indirectos. O sistema de expropiación, aplicarase cando se observe complexidade e falta de operatividade noutros sistemas, exista urxencia ou se pretendan resolver actuacións illadas no Solo Urbano.

A modificación do sistema de actuación proposto, en cada caso, por este Plan Xeral, suxeitarase ao previsto na lexislación urbanística.

Os plans parciais, plans especiais e plans de sectorización, establecerán o sistema de actuación tendo en conta as características e complexidades da iniciativa a desenvolve-las características da entidade promotora e demais circunstancias que concorran.

#### **ARTIGO 1.4.4.- NORMAS DE REPARCELACIÓN.**

Enténdese por reparcelación, a agrupación de fincas comprendidas no polígono ou unidade reparcelable para a súa nova división axustada ao planeamento, con adxudicación das parcelas resultantes ós interesados en proporción os seus respectivos dereitos.

A reparcelación ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e beneficios da Ordenación Urbanística, regulariza-la configuración das fincas, situalo seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación con amaño ao planeamento e localizar sobre parcelas determinadas, e nesas mesmas zonas, o aproveitamento que, no seu caso, corresponda á Administración actuante.

A reparcelación e, polo tanto, a distribución xusta das cargas e beneficios da ordenación, será necesaria cando nos polígonos se asigne desigualmente ás fincas afectadas a superficie edificable.

O proxecto de reparcelación será formulado de oficio, polo concello, ou por propietarios que representen, ao menos, o 25% da superficie do polígono ou unidade reparcelable.

O proxecto de reparcelación terá en conta os criterios establecidos na Lei 9/2002, do 30 de decembro, para a súa formulación. Sempre que sexa posible aplicarase a reparcelación voluntaria.

#### **ARTIGO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS.**

A normalización de fincas, aplicarase sempre que non sexa necesaria a redistribución das cargas e beneficios da ordenación entre os propietarios afectados, pero sexa preciso regulariza-la configuración física das fincas para adaptalas ás esixencias do Plan.

Poderá formularse en calquera momento, de oficio polo concello, ou a instancia dos propietarios afectados.

Considérase que unha finca é normalizable, e polo tanto, precisa dunha reparcelación con terceiras parcelas, cando concorra algún dos supostos seguintes:

- a) Cando os seus lindeiros non sexan rectos ou o seu ángulo coa aliñación sexa menor que 80°, excepto nos casos que por estar consolidada a edificación e a súa ordenación, sexa imposible a súa regularización.
- b) Cando, tras informe técnico e xurídico municipal, se considere innecesaria unha servidume de paso debido á nova ordenación xurdida polo presente Plan Xeral.

A supresión dunha servidume poderá dar lugar a unha nova configuración parcelaria axustada ao planeamento.

- c) Cando unha parcela se atope situada no interior dun rueiro, sen contacto coa vía pública e polo tanto, sen posibilidade de beneficiarse do dereito a edificar.

Neste caso entrarán na reparcelación todas aquelas parcelas que linden coa parcela afectada, sempre e cando non se encontren edificadas.

- d) Cando nos Planos de Ordenación así se estableza delimitando polígonos reparcelatorios.

Considerarase que un conxunto de fincas son regularizables cando, non existindo obrigación de proceder a un reparto de cargas e beneficios, faise necesaria a reparcelación para regulariza-la configuración física das fincas e adaptalas ás esixencias do Plan.

**ARTIGO 1.4.6.- OBTENCIÓN DE TERREOS DE SISTEMAS XERAIS E DOTACIÓNS PÚBLICAS LOCAIS.**

Os terreos destinados a sistemas xerais e dotacións públicas locais, obteranse polos mecanismos de adquisición expostos nos artigos 166 e 167 da Lei 9/2002.

En calquera caso, teranse en conta os condicionantes creados polo propio Plan polo feito de incluír estes terreos en áreas de reparto de cargas e beneficios, así como de seren obxecto de convenios urbanísticos entre o concello e os titulares.

**CAPITULO 5**

**INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO. DISCIPLINA URBANÍSTICA**

**ARTIGO 1.5.1.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA.**

Estarán suxeitos a previa licenza municipal, os actos de edificación e uso do solo enumerados no artigo 194 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, e artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística, xa sexan promovidos por particulares ou por organismos públicos oficiais ou entidades de dereito público, salvo nos supostos exceptuados pola lexislación aplicable.

Coa finalidade de controla-las actuacións en áreas de protección arqueolóxica e en zonas aterradas (socalcos), quedarán suxeitos a previa licenza ademais as talas e repoboacións forestais e mesmo os proxectos de agricultura intensiva.

**ARTIGO 1.5.2.- SOLICITUDE DE LICENZA.**

Toda licenza deberá ser solicitada ao concello mediante escrito ou instancia.

**ARTIGO 1.5.3.- CONCESIÓN DE LICENZAS. PRAZOS. CONTIDO.**

A competencia para outorga-las licenzas, corresponderá ao concello segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local sen prexuízo doutras autorizacións previas conforme á lexislación urbanística ou sectorial. Será preceptivo para o outorgamento da licenza, informe técnico e xurídico que xustifique a adecuación a este Plan Xeral.

A petición de licenza resolverase no prazo máximo de tres meses, contados a partir da presentación no rexistro do concello. Entenderase outorgada por acto presunto si, transcorrido este prazo, non se obtén comunicado por parte do concello.

Toda denegación de licenza, deberá ser motivada, debendo consta-lo informe técnico, si fose o caso, daquelas determinacións que non se axustan á legalidade urbanística. Os defectos poderán ser arranxados seguindo o procedemento establecido na Lei de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común.

En ningún caso entenderanse adquiridas por silencio positivo ou acto presunto, licenzas en contra da lexislación ou do presente Plan Xeral.

No contido do acto de outorgamento de licenza, entenderanse incluídas as condicións de uso, tipoloxía, edificabilidade, estéticas ou de outra natureza, previstas no presente Plan Xeral.

- *Prazos de caducidade de licenza:*

Os prazos para a iniciación e finalización das obras computarán dende o día seguinte ao da notificación ao solicitante do outorgamento da licenza.

O prazo límite para comeza-las obras será de 6 meses.

O prazo límite para executa-las obras será de:

- 3 anos en obras maiores

- 18 meses en obras menores

Unha vez comezadas as obras, non se poderán interromper por un tempo superior a 6 meses.

De producirse a caducidade da licenza por algún dos motivos anteriormente expostos, as obras non poderán iniciarse nin proseguir se non se solicita e obtén nova licenza axustada á ordenación do presente Plan Xeral.

Excepcionalmente e por motivos debidamente xustificados derivados de causa maior (meteorolóxicas, accións de terceiros, etc.) o concello poderá conceder ampliación de prazos sen que se prexudiquen dereitos de terceiros.

- *Ampliación de prazos:*

Poderá solicitarse unha única ampliación de prazo para comeza-las obras, executa-las obras e para interrompe-las obras. En ningún caso o tempo de prórroga excederá da metade do tempo de prazo outorgado.

Non poderá solicitarse unha ampliación de prazo se non transcorreu, ao menos, a metade do prazo inicialmente outorgado.

A concesión dunha ampliación do prazo para comeza-las obras non implica a ampliación do prazo para o remate daquelas.

Unicamente poderá solicitarse e outorgarse prórroga para o remate das obras si está realizada a cuberta do edificio.

#### **ARTIGO 1.5.4.- TIPOS DE LICENZAS.**

En consonancia coa relación de actos suxeitos a licenza definidos no Regulamento de Disciplina Urbanística, establécense os seguintes tipos de licenzas:

- 1) Licenza de parcelación
- 2) Licenza de corta de árbores
- 3) Licenza de modificación de uso
- 4) Licenza de actividade

- 5) Licenza de primeira ocupación
- 6) Licenza de obras, que en función da súa importancia agrúpanse en dous tipos:

a) *Licenzas de Obra Maior:*

Comprende os movementos de terra que requiran maquinaria pesada, demolicións, obras de nova planta, reformas e ampliacións que afecten á estrutura, fachada e cuberta.

Aquelas que se realicen sobre bens catalogados.

En xeral todas aquelas que requiran un estudo ou cálculo pormenorizado a desenvolver por un técnico competente co obxectivo de adecuarse ou cumprila lexislación vixente sobre as edificacións ou instalacións, ou ben a normativa urbanística aplicable.

b) *Licenzas de Obra Menor:*

Exceptúase da necesidade de presentación de proxecto técnico a execución de obras ou instalacións menores. Para estes efectos, consideraranse como menores aquelas obras e instalacións de técnica simple e escasa entidade construtiva e económica que non supoñan alteración do volume, do uso, das instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten o deseño exterior, a cimentación, a estrutura ou as condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións de tódalas clases.

En ningún caso entenderanse como tales as parcelacións urbanísticas, os muros de contención, as intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados e os grandes movementos de terra.

### **ARTIGO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DOS PROXECTOS.**

Os proxectos técnicos que acompañen á solicitude de licenza, serán subscritos por facultativo competente, e conterán como mínimo: Memoria, Planos, Prego de Condicións e Presuposto.

- **MEMORIA:**

Na que se describirá a obra ou instalación, exporase a súa finalidade e xustificarase a súa solución sempre con referencia ao presente Plan Xeral ou as do Plan que desenvolva

- **PLANOS:**

Nos que o plano de situación farase sobre copias da Cartografía deste Plan Xeral. Os planos de emprazamento serán como mínimo a escala 1/500 e referiranse a elementos urbanos, parcelación e ordenación existente.

Os planos de edificación faranse como mínimo a escala 1/100 nos que se presentarán as plantas, os alzados e seccións necesarias para defini-la obra proxectada.

Cando se trate dun proxecto que acompañe á solicitude de Obra Maior, deberá presentase o proxecto completo que conterá, ao menos as partes definidas no primeiro parágrafo.

En Obras Menores, o proxecto poderá reducirse a unha memoria presupostada onde se describa a actuación a realizar e a súa valoración. Acompañarase un bosquejo que defina graficamente a proposta. En caso de reformas, definirase un bosquejo do estado inicial e outro do estado final.

En xeral, o grao de desenvolvemento dos documentos, irá en consonancia coa importancia da obra a realizar.

As solicitudes de licenza de actuacións ou usos que afecten a elementos do Catálogo de Patrimonio e as súas áreas de protección e cautela deberán incluír ademais, aos efectos do trámite ante a Consellería de Cultura e Turismo, a documentación cartográfica e fotográfica necesaria que permita valora-lo impacto que producirán as obras previstas sobre o ben e o seu contorno.

Asemade incluíranse os informes técnicos e xurídicos municipais da súa adecuación á lexislación e planeamento urbanístico.

Farase referencia expresa na memoria do cumprimento da Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade de Galicia.

O técnico municipal poderá requirir-la documentación complementaria que ao seu xuízo considere oportuna.

#### **ARTIGO 1.5.6.- SOLICITUDE DE ALIÑACIÓN.**

No caso de obra de nova planta ou reconstrución, e previo derribo da edificación existente, será condición indispensable a solicitude previa de aliñación e rasante que, por outra parte, pode ser presentada por calquera propietario do soar ou terreo dentro do termo municipal, aínda cando non sexa inmediatamente seguida da solicitude de licenza de obra nova. A concesión de aliñación non implica a licenza de obras.

A aliñación darase sobre o plano do soar e zona inmediata, a escala 1/200, referindo os seus puntos característicos a outros fixos do terreo, de maneira que quede suficientemente determinada, e materializándoa sobre aquel mediante cravos ou estacas.

A solicitude de aliñacións e rasantes irá acompañada por triplicado dun plano de situación dos terreos a escala 1/2.000 e un plano a escala 1/200 con tódolos seus datos e os do entorno máis próximo.

#### **ARTIGO 1.5.7.- SINALIZACIÓN DE ALIÑACIÓN.**

No acto de sinalización de aliñación concorrerán o delegado da Alcaldía, o aparellador ou arquitecto municipal e o dono do soar ou técnico que o represente.

Para proceder á sinalización da liña, o soar non presentará obstáculo algún a tal fin.

O propietario ou representante firmará a acta de aliñación e o plano onde quede reflectida, en sinal de conformidade, debéndose dar a este unha copia autorizada de ditos documentos.

A acta de aliñación constará de:

- Liña de edificación.
- Profundidade edificable do soar.
- Norma que lle afecte no que respecta á altura máxima e ós usos autorizados.

#### **ARTIGO 1.5.8.- OBRAS E VÍAS PÚBLICAS.**

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

Si resulta afectado calquera servicio de carácter xeral ou público, comunicárase de inmediato e por escrito ás empresas concesionarias ou entidades administrativas, ao obxecto de que estas tomen as medidas oportunas para evitar posibles danos propios ou a terceiros.

Non se permitirán vertidos de escombros ás vías públicas, así como tampouco se permitirá o apoio destes en valados ou muros de peche.

Toda fachada de edificio público ou privado, muros medianeiros, e paredes contiguas ao descuberto, anque no sexan visibles dende vía pública, deberánse conservar nas debidas condicións de hixiene e ornato.

Será obrigatorio para os propietarios de calquera clase de edificación a conservación en perfecto estado de solidez, con motivo de non compromete-la seguridade pública.

Calquera cidadán terá o dereito de denuncia-las situacións onde os edificios estean en mal estado, tanto en xeral como no referente a hixiene e ornato, así como os que podan ocasionar algún dano o ruído.

Calquera tipo de estada que se poda necesitar nunha obra, se levantará baixo a dirección de técnico competente, e estará dotado da conveniente protección a fin de evitar caída dos materiais ou ferramentas de traballo á rúa, así como tamén se colocarán os sinais de precaución que sexan convenientes.

Tanto nas obras de construción como no manexo das máquinas que elas podan levar, será de aplicación todo tipo de precaución que estableza a lexislación vixente na materia.

#### **ARTIGO 1.5.9.- DERRUBES.**

Todo derrube de edificación deberá gozar de licenza municipal, que se solicitará, acompañada dun proxecto de demolición, firmada polo técnico competente, onde se expliquen os pormenores do edificio a derrubar e adxacentes, así como da Documentación Gráfica necesaria para a súa correcta execución.

O Concello será o encargado de fixar hora e prazo para o derrube, co fin de evita-los maiores danos e inconveniencias posibles, sendo obrigatorio, en todo caso, a colocación dun valo que abarque todo o fronte que deba de demolerse.

Prohíbese utilizar explosivos, agás en casos moi xustificados e con autorización expresa. Si ao proceder ao derrube dunha obra, a contigua resultara afectada de tal maneira que houbera que proceder ao seu apeo, o propietario desta deberá de solicita-la licenza, coa súa correspondente memoria firmada polo técnico competente, na que se especifique o tipo de apeo a realizar, e a documentación gráfica que se necesite para a súa correcta execución. No caso de negativa por parte de dito propietario para proceder desta maneira, poderá se-lo propio dono da casa a demoler ou onde se vaian a executa-las obras, o que solicite a licenza, comprometéndose formalmente ao pago de todo gasto ocasionado por dito apeo. Si as obras afectan a unha medianeira, actuarase de acordo ao establecido polo Código Civil sobre estas servidumes.

En calquera caso, ao comezarse un derrube ou baleirado significativo, o propietario estará obrigado a anunciá-lo ós propietarios das fincas lindeiras por si procedese adoptar algunha precaución especial.

En casos urxentes, de perigo inmediato, poderase dispoñer no acto, por parte da dirección facultativa da propiedade, os apeos ou obras que se crean convenientes, dando inmediata conta de tal procedemento ao concello, sen prexuízo da solicitude de licenza de acordo co art. 10 e seguintes de Regulamento de Disciplina Urbanística.

Da mesma maneira, e ante ditas circunstancias, será o técnico municipal ou quen corresponda, o que actúe de igual maneira a fin de garanti-la seguridade pública.

#### **ARTIGO 1.5.10.- VALADO DE OBRAS.**

Toda obra de nova planta ou derrube, e de reforma ou conservación que afecte ás fachadas, deberá proverse do correspondente valo de protección, que alcanzará unha altura mínima de 2 metros, e que estará constituída por materiais que podan considerarse como de protección e sexan de conservación decorosa. A separación máxima estipúlase en 2 metros medidos dende a aliñación oficial, debendo garantirse un paso ou beirarrúa que cumpra as dimensións e condicións esixidas pola lexislación sectorial de accesibilidade, que poderá invadir temporalmente a calzada durante o tempo de execución da obra.

Si por causas especiais non se puidera aplicar dita norma, será o técnico municipal o que fixe as características do valo, podendo ordena-la desaparición total da mesma no momento que considere que os traballos que se realizaban a nivel da planta baixa estean rematados.

Si as obras a executar, ou as instalacións que se monten puideran presentar risco algún para os peóns, será esixible a colocación dunha corda ou palenque e que durante as horas de traballo se coloque a un operario que avise do perigo.

Nas zonas de recuamento obrigatorio, o valo non poderá saír máis aló da aliñación oficial.

O valo non será obrigatorio cando estea construído o cerramento definitivo.

Os valos colocaranse sempre provisionalmente, e dicir, mentres se execute a obra, polo que si no prazo de 1 mes non se comezaron ditas obras, deberase derrubar dito valo e deixar libre a beirarrúa para os peóns. O mesmo prazo aplicarase cando se paralice unha obra.

#### **ARTIGO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN.**

Os propietarios de terreos, urbanizacións de iniciativa particular e edificacións, deberán mantelos en condicións de seguridade, salubridade e ornato público, e con suxeición ás normas sobre protección do medio ambiente e do patrimonio histórico. Así mesmo, os propietarios das vivendas, estarán obrigados a mantelas nas condicións de habitabilidade e hixiénico-sanitarias, establecidas pola lexislación.

O concello velará polo cumprimento do deber de conservación e utilizará, si fora o caso, os instrumentos que outorga a Lei para levalo a efecto.

Cando se produza o derrube de calquera edificación e non se prevea unha construción inmediata, será obrigatorio o peche do soar, situándoo na aliñación oficial.

#### **ARTIGO 1.5.12.- EDIFICIOS EN RUÍNAS.**

Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, declararaa en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, previa tramitación do oportuno expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, salvo inminente perigo que o impida.

Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

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

Si o propietario non cumprise o acordado polo Concello, executarao este a costa do obrigado.

Si existira urxencia e perigo na demora, o Alcalde, baixo a súa responsabilidade, por motivos de seguridade, disporá o necesario respecto á habitabilidade do inmovible e desaloxo dos seus ocupantes.

Nos bens declarados de interese cultural ou incluídos no Catálogo de Patrimonio deste Plan Xeral, estarase o disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable.

**ARTIGO 1.5.13.- PARCELACIÓNS.**

Considérase parcelación urbanística á división de terreos en dous o máis lotes ou porcións, a fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa de forma simultánea ou sucesiva.

Cumpriranse as determinacións e réxime de parcelacións establecido na Lei 9/2002.

Toda parcelación en Solo Urbano require Licenza, que se acompañará dun Proxecto de Parcelación cos seguintes documentos:

- Plano de Situación e Parcelario actual na cartografía oficial.
- Delimitación das fincas iniciais e finais e a escala mínima de 1/500.
- Certificación dos Documentos Catastrais e do Rexistro, que identifiquen as fincas iniciais.
- Descrición de lindeiros, accidentes, topografía, superficies e demais características das fincas iniciais e resultantes de forma inequívoca e precisa.
- Xustificación de adecuación ás Ordenanzas.

Nas parcelacións procurarase que as divisións de fincas se axusten ás regras de xeometría, orden e uniformidade para a súa edificación conforme ao presente Plan, xustificándose as parcelacións singulares que supoñan excepción das regras.

Nas divisións de fincas, seguirase a regra de lindes rectos e perpendiculares ás aliñacións oficiais, e procurarase a uniformidade no fraccionamento resultante.

Queda prohibida en Solo Rústico a realización de parcelacións urbanísticas.

**ARTIGO 1.5.14.- SITUACIÓNS FORA DE ORDENACIÓN.****1.- PARCELA FORA DE ALIÑACIÓN:**

- a) É aquela atravesada pola aliñación ou ben que no ten contacto coa mesma.
- b) Para ser edificada, no primeiro dos casos, ademais de cumpri-los requisitos esixidos para merecer a cualificación de soar, terá que axustarse á aliñación oficial.
- c) Para ser edificada, no segundo dos casos, ademais de cumpri-los requisitos esixidos para merece-la cualificación de soar, haberá de acceder á propiedade da parte que resta ata a aliñación.

**2.- EDIFICACIÓN FORA DE ALIÑACIÓN:**

- a) É aquela atravesada pola aliñación ou ben que non ten contacto coa mesma.
- b) No primeiro caso a edificación ademais de estar fora de aliñación, queda en situación de fora de ordenación xenérica, coas limitacións previstas no apartado 3. No segundo caso poderase acceder á propiedade da parte que falta ata a aliñación por libre contrato de compravenda para a súa conversión en solo privado afecto á edificación.

### 3.- EDIFICACIÓN FORA DE ORDENACIÓN:

Considérase como tal toda edificación que incumpra algunha das prescricións e limitacións derivadas da propia ordenación.

En virtude dos motivos polos que un edificio se encontre fora de ordenación realízanse as seguintes distincións:

- a) Motivado por constituír unha tipoloxía e un uso desconforme ou non permitido pola ordenación.
- b) Cando a situación de fora de ordenación afecta ós sistemas xerais ou locais de calquera tipo.
- c) Por incumprimento dunha ou varias das seguintes condicións definidas pola norma zonal de aplicación:
  - Condicións da parcela
  - Condicións de ocupación
  - Condicións de volume e forma
  - Condicións estéticas
- d) Motivado polo incumprimento de calquera lexislación sectorial que lle sexa de aplicación.

### 4.- RÉXIME APLICABLE ÓS EDIFICIOS FORA DE ORDENACIÓN:

- a) POR TOTAL INCOMPATIBILIDADE COAS DETERMINACIÓNS DO PLAN XERAL.

Considérase que existe incompatibilidade total coas determinacións do Plan cando a situación de fora de ordenación prodúcese por:

- Trátase dunha tipoloxía edificatoria non prevista na zona.
- Trátase dun uso incompatible, segundo o disposto na táboa de compatibilidade de usos do Anexo á Normativa e segundo o réxime de autorizacións de uso previsto para o Solo Rústico e de Núcleo Rural.
- Quedar afectado por un sistema local o xeral, xa sexa de espazos libres, equipamento, viario, etc. ou calquera outro cuxo destino opónse á situación de feito.

Nestes supostos só poderán autorizarse nas construcións e edificacións aquelas obras de simple conservación, reparación de elementos danados e hixiene. O Concello resérvase a posibilidade de proceder á demolición cando as circunstancias urbanísticas o aconsellen no marco das previsións do Plan ou, no seu caso, por razóns de seguridade.

- b) SITUACIÓNS PARCIALMENTE INCOMPATIBLES CO PLAN.

Son aquelas situacións de fora de ordenación que non cuestionan a execución do Plan ou que están en desacordo coas determinacións do Plan en aspectos parciais que non transcenden ao interese xeral ou público.

Con carácter xeral, fronte estas situacións poderán autorizarse obras de mellora ou reforma e, en calquera caso, aquelas cuxa finalidade tenda á adecuación respecto á ordenación.

Poderán autorizarse aumentos de aproveitamento ou ampliación de volume nos seguintes supostos:

- En edificacións existentes, de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico, situadas en Solo Rústico, conforme ao disposto no artigo 40 da Lei 9/2002.
- En edificacións existentes, sempre fora do Solo Rústico, que se encontren fora de ordenación polo motivo exposto no apartado c) do punto 3 do presente artigo, nos supostos de falta de adecuación ás condicións da parcela, de ocupación e estéticas, poderase esgota-lo aproveitamento e condicións de volume permitidos pola correspondente norma zonal que resulte de aplicación. En ningún caso esta ampliación poderá agravar a situación de fora de ordenación respecto á situación inicial.

Cando o motivo de encontrarse fora de ordenación fora o definido no apartado d) do número anterior, poderán realizarse obras de ampliación sempre e cando exista informe favorable da administración competente na materia sectorial, toda vez que se cumpran plenamente o resto das condicións derivadas da propia ordenación.

En tódolos casos, cando se producira a demolición dun edificio e fora posible pola ordenación construír outro de nova planta, este deberá axustarse plenamente a todas e cada unha das determinacións do presente Plan Xeral.

#### **ARTIGO 1.5.15.- OBRAS SEN/OU QUE NON SE AXUSTEN A LICENZA.**

Aquelas obras que no teñan licenza ou que non se axusten ás condicións estipuladas na mesma, suspenderanse de acordo ao establecido polo Regulamento de Disciplina Urbanística nos seus correspondentes artigos.

O interesado ten un prazo de 2 meses para solicitar licenza ou para axustar-las obras ao que se estableza nela.

As obras construídas sen licenza, e que cumpren as condicións establecidas por este Plan Xeral, poderán legalizarse coa obtención da licenza correspondente, sen prexuízo de que o expediente sancionador se puidera tramitar.

Cando transcorridos os 2 meses de prazo non se solicitara a licenza, ou non se axustaran as obras ao establecido na mesma, ou ben si a licenza fose denegada por non cumprirse o establecido pola presente Normativa, o concello acordará a demolición das obras.

#### **ARTIGO 1.5.16.- INFRACCIÓN E SANCIÓN.**

Ao amparo da lexislación urbanística, as infraccións urbanísticas levarán a imposición de sancións ós responsables.

Considérase infracción urbanística as accións ou omisións que vulneren as prescricións contidas na lexislación e no planeamento urbanístico, tipificadas e sancionadas naquela.

As infraccións urbanísticas clasifícanse en moi graves, graves e leves.

- Son infraccións moi graves:
  - a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas ao uso e edificación que afecten a terreos cualificados como zonas verdes, espazos libres, dotacións ou equipamentos públicos.
  - b) As obras e actividades realizadas en Solo Rústico que estean prohibidas pola Lei 9/2002, e en todo caso as parcelacións urbanísticas.
  - c) A realización de obras de urbanización sen a previa aprobación do planeamento e proxecto de urbanización esixibles.
- Son infraccións graves:
  - a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas a parcelacións, aproveitamento urbanístico, uso do solo, altura e número de plantas, superficie e volume máximo edificables, situación das edificacións, distancias mínimas de separación a lindes e outros elementos e ocupación permitida da superficie das parcelas ou de habitabilidade das vivendas, cando non teñan o carácter de moi graves.
  - b) O incumprimento das condicións de uso e edificación establecidas pola Lei 9/2002, para o Solo Rústico e o Solo de Núcleo Rural e a realización de actividades sen a preceptiva autorización da Comunidade Autónoma, cando esta sexa esixible de acordo con esta Lei, ou incumprindo as súas condicións.
  - c) O incumprimento da orde de corte de subministración dos servizos de auga, electricidade e outros.
  - d) O incumprimento do réxime establecido pola Lei 9/2002, para as edificacións fóra de ordenación e para as edificacións ilegais ás que fai referencia o artigo 210 da Lei 9/2002.
  - e) O incumprimento dos deberes de urbanización e edificación nos prazos establecidos polo plan.
- Consideraranse infraccións leves as infraccións do ordenamento urbanístico que non teñan o carácter de graves ou moi graves e, en todo caso, a execución de obras ou instalacións realizadas sen licenza ou orde de execución cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico, así como o incumprimento das ordes de execución ou demolición ou da obrigaón da inspección periódica das edificacións.
- Nos supostos nos que se instrúe expediente sancionador por dúas ou máis infraccións tipificadas entre as que exista conexión de causa a efecto, imponse unha soa sanción, e será a correspondente ás actuacións que supoñan o resultado final perseguido, na súa contía máxima. Nos demais casos, ós responsables de dúas ou máis infraccións urbanísticas imponse-las multas correspondentes a cada unha delas.

## **TITULO II: SISTEMAS XERAIS E LOCAIS**

### **CAPÍTULO 1 - SISTEMA DAS COMUNICACIÓNS DE TRANSPORTE**

#### **ARTIGO 2.1.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA VIARIO**

##### **1.- DEFINICIÓN:**

Enténdese por sistema viario o conxunto de terreos e infraestruturas, destinadas á comunicación e transporte de persoas e mercancías, por estradas e camiños.

Sínálanse nos correspondentes Planos de Ordenación.

##### **2.- CLASIFICACIÓN:**

###### **2.1.- Sistema Xeral Viario:**

Constitúe o conxunto de terreos e infraestruturas destinadas á comunicación e transporte de persoas e mercancías pertencentes á estrutura xeral territorial.

A efectos do presente Plan Xeral, e co obxecto de aplica-las determinacións da Lei 4/1994, do 14 de setembro, de estradas de Galicia, establécese a seguinte clasificación:

###### **a) Vías tipo I –Estradas autonómicas.**

- OU-504 RIBADAVIA-CEA
- OU-209 OU-504–LEIRO–OU-504
- OU-212 A ERMIDA (N-541) –BEADE(OU-504)
- OU-188 OU-504–BIEITE–OU-209
- OU-180 OU-504–A VEIGA–OU-504

###### **b) Vías tipo II – Estradas provinciais.**

- OU-0306 SAN CRISTOVO (OU-504) – LEIRO (OU-209)
- OU-0307 LEIRO (OU-504) – CALDELAS (OU-212)
- OU-0301 SAN CLODIO (OU-211) – CENLLE (OU-0303)
- OU-0414 A ALMUZARA (N-541) – LEIRO (OU-209)
- OU-0358 RAMAL A BERÁN DE ARRIBA (OU-0307)
- OU-0413 O CARBALLIÑO (OU-208) –GOMARIZ

###### **c) Vías tipo III – Estradas municipais.**

Resto de estradas municipais cualificadas de sistema xeral.

O sistema xeral viario do territorio de Leiro identifícase nos correspondentes Planos de Ordenación de estrutura xeral e orgánica, a escala 1/5.000.

## 2.2.- Sistema Local Viario:

Comprende o conxunto de terreos e infraestruturas que complementan ó Sistema Xeral Viario e que, polo seu carácter local, establecen os accesos a edificios e propiedades, forman parte do trazado de camiños rurais. Comprende ademais a rede viaria de carácter urbana non incluída no sistema xeral.

## 3.- CONDICIÓNS DE USO DO SISTEMA VIARIO:

### a) No Solo non clasificado como Urbano polo presente Plan.

A rede viaria e en xeral toda a zona de influencia estará suxeita ás limitacións establecidas na Lei 4/1994 de estradas de Galicia ou, no seu caso, no disposto polo organismo competente que ostente a titularidade.

No Anexo III da presente Normativa expónse un cadro de limitacións e servidumes na zona de influencia das estradas.

### b) No Solo Urbano.

Conforme á lexislación de estradas e previo informe do organismo titular, o sistema viario estará definido no Solo Urbano mediante as aliñacións establecidas no presente Plan Xeral.

No Solo Urbano, o sistema viario estará composto polas seguintes partes:

- Zona de tránsito rodado motorizado.
- Zona de tránsito peonil ou beirarrúas.
- Rotondas, separadores, medianeiras ou outros elementos de organización do tránsito rodado.
- Aparcadoiro de vehículos, xa sexan en bandas anexas á zona de tránsito rodado como en zonas exclusivas.
- Bandas axardinadas que diferencian as zonas anteriores.

Nas zonas descritas non poderán autorizarse obras ou instalacións que non estean directamente vinculadas ou que non presten servizo á rede viaria, como podan ser as instalacións de sinalización, organización do tráfico, iluminación, etc.

Na zona de tránsito peonil e nas bandas axardinadas poderán ademais incluírse os elementos de mobiliario urbano ó servizo do peón, así como a plantación de arborado. Con carácter puntual, poderá autorizarse a instalación de casetas ou quioscos. A colocación destes elementos seguirá criterios tendentes a facilita-lo tráfico peonil e en calquera caso deberá cumprir os criterios de accesibilidade expostos na lexislación sectorial en materia de accesibilidade e supresión de barreiras.

Baixo rasante de tódalas partes anteriormente descritas, autorizaranse as obras de instalacións e redes de servizos urbanos, así como a construción de aparcadoiros de titularidade pública.

Para que unha rúa poda ter zona de tránsito rodado motorizado, deberá ter un ancho mínimo de 6 metros. As rúas cun ancho menor serán de tránsito peonil ou ben de tránsito rodado motorizado de carácter restrinxido, neste caso, deberá advertirse esta condición mediante a sinalización adecuada.

Nos Planos de Ordenación planéanse mediante esquemas de sección viaria, as distintas distribucións interiores do sistema viario para o Solo Urbano e Urbanizable. Cando para un determinado ancho de rúa existan variantes, procederase mediante proxecto de urbanización e en función do criterio de deseño adoptado á elección dun modelo concreto.

## **CAPITULO 2 - SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ESPAZOS PEONÍS**

### **ARTIGO 2.2.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ESPAZOS PEONÍS.**

#### **1.- DEFINICIÓN:**

Comprende o conxunto de espazos destinados a garanti-lo lecer da poboación, mellora-las condicións ambientais, así como protexe-las áreas naturais que o requiran.

As zonas verdes e espazos libres, así como os campos de festa e as áreas recreativas sinálanse nos Planos de Ordenación.

#### **2.- CLASIFICACIÓN:**

- a) Sistema xeral de espazos libres, constituído polos parques públicos, zonas verdes e áreas recreativas ó servizo do Concello.
- b) Sistema local de espazos libres, constituído por xardíns e prazas públicas ó servizo dunha zona ou sector das áreas urbanas e rurais.

#### **3.- CONDICIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES:**

- a) Con carácter xeral, nestas zonas non se permitirá ningún tipo de edificación permanente.

Como excepción, previo acordo municipal, poderá autorizarse a instalación permanente de elementos de ornato (*templetes*, palcos de música, pérgolas, aseos).

Poderán autorizarse así mesmo a colocación de casetas e quioscos desmontables para fins propios dos usos convencionais destas zonas, así como o mobiliario necesario (bancos, papeleiras, fontes de auga potable, xogos de nenos, etc.).

- b) A ocupación máxima, considerando tódolos elementos permanentes, non poderá supera-lo 5% da superficie total da zona na que se sitúen.

A ocupación máxima, considerando os elementos permanentes e os desmontables, non poderá supera-lo 15% da superficie total da zona.

- c) Os cerramentos cando sexan necesarios non superarán a altura de 0,50 metros con materiais opacos podendo superar esta altura con elementos diáfanos ou elementos vexetais.

- d) As zonas verdes e espazos libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas coas súas correspondentes sendas peonís, camiños, escaleiras e acondicionamento vexetal, así como dotadas de iluminación pública, rede de sumidoiros e abastecemento de augas necesarios para o seu funcionamento e conservación.

Os proxectos de urbanización deste tipo de espazos darán cumprimento do código de accesibilidade exposto no Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

- e) Exceptúanse destes requisitos de urbanización os campos de festa situados no medio rural, así como as áreas recreativas, estas últimas por contar con dotacións específicas para este tipo de espazos.

- f) Ás áreas cualificadas como sistema de espazo libre que teñan a clasificación de Solo Rústico de Especial Protección non se lles esixirá o mencionado estándar de urbanización. As actuacións nestas zonas respectarán o medio natural, limitándose á apertura ou acondicionamento de sendas peonís e dotación básica de mobiliario (bancos, papeleiras, sinalización, ...), realizados con materiais de orixe natural como a pedra e a madeira.

## **CAPITULO 3 - SISTEMA DE EQUIPAMENTOS**

### **ARTIGO 2.3.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS**

#### **1.- DEFINICIÓN:**

Comprende o conxunto de terreos, edificacións e instalacións ó servizo directo da poboación.

Os equipamentos e dotacións sinálanse nos Planos de Ordenación a diferentes escalas.

#### **2.- CLASIFICACIÓN:**

##### a) Sistema xeral de equipamentos.-

Constituído polos terreos, edificios e instalacións destinadas a usos públicos colectivos, que pola súa dimensión ou función, transcenden a todo o municipio. Os equipamentos do sistema xeral relaciónanse na Memoria do presente Plan Xeral.

##### b) Sistema local de equipamentos.-

Constituído polos terreos, edificios e instalacións destinados a usos colectivos, ó servizo dun ámbito concreto (núcleo ou zona) da poboación.

#### **3.- CONDICIÓN DE VOLUME E USO**

Ademais das condicións que lle fosen de aplicación pola lexislación específica vixente deberán cumprilas seguintes:

##### a) As construcións, instalacións e edificios destinados a equipamento, xa sexan de titularidade pública ou privada, deberán integrarse e adaptarse ó contexto urbano do emprazamento.

Con carácter xeral planearanse edificios de tipoloxía exenta ou illada, cos seguintes parámetros:

- Altura máxima: B+1 (7,50 metros).

- Ocupación máxima: 50% da parcela edificable.

- Recuamento e separación a lindeiros: 5 metros.

- Reserva de prazas de aparcadoiro: as establecidas no Título IV en función do uso de que se trate.

Os espazos vacantes de edificación destinaranse a resolver as necesidades de aparcadoiro, de acceso viario e, en xeral, a espazos axardinados ou peonís.

- b) Os equipamentos clasificados como solo urbano aplicaráselles as ordenanzas específicas do solo urbano, cando así se indique ou represente nos correspondentes Planos de Ordenación.
- c) Os equipamentos a implantar en terreos clasificados como solo de núcleo rural deberán cumprir as condicións xerais e particulares que, para esta clase de solo, expóñense no Título VII da Normativa, sen prexuízo do cumprimento simultáneo das condicións xerais definidas no apartado a).

Cando as condicións de uso e funcionalidade dunha determinada edificación esixa o planeamento dun volume desproporcionado e fora de escala en relación á volumetría das construcións do asentamento, este deberá descompoñerse en varios volumes co fin de procurar unha maior integración.

- d) Os equipamentos a situar en Solo Rústico terán o carácter de edificación illada propia do Solo Rústico.

Cumpriranse as condicións de uso, tipoloxía, parcela, ocupación e volume en función da categoría de Solo Rústico de que se trate, definidas no Título VIII da presente Normativa.

Así mesmo, terase especial observancia en que estes edificios se integren no entorno circundante mediante propostas volumétricas e materiais, segundo se desprende do artigo 104 da Lei 9/2002.

- e) Usos: Serán os correspondentes ó equipamento de que se trate. Admítese, o cambio do uso asignado polo presente Plan, sempre que o novo uso manteña o carácter público dos mesmos e se faga segundo o procedemento descrito no artigo 47.4 da Lei 9/2002.
- f) En tódolos equipamentos, permitirase ademais do uso principal, aquel outros directamente vinculados coa actividade de que se trate, como vivenda para garda, oficinas vinculadas á actividade, etc., así como os aparcadoiros para cubri-la demanda en función do equipamento creado.
- g) A intervención administrativa da Xunta (Consellería de Sanidade) en todo o que fai referencia á aprobación de proxectos para novos cemiterios e a realización de obras nos existentes, farase de acordo co Decreto 134/1998 do 23 de abril, sobre Policía sanitaria Mortuoria.

Estarase ó disposto no art. 47 do Decreto 134/1998, sobre Policía Sanitaria Mortuoria en canto á zona de protección.

## **CAPITULO 4 - SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE SERVICIOS**

### **ARTIGO 2.4.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURA DE SERVICIOS**

#### **1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Comprende as instalacións de abastecemento de auga, saneamento, eólicas, de electricidade, telecomunicacións etc., así como as instalacións e edificacións vinculadas a ditos servizos, e as súas zonas de reserva e protección.

#### **2.- USOS PERMITIDOS:**

- a) Só se permitirán os usos propios ou directamente vinculados coa instalación ou servizos de que se trate, polo que se refire ó uso de vivenda, admitirase excepcionalmente e unicamente con destino á vivenda do garda da instalación.
- b) Os espazos libres de edificación que constitúan o entorno destes servizos terán un tratamento adecuado que poderá ser axardinado ou pavimentado.
- c) As construcións, instalacións e en xeral o uso do solo afectado polos elementos que comprende o Sistema Xeral de Infraestruturas de Servizos deberán axustarse ás determinacións das diferentes normativas que lles sexan de aplicación.

## **TITULO III: NORMAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN**

### **CAPITULO I - DISPOSICIÓN XERAIS**

#### **ARTIGO 3.1.1.- DEFINICIÓN**

A efectos deste Plan Xeral, cantas veces se empreguen os termos que a continuación se indican, terán o significado que taxativamente se expresan nos artigos seguintes.

#### **ARTIGO 3.1.2.- ALIÑACIÓN**

##### **1.- ALIÑACIÓN ACTUAIS:**

Son os lindeiros das parcelas cos espazos libres públicos.

##### **2.- ALIÑACIÓN OFICIAIS:**

Son as definidas no presente Plan Xeral e adquiren carácter oficial coa aprobación definitiva do mesmo. As aliñacións oficiais veñen definidas nos Planos de Ordenación, na Normativa, ou ben en ambos á vez.

Estas aliñacións poden ser:

- a) Aliñacións exteriores: son as que o Plan Xeral ou calquera Plan ou Proxecto que as desenvolva, fixa o límite da parcela edificable cos espazos libres públicos.
- b) Aliñacións interiores: son as que o Plan Xeral establece ó interior das parcelas para delimita-lo patio interior do rúeiro ou os espazos libres privados, e deslinda-las partes das mesmas que son edificables. Nos Planos de Ordenación recoñécense como liñas de fondo e recuamento.

#### **ARTIGO 3.1.3.- RASANTES**

##### **1.- RASANTES ACTUAIS:**

Son os perfíles lonxitudinais das vías, prazas ou rúas, actualmente existentes.

##### **2.- RASANTES OFICIAIS:**

Son os perfíles lonxitudinais das vías, prazas o rúas, definidos no presente Plan, que serven como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

### **ARTIGO 3.1.4.- LIÑA DE EDIFICACIÓN**

É aquela liña que a futura edificación non pode superar, salvo cos saíntes cando estes estean permitidos. A liña de edificación pode ser:

- a) Exterior: Cando se refire á fachada da edificación que de fronte a espazos libres públicos ou ós libres privados que limiten con estes e procedan dun recuamento mínimo obrigatorio.
- b) Interior: Cando se refire á fachada oposta á anterior. A liña de edificación interior (fondo) medirase respecto á liña de edificación exterior.

### **ARTIGO 3.1.5.- RECUAMENTOS DA EDIFICACIÓN**

#### **1.- RESPECTO Á ALIÑACIÓN:**

É o ancho da franxa de terreo comprendido entre a liña de edificación e a aliñación oficial, cando ambas non coinciden.

#### **2.- RESPECTO AOS LINDEIROS:**

Son os anchos das franxas de terreo comprendidos entre o edificio e os correspondentes lindes de parcela. Estes poden ser.

- a) Laterais: si se refiren ós lindes laterais da parcela.
- b) Posterior: si se refire ao linde posterior da parcela.

### **ARTIGO 3.1.6.- PARCELA BRUTA E PARCELA NETA OU EDIFICABLE**

#### **1.- PARCELA BRUTA.**

É a parcela catastral, ou no seu caso registral, pero cuxas medidas e superficie corresponden co levantamento realizado "in situ" por técnico competente.

#### **2.- PARCELA NETA OU EDIFICABLE.**

É parte da parcela limitada pola aliñación exterior, os lindeiros con outras parcelas e, en calquera caso, polas liñas delimitadoras con outras clases de solo, outros ámbitos de norma zonal, polígonos, etc.

Cando non exista aliñación exterior grafiada na planimetría, se tomará a liña de cerre esixida.

Aos efectos de cumprir a esixencia de parcela mínima tomarase a superficie de parcela neta, a non ser que nas correspondentes ordenanzas establecérase outra cousa.

### **ARTIGO 3.1.7.- SOAR**

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

Si existira planeamento, ademais do anterior deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas por este.

- 2.- Os terreos incluídos no solo urbanizable solo poderán alcanza-la condición de soar despois de executadas, conforme ó planeamento urbanístico, as obras de urbanización esixibles para a conexión cos sistemas xerais existentes, e no seu caso, para a ampliación ou reforzo dos mesmos.

### **ARTIGO 3.1.8.- EDIFICABILIDADE**

Desígnase con este nome a medida da edificación permitida nunha determinada área do solo. Establécese, de tres formas posibles:

- En termos absolutos; metros cadrados edificables referidos a unha parcela, unha zona ou ámbito determinado.
- Mediante coeficiente; metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.
- Mediante a configuración xeométrica regulada por outros parámetros urbanísticos.

### **ARTIGO 3.1.9.- SUPERFICIE OCUPADA POLA EDIFICACIÓN**

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, incluso a subterránea e voos.

### **ARTIGO 3.1.10.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA**

Para a determinación da superficie edificable total deberán computarse tódalas superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a trasteiros de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcadoiros ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

### **ARTIGO 3.1.11.- RUEIRO**

Entenderase por rueiro a porción de solo contendo unha agrupación de varias parcelas contiguas unhas a outras, cando dito conxunto quede completamente delimitado exteriormente por espazos públicos (rúas, zonas verdes, prazas, ...), ou no seu caso, polo límite de clasificación do solo.

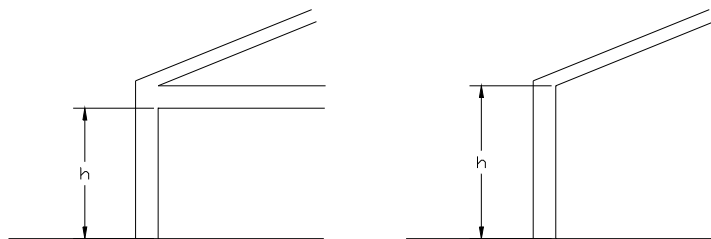
### **ARTIGO 3.1.12.- DENSIDADE DE VIVENDAS**

É o número de unidades por hectárea que poden constituírse en cada zona de referencia.

### **ARTIGO 3.1.13.- ALTURA DA EDIFICACIÓN**

A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio. Dita dimensión poderá expresarse nas seguintes unidades de medida.

- a) Pola distancia vertical en metros desde a rasante ata a cara inferior do último forxado construído. Cando se prescinda de construí-lo último forxado, a medición farase ata a aresta de intersección entre a cara interior do forxado de cuberta e a cara interior do muro de cerramento. A medición, realizarase no punto medio da fachada.
- b) Polo número total de plantas que inclúe tódalas plantas a partir da rasante do terreo e nos casos que se establezan nas condicións xerais de volume, a planta semisoto.



### **ARTIGO 3.1.14.- ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN**

É aquela que non pode superarse coa edificación. Virá expresada en metros e/ou en número de plantas e respectaranse ambas.

### **ARTIGO 3.1.15.- ALTURAS DE PISOS E CUBERTA**

#### 1.- ALTURA DE PISOS:

Distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

#### 2.- ALTURA LIBRE DE PISOS:

Distancia existente entre pavimento e teito acabados da planta correspondente.

#### 3.- ALTURA DE CUBERTA:

É a distancia vertical entre a cara superior do último forxado construído e a liña de cumieira.

### **ARTIGO 3.1.16.- PLANTAS DA EDIFICACIÓN**

#### 1.- PLANTA SOTO:

a) É aquela que ten o teito debaixo da rasante do terreo en tódolos seus puntos de contacto.

Terá a consideración de planta soto aquela que non cumpre a condición anterior estritamente como consecuencia de practica-la abertura e rampla exterior de acceso.

b) A planta soto computará edificabilidade, agás si se destina a uso de aparcadoiro ou instalacións técnicas ó servizo do edificio, como calefacción, electricidade, cuarto do lixo ou análogas.

#### 2.- PLANTA DE SEMISOTO:

a) Terá esta consideración aquela planta do edificio que cumpre as dúas condicións seguintes:

- O solo encóntrase baixo a rasante a unha distancia maior de 1,20 metros.
- O teito encóntrase por encima da rasante a unha distancia menor ou igual a 1,00 metro.

b) A planta semisoto computará edificabilidade en tódolos casos.

#### 3.- PLANTA BAIXA:

a) Terá esta consideración aquela planta inferior do edificio que cumpre a condición seguinte:

- O teito encóntrase a unha distancia superior a 1,00 metro por encima da rasante.

b) Si pola configuración do terreo, as condicións antes indicadas varían ó largo da liña de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa adoptarase nas plantas que nese caso as cumbran.

c) A planta baixa computará edificabilidade en tódolos casos.

#### 4.- PLANTA PISO:

- a) É a planta situada por encima da planta baixa.
- b) A planta de piso computará edificabilidade en tódolos casos.

#### **ARTIGO 3.1.17.- EDIFICIO EXENTO**

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

### **CAPITULO 2 - CONDICIÓN XERAIS QUE DEBEN CUMPRIR LAS PARCELAS E EDIFICIOS**

#### **ARTIGO 3.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

As condicións establecidas neste capítulo definen os parámetros os que se deben suxeita-las dimensións de calquera edificación, sexan obras de nova planta, ampliación ou reforma, así como a maneira de medir e aplicar estas limitacións.

Estas condicións xerais estarán supeditadas sempre ás particulares de cada Ordenanza e Norma específica, desenvolvidas nos Títulos VI, VII VIII e IX deste Plan Xeral.

#### **ARTIGO 3.2.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS**

- 1.- Para a medición de alturas establécense dous tipos de unidades: distancia vertical e nº de plantas. Cando as Ordenanzas e Normas específicas sinalan ambos tipos, respectaranse conxuntamente as dúas.
- 2.- A medición realizarase na vertical do punto medio da liña de fachada e salvo indicación expresa en calquera das Ordenanzas e Normas Particulares, as alturas máximas en relación co número de plantas, serán para os edificios de uso residencial, as seguintes:
 

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Planta baixa:               | 4 metros.    |
| Planta baixa + Planta piso: | 7,60 metros. |
| Planta baixa + 2 plantas:   | 11,20 metros |
| Planta Baixa + 3 plantas:   | 14,80 metros |

A efectos de medición da altura polo nº de plantas contabilizarán a planta piso e a planta baixa, así como calquera planta semisoterrada cando o seu teito se atope a máis de 1,00 metro por encima da rasante do terreo en calquera dos seus puntos.

3.- Medición de alturas en edificios con fronte a vías en pendente.

As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de fachada, non podendo haber nos extremos desta variacións superiores a 1,2 metros da altura máxima permitida, debendo neste caso graduarse a construción adaptándose ó perfil da vía ou, no seu caso, do perfil natural do terreo, de forma que cada tramo de fachada cumpra con estas limitacións.

4.- Medición de alturas en edificación illada ou exenta.

A altura máxima deberá cumprirse en calquera punto das fachadas e medirase a partir da rasante do terreo en contacto coa edificación. Salvo especificacións en contra nas Ordenanzas e Normas Particulares de cada zona.

**ARTIGO 3.2.3.- ALTURA DE PLANTAS DA EDIFICACIÓN**

1.- PLANTA SOTO:

- a) A altura libre da planta soto non será inferior a 2,30 metros.
- b) Terá ventilación dabondo.
- c) Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcadoiros, cuartos de instalacións da vivenda. Poderá ter usos comerciais segundo se determine no presente Plan Xeral.

2.- PLANTA SEMISOTO:

- a) Cumprirán as condicións dos apartados b) e c) anteriores.
- b) A altura libre non será inferior a 2,30 metros nin superior a 3,60 metros.

3.- PLANTA BAIXA:

- a) A altura libre da planta baixa non será superior a 4 metros.
- b) Poderá destinarse ós usos que se establecen na presente normativa. O uso de vivenda estará condicionado a que o solo desta planta, na parte destinada a este uso, estea situado como mínimo, a 0,30 metros sobre a rasante da rúa á que de fronte. Así mesmo estarase ao disposto na norma do hábitat galego no cumprimento das alturas libres mínimas.

4.- PLANTA PISO:

- a) A altura libre, de plantas piso, non será inferior a 2,50 metros. No entanto, para uso vivenda estarase ao disposto na norma do hábitat galego no cumprimento das alturas libres mínimas
- b) Poderá destinarse ós usos que se establecen na presente normativa.

5.- PLANTA BAIXO CUBERTA:

- a) É a parte da edificación existente entre o forxado que forma teito da última planta de piso e a cuberta.
- b) Cumprirá as condicións que se indican no artigo seguinte.

### **ARTIGO 3.2.4.- CONSTRUCCIÓN PERMITIDAS POR ENCIMA DA ALTURA MÁXIMA. FORMA DA CUBERTA**

Agás indicación expresa nas ordenanzas particulares, as construcións e instalacións autorizables por encima da altura máxima, así como a forma e materiais para a realización da cuberta, serán as que a continuación se detallan.

Como norma xeral, as cubertas deberán adaptarse na súa configuración básica ás existentes e predominantes de cada zona.

A cuberta poderá ser plana ou construída mediante planos inclinados, neste caso os faldrons arrancarán dende o último forxado, na punta de voo si estivera permitido, cunha inclinación non superior a 30º sesaxesimais, non podendo exceder-la altura da cumieira en máis de 3,60 metros dende a máxima permitida. O plano de cuberta será continuo, sen crebas nin resaltes innecesarios.

Prohíbese a realización de baleirados na cuberta para xerar terrazas ou outros espazos exteriores.

Terán unha cuberta realizada con materiais con textura e cor integrados no medio rural circundante. A estes efectos consultarase o estudo da arquitectura popular para a toma de decisións, a cál irá reflectida na memoria do proxecto.

Neste sentido resulta obrigatorio o emprego de tella curva ou lousa, no caso da parroquia de Lamas, como materiais de cobertura e acabado da cuberta, a non ser que, para casos debidamente xustificadas polas características arquitectónicas especiais do edificio, o proxectista propoña outro material de cuberta.

Por encima do plano de cuberta non poderán sobresaír máis que os elementos e instalacións asociados como fumeiras, antenas, condutos de ventilación, pararraios, etc.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta anque prohíbese expresamente a construción de bufardas e mansardas.

Co obxecto de iluminar e ventila-lo espazo baixo cuberta permítese fiestras, que poderán ser practicables, a ras co plano de cuberta.

En caso de optar por unha solución de cuberta plana, terase en conta a posibilidade de mellora da eficiencia enerxética, da integración no contexto paisaxístico, das condicións de uso, etc. Neste senso, o acabado das cubertas planas será pétreo, a base de pezas ou ben de grava; ou noutro caso deberá ser axardinada.

### **ARTIGO 3.2.5.- CORPOS VOADOS PECHADOS**

- 1.- Enténdese por corpo voado aquel que se sitúa fóra da aliñación e, polo tanto, se proxecta sobre o espazo público, xa sexa rúa, praza ou zona verde.
- 2.- Todo corpo voado terá a súa razón de ser en motivos de eficiencia enerxética e na mellora do confort térmico do edificio baixo criterios bioclimáticos.

- 3.- Os corpos voados serán pechados por paramentos verticais de vidro ou outro material lixeiro que desempeñe a función de confort encomendada. A dimensión do voo, medida perpendicular á fachada, non será superior a 0,80 m e respectará unha altura libre mínima de 4,00 m entre a rasante da rúa (beirarrúa ou elemento máis desfavorable) e o teito terminado.
- 4.- Non se permiten corpos voados pechados nas rúas con ancho inferior a 6,00 m.
- 5.- Os corpos voados pechados deberán recuarse un mínimo de 1,50 m da edificación lindante.
- 6.- Todo corpo voado pechado computará edificabilidade.
- 7.- Non son obxecto de regulamentación neste artigo os corpos voados dentro da parcela, os cales se permiten no marco do cumprimento da norma do hábitat galego.

### **ARTIGO 3.2.6.- BALCÓNS. TERRAZAS. ENTRANTES E SAÍNTES.**

- 1.- Permítense balcóns, terrazas e entrantes nas fachadas dos edificios así como saíntes tipo cornixas ou aleiros.
- 2.- Con carácter xeral as cornixas e aleiros non poderán sobresaír máis de 0,40 m do plano da fachada.  
  
Cando se trate de aleiros de cuberta e, sempre en rúas de ancho superior a 6,00 m., poderán sobresaír o equivalente ao que sobresaían os corpos voados pechados máis 15 cm para aloxa-la recollida de pluviais.  
  
Previa xustificación baseada en criterios bioclimáticos ou eficiencia enerxética, admítense cornixas, aleiros ou outro tipo de planos saíntes de fachada que, en ningún caso, excederán de 1,00 m medidos perpendicularmente á fachada.
- 3.- Admítense balcóns e saíntes de terrazas sempre que non se adianten máis de 0,30 m para rúas de ata 10,00 m e 0,80 m para rúas de largo maior de 10,00 m.  
  
Estes elementos deberán recuarse un mínimo de 1,50 m da edificación lindante.
- 4.- Admítense os entrantes ou recuamentos en plano de fachada nos termos expresados nos puntos I.B.2.2.1. e II.B.2.2.1. do Anexo das normas do hábitat galego.

### **ARTIGO 3.2.7.- CHAFRÁNS**

Nos muros de cerramento, cando debido á ordenanza de aplicación deba establecerse un recuamento, realizarase un chafrán no que a construción xeométrica virá dada mediante a unión das aliñacións cun radio de xiro de 3,00 metros. En casos concretos os Planos de Ordenación poderán establecer maior radio de xiro, establecendo para isto unha medida determinada.

### **ARTIGO 3.2.8- CONDICIÓNS ESPECIFICAS DOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVENDA**

Os edificios destinados a vivenda ademais de cumprir coas condicións citadas nos artigos anteriores, cumprirán coas determinacións do Decreto 262/2007, do 20 de decembro, polo que se aproban as normas do hábitat galego.

### **ARTIGO 3.2.9- ACCESIBILIDADE PARA MINUSVÁLIDOS NOS EDIFICIOS**

Nos edificios de nova planta, tanto públicos como privados, así como en toda obra de urbanización, deberán cumprirse as disposicións que sobre esta materia contén a Lei 8/97 de Promoción da Accesibilidade e Supresión de Barreiras, así como o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia (D. 35/2000, do 28 de xaneiro).

### **ARTIGO 3.2.10- ANEXOS OU EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS**

#### **1.- XENERALIDADES:**

Entenderase como anexo ou edificación complementaria aquela que alberga os usos complementarios ou auxiliares ó uso principal da edificación.

No medio rural este tipo de edificación ten especial significación pois constitúe unha parte inherente dos asentamentos e de relación de estes co medio natural e produtivo.

Como norma xeral, os anexos só poderán destinarse a usos complementarios á actividade principal do edificio, entre estas, o previsto no punto I.D.3.1. do anexo as normas do hábitat galego en relación á previsión dunha zona para a garda de utensilios de mantemento da parcela cunha superficie mínima útil de 9 m<sup>2</sup>.

Poderán construírse anexos separados da edificación principal, neste caso deberá separarse un mínimo de 4,00 metros.

Os anexos separados da edificación principal poderán acaroarse ós lindes con outras parcelas, cando ningún elemento da construción supere a altura de 3,00 metros. De exceder esta altura, será obrigatorio cumprir os recuamentos establecidos por cada ordenanza. En ningún caso a altura máxima da edificación complementaria será maior de 4,00 metros, e a súa cuberta cumprirá as condicións xerais e particulares que lle sexan de aplicación.

Cando se trate de Solo Rústico a edificación auxiliar deberá recuarse do lindeiro un mínimo de 5,00 metros.

Todo anexo computará edificabilidade nos mesmos termos que a edificación principal e en virtude das excepcións expostas no artigo 3.1.10 desta Normativa.

### **ARTIGO 3.2.11- CONDICIÓNS DOS PECHES**

Como norma xeral, permítense a construción de elementos de cerre de fincas. Estes estarán realizados conforme á natureza e destino da finca; neste sentido, namentres unha finca non se encontre edificada solo se permite o seu cerre mediante vexetación ou elementos lixeiros tipo malla metálica, ou similar, sobre postes.

En terreos clasificados como Solo Urbano, de Núcleo Rural ou Urbanizable, permítense unha altura máxima de cerramento de obra con característica opaca de 1,50 metros. Por encima desta altura o cerramento será vexetal ou tipo malla metálica ata unha altura máxima de 3,00 metros.

En terreos pertencentes ó Solo Rústico, o cerramento de obra non poderá superalos 60 cm., podéndose superar con elementos vexetais ou tipo malla metálica coa mesma limitación do parágrafo anterior. Esta limitación será aplicable ós terreos clasificados como Solo Urbanizable en tanto non se aprobe o correspondente Plan Parcial.

Con carácter puntual e localizado no acceso ás fincas, independentemente da clase de solo, permítense alcanzar unha altura de ata 2,50 metros para a realización de marquesiña, postes e portalón de entrada.

En terreos con pendente poderá optarse por realiza-los cerramentos de obra, mediante tramos con remate horizontal, onde a altura no punto máis desfavorable non poderá exceder máis de 1/3 da máxima permitida, segundo as medidas dos parágrafos anteriores.

Os cerres de fábrica de carácter tradicional (muros de cachotería, valados) que non cumpran as condicións anteriormente descritas, quedarán sempre dentro da ordenación.

### **ARTIGO 3.2.12- CONDICIÓNS DE INTEGRACIÓN E DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE**

Os edificios, construcións e instalacións deberán responder a solucións construtivas, estéticas e de relación co seu entorno de calidade. A estes efectos estarase ó disposto no artigo 104 da Lei 9/2002 (LOUPMRG).

Os edificios deberán implantarse no terreo de xeito que se integren na morfoloxía ou topografía, sen realizar grandes transformacións ou alteracións negativas e, polo tanto, cos movementos de terra estritamente precisos para acomoda-lo edificio e ordenar, se fose o caso, a parcela.

Con carácter xeral, a escala, volume, forma, os materiais de acabado e as cores, deberán ser sensibles ao lugar en base a unha proposta arquitectónica meditada. A memoria do proxecto constitúe o elemento axeitado onde expor a xustificación de dita proposta. Esta cautela será especialmente tida en conta nos contornos de protección e respecto dos elementos que integran o Catálogo de Patrimonio.

En calquera clase de solo prohibese expresamente a construción de paredes medianeiras, a non ser que veña determinado pola existencia doutra que sexa necesario ocultar. Así mesmo non se permitirán paredes cegas de aparencia estética similar ás paredes medianeiras ou de calidade estética secundaria. Tódolos cerramentos exteriores serán tratados co mesmo nivel de calidade dentro do contexto da proposta arquitectónica que defina o proxecto.

Co obxecto de procurar edificios con escuadras razoables, estarase ó disposto no artigo 1.4.5. da presente Normativa sobre normalización e regularización de fincas.

## **TITULO IV: NORMAS REGULADORAS DE USO E HIXIÉNICO SANITARIAS**

### **CAPITULO 1 - DISPOSICIÓN XERAIS**

#### **ARTIGO 4.1.1.- XENERALIDADES**

- 1.- As Normas de uso, regulan as diferentes utilizacións dos terreos e as edificacións segundo a actividade que neles se desenvolva. Estas Normas serán de aplicación tanto nas obras de nova planta como nas de ampliación e reforma.
- 2.- A regulación dos usos, de acordo coa zonificación establecida, realízase mediante os seguintes tipos de usos:
  - a) USO GLOBAL.- É aquel que predomina nun ámbito concreto por selo de implantación maioritaria no mesmo. Para que poda recibir esta consideración un determinado uso, debe representar ó menos o 51% do aproveitamento lucrativo do ámbito ó que estea referido.
  - b) USO ASOCIADO.- É aquel que a súa propia natureza vincúlao ó uso global, completándoo, enriquecéndoo e necesitándose un ó outro. É por isto que as correspondentes ordenanzas da zona obviarán o uso asociado, pois sobreenténdese que se trata dun uso que pode e debe coexistir co uso global. No Anexo I a esta Normativa preséntase unha táboa de usos asociados.
  - c) USO PERMITIDO.- É aquel que pode coexistir co uso global nun ámbito concreto por non ser incompatible con el.

Para o caso do Solo Urbano e Urbanizable considerarase que un uso é permitido cando así se estableza na Táboa de Compatibilidade de Usos do Anexo I.

Para o caso do Solo Rústico entenderase que un uso é permitido cando sexa compatible coa protección de cada categoría de Solo Rústico, sen prexuízo da esixencia de licenza urbanística municipal e demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

Considerarase que un uso é permitido cando así se estableza nas respectivas ordenanzas do Solo Rústico e de Núcleo Rural.

- d) USO PROHIBIDO.- É aquel que pola súa natureza non pode convivir e polo tanto non pode autorizarse no mesmo ámbito onde opera un uso global determinado. Considérase que un uso é prohibido cando non reúne a condición de permitido ou autorizable.

Para o caso do Solo Rústico son aqueles incompatibles coa protección de cada categoría de solo ou que impliquen un resgo relevante do deterioro dos valores protexidos.

- e) USO PROVISIONAL.- É aquel que poderá establecerse de maneira temporal por non dificultar a execución do presente Plan Xeral.

Estes usos poderán autorizarse, cando o sinalen as ordenanzas e normas particulares, seguindo os requisitos e condicións sinalados no art. 102 da Lei 9/2002.

- f) USO AUTORIZABLE.- É aquel que, en Solo Rústico, está suxeito á autorización da Administración Autonómica, previamente á licenza urbanística municipal e nos que deban valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen a súa autorización, coas cautelas que procedan.

- 3.- A regulación dos usos atendendo a súa propia natureza, realízase mediante a seguinte clasificación:

- Uso Residencial
- Uso Garaxe – Aparcadoiro
- Uso Industrial
- Uso Terciario
- Uso Rústico

No Capítulo seguinte defínense de maneira pormenorizada cada un deles.

- 4.- As condicións particulares que deben cumprir os distintos usos expóñense a continuación, sen prexuízo daquelas outras derivadas da normativa sectorial aplicable en materia de accesibilidade, seguridade, actividades molestas ou insalubres, etc.

## **CAPITULO 2 - CLASIFICACIÓN DE USOS.**

### **ARTIGO 4.2.1.- USO RESIDENCIAL**

#### **1.-DEFINICIÓN:**

É aquel que se desenvolve nunha parte ou na totalidade dun edificio, asumindo as funcións de residencia de persoas ou familias.

## 2.-CATEGORÍAS:

En función do réxime de propiedade e a tipoloxía edificatoria asociada, establécense catro categorías:

- a) *Categoría 1ª: Vivenda Unifamiliar.* Comprende o edificio destinado á residencia dun núcleo familiar e presenta un acceso exclusivo e independente dende a vía pública. Inclúese nesta categoría o conxunto de vivendas *unifamiliares* con espazos comúns e réxime de propiedade horizontal, sempre e cando cada vivenda se sitúe en parcela con fronte a viario de titularidade pública.
- b) *Categoría 2ª: Vivenda Plurifamiliar.* Comprende o edificio destinado á residencia de varias familias, existindo unha división da propiedade horizontal e presentando un acceso común ás propiedades dende o espazo público exterior.
- c) *Categoría 3ª: Residencia Colectiva.* É o edificio destinado á residencia de persoas ou familias en réxime de aloxamento xa sexa de tipo social, en aluguer, etc. como residencias de estudantes, asilos, etc. O edificio estará representado por unha única entidade titular.
- d) *Categoría 4ª: Vivenda para o garda.* Constitúe a vivenda destinada a alberga-lo vixilante ou conserxe encargado da custodia dun edificio destinado a un determinado uso. A superficie da vivenda non excederá de 100 m<sup>2</sup> construídos.

## 3.-CONDICIÓN PARTICULARES PARA O USO DE VIVENDA:

As edificacións destinadas a vivenda cumpriran as condicións de habitabilidade do Decreto 262/2007, do 20 de decembro, polo que se aproban as normas do hábitat galego.

## 4.-CONDICIÓN PARTICULARES PARA O USO DE RESIDENCIA COLECTIVA:

Cando a residencia colectiva preste un servizo social recoñecido nas áreas de actuación previstas no artigo 5 da Lei 4/1993, deberá cumprilo requisitos hixiénicos e de habitabilidade expostos no Decreto 243/1995, do 28 de xullo, polo que se regula o réxime de autorización e acreditación de centros de servizos sociais ou en calquera caso a norma que a substitúa.

En particular, as residencias destinadas a persoas maiores deberán axustarse á Orden do 18 de abril de 1996 pola que se desenvolve o Decreto 243/1995, do 28 de xullo, no relativo á regulación das condicións e requisitos específicos que deben cumprilo centros de atención a persoas maiores ou en calquera caso a norma que a substitúa.

En calquera caso, toda residencia colectiva deberá cumprir como mínimo as condicións de habitabilidade reguladas no Decreto 262/2007, do 20 de decembro, polo que se aproban as normas do hábitat galego.

Para residencias nas que a superficie construída supere os 600 m<sup>2</sup>, deberase ademais cumprilo condicións de deseño e habitabilidade de carácter xeral propias das instalacións hoteleiras (Decreto 267/1999, polo que se establece a ordenación dos establecementos hoteleiros ou a norma que a substitúa).

## **ARTIGO 4.2.2.- USO GARAXE-APARCADOIRO**

### **1.-DEFINICIÓN:**

Denomínase garaxe-aparcadoiro ós locais ou lugares destinados á estancia de vehículos, para a súa garda ou custodia, mantemento, reparación ou limpeza.

### **2.-CATEGORÍAS:**

Establécense as seguintes categorías:

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

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

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

*Categoría 4ª:* Estacións de servizo.

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

### **3.-CONDICIÓN:**

#### **a) Condicións xerais para os garaxes-aparcadoiros das categorías 1ª, 2ª e 3ª:**

Serán de aplicación as condicións e esixencias definidas no Código Técnico da Edificación, así como cantas normativas e regulamentacións esixibles pola administración de industria e medio ambiente en relación ás condicións de seguridade, eficacia de instalacións, iluminación, ventilación, etc.

Tanto se se trata de uso garaxe vinculado ou complementario ao o uso principal residencial como complementario a outros usos previstos no Plan ou en edificio exclusivo, serán de aplicación as condicións contidas no anexo ás normas do hábitat galego.

#### **b) Condicións para as estacións e áreas de servizo:**

Serán de aplicación as normas e regulamentacións que esixen as administracións de industria e medio ambiente.

Admítense dentro da presente categoría outros usos vinculados como locais de lavado, entretemento, hostalería-restauración, sempre que non superen os 200 m<sup>2</sup> construídos.

Deberanse reservar prazas de aparcamento considerando a demanda xerada por estes usos vinculados.

#### **c) Condicións para os garaxes en categoría 5ª:**

Cumprirán cantas disposicións se atopen vixentes en materia competencia das administracións de industria e medio ambiente.

Deberanse reservar dúas prazas de aparcamento por cada 50 m<sup>2</sup> construídos de local.

### **ARTIGO 4.2.3.- USO INDUSTRIAL**

#### **1.-DEFINICIÓN:**

- a) A efectos deste Plan Xeral, defínese como uso industrial o correspondente ós establecementos dedicados ó conxunto de operacións necesarias para a obtención e transformación de primeiras materias, así como a súa preparación para posteriores transformacións, incluso envasado, transporte e distribución.
- b) Tamén se inclúen neste uso os almacéns, tanto anexos como independentes, das instalacións industriais definidas no punto anterior, comprendendo como tales os espazos destinados a garda, conservación e distribución de produtos naturais, material primas ou artigos manufacturados, con subministro exclusivo a maioristas, instaladores, fabricantes e distribuidores, e en xeral ós almacéns sen servizo de venda directa ó público.
- c) Tamén se inclúen os talleres de reparación mecánica e chapistería do automóbil, (non así os de mantemento, entretemento e limpeza).

#### **2.-CLASIFICACIÓN:**

A) *A EFECTOS DE REGULACIÓN DO USO INDUSTRIAL, CLASIFÍCANSE AS INDUSTRIAS ATENDENDO ÓS SEGUINTE CRITERIOS:*

a.1.- Polas molestias, efectos nocivos sobre a saúde e danos ou alteracións que podan ocasionar sobre o medio ambiente.

a.2.- Polo entorno no que estean situadas.

No caso a.1, clasifícanse en cinco CATEGORÍAS e no a.2, establécense cinco SITUACIÓNS.

B) *CATEGORÍAS:*

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

Comprende aquelas actividades, non molestas para a vivenda, como talleres ou laboratorios, utilizando máquinas ou utensilios movidos a man ou por motores de pequena potencia, que non transmiten molestias ó exterior e que non producen rúdos nin emanacións ou perigos especiais. Inclúese tamén nesta categoría os almacéns con superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>.

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

Comprende aquelas actividades, compatibles coa vivenda, como talleres ou pequenas industrias que polas súas características non molestan por desprendemento de gases, po, ou dean lugar a rúdos ou vibracións que podan ser causa de molestias para a veciñanza. Inclúense tamén nesta categoría os almacéns cunha superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.

**3ª Categoría: actividade non admitida ao lado da vivenda, pero si en sectores de uso específico.**

Comprende as actividades incómodas, non admitidas ó lado da vivenda, pero si ó lado doutros usos industriais. Comprende a industria lixeira e a mediana que normalmente requiren localización en zonas industriais, pero que en circunstancias especiais e dentro duns límites de superficie, potencia, etc., poden admitirse próximas a zonas residenciais.

**4ª Categoría: actividade non admitida en edificios contiguos a outros usos.**

Comprende aquelas actividades de carácter especial polo seu tamaño, perigo, etc.

Este tipo de industria non se admite neste termo municipal.

*c) SITUACIONES.*

Polo entorno no que están situados os establecementos industriais, establécense as seguintes situacións:

Situación A

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

Situación B

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

Situación C

- a. En naves ou edificios independentes en patios de rueiro ou parcelas interiores.

Situación D

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

Situación E

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

Situación F

- a. En polígonos industriais creados especificamente para a actividade industrial. En Solo Rústico e lonxe de núcleos de poboación.

D) CADRO DE COMPATIBILIDADES.

No cadro seguinte sinálanse as compatibilidades das industrias en relación coa súa situación respecto á vivenda, da superficie máxima da industria (M2), e da intensidade máxima sonora (Decib.).

| CATEGORÍAS | SITUACIÓN RESPECTO Á VIVENDA |           |           |           |           |     |               |
|------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----|---------------|
|            | A                            | B         | C         | D         | E         | F   |               |
| 1ª         | 100<br>35                    | 200<br>35 |           |           |           |     | M2<br>Decib.  |
| 2ª         | NON                          | 200<br>25 | 200<br>40 |           | 200<br>40 |     | M2.<br>Decib. |
| 3ª         | NON                          | 200<br>35 | 200<br>40 | 500<br>40 | 500<br>40 | SD* | M2.<br>Decib. |

\*SD = Sen Definir.

Nota.- Os valores sonoros serán medidos na forma e nas condicións sinaladas no Regulamento de protección contra a contaminación acústica (D. 150/1999, do 7 de maio).

3.-CONDICIÓNS:

- a) Os locais industriais terán por cada posto de traballo unha superficie mínima de 5 m<sup>2</sup> e un volume mínimo de 30 m<sup>3</sup>.
- b) A iluminación e ventilación dos locais industriais poderá ser natural ou artificial. Si fose natural os ocios terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie na planta do local. Si fose artificial esixirase a presentación dun proxecto de iluminación e acondicionamento do aire, que debe ser aprobado polo Concello. Si as instalacións non se axustasen ó proxecto ou o seu funcionamento non fose o correcto, o Concello poderá acordar o peche total ou parcial do local.
- c) Aseos.- Os locais disporán de aseos independentes para os dous sexos, a razón dun retrete, un urinario, un lavabo e unha ducha por cada grupo de 20 obreiros ou fracción. A partir de 40 traballadores, esixirase vestiario con armarios e un número de duchas de acordo coa actividade.
- d) Os materiais empregados na construción dos locais terán que ser incombustibles e de características acústicas que eviten a emisión ó exterior do edificio de rúidos con intensidades superiores ás establecidas nas ordenanzas.
- e) As augas residuais serán sometidas a depuración previa ó vertido, sempre que o Concello o considere necesario.
- f) Si os residuos que produza calquera industria, polas súas características non puideran ser recollidos polo Servizo de Limpeza domiciliario, deberán ser trasladados directamente ó vertedoiro por conta do titular da actividade.
- g) As evacuación de gases, fumes, vapores, po, etc., realizarase nas condicións esixidas pola normativa vixente.

- h) Os locais estarán dotados de saídas de emerxencia e accesos especiais para salvamento, así como dous aparatos e instalacións para a prevención e extinción de incendios. Realizarase segundo as condicións esixidas pola normativa vixente.
- i) Aparcadoiros.- Por cada 100 m<sup>2</sup> construídos para uso industrial disporase no interior da parcela dun mínimo de 1 praza de aparcadoiro.
- j) As ordenanzas que se promulguen no sucesivo e respecto ó uso industrial, protección do medio ambiente e emisión de ruídos, vibracións, fumes e cheiros, consideraranse parte integrante do conxunto normativo do uso industrial, e serán de obrigado cumprimento.

#### **ARTIGO 4.2.4.- USO TERCIARIO**

##### **1.-DEFINICIÓN:**

Comprende as actividades propias do sector terciario, caracterizadas pola prestación de servizos de distinta natureza como o comercio, a administración, financeiros, restauración e hotel, etc.

Dado o amplo abanico de actividades posibles no uso terciario, establécense as seguintes clases:

#### **ARTIGO 4.2.4.1.- USO COMERCIAL**

##### **1.-DEFINICIÓN:**

Comprende as actividades que se desenvolven en locais abertos ó público destinados á venda de artigos ou a prestación de servizos persoais. Non inclúe o uso de restaurantes ou cafeterías, que se desenvolve noutro apartado.

##### **2.-CATEGORÍAS:**

*Categoría 1ª.-* Pequeno comercio. Cunha superficie non superior a 200 m<sup>2</sup>. Pode estar vinculado a casa vivenda.

*Categoría 2ª.-* Mediano comercio. Cunha superficie superior a 200 m<sup>2</sup> e inferior a 2.500 m<sup>2</sup>, ou aquel que precisa dun edificio exclusivo.

##### **3.-CONDICIÓN:**

- a) A zona destinada ó público no local terá unha superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> e non poderá servir de único paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.
- b) Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios:
  - Por cada 200 m<sup>2</sup>, ou fracción, un inodoro e un lavabo.

- A partir dos 200 m<sup>2</sup>, instalaranse con absoluta independencia para señoras e para cabaleiros.
- c) A luz e a ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial. No primeiro caso os ocos de luz e ventilación deberá ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros ou corredores. No segundo caso, esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello quedando estas instalacións sometidas a revisión antes de abri-lo local e en calquera momento.
- d) Os comercios que se establezan en semisotos deberán ter entrada directa pola vía pública e o desnivel salvarase cumprindo a lexislación sectorial en materia de accesibilidade. A altura da porta de entrada ata a liña inferior do lintel terá unha dimensión mínima de dous metros e a altura libre do local non será inferior a tres metros.
- e) Os comercios que se establezan na planta baixa deberán telo seu acceso directo pola vía pública.
- f) Os comercios na planta primeira non poderán ser independentes dos da planta baixa e deberán telo seu acceso a través desta, mediante unha escaleira cómoda cun ancho mínimo de 1,50 metros.
- g) Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán ter ningunha conexión directa con vivendas, caixa de escaleira de vivendas nin portal. Comunicarase por medio de habitación ou paso intermedio e a porta de saída será incombustible e inalterable ó lume.
- h) Disporá das saídas de emerxencia, accesos especiais para extinción de incendios, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, sinale a Lexislación vixente sobre protección contra incendios.
- i) As estruturas da edificación serán adecuadamente resistentes ó lume e os materiais deberán ser de características que non permitan chegar ó exterior ruídos ou vibracións, estes niveis non excederán de 30 decibelios.
- j) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, etc.
- k) A partir dos 1.000 m<sup>2</sup> construídos dedicados a esta actividade disporase dunha praza de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup>.
- l) En xeral, será de aplicación nos locais de uso público o establecido pola normativa vixente.

### **ARTIGO 4.2.4.2.- USO OFICINAS E ADMINISTRATIVO**

#### **1.-DEFINICIÓN:**

Corresponde ós establecementos dedicados a usos administrativos ou burocráticos, de carácter público ou privado, así como a despachos profesionais.

#### **2.-CLASIFICACIÓN:**

Considéranse as seguintes categorías:

*Categoría 1ª:* Oficinas e despachos profesionais anexas a outro uso principal.

*Categoría 2ª:* Oficinas e despachos independentes en plantas de edificios ou en edificios exclusivos.

#### **3.-CONDICIÓN:**

- a) Os locais destinados a oficinas terán unha superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, por cada posto de traballo e un volume mínimo de 15 m<sup>3</sup>.
- b) Disporán dos seguintes servizos hixiénicos:
  - Ata 100 m<sup>2</sup>, un inodoro e un lavabo.
  - Ata 200 m<sup>2</sup>, os mesmos servizos e un urinario.
  - Por cada 100 m<sup>2</sup> ou fracción, aumentarase un inodoro.
  - A partir dos 200 m<sup>2</sup>, os servizos instalaranse con enteira independencia para donas e cabaleiros, proporcionalmente ó número respectivo.
- c) As oficinas que se establezan en semisoto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1,00 metros, cando teñan utilización polo público.
- d) A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial. Si soamente ten luz e ventilación natural os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local.
- e) Por cada 100 m<sup>2</sup> dedicados a este uso en edificio non exclusivo, esixirase unha praza de aparcadoiro. En edificio exclusivo unha praza cada 50 m construídos.

### **ARTIGO 4.2.4.3.- USO HOTELEIRO**

#### **1.-DEFINICIÓN:**

Comprende a actividade relacionada co aloxamento temporal de persoas en establecementos hoteleiros abertos ó público.

## 2.-GRUPOS E CATEGORÍAS:

Conforme ó Decreto 267/1999, polo que se establece a ordenación dos establecementos hoteleiros, artigo 2, establécense os seguintes grupos e categorías:

- a) *Grupo primeiro.*- Hoteis de cinco, catro, tres, dúas e unha estrelas.
- b) *Grupo segundo.*- Pensións de tres, dúas e unha estrelas.

## 3.-CONDICIÓN:

a) As condicións de deseño, calidade e habitabilidade que deben cumprir-las instalacións hoteleiras son as previstas no Decreto 267/1999 en función da súa clasificación e especialidade.

Advírtese que a esixencia reflectida no artigo 26 do citado Decreto, veuse modificada pola entrada en vigor do Decreto 35/2000 polo que se proba o regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

- b) Para o grupo primeiro, definido no punto 2, establécese unha reserva mínima de prazas de aparcadoiro de:
  - Hoteis de 1 a 3 estrelas: 1 praza cada 6 habitacións
  - Hoteis de 4 a 5 estrelas: 1 praza cada 3 habitacións.

## **ARTIGO 4.2.4.4.- USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS**

### 1.-DEFINICIÓN:

O uso de espectáculos públicos é aquel que se desenvolve en instalación, edificio ou recinto preparado para tal fin e onde existe aforo de público.

### 2.-CATEGORÍAS:

Conforme ao catálogo de espectáculos públicos e actividades recreativas da Comunidade Autónoma de Galicia (Decreto 292/2004, do 18 de novembro), establécense as seguintes categorías:

*Categoría 1ª.*- Espectáculos cinematográficos.

*Categoría 2ª.*- Espectáculos teatrais e musicais.

*Categoría 3ª.*- Espectáculos taurinos.

*Categoría 4ª.*- Espectáculos circenses

*Categoría 5ª.*- Espectáculos feirais

### 3.-CONDICIÓNS:

- a) Cumpríranse as condicións esixidas pola normativa sectorial de espectáculos públicos e de pública concorrencia, así como, se fose o caso, as normativas de industria e sanidade, ou calquera outra que fose de aplicación en materia de seguranza, accesibilidade, etc.
- b) Para as Categorias 1ª a 4ª reservarase unha praza de aparcamento por cada 10 localidades. Para a Categoría 5ª reservarase unha praza por cada 50 m<sup>2</sup> construídos.

## **ARTIGO 4.2.4.5.- ACTIVIDADES RECREATIVAS, SOCIAIS E CULTURAIS**

### 1.-DEFINICIÓN:

Comprende as actividades de tipo recreativo, deportivo, lúdico, socio-cultural, etc., que se desenvolven en locais ou recintos de acceso público.

Aquelas instalacións, que pola súa natureza, deban localizarse en solo rústico, exclúense desta definición e son tratadas no apartado de Uso Rústico.

### 2.-CATEGORÍAS:

*Categoría 1ª.*- Actividades culturais e sociais. Aquelas que se desenvolven en museos, bibliotecas, salas de exposicións, multiusos ou centros sociais, etc.

*Categoría 2ª.*- Actividades recreativas destinadas aos menores de idade. Centros de ocio infantil, áreas de xogo en centros comerciais, salóns recreativos con aparellos de uso infantil, etc.

*Categoría 3ª.*- Actividades deportivas, probas e competicións deportivas ou práctica de exercicio físico, que precisan de instalacións específicas e localizadas en edificios exclusivos. Estadios, pavillóns polideportivos, piscinas, ..., etc.

*Categoría 4ª.*- Actividades deportivas ou práctica de exercicio físico que pode desenvolverse nunha parte dun edificio destinado a outro uso, como ximnasia, piscinas de acceso público, deportes de sala, etc.

*Categoría 5ª.*- Parques de atraccións, parques temáticos, parques acuáticos.

*Categoría 6ª.*- Actividades recreativas e de azar como bingos, casinos, salóns recreativos con aparellos de azar, locais de apostas, puntos de venda de lotaría, etc.

*Categoría 7ª.*- Actividades de ocio e entretemento. Salas de festas, discotecas, salas de baile, pubs, karaokes, cibercafé ou establecementos de acceso restrinxido a adultos.

*Categoría 8ª.*- Restauración. Establecementos que prestan servizo de bebidas e comida, como restaurantes, bares, cafeterías, tablaos flamencos, locais de restauración vinculados a outros usos principais (hotel, hospital, ...), etc.

*Categoría 9ª.*- Exhibicións de animais. Establecementos públicos destinados a exposicións de animais como zoolóxicos, acuarios e outros recintos similares.

### 3.- CONDICIÓN:

a) Cumpriranse as condicións esixidas pola normativa sectorial de actividades recreativas, sociais e culturais, así como, se fose o caso, as normativas de industria e sanidade, ou calquera outra que fose de aplicación en materia de seguranza, accesibilidade, etc.

b) Para as categorías 1ª, 3ª, 6ª, 7ª, esta última se se trata de edificio exclusivo, se reservará unha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

Para as categorías 5ª e 9ª reservárase unha praza por cada 200 m<sup>2</sup> de parcela.

## **ARTIGO 4.2.4.6.- USO DOCENTE - EDUCATIVO**

### 1.-DEFINICIÓN:

Comprende a actividade de tipo escolar, pedagóxica e do ensino en xeral a tódolos niveis, como centros escolares, garderías, academias, etc.

### 2.-CATEGORÍAS:

*Categoría 1ª.*- Pequenos centros que poden desenvolver a súa actividade en zonas parciais de edificios destinados a outros usos onde a superficie non supera os 300 m<sup>2</sup>.

*Categoría 2ª.*- Centros de ensinanza que precisan dunhas instalacións exclusivas ou ben que cumpran a condición da *categoría 1ª* pero con superficie superior ós 300 m<sup>2</sup>.

### 3.-CONDICIÓN:

a) As construcións que desenvolvan este tipo de uso deberán axustarse ás determinacións de deseño e seguridade que estableza a normativa sectorial aplicable.

b) As instalacións de *categoría 2ª* deberán dispor un mínimo dunha praza de aparcadoiro por cada 50 m<sup>2</sup> construídos.

#### **ARTIGO 4.2.4.7.- USO SANITARIO, ASISTENCIAL, BELEZA E SAÚDE**

##### **1.-DEFINICIÓN:**

Comprende as actividades que prestan un servizo sanitario y asistencial ás persoas, así como aquelas que teñen como finalidade o coidado e benestar do corpo.

Cando se trate dun uso asistencial que inclúa a residencia, estarase ao disposto tamén na definición, categoría e condicións de uso residencial.

##### **2.-CATEGORÍAS:**

*Categoría 1ª.*- Centros ou establecementos de pequena entidade cuxa actividade pódese desenvolver nunha parte dun edificio destinado a outro uso sen xerar problemas de compatibilidade, tais como consultas, clínicas ou tratamentos médicos de especialidade, pequenas residencias asistenciais, salóns de beleza, solarium, spa, etc.

A superficie construída non superará os 300 m<sup>2</sup>

*Categoría 2ª.*- Centros de grande entidade ou cuxo desenvolvemento precisa de instalacións ou edificio específico tais como hospitais, residencias, balnearios ou centros de estética de grande entidade.

Cando se desenvolvan en edificio destinado a outro uso, a superficie construída non excederá de 500 m<sup>2</sup>.

*Categoría 3ª.*- Consultorios, clínicas veterinarias, establecementos de beleza ou coidado ou residencias para animais de compañía.

*Categoría 4ª.*- Cemiterios, tanatorios e crematorios.

##### **3.-CONDICIÓN:**

a) Cumpli-las determinacións establecidas pola normativa sectorial aplicable.

b) Os centros pertencentes ás categorías 2ª e 4ª deberán dispor dunha praza de aparcamento cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

#### **ARTIGO 4.2.4.8.- USO RELIXIOSO**

##### **1.-DEFINICIÓN:**

Comprende a actividade de culto, oración e meditación.

Inclúense nesta definición os cemiterios parroquiais vinculados á Igrexa Católica.

## 2.-CONDICIÓNS:

- a) Cumprirán as determinacións esixidas na normativa sectorial aplicable.
- b) Os edificios con capacidade para feis deberán ademais cumprir-las condicións e normativa propia dos edificios con aforo.
- c) Os cemiterios parroquiais cumprirán as condicións definidas para o uso sanitario, así como a normativa de policía mortuoria.

## **ARTIGO 4.2.5.- USO DE ESPAZO LIBRE**

### 1.-DEFINICIÓN:

Comprende as actividades de lecer ó aire libre que se desenvolven sobre o terreo ou ben sobre edificios, xerando espazos verdes ou axardinados, prazas ou espazos urbanos co fin de mellora-lo contacto coa natureza e o exterior.

### 2.-CATEGORÍAS:

*Categoría 1ª*.- Comprende os espazos libres privados e asociados a edificios ou instalacións doutros usos como xardíns, hortas de carácter familiar, etc. Son os espazos que quedan libres cando, en aplicación dunha determinada ordenanza zonal, non é posible ocupa-la totalidade da parcela.

*Categoría 2ª*.- Son os espazos libres de titularidade pública ou privada que pola súa transcendencia son considerados como Sistema polo presente Plan Xeral.

### 3.-CONDICIÓNS:

- a) En *categoría 1ª* establécese a condición básica de mantelos en condicións hixiénicas, de salubridade e de ornato minimamente aceptables.

Será de aplicación, polo tanto, a normativa sectorial en materia medioambiental e de almacenamento de residuos.

- b) En *categoría 2ª* serán de aplicación as condicións establecidas no Titulo II da presente Normativa para o Sistema de Espazos Libres.

## **ARTIGO 4.2.6.- USO RÚSTICO**

### 1.-DEFINICIÓN:

Comprende os usos e actividades propias do Solo Rústico cuxa natureza faga obrigada a localización neste clase de Solo.

### **ARTIGO 4.2.6.1.- ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS**

#### **1.-DEFINICIÓN:**

Comprende aqueles usos e actividades que non precisan ningún tipo de construción permanente para seren desenvoltas.

#### **2.-CATEGORÍAS:**

*Categoría A.-* Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragados, defensa de ríos e rectificación de leitos, construción de bancais, desmontes, recheos e outras análogas.

*Categoría B.-* Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

*Categoría C.-* Actividades científicas, escolares e divulgativas.

*Categoría D.-* Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó aire libre.

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

### **ARTIGO 4.2.6.2.- ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS**

#### **1.-DEFINICIÓN:**

Comprende aqueles usos e actividades que necesitan dalgunha construción permanente para cumprir-la súa función.

#### **2.-CATEGORÍAS:**

*Categoría A.-* Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacenes agrícolas, viveiros e invernadoiros.

*Categoría B.-* Construcións e instalacións destinadas ó apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.

*Categoría C.-* Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.

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

*Categoría E.-* Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que potencien o medio onde se sitúen.

*Categoría F.-* Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestruturas e servizos técnicos en Solo Rústico que superen os 50 metros cadrados edificadas precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido polo artigo 41 da Lei 9/2002.

*Categoría G.-* Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 desta lei, poderán permitirse equipamentos sanitarios, asistenciais e educativos, públicos ou privados, que en ningún caso poderán situarse a unha distancia superior a 1.000 metros do solo urbano.

*Categoría H.-* Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.

*Categoría I.-* Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo artigo 8.1.5.- CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN, da presente Normativa.

*Categoría J.-* Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.

*Categoría K.-* Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino da finca ou explotación do recurso natural.

*Categoría L.-* Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

*Categoría M.-* Infraestruturas de abastecemento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos sólidos urbanos ou de produción de enerxía.

## **ARTIGO 4.2.7.- USO ENERXÉTICO E DE INFRAESTRUTURAS**

### **1.-DEFINICIÓN:**

Comprende as infraestruturas destinadas á transformación, transporte e subministro de enerxía (eólica, eléctrica, gas ...), as infraestruturas de abastecemento, saneamento e depuración, tratamento de residuos e reciclaxe, infraestruturas de transporte e comunicación (viaria, ferroviaria, portuaria, ...), infraestruturas de telecomunicación, etc.

### **2.-CATEGORÍAS:**

*Categoría 1ª.*- Centrais de produción e transformación de enerxía, hidroeléctricas, subestacións, etc.

*Categoría 2ª.*- Infraestruturas de transporte de enerxía, subministro e evacuación de augas de tipo aéreo ou a vista.

*Categoría 3ª.*- Infraestruturas de transporte de enerxía, subministro e evacuación de augas de tipo subterráneo, ou ben sobre rasante pero con dispositivos para a súa ocultación, como depósitos, tanques, etc.

*Categoría 4ª.*- Vertedoiros, almacenamento e tratamento de residuos, plantas de reciclaxe.

*Categoría 5ª.*- Infraestruturas de transporte e comunicación. Estacións de autobuses.

*Categoría 6ª.*- Instalacións de telecomunicación. Telefonía móbil, instalacións de radio de aeroportos, etc.

### **3.-CONDICIÓN:**

Son as que se derivan da regulación contida na presente Normativa por considerarse sistemas e, en calquera caso, das que establezan os Plans e Proxectos Sectoriais, así como da lexislación sectorial aplicable.

## **TITULO V: NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN**

### **ARTIGO 5.1.- XENERALIDADES**

1. As presentes normas de urbanización, serán de aplicación nos correspondentes proxectos de urbanización, no desenvolvemento do presente Plan Xeral.
2. Será de aplicación a normativa técnica e sectorial que se encuentre en vigor en cada caso para a realización dos proxectos e obras de urbanización.

Neste senso deberanse solicitar cantos informe sexan precisos consonte a aplicación da lexislación sectorial vixente.

Os proxectos que afecten a elementos do Catálogo de Patrimonio e as súas áreas de protección e cautela deberán someterse a informe preceptivo e vinculante da Consellería de Cultura e Turismo.

3. Os proxectos de urbanización deberán incluír na súa memoria os criterios que foron tidos en conta para o deseño e características da rede ou dotación, facendo referencia en calquera caso, ó cumprimento do establecido polo presente Plan Xeral e demais normativas de aplicación.
4. Tódalas redes de servizos urbanos discorrerán preferentemente polo sistema viario ou de espazos libres públicos. Nos casos en que estas teñan que atravesar terreos de titularidade privada, deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade as correspondentes servidumes, a non ser que o titular de ditos terreos sexa o mesmo titular da rede.
5. As novas urbanizacións faranse soterrando as redes de servizos.

### **ARTIGO 5.2.- ABASTECIMENTO DE AUGA**

1. A dotación mínima de auga potable en zonas residenciais non será inferior a 150 litros por habitante e día, cun mínimo de 200 litros día por vivenda.  
Para outros usos realizarase un estudo pormenorizado da demanda.
2. O consumo máximo para o cálculo da rede obterase multiplicando o consumo diario medio por 2,5.
3. En tódolos casos deberá existila presión adecuada para un normal abastecemento. A falta de presión na rede deberá ser substituída por medios idóneos para que podan estar debidamente dotadas as vivendas máis elevadas, de igual forma, disporanse válvulas reductoras no caso de que se prevexan sobre presións na rede.
4. Deberá preverse un hidrante de 100 mm. por cada 12 Has.
5. Os depósitos reguladores dimensionaranse para unha capacidade de regulación de volume máximo diario dun día punta, dispoñendo ademais dun certo volume de reserva para facer fronte a posibles situacións excepcionais.
6. A presión mínima no punto máis desfavorable da rede debe de ser de unha atmosfera.

### **ARTIGO 5.3.- SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS**

1. Os valores dos caudais de augas a ter en conta para o cálculo do saneamento serán os mesmos que os obtidos para a rede de distribución incrementados polo caudal de augas pluviais no caso de sistemas unitarios. Para sistemas separativos, cada rede calcularase de acordo co caudal correspondente.

O caudal máximo de auga de choiva será igual ó dun período de retorno de dez anos.

2. Utilizarase preferentemente o sistema separativo.
3. As redes de evacuación de auga e saneamento cumprirán as seguintes condicións:
  - Velocidade das augas entre 0,5 e 3 m/seg. (5m/seg. en tubería de aceiro)
  - Sección mínima: 0,3 m. de diámetro.
  - Cámaras de descarga automática en cabeceira.
  - Pozos de rexistro de visitables, nos cambios de dirección e como máximo cada 50 metros nos tramos rectos.
  - Tódalas conducións serán subterráneas e seguirán o trazado da rede viaria e os espazos libres públicos, sempre por debaixo da rede de distribución de auga.
  - Serán de estrita aplicación as determinacións do Real Decreto-Lei 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas, e o regulamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por R.D. 849/86 do 11 de abril, así como o Plan Hidrolóxico Norte I.

### **ARTIGO 5.4.- ENERXÍA ELÉCTRICA**

1. Todo proxecto de urbanización xustificará mediante informe da compañía subministradora que é posible o subministro, na potencia necesaria para cubri-la futura demanda de enerxía.
2. A dotación mínima segundo usos será a seguinte:
  - Vivenda: 5.750 W.
  - Industrial: 125 W/m<sup>2</sup>
  - Comercial e outros usos: 100 W/m<sup>2</sup>
3. Para o cálculo da potencia total demandada teranse en conta os coeficientes de simultaneidade fixados no regulamento de Baixa Tensión.
4. As liñas de distribución e iluminación pública serán subterráneas.

## **ARTIGO 5.5.- ILUMINACIÓN PÚBLICA**

1. Tódalas vías públicas urbanas deberán ter como mínimo as iluminacións e uniformidades sobre a calzada que se indican a continuación:

- Vías principais de circulación: 15 luxes e uniformidade 0,3.
- Restantes vías: 10 luxes e uniformidade 0,2.
- Prazas e Espazos Libres 10 luxes e uniformidade 0,2.

## **ARTIGO 5.6.- REDE DE GAS**

### **1.- GAS NATURAL:**

a) Tódalas instalacións para a distribución de gas deseñaranse e realizaranse para que podan conter tanto aire propano como gas natural, de forma que poda realizarse o cambio dun a outro combustible con garantías de servizo e seguridade.

b) Cando a rede de gas discorra por Solo Urbano ou de Núcleo Rural, o tendido será subterráneo baixo as beirarrúas, respectando as distancias a outras redes de infraestruturas, e máis especialmente coas de auga e electricidade nas que os valores de separación adoptados serán superiores ós 20 cm.

Deberán de dispoñerse as correspondentes medidas de seguridade activas e pasivas fronte á corrosión.

c) O deseño da rede primaria e secundaria, así como dos correspondentes centros de regulación realizarase conforme ó regulamento de Redes e Acometidas de Combustibles Gasosos.

Deberase garantir no punto máis desfavorable da rede unha presión mínima de 0,05 bar. na válvula de acometida.

### **2.- GASES LICUADOS DO PETRÓLEO (GLP):**

a) Este tipo de instalación permítese nos seguintes casos:

- Mediante instalación autónoma en edificios de vivendas en bloque con depósito na azotea e boca de carga na vía pública con acceso rodado. En edificación illada con depósito en espazo libre de parcela.
- Mediante depósito e rede de subministro en urbanizacións de nova creación.

- b) Tomaranse as medidas necesarias de protección e seguridade tanto da rede como dos depósitos, segundo a normativa técnica vixente.
- c) As redes de subministro das novas urbanizacións serán sempre de tipo ramificada.

## **ARTIGO 5.7.- REDE DE TELECOMUNICACIÓNS**

### **1.- INSTALACIÓNS RADIOELÉCTRICAS:**

- a) Permítese a instalación de antenas ou aparellos radioelétricos sempre que se xustifique a necesidade e se adopten as medias oportunas de integración paisaxística, e sen prexuízo de se someter ao réxime de autorizacións de uso en Solo Rústico.
- b) Será de aplicación a lexislación sectorial na materia que fai referencia ás condicións de protección do dominio público radioelétrico, restricións ás emisións radioelétricas e medidas de protección sanitaria fronte as emisións radioelétricas.

### **2.- REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓNS ELECTRÓNICAS:**

- a) Os proxectos de urbanización das novas áreas de desenvolvemento urbanístico deberán incorporar redes públicas de telecomunicacións, garantíndose a non discriminación entre os operadores e o mantemento de condicións de competencia efectiva, para o cal o deseño da infraestrutura deberá analiza-las necesidades dos operadores que podan ofrecer servizo na zona.
- b) As características técnicas da infraestrutura pública de telecomunicacións, no que se refire a obra civil, deberá cumprila norma UNE 133100:2002 "Infraestruturas para redes de telecomunicacións".

Toda infraestrutura de telecomunicacións deseñárase considerando a necesidade de acometida das instalacións comúns de telecomunicación dos edificios.

## **ARTIGO 5.8.- PAVIMENTACIÓN DA REDE VIARIA E ESPAZOS LIBRES**

### **1.- VÍAS DE TRÁNSITO RODADO:**

- a) O cálculo e deseño do firme, así como as características dos materiais que o compoñen deberán estar expresamente xustificadas nos correspondentes proxectos de urbanización en función do tráfico previsto e a categoría da vía.

- b) En terreos arxilosos disporase unha primeira capa de area de río para separa-la arxila das capas do pavimento.
- c) O firme terá un deseño da pendente transversal adecuado, nunca inferior ó 0,8%. Excepcionalmente poderá ser menor, sempre e cando o pavimento garanta un drenaxe apropiado.
- d) En novas urbanizacións de vivenda unifamiliar, a banda destinada a aparcadoiro de vehículos construírse con materiais que permitan o crecemento do céspede entre as súas xuntas, ou ben empregando lastros de celosía.

## 2.- VÍAS PEONÍS E ESPAZOS LIBRES:

- a) Os materiais a empregar na construción de vías e espazos peonís serán os adecuados para cumprir-la súa función técnica e estética.
- b) Permítese o emprego de materiais continuos ou discontinuos. De empregarse os primeiros deberase garantir un correcto drenaxe. Os materiais discontinuos (baldosas, lastros, etc.) non serán escorregadizos e permitirán a evacuación da auga de superficie.
- c) Cando se produzan cambios de nivel ou simplemente cambios de material, deberá disporse un material de transición ou bordo que defina claramente o perímetro.
- d) Tódolos materiais empregados en zonas de circulación peonil deberán posuír calidades resistentes capaces de soporta-lo tráfico puntual ou esporádico de vehículos.

## **ARTIGO 5.9.- CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE E ELIMINACIÓN DE BARREIRAS A MINUSVÁLIDOS**

Será de aplicación a Lei 8/97 de Promoción de Accesibilidade e Supresión de Barreiras, co fin de promover-las condicións idóneas de accesibilidade en vías e espazos urbanos, así como establece-las condicións de deseño dos elementos de urbanización.

O Concello deberá elaborar Plans Especiais co fin de adaptar paulatinamente a urbanización existente ás condicións de accesibilidade esixidas regulamentariamente.

## **TITULO VI: SOLO URBANO**

### **CAPITULO 1 – NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME**

#### **DO SOLO URBANO**

##### **ARTIGO 6.1.1.- DESENVOLVEMENTO.**

O desenvolvemento deste Plan Xeral en Solo Urbano poderá levarse a cabo mediante:

- Licenza, que poderá concede-lo Concello sen necesidade de aportar outros documentos urbanísticos por parte dos interesados e sen prexuízo da obrigaón de efectúa-las operacións de cesión, equidistribución e urbanización que foran pertinentes.
- Estudos de Detalle, cando o Concello crea xustificado a súa redacción ó producirse situacións de imprecisión ou necesidade de reaxuste en aliñacións e rasantes; en calquera caso, cando a súa remisión se indique nas fichas de áreas de reparto.
- Proxecto de Urbanización, cando o Concello crea xustificada a súa redacción ó producirse unha deficiencia nos servizos urbanos, ou sexa preciso prepara-lo solo para recibi-la edificación.
- O Solo Urbano consolidado desenvolverase mediante proxectos de edificación cando se considere completada a fase de planeamento e urbanización.

##### **ARTIGO 6.1.2.- CONDICIÓ DO SOAR.** **REQUISITOS DE URBANIZACIÓN.**

En Solo Urbano, non se poderá conceder licenza de edificación ata que a parcela en cuestión mereza a condición de soar, sen prexuízo do cumprimento doutras condicións que impuxera o planeamento.

En situación de terreos con déficits de urbanización e sen edificar, poderase outorgar licenza sempre que se asegure a execución simultánea da urbanización e edificación mediante os correspondentes proxectos. Establecerase unha fianza de garantía, que será como mínimo do 100% do valor das obras de urbanización necesarias.

**ARTIGO 6.1.3.- APROVEITAMENTO E CESIÓNS.****1.- Solo Urbano Consolidado:**

## a) Aproveitamento urbanístico da propiedade:

- Será o aproveitamento real, resultado da aplicación directa das determinacións do Plan sobre a parcela, unha vez acaden a condición de soar.

## b) Cesións e obrigas dos propietarios:

- Edifica-los soares nos prazos establecidos unha vez solicitada a licenza.
- Completar pola súa conta a urbanización necesaria para que aqueles alcance, se aínda a tivesen, a condición de soar.

Para tal efecto, deberán custear-los gastos de urbanización precisos para completa-los servizos urbanos e regulariza-las vías públicas, executa-las obras necesarias para conectar coas redes de servizos e viaria en funcionamento e cederlle gratuitamente ó concello os terreos destinados a vias fora das aliñacións establecidas no planeamento, sen prexuízo do disposto no artigo 1.4.5. do presente Plan, e no apartado seguinte.

- Regulariza-los predios para adapta-la súa forma as esixencias do planeamento cando fose preciso por se-la súa superficie inferior á parcela mínima ou a súa forma inadecuada para a edificación.
- Conservar e, se é o caso, rehabilita-la edificación a fin de que esta manteña en todo momento as condicións de funcionalidade, seguridades, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o uso a que se destine.

**2.- Solo Urbano Non Consolidado:**

## a) Aproveitamento urbanístico da propiedade:

- Será o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.

## b) Cesións e obrigas dos propietarios:

- Cesión ó Concello dos terreos destinados a rede viaria, parques e xardíns públicos, e demais dotacións públicas establecidas polo presente Plan Xeral e incluídos en Áreas de Reparto.
- Cede-lo terreo necesario para sitúa-lo 10% do aproveitamento tipo que corresponda ós terreos incluídos nas Áreas de Reparto.
- Costea-la parte que lles corresponda do importe da urbanización ou executa-la nos polígonos que se xestionen polo sistema de compensación.
- Edifica-los solares nos prazos establecidos unha vez solicitada a licenza.

#### **ARTIGO 6.1.4.- ACCIÓNS PERMITIDAS E PROHIBIDAS.**

Permítese todas aquelas accións encamiñadas á mellora e acabado do Solo Urbano, tanto na súa dimensión física, consolidación edificatoria, como de acabado de urbanización.

Permítese o cambio de uso sempre que incorra nunha situación de compatibilidade. Os cambios de uso que impliquen reforma interior desenvolveranse mediante os instrumentos de desenvolvemento apropiados.

Permítese a utilización temporal de terreos e solares cumprindo sempre co establecido na lexislación urbanística.

#### **ARTIGO 6.1.5.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO.**

O Solo Urbano consolidado desenvolverase mediante proxectos de edificación cando se considere completada a fase de planeamento e urbanización.

En caso contrario, a ordenación será completada mediante proxectos de urbanización ou estudos de detalle, conforme ó establecido polo presente Plan Xeral e a lexislación urbanística.

#### **ARTIGO 6.1.6.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO**

O Solo Urbano Non Consolidado desenvolverase mediante os instrumentos de ordenación e xestión previstos na lexislación urbanística e concretados en cada caso polo presente Plan Xeral.

#### **ARTIGO 6.1.7.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO**

As bolsas de Solo Urbano Non Consolidado, delimítanse mediante Áreas de Reparto sinaladas nos Planos de Ordenación. Estarase ó disposto no Título I do presente Plan Xeral no que respecta a Xestión de Planeamento Municipal.

No Anexo II a esta Normativa localízanse as fichas das Área de Reparto en Solo Urbano Non Consolidado.

As reservas de solo para sistemas xerais e locais serán as que se especifican. Deixaranse previstas un mínimo de dúas prazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos, das que unha cuarta parte serán de uso e titularidade pública.

## **CAPITULO 2 – ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN SOLO URBANO**

### **ARTIGO 6.2.1.- BLOQUE LINEAL ENTRE MEDIANEIRAS. ORDANZA SU-1**

#### **1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:**

##### **Definición.-**

Comprende a edificación agrupada entre medianeiras, formando rueiros ou conxuntos lineais con fronte a viario, cuxa característica singular é a existencia de espazos libres privados e edificacións de carácter complementario ao uso residencial.

Componse de edificacións de vivendas unifamiliares ou plurifamiliares con división horizontal da propiedade, acaroadas entre medianeiras e cunha fachada principal aliñada fronte a viario público.

##### **Usos.-**

O uso global é residencial. Permítense os usos definidos como compatibles na táboa do Anexo I.

#### **2.- CONDICIÓN DA PARCELA:**

##### **Parcela mínima:**

200 m<sup>2</sup>

##### **Fronte mínima:**

6 metros. Poderase admitir unha fronte de ata 4 metros nos casos nos que a parcela se encontre entre edificacións e sexa imposible cumprir dita fronte.

##### **Condición de forma:**

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 4 metros de diámetro.

#### **3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:**

##### **Ocupación máxima:**

Virá determinada polas limitacións de fondo máximo e Recuamentos, se os houbese.

Cando unha parcela dá fronte a dous ou máis viarios públicos, a edificación ocupará a parte da parcela que se indica nos planos, conforme ao espazo limitado pola aliñación exterior e o fondo.

**Recuamentos e separacións:**

Non se esixe o establecemento de recuamentos nin separacións a lindeiros, agás indicación contraria en planos, motivada por constituí-lo extremo dun bloque lineal, lindar co Solo Rústico, espazos libres ou con parcelas que teñan unha cualificación de edificación exenta. Neste caso a parede lateral recuada deberá recibir un tratamento de fachada.

**Fondo máximo:**

Limitase a 12 metros, agás indicación contraria en Planos de Ordenación.

**4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:****Altura máxima:**

É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas.

**Edificabilidade:**

Virá dada como resultado de aplicar, á totalidade de parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta e demais limitacións e condicións establécense nesta ordenanza.

**Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

**Construcións permitidas por encima da altura máxima.****Forma da cuberta:**

Por encima da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

**Voos:**

Permítese coas condicións expresadas no artigo 3.2.5.

**Chufráns:**

Deberán realizarse chafráns cando así o indiquen os Planos de Ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.7.

**Patios:**

Non se consideran obrigatorios; si ben, de facerse terán as dimensións requiridas no Decreto 262/2007, do 20 de decembro, polo que se aproban as normas do hábitat galego.

**Soportais e entrantes:**

De seren obrigatorios, sinalaranse nos correspondentes Planos de Ordenación.

**Anexo:**

Permítese un único anexo ou edificación complementaria de tipo illado cunha superficie máxima de 15 m<sup>2</sup> e coas características fixadas no artigo 3.2.10.

**ARTIGO 6.2.2.- CONXUNTO RESIDENCIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA.  
ORDENANZA SU-2**

**1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:**

Comprende os ámbitos residenciais de promoción pública localizados no lugar dos Carrís.

Responde a unha tipoloxía de vivendas formando conxuntos acaroados en réxime de propiedade horizontal. Os conxuntos emprázanse sobre espazos libres e comunitarios.

Na urbanización “Os Carrís” identifícanse dous subámbitos en virtude dos usos e tipoloxías existentes e previstas:

- Ámbitos SU-2a

Constitúen os ámbitos de implantación residencial.

Manterase a estrutura tipolóxica e edificatoria existente, así como o uso residencial de vivenda.

Toda modificación que se pretenda realizar e que afecte ás condicións de deseño, de acabado ou estéticas deberá de facerse mediante proxecto conxunto que abrangue unidades tipolóxicas.

- Ámbitos SU-2b

Constitúen os ámbitos destinados a edificacións anexas para uso de rochos e garaxes dos residentes.

O Plan Xeral contempla para estes ámbitos a previa demolición das construcións existentes. Mediante un estudo de detalle ordenaranse os novos volumes das construcións destinadas a garaxes e rochos, así como, se fose o caso, zonas de aparcamento privado en superficie.

**2.- CONDICIÓN DE APROVEITAMENTO:**

Nos ámbitos de uso residencial (SU-2a) non se admiten aumentos de volume ou de aproveitamento respecto aos existentes nin novos elementos construídos que supoñan un incremento de aproveitamento.

Na zona prevista para uso complementario de garaxe e rochos admítense unha edificabilidade máxima absoluta de 500 m<sup>2</sup> edificables a desenvolver sobre rasante, en planta baixa, sen supera-la altura de 3,50 m. Os volumes disporanse adaptados á tipoloxía e deixarase unha separación de 5,00 m respecto ao solo rústico colindante.

### **ARTIGO 6.2.3.- RUEIRO TRADICIONAL. ORDENANZA SU-3**

#### **1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:**

##### **Definición.-**

Comprende a edificación agrupada entre medianeiras, formada por vivendas unifamiliares de orixe tradicional ou antiga, agrupadas entre lindeiras e cuxas características morfolóxicas, históricas e culturais fai precisa a súa conservación como parte integrante da trama urbana.

##### **Usos.-**

O uso global é residencial. Permítese os usos definidos como compatibles na táboa do Anexo I.

#### **2.- CONDICIÓN DA PARCELA:**

##### **Parcela mínima:**

Non se esixe.

##### **Fronte mínima:**

Non se esixe.

#### **3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:**

##### **Ocupación máxima:**

A ocupación será a existente. En parcelas vacantes que se pretendan edificar estará limitada polo fondo máximo e recuamentos, se os houberse, pero en ningún caso podería adiantar o 50% da superficie da parcela.

##### **Recuamentos e separacións:**

Non se esixe o establecemento de recuamentos nin separacións a lindeiros, agás indicación contraria en planos, motivada polo recoñecemento dos existentes, ou ben, pola obriga de establecelos, se fora o caso, en parcelas vacantes.

##### **Fondo máximo:**

O fondo das edificacións será o existente. En parcelas vacantes que se pretendan edificar, limitase a 12 metros en tódalas plantas.

#### **4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:**

##### **Altura máxima:**

É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas. No seu defecto, será a existente.

**Edificabilidade:**

Virá dada como resultado de aplicar, á totalidade de parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta e demais limitacións e condicións establécense nesta ordenanza.

**Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

**Construcións permitidas por encima da altura máxima.****Forma da cuberta:**

Por encima da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

**Voos:**

Permítense coas condicións expresadas no artigo 3.2.5. No entanto, os que xa existen considéranse dentro de ordenación.

Así mesmo, as galerías, balcóns e solainas existentes, e de carácter tradicional, serán ademais obxecto de protección e mantemento.

**Chufráns:**

Deberán realizarse chafráns cando así o indiquen os Planos de Ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.7.

**Patios:**

Non se consideran obrigatorios; si ben, de facerse terán as dimensións requiridas no Decreto 262/2007, do 20 de decembro, polo que se aproban as normas do hábitat galego.

**Anexo:**

Permítese un único anexo ou edificación complementaria de tipo illado cunha superficie máxima de 15 m<sup>2</sup> e coas características fixadas no artigo 3.2.10.

Recoñécense dentro de ordenación todos aqueles anexos existentes de carácter tradicional.

**5.- CONDICIÓNES ESPECIAIS DE INTEGRACIÓN:**

O espírito da ordenanza é o de conservación, recuperación e mellora dos rúas tradicionais de carácter urbano.

O forte deterioro que ten sufrido estas zonas nos derradeiros tempos, obriga como primeira medida á conxelación de todo aumento nas condicións de volume, altura e ocupación das parcelas edificadas; non así nas parcelas vacantes, sobre as cales se aplican unhas condicións mínimas de aproveitamento.

É preciso que toda actuación que se pretenda levar a cabo en edificacións afectadas pola ordenanza se desenvolva mediante un proxecto técnico, onde se analice dende o punto de vista tipolóxico, construtivo, histórico, etc. a edificación existente, realizando unha valoración sobre os procesos de transformación e deterioro xurdidos no tempo.

En dito estudo haberá que recoñecer e diferencia-las partes integrantes do edificio que se consideran orixinais dos engadidos ou modificacións posteriores, indicando en que grao se desfiguraron ou perdido partes ou a totalidade da estrutura xeral do edificio (volume, cerramentos, escaleiras, estrutura, etc.).

En consonancia con esta análise deberá presentarse a proposta xustificada de intervención, que irá encamiñada a conseguir os seguintes obxectivos:

- Recuperación da escala e volumetría, en consonancia co entorno máis inmediato.
- Conservación e recuperación de materiais e técnicas construtivas tradicionais ao propio edificio.
- Demolición, se fora o caso, de edificios fora de ordenación que se presenten agresivos ao entorno co fin de volver a edificar de acordo á nova ordenación.
- Recuperación dos espazos libres privados destinados a hortas e xardíns, e que paulatinamente foron ocupados por galpóns, casetas ou anexos á edificación principal.
- Evita-la perda, xa sexa por abandono, deterioro ou demolición de edificacións ou elementos de carácter tradicional. Neste sentido, prohíbese a demolición de elementos tradicionais, coa excepción de que a través de informe técnico municipal se xustifique por motivos de seguridade.

#### **ARTIGO 6.2.4.- VIVENDA UNIFAMILIAR ILLADA. ORDENANZA SU-4**

##### **1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:**

###### **Definición.-**

Comprende a edificación destinada a vivenda unifamiliar illada con separación a tódolos lindes de parcela.

Permítese a edificación emparellada compartindo unha medianeira común sempre e cando se realice mediante proxecto conxunto e se inscriba no Rexistro da Propiedade o acordo de colindancia.

Será obrigatorio establece-la edificación acaroadada cando no soar colindante exista unha edificación cuxo muro medianeiro sexa susceptible de ocultar, aínda que resulten máis de dúas vivendas acaroadas.

**Usos.-**

O uso global é residencial en categoría 1ª. Permítense os usos definidos como compatibles na táboa do Anexo I.

**2.- CONDICIÓN DA PARCELA:**

**Parcela mínima:**

400 m<sup>2</sup>

Permítense parcela inferior, que non sexa menor a 200 m<sup>2</sup>, nos casos nos que se opte por edificar en tipoloxía emparellada ou parcelas escrituradas con anterioridade a entrada en vigor do Plan Xeral.

**Fronte mínima:**

4 metros.

Poderase admitir unha fronte menor de ata 3 metros nos casos nos que a parcela a edificar se encontre situada entre dúas parcelas xa edificadas previamente á entrada en vigor do presente Plan Xeral.

**Condición de forma:**

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 12 metros de diámetro.

Non se esixe esta condición para as parcelas que se encontren na situación descrita no apartado anterior.

**3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:**

**Ocupación máxima:**

25% da parcela edificable.

**Recuamentos e separacións:**

Establécese unha separación a lindes con outras parcelas de 3 metros. Establécese un recuamento respecto da aliñación de 5 metros.

**4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:**

**Altura máxima:**

7 metros.

**Edificabilidade:**

0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela edificable.

**Sotos e semisotos:**

Permítense a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

**Construcións permitidas por encima da altura máxima.**

**Forma da cuberta:**

Por encima da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

**Patios:**

Non se consideran obrigatorios; si ben, de facerse terán as dimensións requiridas no Decreto 262/2007, do 20 de decembro, polo que se aproban as normas do hábitat galego.

**Anexo:**

Permítense anexos ou edificacións complementarias de tipo illado, cunha superficie máxima de 15 m<sup>2</sup> coas características fixadas no artigo 3.2.10.

## **TITULO VII – SOLO DE NÚCLEO RURAL**

### **CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL**

#### **ARTIGO 7.1.1.- XENERALIDADES.**

En consonancia co réxime establecido pola lexislación básica do Estado, para os núcleos rurais aplicarase o réxime previsto no artigo 24 e seguintes da Lei 9/2002 (LOUPMRG).

#### **ARTIGO 7.1.2.- TIPOS DE ACTUACIÓNS.**

Nos núcleos rurais delimitados e as súas zonas de expansión permitiranse, previa licenza municipal, e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:

- a) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, volume e tipoloxía tradicional. En todo caso, axustaranse ó disposto no artigo 7.1.6. do presente Título, así como ás ordenanzas respectivas do núcleo rural.
- b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas no artigo 7.1.6. do presente Título, así como nas ordenanzas respectivas do núcleo rural.
- c) Novas edificacións de acordo ás regras establecidas no artigo 7.1.6. do presente Título, así como nas ordenanzas respectivas do núcleo rural.
- d) Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes no núcleo rural, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria, sen necesidade de cumprir todas as condicións esixidas polo artigo 29 da Lei 9/2002 “Condición das Edificación nos Núcleos Rurais”.

### **ARTIGO 7.1.3.- OBRAS DE DERRUBE E DEMOLICIÓN.**

- 1.- Queda prohibido derrube ou demolición das construcións existentes, salvo nos seguintes supostos:
  - a) Aquelas construcións sen interese arquitectónico algún nas que, polo seu reducido tamaño ou imposibilidade de acceso, non sexa posible a súa recuperación, restauración ou reconstrución para calquera uso dos autorizados na Lei 9/2002 (LOUPMRG).
  - b) As edificacións de escaso valor histórico ou etnográfico das que, estando en ruína material de acordo coa lexislación urbanística, con evidente perigo das persoas ou cosas, non sexa viable a súa recuperación total ou parcial.
  - c) Tódolos engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente tódolos alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.
- 2.- Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licenza de demolición acompañando ó proxecto técnico un estudo xustificado e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

### **ARTIGO 7.1.4.- USOS PERMITIDOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.**

O uso característico das edificacións nos Núcleos Rurais será o residencial. Así mesmo, poderanse permitir usos comerciais, produtivos, turísticos e tradicionais ligados á vida rural, así como pequenos talleres, sempre que non se altere a estrutura morfolóxica do asentamento e o novo uso contribúa a revitaliza-la vida rural e mellora-lo nivel de vida dos seus moradores e que, en todo caso, resulten compatibles co uso residencial.

### **ARTIGO 7.1.5.- ACTUACIÓNS PROHIBIDAS.**

Dentro do Núcleo Rural non se permitirán

- a) As edificacións, xa sexan de vivenda, auxiliares ou de outro uso, onde a tipoloxía non responda á do asentamento no que se atopen.
- b) Vivendas acaroadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.
- c) Naves industriais de calquera tipo.

- d) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ó medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.
- e) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean contemplados no planeamento, así como a ampliación dos existentes e o derrube, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rúos ou corredoiras e de socalcos.
- f) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para o autoconsumo.
- g) Aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades a desenvolver ou por outras condicións, que aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural.

#### **ARTIGO 7.1.6.- CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN.**

A condición illada ou acaroadada da edificación no Solo de Núcleo Rural, ven garantida polo cumprimento das condicións específicas que se establecen nas Ordenanzas respectivas, no relativo á dimensión mínima da parcela, recuamentos da edificación respecto a límites de parcela, posición da edificación e demais condicións esixidas.

Co obxecto de non altera-la estrutura tradicional deste tipo de asentamentos e garanti-la integración das novas construcións no contexto tipolóxico existente, é preciso determinar unhas mínimas pautas de actuación:

- a) Prohíbese a demolición total ou parcial de construcións tradicionais a non ser que por motivos debidamente xustificadas e por razóns de seguridade o autorice o Concello, previo informe técnico municipal. Poderá ademais procederse á demolición cando a construción se vexa afectada por un sistema xeral.
- b) As actuacións que se leven a cabo en elementos ou construcións tradicionais existentes irán encamiñadas á súa conservación, recuperación, consolidación e reconstrución.

Permítese obras de ampliación, de reforma interior e exterior.

Para o significado destas actuacións estarase ó disposto no Catálogo de Patrimonio.

- c) As construcións de nova planta ou as de ampliacións en elementos existentes, deberán estar integradas no medio rural e na paisaxe, propoñendo tipoloxías que non alteren a estrutura fundamental do núcleo.

Neste sentido, deberanse valorar os seguintes aspectos:

- 1.- Adaptación á topografía e demais elementos de tipo físico como camiños, cómaros, muros ou valados, vexetación, etc., que deben tamén conservarse.

Prohíbese a realización de desmontes e terrapléns máis alá da superficie ocupada pola edificación. Admítense movementos de terra sempre que se estructuren mediante socalcos cuxas dimensións serán similares ás de as proximidades.

- 2.- As construcións deberanse compoñer a base de volumes elementais onde as dimensións, proporción e escala serán acordes ás construcións do propio núcleo.

Cando se planee un volume principal, en relación a outros de menor entidade, deberá ser de planta rectangular cunha relación ancho/largo inferior a 0,75. A adopción doutro criterio deberá ser debidamente xustificada no proxecto técnico.

- 3.- A construción e forma da cuberta será a establecida no artigo 3.2.4.

Cando se proceda á realización dunha nova cuberta nunha construción tradicional non se permite a formación de aleiro, a non ser que este teña un voo de ó menos 1 metro, e se dispoña claramente separado do muro mediante un cerramento de transición recuado respecto do plano de fachada.

- 4.- A elección de materiais deberá ser xustificada, buscándose aqueles materiais de acabado nos que a textura e cor se integren cos predominantes no núcleo.

Descartaranse aqueles de acabado brillante ou que reflitan en exceso a luz e a imaxe.

Admítense a utilización de metais que co tempo adquiran unha pátina sen brillo, coma o cobre, o zinc e o aceiro oxidable ou aceiro *cortén*. Permítese o uso de aluminio lacado, no que a cor será debidamente xustificada en base a criterios de integración no contexto.

O vidro utilizarase de forma racional coa única finalidade de ilumina-lo espazo interior.

Prohíbese expresamente a utilización de pezas cerámicas para o revestimento de muros de cerramento. Neste senso, aconséllase o emprego de pedra de granito para conformar muros de cerramento ou elementos estruturais especiais, como linteis, xambas, esquinais, etc. Aínda que admítense cerramentos de fábrica rebocados, os cales serán pintados ou coloreados. As cores deberán ser xustificadas no correspondente proxecto técnico seguindo o principio de adaptación o contexto rural ou natural. Recoméndase o emprego das gamas de grises, ocres ou castaños e verdes como tonalidades que responden aos predominantes na paisaxe de Leiro.

- 5.- Non se permitirá que situacións provisionais se prolonguen no tempo, coma o caso de paramentos sen revestir ou pintar. Non se permitirán edificacións en planta alta sobre piares deixando a planta baixa sen cerrar.

**ARTIGO 7.1.7.- CONDICIÓN MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN. CESIÓN.**

Non poderá autorizarse ningunha clase de edificación mentres non estean resoltos con carácter previo e a costa do promotor os seguintes servizos urbanísticos.

- Acceso rodado.
- Abastecemento de auga: permítese a extracción de pozo ou captación veciñal.
- Enerxía eléctrica.
- Saneamento; permítese mediante unha instalación individual ou colectiva que cumpra a lexislación sectorial vixente.

Respectarase unha distancia mínima de 20 metros entre pozo de captación e fosa séptica.

Para caudais de captación de auga superiores a 0,15 litros por segundo, a distancia mínima entre pozos será de 100 metros. Para caudais menores, a distancia poderá reducirse ata 50 metros en virtude do correspondente estudo específico.

En calquera caso e mediante informe do Organismo de conca onde se avalíe a situación e particularidade do lugar de aproveitamento, poderase establecer outra distancia diferente.

De existir redes de servizos (abastecemento, saneamento, etc.), os propietarios executarán, a súa costa, a conexión cos servizos existentes no núcleo.

Ó construír novas edificacións, ou substituí-las existentes, os propietarios deberán ceder ó Concello os terreos necesarios para a regularización do viario existente. A tódolos efectos, en zonas non consolidadas pola edificación, establécese un ancho mínimo de 8 m.

Cando o uso ó que se destine a edificación ou o terreo o requira, esixirase a dotación de aparcadoiro suficiente.

As edificacións que se efectúen na zona de expansión do solo de núcleo rural deberán garantir e, no seu caso, executa-las conexións ás redes xerais municipais, con cesión gratuíta ó municipio unha vez executadas.

As conexións á urbanización deberán transcorrer por terreos de uso público ou constituír servidume a favor do municipio, vinculándose a súa capacidade ó número de edificacións a realizar.

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

## **CAPITULO 2 – NORMAS REGULADORAS DO NÚCLEO RURAL**

### **ARTIGO 7.2.1.- NÚCLEO RURAL DE ORIXE TRADICIONAL. ORDENANZA NR-1**

#### **1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:**

##### **Definición:**

Comprende os ámbitos de núcleo rural de orixe tradicional onde o uso principal é o residencial.

Está representada pola vivenda unifamiliar illada ou acaroada, formando pequenos continuos edificadas.

Identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación de Núcleos Rurais mediante o código NR-1.

##### **Usos:**

O uso global é residencial en categoría 1ª. Outros usos permitidos:

- Residencial. Categoría 3ª
- Garaxe-Aparcadoiro. Categorias 1ª, 2ª e 5ª.
- Industrial. Categorias 1ª.
- Comercial. Categorias 1ª e 2ª.
- Oficinas e Administrativo. Categoría 1ª.
- Hoteleiro.
- Hostaleiro. Categorias 1ª e 2ª.
- Docente.
- Sanitario-Asistencial.
- Sociocultural.
- Deportivo.
- Relixioso.
- Administrativo.
- Espazo Libre.
- Construcións agropecuarias de tipo familiar e tradicional.
- Enerxético e de Infraestruturas. Categoría 3ª.

#### **2.- CONDICIÓN DA PARCELA:**

##### **Parcela mínima:**

300 m<sup>2</sup>

Admitiranse parcelas menores á esixida nos casos en que estas se encontren limitadas por outras xa edificadas con anterioridade á entrada en vigor deste Plan Xeral, sendo imposible cumprir dita esixencia.

**Fronte mínima:**

6 metros

Poderase admitir unha fronte menor de ata 4 metros nos casos en que a parcela a edificar se encuentre entre dúas parcelas xa edificadas previamente á entrada en vigor do presente Plan Xeral.

**3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:****Ocupación máxima:**

30% da parcela.

**Recuamentos e separacións:**

Con carácter xeral establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 3 metros. Nos casos particulares en que existan edificios con medianeiras nas parcelas lindeiras será preciso ocultalas coa nova edificación acaroándose a elas, sempre e cando sexa posible polo cumprimento de outros parámetros urbanísticos da ordenanza.

A separación da edificación ó viario virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 5,00 metros respecto ó fecho que de fronte ó viario público. Nos casos en que se sinale a aliñación nos Planos de Ordenación, considerarase que esta representa dito fecho.

**4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:****Altura máxima:**

7 metros.

**Edificabilidade:**

0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela edificable.

**Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes innecesarios.

**Construcións permitidas por riba da altura máxima.****Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

O aproveitamento baixo cuberta permítese computando edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 metros.

**Voos:**

Non se permiten voos sobre o viario público. Considéranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

**Anexos:**

Permítese a construción de anexos ou edificacións complementarias de tipo illado cunha ocupación máxima do 5%. Cumprírase as condicións descritas no artigo 3.2.0

**ARTIGO 7.2.2.- NÚCLEO RURAL DE EXPANSIÓN. ORDENANZA NR-2****1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:****Definición:**

Comprende os ámbitos de expansión dos núcleos rurais que, conforme os criterios expostos na memoria, representan as áreas de crecemento lóxico dos actuais asentamentos rurais.

Nestas áreas só admítese a construción illada, separada de tódolos lindeiros con outras parcelas.

Identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación de Núcleos Rurais mediante o código NR-2.

**Usos:**

O uso global é residencial en categoría 1ª. Outros usos permitidos:

- Residencial. Categoría 3ª
- Garaxe-Aparcadoiro. Categorias 1ª, 2ª e 5ª.
- Industrial. Categorias 1ª e 2ª.
- Comercial. Categorias 1ª e 2ª.
- Oficinas e Administrativo. Categoría 1ª.
- Hoteleiro.
- Hostaleiro. Categorias 1ª e 2ª.
- Docente.
- Sanitario-Asistencial.
- Sociocultural.
- Deportivo.
- Relixioso.
- Administrativo.
- Espazo Libre.
- Construcións agropecuarias de tipo familiar e tradicional.
- Enerxético e de Infraestruturas. Categoría 3ª.

## 2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

### **Parcela mínima:**

600 m<sup>2</sup>

Mais, mediante a tramitación dun plan especial de mellora do medio rural, poderán tramitarse ámbitos de actuación onde se fixe a parcela mínima en menor contía conforme ao mínimo de 600 m<sup>2</sup>.

Namentres non se aprobe o correspondente plan especial, non se autoriza a segregación ou división de parcelas na área de expansión agás no suposto de pretender regularizar a configuración de parcelas lindantes, mediante a simultánea segregación e agregación en unidade de acto. En ningún caso esta regularización poderá implicar o aumento ou a diminución de máis do 50% da superficie das parcelas orixinarias.

### **Fronte mínima:**

6 metros.

## 3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

### **Ocupación máxima:**

20% da parcela.

### **Recuamentos e separacións:**

En tódolos casos establécese unha separación os lindeiros con outras parcelas de 3,00 metros.

A separación da edificación ó viario virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 5,00 metros respecto ó fecho que de fronte ó viario público. Nos casos en que se sinale a aliñación nos Planos de Ordenación, considerarase que esta representa dito fecho.

## 4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

### **Altura máxima:**

7 metros

### **Edificabilidade:**

0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Sotos e semisotos:**

Permítese construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguirla integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes innecesarios.

**Construcións permitidas por riba da altura máxima.****Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

O aproveitamento baixo cuberta permítense computando edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 metros.

**Voos:**

Non se permiten voos sobre o viario público. Considéranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

**Anexos:**

Permítense a construción de anexos ou edificacións complementarias de tipo illado cunha ocupación máxima do 5%. Cumprírase as condicións descritas no artigo 3.2.10.

**CAPITULO 3 – PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL****ARTIGO 7.3.1.- DETERMINACIÓN QUE DEBEN CONTE-LOS PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL.**

- a) Os plans especiais delimitarán áreas xeográficas homoxéneas en razón á morfoloxía dos asentamentos de poboación, tipoloxía das edificacións, valores e potencialidades do medio rural merecedoras de protección e outras circunstancias relevantes. Neste sentido considérase determinante a información de partida, realizada e contida no Estudo do Medio Rural e do Modelo de Asentamento do presente Plan Xeral, como documento de apoio a futuros plans especiais.
- b) Análise e delimitación dos ámbitos territoriais que integren a área de estudo en relación ós ámbitos xeográficos homoxéneos onde se poñan de manifesto as coincidencias ou disfuncións entre un tipo e outro de ámbito.
- c) Os núcleos rurais incluídos no ámbito dun plan especial manterán inalterable a súa delimitación, conforme á proposta polo Plan Xeral, salvo aqueles axustes que deriven do propio estudo do medio.
- d) Establecemento das condicións de volume, forma, tipoloxía, características estéticas, materiais a empregar e técnicas construtivas, condicións de implantación e aquelas outras que se estimen necesarias para garanti-la conservación e preservación das características propias do medio. Regulación que virá a completa-las condicións definidas nas ordenanzas de núcleo rural da presente Normativa sen prexuízo doutras maiores limitacións e condicionantes que puideran establecerse.

- e) Identificación dos elementos que deban ser obxecto de protección específica para a súa conservación e recuperación, que haberán de incluírse no correspondente catálogo no caso de non estaren incluídos no catálogo do Plan Xeral, así como aqueles onde a demolición ou eliminación sexa procedente.
- f) Actuacións previstas encamiñadas á conservación, recuperación, potenciación e mellora dos asentamentos tradicionais e o seu entorno.
- g) Calquera outras determinacións necesarias para o cumprimento dos seus fines.
- h) Previsión das áreas nas que sexa necesaria a realización de actuacións de carácter integral, para as que deberán delimitarse os correspondentes polígonos. Nestes casos, a densidade máxima de vivendas non poderá supera-lo valor de 15 vivendas por hectárea.

Para cada polígono delimitado deberanse resolve-las seguintes reservas mínimas de solo de cesión pública e gratuíta:

- a) Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de ocio, expansión e recreo da poboación:
  - En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 18 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables e como mínimo o 10 % da superficie total do ámbito.
  - En ámbitos de uso terciario: o 10 % da superficie total do ámbito.
- b) Sistema de equipamentos públicos destinados á prestación de servizos sanitarios, asistenciais, educativos, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios:
  - En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 10 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables.
  - En ámbitos de uso terciario: o 2 % da superficie do ámbito.
- c) Prazas de aparcadoiros de vehículos:
  - En ámbitos de uso residencial e hoteleiro: 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público.
  - En ámbitos de uso terciario: 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a quinta parte debe ser de dominio público.

**ARTIGO 7.3.2.- CRITERIOS INDICATIVOS PARA A FORMULACIÓN DUN PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL.**

Conforme ó establecido no artigo 56 da Lei 9/2002 (LOUPMRG) e, en consonancia co expresado na memoria Xustificativa do Plan Xeral, será preciso formular un Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio, cando se produza algún dos seguintes supostos:

- a) Cando en aplicación e desenvolvemento do presente Plan Xeral aconteza nun núcleo rural de orixe tradicional un forte crecemento de vivendas, presentándose problemas derivados da falta de dotacións e servizos ou se poña en perigo o carácter tradicional do núcleo por romperse o vínculo co medio rural e natural existente.
- b) Que trala aprobación do Plan Xeral e motivado polo desenvolvemento de calquera actuación que afecte negativamente a unha parte ou a totalidade da estrutura fundamental do núcleo ou ben ó seu espazo rural inmediato, sexa preciso corrixir ou minimiza-lo impacto que dita actuación producira.
- c) Cando se poña de manifesto a perda da calidade de vida nun determinado ámbito e sexa preciso rexenera-los asentamentos mediante creación de dotacións e servizos, fomento de rehabilitación de vivendas tradicionais e en xeral, medidas integrais tendentes a mellora-la calidade dos asentamentos.
- d) Cando se pretenda levar a cabo unha actuación nun elemento ou conxunto do patrimonio tendente á súa recuperación e posta en valor, situado dentro ou baixo a influencia dun núcleo rural, formularase un plan especial coa finalidade de poñer en relación dito elemento co núcleo ou núcleos afectados. Neste suposto, o plan especial deberá ter en conta as seguintes determinacións:
  - 1.- Planearase a conservación e protección de rúeiros, socalcos, balados e todo aquel elemento que contribúa á comprensión do elemento do patrimonio en relación ó seu entorno.
  - 2.- Prohibición de colocar elementos de publicidade como carteis, letreiros, etc. Substitución de tendidos aéreos de instalacións por outros ocultos ou subterráneos.
  - 3.- Posibilita-la construción dun Centro de recepción de visitantes e instalacións anexas, que podan albergar sistemas didácticos de apoio para mellor comprensión e entendemento do elemento do patrimonio.
- e) Cando se pretenda desenvolver unha operación de carácter integral sobre una área de expansión do núcleo rural, sempre e cando constitúa unha unidade urbanística e territorial homoxénea e completa. A estes efectos entenderase necesario desenvolver unha operación de carácter integral cando se dea algún dos seguintes supostos:
  - Se pretenda edificar máis dunha edificación por un mesmo promotor.
  - Sexa necesaria unha urbanización baseada na apertura de viario e dotación de redes de servizos.

Neste caso, o plan especial deberá garantir a integridade da actuación coa morfoloxía, a paisaxe, os servizos e as características do núcleo rural así como conter as determinacións expresadas no artigo anterior.

## **TITULO VIII – SOLO RÚSTICO**

### **CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS**

#### **ARTIGO 8.1.1.- DEFINICIÓN E CLASIFICACIÓN.**

Constitúe o Solo Rústico, a maioría do termo Municipal; territorio excluído do Solo Urbano, Solo Urbanizable e de Núcleo Rural, no que as condicións naturais, características ambientais, paisaxísticas ou ecolóxicas, o seu valor produtivo agrícola ou forestal, configuran o espazo rural e natural.

O seu ámbito queda reflectido nos Planos de “Estrutura Xeral e Orgánica”, a escala 1/5.000.

#### **ARTIGO 8.1.2.- DEREITOS E DEBERES NO SOLO RÚSTICO.**

1.- Os propietarios de terreos clasificados como Solo Rústico terán o dereito a usar, gozar e dispor deles de conformidade coa natureza e destino rústico dos mesmos. A estes efectos, os propietarios poderán levar a cabo:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, labra e desecación, así como valados con elementos naturais ou de sebes.
- b) Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario, de conformidade coa lexislación aplicable en materia forestal e cos plans de aproveitamento vixentes.

Ademais, poderán levar a cabo as actuacións complementarias e imprescindibles para o aproveitamento madeireiro, tales como a apertura de vías de saca temporais, os cargadoiros temporais de madeira e o estacionamento temporal de maquinaria forestal, sempre que os propietarios se comprometan a repoñer os terreos ao seu estado anterior no prazo que se determine. Para estes efectos, o concello poderá esixir a prestación das garantías necesarias.

- c) Outras accións autorizadas nos termos previstos na lexislación urbanística.

2.- Os propietarios de Solo Rústico deberán:

- a) Destinalos a fines agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, ambientais ou a outros usos vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, no seu caso, estableza a lexislación urbanística, o propio Plan Xeral e os instrumentos de ordenación do territorio.

- b) Solicita-la autorización da Comunidade Autónoma para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos na lexislación urbanística, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial correspondente.
- c) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, a oportuna licenza municipal para o exercicio das actividades contempladas no artigo 4.2.6. do presente Plan Xeral.
- d) Realizar ou permitir realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e a vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar resgos de inundación, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como a seguridade e saúde públicas.
- e) Cumpri-las obrigacións e condicións sinaladas na lexislación urbanística para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de Solo Rústico, así como as maiores restricións que sobre ela impoña o presente Plan Xeral e a autorización autonómica outorgada ó amparo da lexislación urbanística.

### **ARTIGO 8.1.3.- USOS E CONSTRUCIÓN AUTORIZABLES. PROCEDIMENTO.**

Os terreos clasificados como Solo Rústico solo poderán ser destinados a usos característicos do medio rural, vinculados á utilización racional dos recursos naturais.

Nos terreos situados nesta categoría de solo, poderán realizarse construcións destinadas a actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino da finca ou coa explotación de recursos naturais, así como construcións e instalacións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

Os usos que o presente Plan Xeral define como permitidos serán obxecto de licenza urbanística municipal e demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

Os usos definidos como autorizables pola administración autonómica están suxeitos ó procedemento definido no artigo 41 da Lei 9/2002 (LOUPMRG).

As infraestruturas, dotacións e instalacións previstas nun Plan ou Proxecto sectorial ó amparo da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, non necesitarán autorización autonómica previa sen prexuízo da obtención de autorizacións de carácter sectorial que foren precisas. En calquera caso será precisa a autorización autonómica previa para aqueles usos ou actividades non definidas polo presente Plan Xeral.

En Solo Rústico de Especial Protección prohibese calquera uso, actividade ou utilización do solo e subsolo que implique transformación do seu destino ou natureza ou lesione o valor específico que queira protexerse.

**ARTIGO 8.1.4.- LIMITACIÓNS DE APERTURA DE CAMIÑOS E MOVEMENTOS DE TERRAS.**

- 1.- Non está permitida a apertura de novos camiños ou pistas no Solo Rústico que non estean expresamente contemplados no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, salvo os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola administración competente en materia de agricultura, de montes ou de medio ambiente e aqueles que obtiveran a correspondente autorización autonómica de conformidade co disposto na lexislación urbanística.

En todo caso, a execución de novas pistas ou camiños que afecten ó Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais estará suxeita á avaliación de efectos ambientais que prevé a Lei 1/995, do 22 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia.

- 2.- As novas aperturas de camiños ou pistas que se podan realizar deberán adaptarse ás condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizando ou corrixindo o seu impacto ambiental.
- 3.- Con carácter xeral quedan prohibidos os movementos de terras que alteren a topografía natural dos terreos rústicos, salvo nos casos expresamente autorizados pola lexislación urbanística e o presente Plan Xeral.

**ARTIGO 8.1.5.- CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN.**

- 1.- Para outorgar licenza o autorizar calquera clase de edificacións o instalacións no Solo Rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:
  - a) Garantir o acceso rodado público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, o subministro de enerxía eléctrica, a recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos e, no seu caso, a previsión de aparcadoiros suficientes, así como corrixir-las repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións serán asumidas como custe a cargo exclusivo do promotor da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e aportando as garantías esixidas ó efecto pola administración en forma que regulamentariamente se determine e que poderán consistir na esixencia de prestar aval do exacto cumprimento de ditos compromisos polo importe do 10% do custe estimado para a implantación ou reforzo dos servizos.

- b) Preve-las medidas correctoras necesarias para minimiza-la incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguirla menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, os recursos produtivos e o medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e a singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.
- c) Cumprí-las seguintes condicións de edificación:
- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20 % da superficie do predio. Non obstante, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras e os establecementos de acuicultura poderán ocupar ata o 40 % da superficie da parcela. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, cando menos, nun terzo da superficie da parcela.
  - O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no Solo Rústico do contorno. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou da actividade autorizable, procurarase descompoñer en dous ou máis volumes conectados entre si co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.
  - As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do contorno, en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos, e solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes. Agás en casos debidamente xustificadas pola calidade arquitectónica do proxecto, os materiais que se vaian utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica, segundo a tipoloxía propia da zona.
  - Nos Solos Rústicos de Protección Agropecuaria, Forestal ou de Infraestruturas, a altura máxima das edificacións non poderá superar as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá superar os 7 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superalos nalgún dos seus puntos. Nos demais Solos Rústicos Protexidos, as edificacións non poderán superar unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma.

- As características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificados pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais acordes cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.
- Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen a altura de 60 cm, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,50 metros. En todo caso, débense realizar con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine.

d) Cumprí-las seguintes condicións de posición e implantación:

- A superficie mínima da parcela sobre a que se emprazará a edificación será a establecida en cada caso polo Plan Xeral en función da clase de Solo Rústico, sen que a tal efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.
  - Os edificios situaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ó terreo e ó lugar máis apropiado para conseguirla maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.
  - Os recuamentos das construcións ás lindes da parcela garantirán a condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5 metros.
  - As condicións de bancada obrigatoria e do acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de modo que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.
  - Manterase o estado natural dos terreos ou, no seu caso, o uso agrario dos mesmos ou con plantación de arborado ou especies vexetais no menos, a metade da superficie da parcela.
- e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real da finca á construción e uso autorizado, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ó uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.
- f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses a contar dende o outorgamento da licenza municipal correspondente, debendo concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, a contar dende o outorgamento da licenza.

- g) Transcorridos ditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, previo expediente tramitado coa audiencia do interesado.
- 2.- Ás obras de derrube e demolición que se pretendan realizar en Solo Rústico seralles de aplicación o disposto no artigo 7.1.3. da presente Normativa.
- 3.- As construcións en Solo Rústico, ademais das condicións xerais especificadas anteriormente, cumpriran as seguintes:
- a) A superficie da parcela na que se sitúe a edificación non será inferior a 5.000 m<sup>2</sup>.
- b) Xustificarse cumpridamente a idoneidade do emprazamento elixido e a imposibilidade ou inconveniencia de situalo en Solo Urbano ou Urbanizable con cualificación idónea.
- 4.- Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras, cinxéticas e forestais ou ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 25 metros cadrados de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados no artigo 42 da Lei 9/2002, modificada pola Lei 15/2004.
- Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto polos artigos 42 e 44 desta lei, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.
- Este réxime excepcional só será de aplicación no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.
- 5.- Os usos relacionados no artigo 4.2.6.1. “Actividades e usos non construtivos” na Categoría D do presente Plan Xeral non poderán emprazarse a menos de 1.000 metros do límite do Solo Rústico de Especial Protección, nin dentro do alcance visual dende as principais vías de comunicación. As parcelas deberán cerrarse ou valarse con cerres vexetais.
- 6.- As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán emprazarse a unha distancia inferior a 1.000 metros dos asentamentos de poboación e 250 metros da vivenda máis próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial a distancia mínima ós asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 200 metros.

En todo caso, deberán respectarse as distancias mínimas establecidas pola lexislación sectorial de aplicación.

- 7.- Permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo 41 da Lei 9/2002, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, incluso en volume independente, sen superar o 10 % do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanzar o 50 % do volume da edificación orixinaria cumprindo as condicións establecidas polos artigos 42 e 44 da Lei 9/2002, modificada pola Lei 15/2004

#### **ARTIGO 8.1.6.- DIVISIÓN E SEGREGACIÓN DE FINCAS.**

- 1.- No Solo Rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelacións, divisións ou segregacións, agás aquelas que se deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou teñan por obxecto unha racionalización da explotación agropecuaria ou forestal.

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

- 2.- Os actos de segregación, división ou alteración da estrutura da propiedade que puideran permitirse por aplicación do disposto no número anterior están suxeitos a licenza municipal e para a súa tramitación e obtención, deberá solicitarse coa documentación escrita e gráfica necesaria para a identificación precisa do acto instado.

#### **ARTIGO 8.1.7.- MEDIDAS DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA.**

- 1.- A paisaxe de Leiro é un recurso cuxo valor é preciso protexer.
- 2.- O Concello de Leiro velará e fomentará, no marco da súa capacidade económica e competencia, o mantemento dos usos do solo de orixe tradicional, representados nas distintas categorías e clases de solo, ao obxecto do mantemento da paisaxe característica froito da acción humana.

De especial importancia considéranse as accións encamiñadas á recuperación de solos agrícolas mediante la deforestación de “*acacia dealbata*” e o fomento de cultivos horto-fructícolas.

- 3.- Os plans de aproveitamento de recursos forestais ou agrícolas que se redacten en solo rústico deberán considerar a repercusión que, sobre a paisaxe, exercen as súas determinacións e en consecuencia evitar efectos indeseados sobre o mesmo.
- 4.- Os proxectos que contemplan usos, instalacións ou construcións previstas e autorizábeis en solo rústico deberán facer referencia expresa ao impacto paisaxístico que a actuación puidera provocar. Tomarase en consideración os elementos definidores da paisaxe expostos e analizados no Estudo da Paisaxe que integra a Información do Plan Xeral.

## **CAPITULO 2 – CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO**

### **ARTIGO 8.2.1.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL OU DE MONTE**

#### **1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:**

Comprende aqueles terreos que dadas as súas características físicas e topográficas expresadas no Estudo do Medio Rural e na Memoria Xustificativa, deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade produtiva en materia forestal e de explotación dos recursos naturais.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

#### **2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:**

##### **Definición:**

Comprende as edificacións e instalacións de implantación illada que dan servizo ós usos permitidos e que están en relación coa utilización racional dos recursos naturais das zonas de monte.

##### **Usos:**

O uso global é rústico coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivos en categorías B, C e E
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos en categoría A e D
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, E, G, H, J, K e L. Así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Prohíbense o resto de usos.

### 3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

#### **Parcela mínima:**

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

Co fin de non altera-la topografía do terreo, non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando a actuación se localice en terreos con pendente superior ó 10%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

### 4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

#### **Ocupación máxima:**

10% sobre a superficie de parcela edificable.

#### **Recuamentos e separacións.**

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias ós viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

### 5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

#### **Altura máxima:**

Limitase a altura máxima a dúas plantas ou 7,00 metros.

Excepcionalmente poderá superar dita altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superala en algúns dos seus puntos.

#### **Edificabilidade:**

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

#### **Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. As planta de soto e semisoto cumprirán a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes.

**Construcións permitidas por riba da altura máxima.**

**Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

**ARTIGO 8.2.2.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA**

**1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:**

Constitúe as zonas do territorio que deben ser obxecto de protección especial pola súa capacidade produtiva ou potencialidade agrícola. Representan as terras que configuran o espazo agrícola cuxa capacidade produtiva e valor ambiental e paisaxístico se puxo de manifesto na Información do Medio.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

**2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:**

**Definición:**

Comprende as edificacións e instalacións de implantación illada que dan servizo ós usos permitidos e que están en relación coa actividade agropecuaria.

**Usos:**

O uso global é rústico coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivos en categorías B e C
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos en categoría A e D
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, D, E, H, J, K e L. Así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Prohíbense o resto de usos.

Non se autorizarán aqueles usos que afecten negativamente ó valor agrícola e paisaxístico destas terras quedando expresamente prohibidas as plantacións forestais.

Así mesmo, prohíbense os movementos de terra que destrúan a vexetación separadora do parcelario, os cómaros e socalcos propios da estrutura e paisaxe agrícola, onde o seu valor quedou expresamente definido na información urbanística e estudio do medio rural.

### 3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

#### **Parcela mínima:**

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

Co fin de non altera-la topografía do terreo, non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando a actuación se localice en terreos con pendente superior ó 10%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

### 4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

#### **Ocupación máxima:**

20% sobre a superficie de parcela edificable. Poderá ocuparse o 40% da parcela edificable cando se trate de edificacións destinadas a explotacións gandeiras.

#### **Recuamentos e separacións.**

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias ós viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

### 5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

#### **Altura máxima:**

Limitase a altura máxima a 7 metros, salvo que polas características especiais da instalación se xustifique maior altura.

#### **Edificabilidade:**

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

#### **Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumprirán a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguirla integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes.

**Construcións permitidas por riba da altura máxima.****Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

**ARTIGO 8.2.3.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZO NATURAL****1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:**

Forman parte desta categoría do Solo Rústico as zonas do territorio onde o valor medioambiental está posto de manifesto no Estudo do Medio Rural e na Memoria Xustificativa, sendo necesario a súa protección.

Esta denominación abrangue o ámbito do “Monumento Natural de Pena Corneira”. É por iso que a súa regulamentación depende en gran parte da lexislación sectorial aplicable, debéndose ter en conta de forma especial a Lei 9/2001, do 21 de agosto, de Conservación da Natureza.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

**2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:****Definición:**

Nesta clase de solo non está permitido realizar ningún tipo de construción ou instalación a non ser aquelas que se declaren de interese xeral e presten un servizo á colectividade. Baixo esta reserva encontraríanse os sistemas xerais definidos no presente Plan Xeral ou aquelas actuacións non previstas pero desenvoltas mediante plan ou proxecto sectorial que xustifique a súa necesidade e sempre a través do correspondente estudo de impacto ambiental.

Todo tipo de construción ou instalación que se pretenda realizar nesta clase de solo, deberá contar con informe favorable previo e vinculante da Consellería de Medio Ambiente, sen prexuízo doutros informes sectoriais que deberán recadarse si os terreos estiveran afectados polos leitos, o patrimonio, etc.

**Usos:**

Non se establece ningún uso global específico por considerarse que o destino dos terreos debe ser o seu estado natural ou no seu caso, a utilización antrópica de carácter tradicional e extensiva, e as actividades de desfrute e lecer, en relación ao espazo natural.

Planéase o seguinte réxime de usos:

- . Mediante licenza municipal permítense:
  - Usos e actividades non construtivos en categorías B e C
  - Usos e actividades construtivas en categoría I.

. Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos vinculados á conservación, utilización e goce do medio natural, sempre que non atenten contra os valores obxecto de protección.
- Usos e actividades construtivas en categorías E, F e L. Así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Prohíbense o resto de usos, especialmente os usos residenciais e industriais.

### 3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

Co fin de non altera-la topografía do terreo, non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando a actuación se localice en terreos con pendente superior ó 10%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

### 4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

#### **Ocupación máxima:**

5% sobre a superficie de parcela edificable.

#### **Recuamentos e separacións.**

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias ós viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

### 5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

#### **Altura máxima:**

Limitase a altura máxima xenérica para edificacións, a 3,50 metros.

#### **Edificabilidade:**

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

#### **Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumprirán a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguirla integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes.

**Construcións permitidas por riba da altura máxima.****Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

**6.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:**

As condicións urbanísticas esixidas no presente artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se derivan da lexislación sectorial.

Nos casos de existir contradicións entre diferentes normativas e a presente ordenanza, prevalecerá aquela máis restritiva ou que supoña maior protección.

**ARTIGO 8.2.4.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN INTEGRAL DO PATRIMONIO****1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:**

Constitúe o Solo Rústico de Protección Integral do Patrimonio as zonas do Solo Rústico onde se localizan os enclaves do patrimonio histórico que son obxecto de Protección Integral tralo pertinente traballo de catalogación e delimitación.

O ámbito é o representado nos correspondentes Planos de Ordenación a escalas 1/ 5.000, 1/ 2.000.

**2.- CONDICIÓN DE USO E EDIFICABILIDADE:****Definición:**

Con carácter xeral, os usos e actividades nesta clase de solo están relacionados coa conservación, protección consolidación, investigación e posta en valor no marco do disposto no Título X do presente Plan Xeral e na lexislación urbanística e sectorial do patrimonio cultural.

**Usos:**

Sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes pola Consellería competente en patrimonio cultural, contéplase o seguinte réxime de usos:

- Mediante autorización municipal:

- \* Usos e actividades non construtivas en categorías B e C. Mais, prohíbense aqueles usos de ocio que atenten contra os valores obxecto de protección ou impliquen a percepción e interpretación desfigurada ou irrespectuosa do ben.

Prohíbense as acampadas e actividades comerciais ambulantes sinaladas na categoría B.

- \* Usos e actividades construtivas en categoría I.

- Mediante autorización autonómica previa:
  - \* Usos e actividades non construtivas en categoría A, sempre e cando se realice baixo as directrices da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.
  - \* Usos e actividades construtivas en categorías E e L, sempre e cando se realicen baixo as directrices da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

**Parcela mínima:**

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, salvo que por razóns de interese, debidamente xustificadas na proposta de intervención do elemento protexido, poda asumirse unha parcela menor sempre e cando respecte a dimensión mínima establecida pola lexislación agraria.

**Altura máxima:**

Limitase a altura máxima xenérica a 3,50 metros nos casos de novas edificacións.

**Aproveitamento:**

Con carácter xeral estarase ao disposto no artigo 8.1.5., apartado 7, do presente Título. Non obstante terase en conta os posíbeis niveis de intervención propostos no catálogo de patrimonio para cada elemento a fin de determinar si é autorizábel un aumento de volume edificábel.

**ARTIGO 8.2.5.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS**

**1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:**

Constitúe o Solo Rústico de Protección das Augas os terreos, definidos na lexislación sectorial de augas como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes continuas e descontinuas de auga, e como leito ou fondo das lagoas o encoros, terreos inundados e zonas húmidas, así como a zona de servidume.

Así mesmo, está formado polos terreos a ambos lados dos leitos importantes do municipio identificados na Información Urbanística e que se sinalan nos correspondentes Planos de Ordenación.

Sen prexuízo das limitacións establecidas polo Plan Xeral e a Lei 9/2002 (LOUPMRG), a súa regulación depende en gran parte da lexislación sectorial de augas:

- Real Decreto Lexislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas.
- Plano Hidrolóxico Norte I

O ámbito desta clase de solo é o representado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

## 2.- CONDICIÓN DE USO:

### **Definición:**

Con carácter xeral, os usos e actividades nesta clase de solo están relacionados coa explotación racional dos recursos naturais, as labores agrícolas ou forestais e o goce do medio natural, sempre e cando non desvirtúen o valor a protexer, en particular o dominio público hidráulico e o seu entorno.

Sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar deberá contar con informe previo e vinculante da administración sectorial competente en materia de augas.

### **Usos:**

Mediante autorización municipal:

- Usos e actividades non construtivos en categorías B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos en categoría A.
- Usos e actividades construtivas en categorías E e L, sempre que estean vinculadas á conservación, utilización e goce do dominio público e do medio natural, as piscifactorías e instalacións análogas, así como as que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.
- Poderán autorizarse tamén as construcións e instalacións necesarias para albergar establecementos de augas minerais e augas termais así como as instalacións mínimas necesarias para a práctica de deportes náuticos.

## 3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

### **Parcela mínima:**

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

Co fin de non altera-la topografía do terreo, non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando a actuación se localice en terreos con pendente superior ó 10%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

## 4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

### **Ocupación máxima:**

5% sobre a superficie de parcela edificable.

**Recuamentos e separacións.**

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias ós viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

**5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓN:****Altura máxima:**

Limitase a altura máxima xenérica para edificacións, a 3,50 metros.

**Edificabilidade:**

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

**Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumprirán a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes.

**Construcións permitidas por riba da altura máxima.****Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

**6.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:**

As condicións urbanísticas esixidas no presente artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se deriven da lexislación sectorial.

Nos casos de existir contradicións entre diferentes normativas e a presente ordenanza, prevalecerá aquela máis restritiva ou que supoña maior protección.

**ARTIGO 8.2.6.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS****1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:**

Comprende aquelas zonas do territorio que se encontran afectadas polas principais redes e instalacións de infraestruturas fundamentais, o dominio público e as súas servidumes definidas na lexislación sectorial e que por imperativo legal é preciso protexer. Representan e identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación.

## 2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Con carácter xeral as actividades a desenvolver nesta clase de solo estarán relacionadas coa explotación racional do medio rural, sempre e cando o permita a lexislación sectorial que sexa de aplicación.

As instalacións ou edificacións propias desta clase e solo serán as que presten algún servizo á propia infraestrutura.

Sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar deberá contar con informe previo e vinculante da administración sectorial competente.

### **Usos:**

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivas en categorías B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivas en categoría A.
- Usos e actividades construtivas en categorías D e F, así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

## 3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

### **Parcela mínima:**

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

## 4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

### **Ocupación máxima:**

20% sobre a superficie de parcela edificable.

### **Recuamentos e separacións.**

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros.

## 5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

### **Altura máxima:**

Limitase a altura máxima a 7 metros. Non obstante, tratándose de instalacións ó servizo da infraestrutura, a altura se xustificará segundo as necesidades, no expediente de autorización de uso ante a Comunidade Autónoma.

### **Edificabilidade:**

Virá dada polo cumprimento que sobre ocupación e altura máxima se expón no presente artigo.

**Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumprirán a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguirla integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes.

**Construcións permitidas por riba da altura máxima.****Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

**ARTIGO 8.2.7.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DA PAISAXE****1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:**

Está formado por aquelas áreas do territorio que é preciso protexer polo seu alto valor paisaxístico, que se puxo en evidencia tralo estudio da paisaxe no termo municipal de Leiro.

Ditas áreas identifican e delimítanse nos correspondentes Planos de Ordenación.

**2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:****Definición**

Nesta clase de solo non está permitido realizar ningún tipo de construción ou instalación a non ser aquelas que se declaren de interese xeral e presten un servizo á colectividade. Baixo esta reserva encontraríanse os sistemas xerais definidos no presente Plan Xeral ou aquelas actuacións non previstas pero desenvoltas mediante plan ou proxecto sectorial que xustifique a súa necesidade e sempre a través do correspondente estudio de impacto ambiental.

Todo tipo de construción ou instalación que se pretenda realizar nesta clase de solo, deberá contar con informe favorable previo e vinculante da Consellería de Medio Ambiente, sen prexuízo doutros informes sectoriais que deberán recadarse si os terreos estiveran afectados polos leitos, o patrimonio, etc.

**Usos:**

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivas en categorías B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivas en categoría A.
- Usos e actividades construtivas en categorías E e L, así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

### 3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

#### **Parcela mínima:**

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

Co fin de non altera-la topografía do terreo, non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando a actuación se localice en terreos con pendente superior ó 10%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

### 4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

#### **Ocupación máxima:**

5% sobre a superficie de parcela edificable.

#### **recuamentos e separacións.**

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias ós viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

### 5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓN:

#### **Altura máxima:**

Limitase a altura máxima xenérica para edificacións, a 3,50 metros.

#### **Edificabilidade:**

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

#### **Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumprirán a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguirla integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes.

**Construcións permitidas por riba da altura máxima.**

**Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

**6.- CONDICIÓNES ESPECIAIS DE INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA:**

Os proxectos que se elaboren nesta clase de solo para seren tramitados ante a administración municipal o, no seu caso, os anteprojectos necesarios para a tramitación da autorización autonómica, deberán conter un estudo de impacto paisaxístico onde se analice de xeito pormenorizado a conca visual correspondinte. Neste senso, considérase necesario que dito estudo atinxa, como mínimo, un ámbito completo de conca visual, dos establecidos nas áreas de intervisibilidade analizadas no presente Plan Xeral.

Mediante dito estudo estableceranse as pautas de integración na paisaxe das actuacións previstas.

**7.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:**

As condicións urbanísticas esixidas no presente artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se deriven da lexislación sectorial.

Nos casos de existir contradicións entre diferentes normativas e a presente ordenanza, prevalecerá aquela máis restrictiva ou que supoña maior protección.

## **TITULO IX – SOLO URBANIZABLE**

### **CAPITULO 1 – SOLO URBANIZABLE DELIMITADO**

#### **ARTIGO 9.1.1.- DEFINICIÓN.**

Constitúe esta categoría de Solo Urbanizable as áreas do territorio que o Plan Xeral considera apropiadas para o seu desenvolvemento urbanístico en consonancia coas estratexias de actuación e os convenios establecidos coas iniciativas privadas.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” e identificados como Solo Urbanizable Delimitado.

#### **ARTIGO 9.1.2.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.**

Ó Solo Urbanizable Delimitado, aplicaráselle o réxime previsto no artigo 21 da Lei 9/2002 (LOUPMRG).

Serán desenvolvidos mediante a redacción e aprobación dun Plan parcial.

Sen prexuízo das determinacións particulares que o propio Plan Xeral establece nos diferentes Sectores, os plans parciais conterán, con carácter xeral, as determinacións establecidas no artigo 64 da Lei 9/2002 (LOUPMRG), así como as que se deriven da aplicación do regulamentariamente establecido pola lexislación urbanística.

Os plans parciais poderán desenvolverse, si fora preciso, mediante estudos de detalle conforme se establece na Lei 9/2002 (LOUPMRG).

Os proxectos de urbanización axustaranse ó disposto no Título V da presente Normativa.

**ARTIGO 9.1.3.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.**

Os sectores R3, R4 e I xestiónanse mediante áreas de reparto independentes.

Os sectores R1 e R2 constitúen conxuntamente unha soa área de reparto.

O aproveitamento tipo establécese, de acordo ó artigo 114 da Lei 9/2002 (LOUPMRG), dividindo o aproveitamento lucrativo total, expresado en metros cadrados construíbles de uso característico ou global a superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes á área, ou no seu caso adscritos á mesma, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas existentes e que o Plan manteña.

O Plan Xeral adopta os coeficientes de ponderación expostos no R.D. 1020/93, de 25 de xuño. Estes deberán poñerse en relación, unha vez se asigne o valor da unidade ó uso característico ou global. Estes coeficientes expóñense no Anexo II desta Normativa.

Na medida en que os plans parciais establezan usos e tipoloxías pormenorizadas, poderán xustificadamente establecer novos coeficientes co obxecto de compensar posibles desigualdades.

O aproveitamento susceptible de apropiación por parte de cada propietario, será o resultado de aplicar á superficie de cada propiedade, o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto.

**ARTIGO 9.1.4.- CONDICIÓN E DETERMINACIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRI-LOS SECTORES.**

As condicións e determinacións particulares que deben cumpri-los sectores son as que se expresan nas fichas de área de reparto incorporadas no documento de Anexo á Normativa.

## **TITULO X – PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO**

### **ARTIGO 10.1.- PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO**

#### **1.- DEFINICIÓN E CATALOGACIÓN DE BENS DO PATRIMONIO:**

Constitúen bens de interese, suxeitos a protección urbanística de acordo coas determinacións da presente Normativa os seguintes:

- a) Tódolos bens que se relacionan no Catálogo do presente Plan Xeral.
- b) Tódolos hórreos e cabazos de máis de 100 anos. (Decreto 449/1973 do 22 de Febreiro).
- c) Tódolos escudos, encoros, pedras heráldicas, selos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de máis de 100 anos. (Decreto 571/1963 de 24 de Marzo).
- d) Calquera outro elemento que por aplicación da lexislación vixente e a iniciativa da Dirección Xeral de Patrimonio ou outros organismos se determine.

Cada elemento catalogado recóllese nunha ficha informativa onde se mostran os seguintes datos identificativos:

- Fotografía do elemento.
- Situación.
- Nome do elemento e do Lugar, e Parroquia onde está ubicado.
- Propietario.
- Uso actual.
- Estado de conservación e grao de protección.
- Descrición do elemento.

#### **2.- REGULACIÓN DOS BENS CATALOGADOS:**

Tódolos bens definidos no apartado anterior quedan suxeitos a unha especial protección. Calquera intervención nun elemento do Patrimonio está regulada en función dos diferentes graos de protección aplicados a cada elemento.

No Catálogo de Patrimonio defínense os graos de protección así como os diferentes niveis de intervención admitidos para cada grao.

Toda intervención nun elemento do Patrimonio independentemente do seu grao de protección, necesita informe favorable da Consellería de Cultura para poder obter Licenza.

Será de aplicación a seguinte lexislación sectorial:

- Decreto do 22 de Abril de 1949, sobre Protección de Castelos españois.
- Lei 16/1985 do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.
- Lei 8/1995 de 30 do Outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

### 3.- REGULACIÓN DO SOLO AFECTADO POR UN ELEMENTO DO PATRIMONIO:

#### **Definición:**

O solo afectado por un elemento do patrimonio rexeráse con carácter básico polo disposto na lexislación de patrimonio e con carácter complementario polo disposto no presente Plan Xeral en virtude da propia delimitación das zonas de protección propostas e as normas e ordenanzas derivadas da clasificación e cualificación do solo.

#### **Ámbito:**

Establécense dúas zonas para defini-los mecanismos de protección, para cada elemento do patrimonio:

- *Área de Especial Protección:*

Definida polos terreos comprendidos dentro do límite do perímetro máis externo do ben que se protexe. Representado nos correspondentes Planos de Ordenación.

Cando a zona de protección integral sitúase en Solo Rústico o Plan outorga a clasificación de Solo Rústico de Protección de Patrimonio.

- *Contorno de Respecto:*

Terá carácter cautelar e poderase establecer en calquera das clasificacións do Solo.

É o delimitado nos Planos de Ordenación. No caso de non aparecer sinalado, aplicarase o artigo 30 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento Provinciais, onde se establece unha franxa cunha profundidade medida dende o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe, de:

- 50 m, cando se trate de elementos etnográficos inventariados, hórreos, pombais, cruceiros, etc.
- 100 m, cando se trate de elementos de arquitectura relixiosa (igrexas, capelas, santuarios, cemiterios), arquitectura civil ou militar.
- 200 m, cando se trate de restos arqueolóxicos, mámoas, castros e cidades.

### **Condicións urbanísticas:**

- *Na Área de Especial Protección e Solo Rústico de Protección de Patrimonio:*

Na Área de Especial Protección dos enclaves arqueolóxicos así como nas zonas clasificadas como Solo Rústico de Protección do Patrimonio, non está permitido realizar construcións, tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas (electricidade, saneamento, auga, etc...), escavacións, recheos e movementos de terra en xeral, así como a plantación e arranque de árbores, os cultivos que requiran labores profundas e a apertura de pozos ou minas. Solo se autorizarán as obras que sexan compatibles co ben e aquelas que teñan como fin a conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor.

No Catálogo de Patrimonio Arqueolóxico especificase, para cada elemento catalogado, o grao de protección ó que está suxeito.

Ós elementos arquitectónicos e etnográficos aplicaráselles as condicións de intervención derivadas do seu grao de protección. No suposto de que o grao de protección proposto autorice obras de ampliación o aumento de volume, será de aplicación a ordenanza correspondente en función da súa clasificación do solo.

No Catálogo de Patrimonio especificase para cada elemento o grao de protección ó que está suxeito e os niveis de intervención posibles.

Toda intervención nun Elemento do Patrimonio, terá a aprobación previa do organismo autonómico competente en materia de cultura e patrimonio.

- *Na Área de Respecto:*

O réxime urbanístico e polo tanto, as condicións que afectan ó uso, ocupación da parcela, volumes, estéticas, etc. serán as que se deriven da aplicación das correspondentes ordenanzas en función da clase de solo.

Non obstante, toda actuación que se pretenda levar a cabo na Área de Respecto dun elemento catalogado está condicionada polos valores inherentes ó propio elemento.

É por isto que na Área de Respecto deben tomarse as cautelas de deseño necesarias encamiñadas a integrar dita actuación no entorno protexido e, cuanto menos, a non distorsionar ou altera-las condicións de apreciación, entendemento ou interpretación do ben no seu contexto territorial máis inmediato.

Procurarase, na medida do posible, evitar novos tendidos aéreos de telefonía e electricidade en áreas de cautela. En caso de ser necesarios, faranse do xeito que menos afecte a apreciación dos elementos protexidos.

Toda obra a realizar nesta zona necesita informe previo favorable do organismo autonómico competente en materia de cultura e patrimonio, que terá carácter vinculante para a realización de calquera das actividades enumeradas no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística.

### **Sobre os traballos de arqueoloxía**

Calquera traballo de arqueoloxía, realizarase de acordo co Decreto 199/1997 do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica da Comunidade Autónoma de Galicia. Os mecanismos de orzamento dos traballos arqueolóxicos faranse de acordo ó Artigo 63 da Lei 8/1995 do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.