

ÍNDICE NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. DETERMINACIÓNS DE CARÁCTER XERAL	1
Capítulo 1. Ámbito, Natureza, Vixencia e Revisión	1
Artigo 1.- Ámbito de aplicación	1
Artigo 2.- Natureza e Marco Legal	1
Artigo 3.- Vixencia	1
Artigo 4.- Executividade, Obrigatoriedade e Publicidade do Plan Xeral	2
Artigo 5.- Revisión do Plan Xeral	2
Artigo 6.- Modificación	2
Artigo 7.- Relación, alcance e orde de prevalencia da documentación do Plan	3
Capítulo 2. Réxime Urbanístico da Propiedade do Solo	4
Artigo 8.- Definición	4
Artigo 9.- Clasificación do solo	4
Artigo 10.- Cualificación urbanística e divisións zonais do solo	6
Artigo 11.- Dereitos e deberes da Propiedade en Solo Urbano e de Núcleo Rural	7
Artigo 12.- Dereitos e deberes da Propiedade en Solo Rústico	9
Artigo 13.- Dereitos e deberes da Propiedade en Solo Urbanizable	9
Capítulo 3. Instrumentos de desenvolvemento e execución do Plan Xeral de Ordenación Municipal	11
Sección 1. Regras Xerais	11
Artigo 14.- Regras xerais	11
Sección 2. Estudos de Detalle	11
Artigo 15.- Obxecto dos Estudos de Detalle	11
Artigo 16.- Contido	12
Artigo 17.- Documentación	12
Artigo 18.- Limitacións dos Estudos de Detalle	12
Sección 3. Plans Especiais	12
Subsección 1ª. Determinacións xerais	12
Artigo 19.- Obxecto	12
Artigo 20.- Obxecto e Contido dos Plans Especiais	13
Artigo 21.- Límites dos Plans Especiais	13
Subsección 2ª. Plans Especiais de Reforma Interior	13
Artigo 22.- Obxecto e contido dos Plans Especiais de Reforma Interior	13
Subsección 3ª. Plans Especiais de ordenación do núcleo rural	14
Artigo 23.- Plans especiais de ordenación do núcleo rural	14
Subsección 4ª. Plans Especiais de Infraestruturas e Dotacións	14
Artigo 24.- Obxecto e contido dos Plans Especiais de infraestruturas e dotacións	14

Subsección 5ª. Plans Especiais de Protección	15
Artigo 25.- Obxecto e contido dos Plans Especiais de Protección	15
Sección 4. Plans Parciais	15
Artigo 26.- Desenvolvemento do plan en Solo Urbanizable delimitado	15
Sección 5. Plans de Sectorización	16
Artigo 27.- Obxecto, contido e documentación dos Plans de Sectorización	16
Artigo 28.- Documentación	16
Sección 6. Presupostos da execución e sistemas de actuación	16
Subsección 1ª. Presupostos da execución	16
Artigo 29.- Presupostos da execución	16
Subsección 2ª. Sistemas de actuación	17
Artigo 30.- Clasificación dos sistemas de actuación	17
Artigo 31.- Sistemas de actuación directos	17
Artigo 32.- Sistemas de actuación indirectos	17
Subsección 3ª. Proxectos de Urbanización	18
Artigo 33.- Obxecto e contido dos Proxectos de Urbanización	18
Artigo 34.- Documentación dos Proxectos de Urbanización	19
Capítulo 4. Intervención na edificación e usos do solo	19
Sección 1ª. Licenza	19
Artigo 35.- Actos suxeitos a licenza urbanística	19
Artigo 36.- Prazo de solicitude das licenzas e de edificación dos solares	21
Artigo 37.- Caducidade das licenza	22
Artigo 38.- Clasificación das obras de edificación	22
Artigo 39.- Obras nas edificacións	22
Artigo 40.- Obras de demolición	25
Artigo 41.- Obras de nova edificación	25
Artigo 42.- Obras especiais	25
Artigo 43.- Obras e usos provisionais	26
Artigo 44.- Requisitos para a consideración de Solar	26
Artigo 45.- Condicións para a edificación en Solo Urbano	28
Artigo 46.- Condicións para a edificación en Solo de Núcleo Rural	28
Artigo 47.- Condicións para a edificación en Solo Rústico	29
Artigo 48.- Condicións para a edificación nos Sectores de Solo Urbanizable	29
Artigo 49.- Terminación das Obras e Primeira Ocupación	29
Artigo 50.- Cambio de Uso e situacións singulares	30
Sección 2. Parcelacións	30
Artigo 51.- Réxime aplicable	30
Artigo 52.- Segregación de parcelas	31
Capítulo 5. Normas de protección do Patrimonio construído e catalogación de elementos a protexer	31

Sección 1. Deber de Conservación	31
Artigo 53.- Alcance do Deber de Conservación	31
Artigo 54.- Conservación das urbanizacións	32
Artigo 55.- Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato de construcións, edificios e instalacións.....	32
Sección 2. Ruína da edificación	33
Artigo 56.- Estado de Ruína.....	33
Artigo 57.- Criterios para a declaración de ruína	33
Artigo 58.- Ruína de inmobles inventariados	34
Artigo 59.- Execución subsidiaria.....	34
Sección 3. Inventario municipal de bens de interese cultural	34
Artigo 60.- Elementos inventariados	34
TITULO II. NORMAS XERAIS DA EDIFICACIÓN.....	35
Capítulo 1. Disposicións Xerais	35
Artigo 61.- Obxecto	35
Artigo 62.- Criterios de aplicación	35
Artigo 63.- Control	35
Capítulo 2. Réxime das edificacións desconformes co Plan Xeral	36
Artigo 64.- Réxime da declaración de fóra de ordenación.....	36
Capítulo 3. Condicións de parcela.....	37
Artigo 65.- Dimensións das parcelas	37
Capítulo 4. Condicións de posición da edificación	38
Artigo 66.- Ámbito de aplicación	38
Artigo 67.- Aliñacións	38
Artigo 68.- Rasantes	39
Artigo 69.- Tipos de edificación pola súa posición na parcela.....	40
Artigo 70.- Separación entre edificios e a obstáculos que impidan a vista recta	40
Artigo 71.- Recuamento	41
Capítulo 5. Condicións de ocupación, edificabilidade e aproveitamento	41
Artigo 72.-Ámbito de aplicación	41
Artigo 73.-Ocupación	41
Artigo 74.- Edificabilidade máxima ou coeficiente de edificabilidade	41
Artigo 75.- Espazos exteriores libres de parcela privada	43
Capítulo 6. Condicións de forma e volume dos edificios.....	44
Artigo 76.- Ámbito de aplicación	44
Artigo 77.- Cota de orixe e referencia	44
Artigo 78.- Planta baixa, plantas baixo rasante (semisoto e soto).....	47
Artigo 79.- Entresolo	47
Artigo 80.- Plantas altas	48
Artigo 81.- Espazos baixo cuberta	48

Artigo 82.- Alturas das edificacións.....	49
Artigo 83.- Altura máxima.....	50
Artigo 84.- Alturas mínimas.....	51
Artigo 85.- Altura en función do ancho da rúa	52
Artigo 86.- Alturas libres.....	52
Artigo 87.- Corpos voados e outros saíntes.....	53
Artigo 88.- Soportais	54
Artigo 89.- Portais	54
Artigo 90.- Pasos peonís.....	54
Capítulo 7. Condicións estéticas e tratamento de fachadas	54
Artigo 91.- Ámbito de aplicación	54
Artigo 92.- Fachadas	54
Artigo 93.- Condicións da cuberta.....	55
Artigo 94.- Medianeiras	55
Artigo 95.- Toldos.....	56
Artigo 96.- Pechamentos.....	56
Artigo 97.- Conservación de espazos libres	57
TITULO III. NORMAS XERAIS DE URBANIZACIÓN	58
Capítulo 1. Disposicións xerais.....	58
Artigo 98.- Obxecto	58
Artigo 99.- Normativa aplicable.....	58
Capítulo 2. Pavimentación de calzadas, aparcamentos e beirarrúas	58
Artigo 100.- Condicións xerais	58
Capítulo 3. Abastecemento e distribución de auga potable	60
Artigo 101.- Condicións xerais	60
Capítulo 4. Saneamento e rede de saneamento.....	60
Artigo 102.- Condicións xerais	60
Capítulo 5. Redes de Subministración de Enerxía eléctrica	60
Artigo 103.- Condicións xerais	60
Artigo 104.- Condicións de deseño.....	61
Artigo 105.- Condicións básicas a cumprir polas liñas eléctricas soterradas.....	62
Artigo 106.- Condicións básicas a cumprir polos sistemas de transformación	62
Capítulo 6. Espazos libres, parques, e xardíns públicos.....	63
Artigo 107.- Condicións xerais	63
Capítulo 7. Redes de alumeadado público.....	63
Artigo 108.- Condicións xerais	63
Capítulo 8. Redes de telecomunicación e telefonía	63
Artigo 109.- Condicións xerais	63
Artigo 110.- Dereito dos operadores á ocupación do dominio público	63
Artigo 111.- Uso compartido da propiedade pública ou privada.....	64

Artigo 112.- Instalacións radioeléctricas	65
Artigo 113.- Características das infraestruturas.....	65
Artigo 114.- Infraestruturas de telecomunicacións nos edificios.....	67
Artigo 115.- Condicións particulares – solos no urbanizados.....	67
Artigo 116.- Condicións particulares – solos urbanizados.....	68
Artigo 117.- Condicións de uso.....	68
Artigo 118.- Outras disposicións	69
TITULO IV. NORMAS XERAIS DE USO E HIXIÉNICO SANITARIAS	70
Capítulo 1. Disposicións xerais.....	70
Artigo 119.- Concepto de uso	70
Artigo 120.- Relación entre os usos e a súa localización non territorio	70
Artigo 121.- Usos existentes desconformes co Plan Xeral.....	71
Artigo 122.- Clases de usos globais	71
Artigo 123.- Clasificación e categorías dos usos globais	71
Capítulo 2. Uso residencial.....	75
Artigo 124.- Concepto	75
Artigo 125.- Categorías do uso vivenda.....	75
Artigo 126.- Condicións de habitabilidade hixiénico sanitarias dos edificios destinados a uso vivenda.....	76
Capítulo 3. Uso garaxe-aparcadoiro.....	76
Artigo 127.- Concepto do uso garaxe-aparcadoiro.....	76
Artigo 128.- Clasificación do uso garaxe-aparcadoiro	76
Artigo 129.- Condicións xerais. Previsións de aparcadoiro	77
Artigo 130.- Condicións de localización do uso garaxe-aparcadoiro Categoría 1ª	78
Artigo 131.- Condicións de accesibilidade do uso garaxe-aparcadoiro.....	78
Capítulo 4. Uso comercial e servizos	81
Artigo 132.- Definición.....	81
Artigo 133.- Clasificación e Condicións xerais.....	82
Capítulo 5. Uso hostaleiro, espectáculos públicos e de ocio e entretemento.....	83
Artigo 134.- Definición.....	83
Artigo 135.- Clasificación	83
Artigo 136.- Condicións xerais	84
Capítulo 6. Uso administrativo e de oficinas	85
Artigo 137.- Definición.....	85
Artigo 138.- Clasificación	85
Artigo 139.- Condicións.....	85
Capítulo 7. Uso hoteleiro	86
Artigo 140.- Definición.....	86
Artigo 141.- Clasificación	86
Artigo 142.- Condicións.....	86

Capítulo 8. Actividades Dotacionais	87
Sección 1. Uso docente.....	87
Artigo 143.- Definición.....	87
Artigo 144.- Clasificación	87
Artigo 145.- Condicións.....	87
Sección 2. Uso sociocultural.....	88
Artigo 146.- Definición.....	88
Artigo 147.- Clasificación	88
Artigo 148.- Condicións.....	88
Sección 3. Uso relixioso	88
Artigo 149.- Definición.....	88
Artigo 150.- Clasificación	89
Artigo 151.- Condicións.....	89
Sección 4. Uso sanitario.....	89
Artigo 152.- Definición.....	89
Artigo 153.- Clasificación	89
Artigo 154.- Condicións.....	89
Sección 5. Uso asistencial.....	90
Artigo 155.- Definición.....	90
Artigo 156.- Clasificación e Condicións	90
Sección 6. Uso Deportivo	90
Artigo 157.- Definición.....	90
Artigo 158.- Clasificación	91
Artigo 159.- Condicións.....	91
Sección 7. Uso Funerario	91
Artigo 160.- Definición.....	91
Artigo 161.- Clasificación	91
Artigo 162.- Condicións.....	92
Sección 8. Instalacións urbanas de Estacións de Servizo	92
Artigo 163.- Definición.....	92
Artigo 164.- Clasificación	92
Artigo 165.- Condicións.....	92
Sección 9. Instalacións de Servizos urbanos.....	93
Artigo 166.- Definición.....	93
Artigo 167.- Clasificación	93
Artigo 168.- Condicións.....	94
Capítulo 9. Uso industrial e actividades económicas vinculadas a este	94
Sección 1. Uso Industrial	94
Artigo 169.- Concepto e Definición	94
Artigo 170.- Categorías do uso industrial.....	94

Artigo 171.- CATEGORÍA 1ª. Actividades industriais e artesanais compatibles coa vivenda: Taller artesanal ou familiar.....	95	Artigo 194.- Condicións para a súa edificación.....	107
Artigo 172.- CATEGORÍA 2ª. Actividades industriais e artesanais compatibles con zonas residenciais. Pequena industria.....	95	Sección 2. Ordenanzas de Edificación do Solo Urbano.....	107
Artigo 173.- CATEGORÍA 3ª. Actividades industriais compatibles coa zonas residenciais para albergar industrias medias.....	96	Artigo 195.- Ordenanza 1ª: Mazá pechada (MP).....	107
Artigo 174.- CATEGORÍA 4ª. Actividades industriais incompatibles con outros usos.....	96	Artigo 196.- Ordenanza 2ª: Ordenación Mazá aberta (MA).....	109
Artigo 175.- Cadro resumo por categorías.....	96	Artigo 197.- Ordenanza 3ª: Edificación Unifamiliar Urbana, VU-300, VU-400, VU-500, VU-600, e VU-700.....	111
Artigo 176.- Condicións xerais para o uso industrial.....	96	Artigo 198.- Ordenanza 4ª: Edificación Urbana rural, VUR-300, VUR-400, VUR-500, VUR-600, VUR-700.....	114
Sección 2. -Uso de almacén.....	97	Artigo 199.- Ordenanza 5ª: ME Mantemento da edificación existente.....	117
Artigo 177.- Definición, clasificación e condicións.....	97	Artigo 200.- Ordenanza 6ª EQ-TR: Equipamentos privados e Establecementos Terciarios.....	119
Sección 3. Uso agropecuario.....	97	Sección 3. Solo Urbano Consolidado con Áreas de planeamento incorporado.....	120
Artigo 178.- Definición.....	97	Artigo 201.- Ámbito de aplicación.....	120
Artigo 179.- Clasificación.....	98	Artigo 202.- Réxime do solo das Áreas de Planeamento incorporado.....	120
Artigo 180.- Condicións.....	98	Artigo 203.- Condicións particulares das Áreas de Plan Incorporado (API).....	120
Capítulo 10. Disposicións aplicables a todos os usos previstos onde se produza a pública concorrenza de persoas.....	98	Sección 3. Solo Urbano Consolidado con Áreas de Protección.....	122
Artigo 181.- Medidas adicionais de protección contra incendios.....	98	Artigo 204.- Ámbito de aplicación.....	122
TITULO V. NORMAS DE ORDENACIÓN DOS SISTEMAS.....	100	Artigo 205.- Condicións particulares das Áreas de Protección (APR).....	122
Capítulo 1. Disposicións Xerais.....	100	Sección 4. - Solo Urbano Consolidado Estudos de Detalle.....	123
Artigo 182.- Concepto de Sistema Xeral.....	100	Artigo 206.- Ámbito de aplicación.....	123
Artigo 183.- Obtención de terreos destinados a Sistemas Xerais e Dotacións Locais.....	100	Artigo 207.- Fichas de características de estudos de detalle.....	124
Capítulo 2. Sistema Xeral de Comunicacións Viarias.....	101	Sección 5. - Solo Urbano Non Consolidado en Areas de Reparto.....	138
Artigo 184.- Concepto e Clasificación.....	101	Artigo 208.- Ámbito de aplicación.....	138
Artigo 185.- Condicións xerais.....	102	Artigo 209.- Alcance das determinacións relativas ás Áreas de Reparto.....	138
Capítulo 3. Sistema de espazos libres e zonas verdes.....	102	Sección 6. Usos compatibles e coeficientes de ponderación en Solo Urbano Non Consolidado.....	139
Artigo 186.- Concepto.....	102	Artigo 210.- Norma xeral de compatibilidade de usos.....	139
Artigo 187.- Elementos integrantes.....	102	Artigo 211.- Coeficientes de ponderación no S.U.N.C.....	139
Artigo 188.- Condicións de uso.....	102	Sección 7. - Condicións particulares de áreas de reparto en solo urbano non consolidado.....	139
Capítulo 4. - Sistema de Equipamentos e Dotacións. Condicións de edificación do solo destinado a Sistemas Xerais e Locais de Equipamentos e Dotacións.....	103	Artigo 212.- Fichas de características das áreas de reparto.....	139
Artigo 189.- Definición. Clasificación. Natureza e edificabilidade.....	103	Sección 8. – Ámbitos suxeitos ao desenvolvemento de Plans Especiais en Solo Urbano.....	163
Artigo 190.- Condicións xerais e de edificación.....	104	Artigo 213.- Plan Especial de dotacións e infraestruturas do Porto de Baiona (PE-1).....	163
Capítulo 5. Sistema Xeral de Infraestruturas e Servizos.....	106	Artigo 214.- Plan Especial de dotacións e infraestruturas de Santa Marta (PE-2).....	163
Artigo 191.- Concepto e características.....	106	TITULO VII. NORMAS DE ORDENACIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	165
TITULO VI. NORMAS DE ORDENACIÓN EN SOLO URBANO.....	107	Capítulo 1. Determinacións Xerais.....	165
Artigo 192.- Categorías e réxime urbanístico do Solo Urbano.....	107	Artigo 215.- Definición de Núcleo Rural.....	165
Sección 1. Solo Urbano Consolidado de Execución Directa.....	107	Artigo 216.- Réxime xeral do Solo de Núcleo Rural.....	165
Artigo 193.- Ámbito de aplicación.....	107	Artigo 217.- Ámbito de aplicación.....	166
		Artigo 218.- Condicións de uso.....	166
		Artigo 219.- Actuacións prohibidas.....	167
		Artigo 220.- Regulación de usos.....	168
		Capítulo 2. Ordenanzas de Solo de Núcleo Histórico Tradicional (NR-HT).....	168

Artigo 221.- Ordenanza NR-HT-O-1ª	168
Artigo 222.- Táboa resumo dos Plans Especiais de Protección de Núcleos Histórico-Tradicionais	172
Artigo 223.- Ordenanza NR-HT-O-2ª	172
Capítulo 3. Ordenanza de Solo do Núcleo Rural Común (NR-C)	173
Artigo 224.- Ordenanza NR-C-O-2ª	173
Capítulo 4. Solo do Núcleo Rural Complexo (NR-CX)	174
Artigo 225.- Ámbito de aplicación e condicións particulares	174
Capítulo 5. Ámbitos suxeitos ao desenvolvemento de Plans especiais de ordenación do núcleo rural	175
Artigo 226.- Ordenanza aplicable ás áreas delimitadas como actuación de carácter integral. (PENR- Plan especial de ordenación do núcleo rural)	175
Artigo 227.- Ámbito de aplicación	175
Artigo 228.- Alcance das determinacións relativas ós Planes especiais de ordenación do núcleo rural	176
Artigo 229.- Fichas de características de planes espaciais de ordenación dos núcleos rurais	177
TITULO VIII. NORMAS DE ORDENACIÓN EN SOLO URBANIZABLE.....	180
Capítulo 1. Determinacións específicas das fichas para cada Sector de Solo Urbanizable Delimitado	180
Artigo 230.- Contido das súas fichas específicas	180
Artigo 231.- Carácter das determinacións sinaladas para cada Sector	180
Artigo 232.- Usos	180
Artigo 233.- Coeficientes de ponderación	180
Artigo 234.- Condicións de deseño e adecuación ambiental da ordenación dos Sectores de Solo Urbanizable	181
Artigo 235.- Condicións de deseño da rede viaria	182
Artigo 236.- Condicións de deseño das infraestruturas e servizos	182
Artigo 237.- Vinculación do Solo Urbanizable delimitado á estratexia de actuación	183
Artigo 238.- Fichas de características do Solo Urbanizable delimitado	183
TITULO IX. NORMAS DE ORDENACIÓN DO SÓLO RÚSTICO	232
Capítulo 1. Determinacións Xerais	232
Artigo 239.- Ámbito de aplicación	232
Artigo 240.- Categorias de Solo Rústico	232
Artigo 241.- Condicións xerais de Uso en Solo Rústico	232
Artigo 242.- Condicións xerais de edificación en Solo Rústico	234
Artigo 243.- Condicións adicionais da edificación para uso residencial en Solo Rústico de Protección Agropecuaria. SR-PA	237
Artigo 244.- Condicións adicionais para outras actividades construtivas en Solo Rústico	237
Artigo 245.- Rehabilitación de edificacións tradicionais	238

Capítulo 2. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Ordinaria (SR-PO)	239
Artigo 246.- Ámbito de aplicación	239
Artigo 247.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos	239
Capítulo 3. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Especial Agropecuaria. (SR-PA) ...	241
Artigo 248.- Ámbito de aplicación	241
Artigo 249.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos.	241
Capítulo 4. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Especial Forestal (SR-PF)	243
Artigo 250.- Ámbito de aplicación	243
Artigo 251.- Réxime xurídico	243
Artigo 252.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos.	243
Capítulo 5. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Especial de Infraestruturas: (SR-PI)	245
Artigo 253.- Ámbito de aplicación	245
Artigo 254.- Réxime xurídico	245
Artigo 255.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos	245
Capítulo 6. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Especial de Augas (SR-Pag)	246
Artigo 256.- Ámbito de aplicación	246
Artigo 257.- Réxime xurídico	247
Artigo 258.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos.	249
Capítulo 7. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Especial de Interese Paisaxística (SR-PIP)	250
Artigo 259.- Ámbito de aplicación	250
Artigo 260.- Réxime xurídico	251
Artigo 261.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos	251
Capítulo 8. Ordenanza Tipo Protección Especial de Espazos Naturais. (SR-PEN)	251
Artigo 262.- Ámbito de aplicación	251
Artigo 263.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos	252
Capítulo 9. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Especial do Patrimonio Cultural (SR-PPC)	253
Artigo 264.- Réxime xurídico	253
Artigo 265.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos	253
Capítulo 10. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Especial de Costas. (SR-PC)	253
Artigo 266.- Ámbito de aplicación	253
Artigo 267.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos	254
Capítulo 11. Ámbitos suxeitos ao desenvolvemento de Plans Especiais en solo rústico ...	255
Artigo 268.- Plan Especial de Protección Bateria - Cabo Silleiro (PE-3)	255
Artigo 269.- Plan Especial Dotacións e Infraestruturas de As Costeiras (PE-4)	255
TITULO X. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DE BENS DO PATRIMONIO CULTURAL	257
Capítulo 1. Disposicións Xerais	257
Artigo 270.- Ámbito de aplicación	257
Artigo 271.- Normas de carácter xeral	258

Artigo 272.- Modificacións do catalogo	260	Artigo 304.- Modelo Territorial - Áreas Descontinuas	281
Artigo 273.- Intervención en ámbitos e en inmoables catalogados	260	Artigo 305.- Os Núcleos de Identidade do Litoral	282
Artigo 274.- Catalogo de protección e normas de aplicación	261	Artigo 306.- Usos	283
Artigo 275.- Condicións estéticas	261		
Artigo 276.- Solicitudes de licenza municipal.....	261		
Capítulo 2. Protección do Patrimonio Arquitectónico e Etnográfico.....	262		
Artigo 277.- Niveis de protección para os elementos Arquitectónicos e Etnográficos	262		
Artigo 278.- Condicións de protección nos núcleos rurais protexidos.....	264		
Capítulo 3. Protección do Patrimonio Arqueolóxico	266		
Artigo 279.- Definición de patrimonio arqueolóxico	266		
Artigo 280.- Catálogo do patrimonio arqueolóxico municipal	266		
Artigo 281.- Niveis de Protección para os elementos Arqueolóxicos	266		
Artigo 282.- Achados casuais ou non previsibles	268		
Artigo 283.-. Solicitudes de licenza municipal en zonas arqueolóxicas.	269		
TITULO XI. OUTRAS ORDENANZAS DE PROTECCIÓN	271		
Capítulo 1. Protección de Costas	271		
Artigo 284.- Ámbito de Aplicación.....	271		
Artigo 285.- Servidume de Protección	271		
Artigo 286.- Servidume de Tránsito	271		
Artigo 287.- Servidume de Acceso ó Mar	272		
Artigo 288.- Zona de Influencia.....	272		
Artigo 289.- Utilización do Dominio Marítimo-Terrestre.....	272		
Artigo 290.- Redes de Saneamento.....	272		
Artigo 291.- Obras ou instalacións construídas con anterioridade á entrega en vigor da Lei de Costas	272		
Artigo 292.- Deslinde do Dominio Público Marítimo-Terrestre	272		
Capítulo 2. Protección de Canles	273		
Artigo 293.- Ámbito de Aplicación.....	273		
Artigo 294.- O Dominio Público Hidráulico.....	273		
Artigo 295.- O Dominio Privado	274		
Artigo 296.- Zonas de Protección	274		
Artigo 297.- Obras en Zonas de Policía.....	275		
Artigo 298.- Protección contra inundacións	276		
Artigo 299.- Vertidos	277		
Capítulo 3. Protección de Estradas da Comunidade Autónoma de Galicia.....	278		
Artigo 300.- Ámbito de Aplicación.....	278		
Artigo 301.- Protección do Dominio Público Viario	278		
Capítulo 4. Plan de Ordenación del Litoral.....	280		
Artigo 302.- Ámbito de Aplicación.....	280		
Artigo 303.- Modelo Territorial - Áreas Continuas.....	280		

TITULO I. DETERMINACIÓN DE CARÁCTER XERAL

Capítulo 1. Ámbito, Natureza, Vixencia e Revisión

Artigo 1.- Ámbito de aplicación

O Plan Xeral de Ordenación Municipal (en diante PXOM), será de aplicación no termo municipal de Baiona.

Artigo 2.- Natureza e Marco Legal

O presente documento contén as Normas Urbanísticas do Plan Xeral, de acordo co apartado e) do Artigo 61 da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (en diante, LOUG), modificada pola Lei 15/04, pola Lei 6/07 de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral, pola Lei 3/2008 de minería, pola Lei 6/2008 de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, pola Lei 8/2012 de vivenda de Galicia, polas Directrices de Ordenación do Territorio de febreiro de 2011, polo Plan de Ordenación do Litoral Decreto 20/2011, e Lei 2/2010 de marzo de 2010 de medidas urxentes de ordenación urbanística e protección do medio rural.

De acordo coa súa natureza de Normas Urbanísticas, determinan o réxime xurídico correspondente á edificación e ao uso do solo e do subsolo, polo que serán de aplicación á totalidade das actuacións urbanísticas que se proxecten ou realicen nel, tanto públicas como privadas.

O Plan Xeral e a súa Normativa Urbanística formúlase de conformidade co Marco Legal constituído por o vixente RD 2/2008 polo que se aproba o Texto Refundido da Lei del solo en diante, TRLS); a Lei 9/2002, do 30 de decembro, e as súas modificacións; Lei 9/2006 de avaliación ambiental; Lei, ou Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, polo que a aproba o Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia (en diante, RDUG); os artigos vixentes Regulamentos de Plan, Xestión Urbanística e Rexistro Municipal de Solares, en todo o que non se opoñan ou non resulten afectados pola Lei 9/2002, e as demais normas legais ou regulamentarias, urbanísticas ou sectoriais, que regulan ás materias obxecto desta.

Na redacción da presente normativa tivéronse en conta ademais, a Lei 9/2006 de avaliación ambiental, o decreto 29/2010 normas de habitabilidade de vivendas de Galicia (NHV-2010), a Lei 3/2007 de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia; e demais normativa sectorial de aplicación

Artigo 3.- Vixencia

O Plan Xeral de Ordenación Municipal terá vixencia indefinida, sen prexuízo da súa revisión e modificación. A eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do plan aprobado,

quedan condicionadas ao cumprimento do establecido na normativa urbanística vixente, sen prexuízo do disposto ao efecto pola lexislación reguladora do Réxime Local.

Artigo 4.- Executividade, Obrigatoriedade e Publicidade do Plan Xeral

As determinacións do Plan Xeral serán inmediatamente executivas tras a súa entrada en vigor segundo o previsto no artigo anterior. O contido das súas determinacións será obrigatorio, tanto para os particulares coma para a Administración.

Toda a súa documentación será pública, polo que calquera cidadán poderá consultala en todo momento e solicitar información escrita sobre o seu contido.

Artigo 5.- Revisión do Plan Xeral

1. Entenderase por Revisión do Plan Xeral a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio, ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico que incidan substancialmente sobre a ordenación, ou polo esgotamento da capacidade prevista no plan. O procedemento de revisión axustarase ás mesmas disposicións establecidas para a tramitación e aprobación do Plan Xeral.
2. Son circunstancias conforme ás cales procederá a revisión do Plan Xeral, as seguintes:
 - Transcurso de máis de 15 anos de vixencia.
 - Cambio de circunstancias económicas ou normativas cando sexa determinante da perda da súa adecuación como resposta ás necesidades reais da comunidade.
 - A aparición de usos non previstos ao tempo da súa formulación, cando sexan de tal importancia que afecten gravemente ao destino do solo ou ao modelo territorial elixido, cando a escaseza de solo urbano susceptible de ser edificado determine a paralización da edificación.
 - Cando o Plan resulte afectado polas directrices de ordenación do territorio e polo Plan de Ordenación do litoral estas establezan a necesidade da súa revisión.

Artigo 6.- Modificación

Ás restantes alteracións das determinacións do Plan Xeral que non resulten incluídas no artigo anterior como determinantes da súa revisión, serán consideradas como modificacións destas, aínda que as devanditas alteracións leven consigo cambios illados na clasificación ou cualificación do solo, ou dos polígonos delimitados.

A Modificación de calquera dos elementos do Plan Xeral suxeitarase ás mesmas disposicións que a súa formulación, nos termos previstos na lexislación urbanística vixente.

Artigo 7.- Relación, alcance e orde de prevalencia da documentación do Plan

Aos efectos da aplicación e desenvolvemento posterior do Plan Xeral, os documentos que integran o PXOM terán o contido e alcance que se detallan a continuación:

- A Memoria expresa ás análises levadas a efecto para adoptar a ordenación establecida polo P.X.O.M., así como a súa xustificación e explicación. Caso de que existise contradición entre os seus termos e das normas urbanísticas, os planos de ordenación ou calquera outro documento deste, prevalecerán os seus criterios inspiradores sobre todos estes.
- Os Planos de Información integrados no documento do P.X.O.M. reflicten a realidade urbanística actual do territorio municipal como punto de partida do P.X.O.M. para establecer as súas determinacións de ordenación, polo que a súa eficacia concrétase na reprodución fiel da situación urbanística existente ao tempo da súa formulación.
- Os Plans de Ordenación expresan graficamente o contido das determinacións substantivas da ordenación establecida; tanto das que inciden na regulación do uso do solo e da edificación como das que a refiren á proxección da urbanización prevista, sendo polo tanto o complemento gráfico necesario dos preceptos integrados nas Normas urbanísticas. Estes planos están realizados a escala 1:1000 no solo urbano, a escala 1:2.000 nos núcleos rurais e a escala 1:5.000 no solo rústico, polo que a interpretación das súas aliñacións deben realizarse pola Administración cón grado de error permisible a cada unha destas escalas.
- As Normas urbanísticas constitúen o documento normativo en que se fixan as condicións ás que han de axustarse todas e cada unha das actuacións de carácter urbanístico que teñan lugar no termo municipal, xa sexa de plan, ou da súa xestión ou execución; a elas axustarase, así mesmo, todos os actos de edificación ou uso do solo, ou de implantación de actividades polo que, conxuntamente cos Planos de Ordenación, comportan a definición do contido urbanístico do dereito de propiedade, prevalecendo o seu contido sobre o destes últimos en caso de contradición ou desconformidade.
- En caso de discrepancia coas medicións para o cómputo das superficies edificables, e as reservas para os novos desenvolvementos, tomaranse as superficies resultantes da medición topográfica exacta.

De acordo co disposto no Artigo. 6 da LOUG, as dúbidas na interpretación do plan urbanístico producidas por imprecisións ou por contradicións entre documentos de igual rango normativo resolveranse tendo en conta os criterios de menor edificabilidade, de maior dotación para espazos públicos e de maior protección ambiental e aplicando o principio xeral de interpretación integrada das normas. En todo caso será prevalente a interpretación máis favorable ao interese público entendendo por tal, a que tendo á maior dotación dos espazos libres de dominio e uso público, o mellor equilibrio entre aproveitamento edificatorio e equipamentos urbanos, a mellor conservación do Patrimonio Histórico, Artístico e Cultural, ou a menor deterioración da calidade ambiental e paisaxística.

Ademais dos devanditos criterios, na interpretación dos diferentes documentos do PXOM, nos supostos en que puidesen existir as devanditas imprecisións ou contradicións entre eles, terase en conta a orde de prevalencia seguinte:

- A documentación escrita prevalecerá sobre a gráfica.
- Os Planos de maior escala (1:1.000), prevalecerán sobre os de escala menor (1:2.000 ou 1:5.000).
- A acotación do ancho dos viais sobre o grafismo, sen prexuízo de que existan algúns viais de ancho variable en zonas consolidadas pola edificación.

Capítulo 2. Réxime Urbanístico da Propiedade do Solo

Artigo 8.- Definición

1. As facultades do dereito de propiedade, tanto no relativo ao uso do solo coma do subsolo e voo, exerceranse de acordo co réxime urbanístico do solo disposto na lexislación urbanística vixente en cada momento e no definido neste Planeamento.
2. Para estes efectos, o Plan incorpora a clasificación do solo para o establecemento do réxime xurídico correspondente, o sinalamento das medidas de protección do medio, conservación da natureza e defensa da paisaxe, elementos naturais e conxuntos urbanos, arqueolóxicos ou de carácter histórico-artístico, así como a definición dos elementos fundamentais da estrutura xeral adoptada para a ordenación urbanística do territorio, e as determinacións orientadas a promover o seu desenvolvemento e execución.

Artigo 9.- Clasificación do solo

O territorio do Termo Municipal clasifícase nos seguintes tipos de solo: Solo Urbano, Solo de Núcleo Rural, Solo Rústico e Solo Urbanizable.

1. **Solo Urbano:** Constitúen o Solo Urbano aqueles terreos que, integrados na malla urbana, o Plan Xeral inclúa na delimitación establecida desta clase de solo por atoparse nalgunha das circunstancias seguintes:
 - Contar con acceso rodado público e con abastecemento de auga, evacuación de augas residuais, subministración de enerxía eléctrica, proporcionados coas respectivas redes públicas con características adecuadas para servir á edificación existente e á permitida polo plan.
 - Tamén clasifícanse como urbanos os terreos que, aínda carecendo dalgún dos servizos citados no apartado anterior, estean comprendidas en áreas ocupadas pola edificación polo menos dúas terceiras partes dos espazos aptos para esta, segundo a ordenación que o Plan Xeral estableza.

Diferénciense dúas categorías de solo urbano:

- Solo Urbano Consolidado, integrado polos solares así como polas parcelas que polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo plan urbanístico poidan adquirir a

condición de solar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poidan executarse simultaneamente coa edificación ou a construción.

- Solo Urbano Non Consolidado, integrado pola superficie restante de solo urbano e en todo caso polos terreos nos que sexa necesario un proceso de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións urbanísticas con distribución equitativa de cargas e beneficios, por aqueles sobre os que o plan prevexa unha ordenación substancialmente diferente da realmente existente, así como polas áreas de recente urbanización xurdida á marxe do planeamento.
2. **Solo de Núcleo Rural:** Inclúense dentro desta categoría de solo os terreos que o Plan sitúa no ámbito dos Núcleos Rurais delimitados ás áreas do territorio que serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado, identificable e diferenciado administrativamente nos censos e padróns oficiais, que o Plan Xeral defina e delimite como tales tendo en conta, ó menos, a súa inclusión como tal ou na da súa área de influencia en planeamentos anteriores, o número de edificacións, a densidade de vivendas, o seu grao de consolidación pola edificación e, no seu caso, a tipoloxía histórico tradicional do seu entramado e das edificacións existentes nel.
O Plan Xeral, en congruencia co modelo de asentamento poboacional que incorpora no estudo do medio rural, delimitou o ámbito dos núcleos rurais do seu Termo Municipal en atención aos parámetros anteriores, significadamente, os antecedentes existentes de delimitacións anteriores, as súas peculiaridades urbanísticas e morfolóxicas, e a súa capacidade de acollida da demanda previsible do uso residencial no medio rural. A definición do seu perímetro realizouse en función das condicións topográficas e a estrutura da propiedade, e do seu nivel de integración nas dotacións e servizos existentes nel nos termos previstos nos artigos 24 e 172.1 da LOUG, axustándose ás infraestruturas e pegadas físicas dos elementos naturais existentes.
 3. **Solo Rústico:** Constitúen o solo rústico os terreos que deban ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico, e en todo caso, os seguintes:
 - Os terreos sometidos a un réxime específico de protección incompatible coa súa urbanización, de conformidade coa lexislación da ordenación do territorio e coa normativa urbanística reguladora do dominio público, o medio, o patrimonio cultural, as infraestruturas e outros sectores que xustifiquen a necesidade desta protección.
 - Os terreos que sen estar incluídos entre os anteriores, presenten relevantes valores naturais, ambientais paisaxísticos, produtivos, históricos, arqueolóxicos, culturais científicos, educativos, recreativos ou outros que os fagan merecedores de protección ou cun aproveitamento que deba someterse a limitacións específicas
 - Os terreos que sufrindo unha degradación dos valores enunciados no apartado anterior, deben protexerse co fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación dos devanditos valores.
 - Os terreos ameazados por riscos naturais ou tecnolóxicos, incompatibles coa súa urbanización, tales como inundación, afondamento, incendio, contaminación ou

calquera outro tipo de catástrofe, ou que simplemente perturben o medio, ou a seguridade e a saúde.

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

4. **Solo Urbanizable:** Constituirán o Solo urbanizable os terreos que non teñan a condición de solo urbano, de núcleo rural, ou de rústico e que poidan ser obxecto de transformación urbanística nos termos establecidos na lexislación urbanística vixente. No solo Urbanizable diferéncianse dúas categorías:

- Solo Urbanizable delimitado ou inmediato. É aquel comprendido nos sectores delimitados para os que se estableceron os prazos de execución, as condicións para a súa transformación e o desenvolvemento do Plan Xeral.
- Solo Urbanizable non delimitado ou diferido, integrado polos demais terreos que o Plan clasifica como solo Urbanizable.

Artigo 10.- Cualificación urbanística e divisións zonais do solo

- Enténdese por cualificación do solo a asignación a este, mediante a técnica da zonificación, de aproveitamentos urbanísticos determinados tanto en uso coma en intensidade.
- En atención ao destino a que se vincula o solo, e pola súa función na ordenación do territorio municipal, o Plan distingue:
 - Sistemas:** Serven a un obxectivo colectivo de interese xeral e están considerados no Plan cunha normativa específica.
 - Zonas:** Son áreas sometidas a un réxime urbanístico uniforme, de acordo co cal deben exercitarse as facultades dominicais relativas ao uso do solo, subsolo e a edificación.
- Ao efecto de establecer réximes urbanísticos uniformes, o Plan Xeral determina as seguintes zonas:

EN SOLO URBANO

a) USO RESIDENCIAL INTENSIVO

MP: Mazá pechada

MA: Mazá aberta

ME: Mantemento do existente

b) USO RESIDENCIAL EXTENSIVO

VU-300: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada, pareada ou acaroadada)

VU-400: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada, pareada ou acaroadada)

VU-500: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada ou pareada)

VU-600: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada ou pareada)

VU-700: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada ou pareada)

VUR-300: Residencial urbana rural (Vivenda illada, pareada ou acaroadada)

VUR-400: Residencial urbana rural (Vivenda illada, pareada ou acaroadada)

VUR-500: Residencial urbana rural (Vivenda illada ou pareada)

VUR-600: Residencial urbana rural (Vivenda illada ou pareada)

VUR-700: Residencial urbana rural (Vivenda illada ou pareada)

c) EQ-TR EQUIPAMENTOS PRIVADOS E ESTABLACIMIENTOS TERCIARIOS

EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

NR-HT: Solo de Núcleo Rural Histórico Tradicional

Ordenanza NR-O-1ª

Ordenanza NR-O-2ª

NR-C: Solo de Núcleo Rural Común.

Ordenanza NR-O-2ª

EN SOLO RÚSTICO

Sen protección especial:

SR-PO: Solo Rústico de protección ordinaria.

Con protección especial:

SR-PA: Solo Rústico de protección especial agropecuaria

SR-PF: Solo Rústico de protección especial foresta

SR-PI: Solo Rústico de protección especial infraestruturas

SR-Pag: Solo Rústico de protección especial de augas e leitos

SR-PEN: Solo Rústico de protección especial de espazos naturais

SR-PIP: Solo Rústico de protección especial de interese paisaxístico

SR-PPC: Solo Rústico de protección especial do patrimonio cultural

SR-PC: Solo Rústico de protección especial de costas

EN SOLO URBANIZABLE

SUD: Solo Urbanizable delimitado

Aos efectos de establecer a estrutura xeral e orgánica do territorio, o Plan define os Sistemas Xerais, que se inclúen nas diferentes clases de solo.

Artigo 11.- Dereitos e deberes da Propiedade en Solo Urbano e de Núcleo Rural

- Os propietarios de Solo Urbano teñen o dereito a completar a urbanización dos terreos para que adquiran a condición de solares e a edificar estes nas condicións establecidas na lexislación vixente e nas presentes Normas Urbanísticas. O aproveitamento urbanístico dos

propietarios de Solo Urbano, de acordo coas dúas categorías nas que este se divide, será o establecido en cada momento pola lexislación vixente.

2. Os propietarios de terreos en solo urbano consolidado terán os seguintes deberes:
 - Completar a súa costa a urbanización necesaria para que os mesmos alcancen -se aínda non a tivesen- a condición de solar. Para tal efecto, deberán custear os gastos de urbanización precisos para completar os servizos urbanísticos e regularizar as vías públicas, executar as obras necesarias para conectar coa rede de servizos e viaria en funcionamento e cederlle gratuitamente ao Concello os terreos destinados a vias fóra das aliñacións establecidas no plan, sen prexuízo das operacións de reorganización da propiedade para adaptar a configuración física das parcelas, previstas legalmente.
 - Regularizar os predios para adaptar a súa configuración ás esixencias do plan cando fose preciso.
 - Edificar os solares nos prazos establecidos no plan.
 - Conservar e, se é o caso, rehabilitar a edificación co fin de que esta manteña en todo momento en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e conforme ás normas de protección do medio, do patrimonio histórico e da rehabilitación.
3. Os propietarios de terreos de Solo Urbano Non Consolidado teñen os seguintes deberes:
 - Ceder obrigatoria e gratuitamente ao Concello todo o solo necesario para os vias, espazos libres, zonas verdes e dotacións públicas de carácter local ao servizo do polígono no que os seus terreos resulten incluídos.
 - Ceder obrigatoria e gratuitamente o solo necesario e sen cargas para a execución dos Sistemas Xerais que o Plan, inclúa ou adscriba ao polígono onde estean comprendidos os terreos, así como executar a urbanización unicamente dos incluídos no polígono nas condicións que determine o Plan.
 - Ceder obrigatoria e gratuitamente e sen cargas ao Concello o aproveitamento urbanístico que exceda do susceptible de apropiación privada nos termos establecidos na lexislación vixente. A administración actuante non terá que contribuír nos custos de urbanización dos terreos nos que se localice este aproveitamento.
 - Realizar a distribución equitativa dos beneficios e cargas derivados do plan, con anterioridade ao inicio da súa execución material.
 - Custear e, no seu caso, executar ou completar as obras de urbanización do polígono, así como as conexións cos sistemas xerais existentes, nos prazos establecidos no PXOM.
 - Edificar os solares no prazo que, no seu caso, estableza o PXOM.

No Solo Urbano Non Consolidado non se poderá edificar ningún terreo que non reúna as condicións de solar, salvo que se garanta a execución simultánea da urbanización e da edificación mediante aval que deberá alcanzar o custo estimado das obras de urbanización e demais garantías regulamentarias.

Para o outorgamento de licenzas urbanísticas en terreos nos que, estando clasificados como solo urbano, non reúnan os requisitos de solo urbano consolidado que establece o artigo 12 da LOUG será necesario que previamente estea aprobado o planeamento que conteña a ordenación detallada, o proxecto de urbanización e o instrumento de equidistribución.

4. Os dereitos e deberes da Propiedade dos terreos incluídos polo Plan nas áreas delimitadas como Núcleos Rurais de poboación axustaranse ao réxime establecido na lexislación vixente e serán destinados aos usos característicos, complementarios ou compatibles coa edificación residencial no medio rural e coas necesidades da poboación residente en ditos núcleos.
Cando se pretenda construír novas edificacións, ou substituír as existentes, os propietarios dos terreos incluídos nesta clasificación, teñen a obriga de cesión de terreo para a regularización de viario segundo as aliñacións fixadas no plan, e executar, a súa costa, a conexión cos servizos existentes no núcleo nos termos previstos no artigo 172.1 da LOUG.
5. Indicadores da necesidade de redactar un plan especial de un núcleo rural.
Será necesario redactar un plan especial de un núcleo rural cando sobreveña unha complexidade urbanística determinada polos seguintes indicadores:
 - Aparezan usos ou tipoloxías que alteren as características do núcleo.
 - Se detecte a necesidade da instalación de equipamentos ou dotacións que polas súas dimensións e características aconsellen a redacción dun estudo do núcleo rural, podendo abarcar terreos do contorno.
 - Cando se precise realizar segregacións que impliquen parcelas inferiores á que fixa a ordenanza correspondente aos efectos de posibles segregacións, e con carácter xeral, sempre en cando non se trate de solos de núcleo rural histórico-tradicionais, onde estás actuacións están prohibidas.

Artigo 12.- Dereitos e deberes da Propiedade en Solo Rústico

Os propietarios do solo clasificado como Rústico terán dereito a usar, gozar e dispor da súa propiedade en conformidade coa natureza e destino rústico daquela. O réxime urbanístico dos dereitos e deberes da propiedade en Solo Rústico, segundo as súas diferentes categorías, axustarase ao previsto na lexislación vixente.

Artigo 13.- Dereitos e deberes da Propiedade en Solo Urbanizable

1. Os propietarios do Solo clasificado como urbanizable terán dereito a usar, gozar e dispoñer dos terreos de acordo coa súa natureza rústica, debendo destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros ou similares. Tamén terán dereito a promover a súa transformación solicitando ao concello a aprobación do correspondente plan de desenvolvemento, de conformidade coa lexislación vixente e o disposto no presente PXOM.
2. No Solo Urbanizable delimitado, en tanto non se aprobe a correspondente ordenación detallada, non poderán realizarse obras nin instalacións, a excepción das que se vaian

executar mediante a redacción de plans especiais de infraestruturas e as de carácter provisional nas condicións establecidas na lexislación vixente.

3. No Solo Urbanizable non delimitado, en tanto non se aprobo o correspondente instrumento de plan de desenvolvemento previsto en cada momento pola lexislación urbanística vixente, aplicarase o réxime do solo rústico establecido no artigo sobre os dereitos e deberes da propiedade en solo rústico.
4. Unha vez aprobado o plan que estableza a súa ordenación detallada, a transformación do solo urbanizable comportará para os seus propietarios os seguintes deberes:
 - Ceder obrigatoria e gratuitamente ao Concello todo o solo necesario para os viais, espazos libres, zonas verdes e dotacións públicas de carácter local ao servizo do Sector en que os terreos resulten incluídos.
 - Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o PXOM ou, no seu caso, o Plan de Sectorización inclúa ou adscriba ao Sector e executar a súa urbanización unicamente nos terreos no Sector e nas condicións que estableza o Plan.
 - Custear e, no seu caso, executar as infraestruturas de conexión cos Sistemas Xerais existentes, así como as obras necesarias para a ampliación ou reforzo dos devanditos sistemas, de forma que asegure o seu correcto funcionamento en función das características do Sector, e de conformidade cos requisitos e condicións que se establecen neste PXOM.
 - Ceder obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas ao Concello o solo correspondente ao porcentaxe do aproveitamento tipo da área de reparto á que pertenza o sector na cuantía que fixe a lexislación urbanística. A Administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos onde se localice este aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios.
 - Realizar a distribución equitativa dos beneficios e cargas derivados do plan, con anterioridade á execución daquel.
 - Custear e, no seu caso, executar as obras de urbanización do sector, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e en funcionamento, nos prazos establecidos polo plan, sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación das redes de subministracións con cargo ás empresas que presten os correspondentes servizos.
 - Edificar os solares no prazo que estableza o planeamento.

Capítulo 3. Instrumentos de desenvolvemento e execución do Plan Xeral de Ordenación Municipal

Sección 1. Regras Xerais

Artigo 14.- Regras xerais

1. Corresponde ao Concello de Baiona o desenvolvemento do Plan Xeral de Ordenación Municipal a través dos instrumentos urbanísticos que procedan, en función da clase de solo e dos obxectivos que en cada caso se persigan.
2. O Plan xeral está vinculado xerarquicamente ás determinacións das directoras da ordenación do territorio e demais instrumentos establecidos pola lexislación de ordenación do territorio de Galicia.
3. As entidades públicas e os particulares poderán participar tamén no desenvolvemento das previsións do Plan Xeral redactando e elevando a Administración Municipal para a súa tramitación os Plans, Estudos e Proxectos correspondentes.
4. A ordenación do Plan Xeral desenvolverase, segundo a clase de solo da que se trate, mediante os instrumentos seguintes:
 - En Solo Urbano, mediante Plans Especiais e Estudos de Detalle.
 - En Solo Rústico e de Núcleo Rural, mediante Plans Especiais.
 - En Solo Urbanizable Delimitado, mediante Plans Parciais.
 - En Solo Urbanizable Non Delimitado, mediante Plans de Sectorización.
5. No Solo Urbano consolidado as determinacións do Plan Xeral serán de aplicación inmediata e directa, sen prexuízo nos casos que se requira a formalización e aprobación dunha reorganización da propiedade, segundo a lexislación vixente.
6. A execución dos servizos e dotacións establecidas no plan levarase a cabo por polígonos completos e logo de aprobación de correspondente Proxecto de Urbanización.
7. A identificación das construcións, recintos, xardíns, monumentos, inmobles ou outros elementos que, polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos, que o Plan Xeral estime conveniente conservar, mellorar ou recuperar, instrumentarase mediante o inventario correspondente, complementario do Plan.
8. As delimitacións da clasificación do solo, límites das áreas de reparto e demais delimitacións contidas nos planos interpretaranse tendo en conta que en xeral trazáronse polo límite das parcelas, camiños ou accidentes xeográficos, non contando o grosor das liñas.

Sección 2. Estudos de Detalle

Artigo 15.- Obxecto dos Estudos de Detalle

No desenvolvemento do contido deste Plan Xeral, así como dos Plans Parciais ou Especiais que se redacten para o seu desenvolvemento, redactaranse cando resulte convinte ou necesario Estudos de Detalle, limitados aos obxectivos e finalidades que a lexislación urbanística determine en cada momento.

Artigo 16.- Contido

O contido dos Estudos de Detalle aterase ao disposto en cada momento pola normativa urbanística vixente en cada momento.

Artigo 17.- Documentación

1. Na documentación dos Estudos de Detalle deberán incluírse, como mínimo, os seguintes Planos:

- Plano de situación no Termo Municipal.
- Plano parceiro axustado á actual delimitación dos terreos existentes, escala mínima 1:500.
- Planos de ordenación vixente, que reflectan a do Plan Xeral.
- Planos actualizados do estado dos terreos, da edificación, a vexetación e dos usos existentes, escala 1:500.
- Planos debidamente acoutados que reflectan con detalle a ordenación proposta sinalando, como mínimo, as aliñacións e rasantes correspondentes á edificación e ao viario, escala mínima 1:500.

Cando se modifique a disposición de volumes deberá achegarse así mesmo un estudo comparativo da edificabilidade resultante por aplicación das determinacións previstas no Plan Xeral e das que obteñen no Estudo de Detalle, xustificando o cumprimento das limitacións impostas pola lei e na súa virtude por este Plan e, en especial, das establecidas no artigo respecto a limitación dos estudos de detalle.

2. Os Estudos de Detalle incluírán, así mesmo, entre a súa documentación un estudo do aproveitamento resultante, e da súa distribución.

Artigo 18.- Limitacións dos Estudos de Detalle

As determinacións e o alcance dos Estudos de Detalle estarán suxeitos en todo caso ás limitacións que estableza a lexislación urbanística.

Sección 3. Plans Especiais

Subsección 1ª. Determinacións xerais

Artigo 19.- Obxecto

1. En desenvolvemento das determinacións do Plan Xeral poderán formularse e aprobarse Plans Especiais para calquera das seguintes finalidades:

- Protección de ámbitos singulares.
- Levar a cabo operacións de reforma interior.
- Coordinar a execución de dotacións urbanísticas.
- Protexer, rehabilitar e mellorar o medio rural, e establecer infraestruturas e dotacións urbanísticas básicas sempre que estas determinacións non se esixan logo da definición dun modelo territorial.

2. Consideraranse Plans Especiais expresamente previstos neste Plan os enumerados na Memoria, nas Determinacións para o Desenvolvemento e Execución do Plan, e na estratexia de actuación.
3. A execución dos Sistemas Xerais esixirá a aprobación previa dun Plan Especial cando a súa delimitación e ordenación detallada non estivese contida no Plan Xeral ou, no seu caso, no Plan de Sectorización que corresponda.
4. Os Plans Especiais que a aproben para o establecemento de infraestruturas o Sistemas Xerais serán aptos para a súa situación, definición e execución en calquera clase de solo.

Artigo 20.- Obxecto e Contido dos Plans Especiais

O obxecto e contido dos Plans Especiais axustarase ás previsións normativas vixentes en cada momento e ao disposto ao efecto nesta Sección. Presentaranse en soporte de papel e informático que permita efectuar medicións e comprobacións co sistema que elixa o Concello.

Artigo 21.- Límites dos Plans Especiais

Os Plans Especiais, sexa cal sexa a súa natureza, deberán axustarse ao Plan Xeral polo que non poderán, en ningún caso:

- Alterar a clasificación do solo destinado, sen prexuízo das limitacións de uso que poidan establecerse.
- Establecer ordenanzas que aumenten a edificabilidade, densidade ou o volume edificable previsto neste Plan.
- Reducir as superficies destinadas a viais e espazos libres de uso público, ou reducir inxustificadamente os recuamentos previstos neste Plan.
- A redacción de Plans Especiais deberá suxeitarse, ademais, á normativa específica que sobre esta materia se conteña, se é o caso, no Plan Xeral de acordo coas distintas zonas en que se divide o territorio municipal.

Subsección 2ª. Plans Especiais de Reforma Interior

Artigo 22.- Obxecto e contido dos Plans Especiais de Reforma Interior

1. Os Plans Especiais de Reforma Interior terán por obxecto a execución de operacións de reforma en solo urbano non consolidado previstas no plan xeral para o desconxestionamento desta clase de solo, a mellora das condicións de habitabilidade, a creación de dotacións urbanísticas, o saneamento de barrios insalubres, a resolución de problemas de circulación, a mellora do ambiente ou dos servizos públicos, a rehabilitación de zonas urbanas degradadas ou outros fins análogos.
2. Os Plans Especiais de Reforma Interior en Solo Urbano Non Consolidado conterán as determinacións axeitadas a súa finalidade e incluírán, polo menos, as determinacións e documentación propias dos Plans Parciais.
3. Nas áreas de reparto poderán formularse plans especiais de reforma interior mantendo as condicións de aproveitamento, contía das cesións e alturas máximas.

- Medidas de protección necesarias para garantir a funcionalidade e accesibilidade das infraestruturas e dotacións urbanísticas.

Subsección 3ª. Plans Especiais de ordenación do núcleo rural

Artigo 23.- Plans especiais de ordenación do núcleo rural

1. Estes plans especiais terán por finalidade completar a ordenación detallada dos núcleos rurais que o plan xeral lle diferise, así como facer fronte á complexidade urbanística sobrevida neles cando se dean os indicadores que o plan xeral fixase respecto diso.
No caso de que prevexa no núcleo rural actuacións integrais non previstas polo plan xeral, non poderá modificar as determinacións deste ás que se refire o artigo 56 apartado 2.a) da LOUG; deberá delimitar os correspondentes polígonos e garantir a integración da actuación coa morfoloxía, os servizos e as características do tipo básico ao que pertenza o núcleo no que se inspira, como tamén determinar as reservas de solo para dotacións públicas e para aparcadoiros na proporción mínima establecida no artigo 47 apartado 2 da LOUG. En todo caso, será aplicable a limitación de densidade prevista no artigo 56 apartado 1.e) da devandita lei, estando prohibidas as actuacións integrais nos núcleos histórico-tradicionais ou nas áreas delimitadas como tales nos núcleos complexos.
2. Tamén poderá redactarse un plan especial de mellora do núcleo rural coa exclusiva finalidade de completar o trazado da súa rede viaria e a sinalización de aliñacións e rasantes.
3. O ámbito de cada plan especial abarcará a totalidade ou parte dos terreos comprendidos na delimitación do núcleo rural respectivo.
4. Os Plans especiais delimitados en algún dos núcleos como actuacións de carácter integral, deberán analizar as necesidades de equipamentos e servizos do núcleo ao que pertencen debendo paliar no posible as deficiencias detectadas. As superficies destinadas a espazos libres deberán cumprilos parámetros do regulamento de planeamento ou norma que os substitúa, non computando os espazos menores ou os residuais.

Subsección 4ª. Plans Especiais de Infraestruturas e Dotacións

Artigo 24.- Obxecto e contido dos Plans Especiais de infraestruturas e dotacións

1. Os Plans Especiais de Infraestruturas e Dotacións teñen como obxecto o establecemento e a ordenación das infraestruturas básicas relativas ao sistema de transportes, espazos libres públicos, equipamento comunitario e das instalacións destinadas a servizos públicos e a subministración de enerxía eléctrica, abastecemento, evacuación e depuración de augas.
Nas zonas de solo rústico grafitadas no Plan, nas que poidan establecerse equipamentos deportivos públicos ou privados, redactarase un Plan Especial de dotacións coas mesmas determinacións e documentación.
2. Os Plans Especiais de Infraestruturas e Dotacións conterán as seguintes determinacións:
 - Delimitación dos espazos reservados para infraestruturas e dotacións urbanísticas e o seu destino concreto.
 - Ás medidas necesarias para a súa axeitada integración no territorio e para solucionar os problemas que xere no viario e demais dotacións urbanísticas.

Subsección 5ª. Plans Especiais de Protección

Artigo 25.- Obxecto e contido dos Plans Especiais de Protección

1. Os Plans Especiais de protección teñen por obxecto preservar o medio ambiente, as augas continentais, o litoral costeiro, os espazos naturais, as áreas forestais, os espazos produtivos, as vías de comunicación, as paisaxes de interese, o patrimonio cultural e outros valores de interese. Así mesmo, poderán ter como finalidade a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais, dos conxuntos significativos configurados por elas e dos núcleos rurais histórico-tradicionais.
2. Con tales fins poderán afectar a calquera clase de solo e mesmo estenderse a varios termos municipais, a fin de abarcar ámbitos de protección completos, e poderán establecer as medidas necesarias para garantir a conservación e recuperación dos valores que se deban protexer, impondo as limitacións que resulten necesarias, mesmo con prohibición absoluta de construír.
3. En particular, os plans especiais cuxo obxecto sexa protexer os ámbitos do territorio declarados como bens de interese cultural conterán as determinacións esixidas pola lexislación sobre patrimonio cultural e o catálogo previsto no artigo 75 da LOUG.
4. O plan xeral poderá remitir a ordenación detallada do solo urbano consolidado a un plan especial de protección.
5. Estes plans haberán, en congruencia coa súa escala respectiva, estar en consonancia cos instrumentos para a protección, xestión e ordenación da paisaxe, segundo recolle a Lei 7/2008, de protección da paisaxe de Galicia.

Sección 4. Plans Parciais

Artigo 26.- Desenvolvemento do plan en Solo Urbanizable delimitado

1. Os Plans Parciais teñen como obxecto regular a urbanización e a edificación no Solo Urbanizable Delimitado ou Inmediato, desenvolvendo o Plan Xeral por medio da ordenación detallada dun Sector desa clase de solo.
2. Os Plans Parciais conterán as determinacións e documentación sinalada na lexislación urbanística vixente. Presentaranse en soporte papel e informático en coordenadas que permita efectuar medicións e comprobación co sistema que elixa o Concello, con obxecto de poder comprobar as súas determinacións.

Sección 5. Plans de Sectorización

Artigo 27.- Obxecto, contido e documentación dos Plans de Sectorización

1. Os Plans de Sectorización son os instrumentos mediante os cales estableceranse as determinacións estruturantes da ordenación urbanística necesarias para a transformación de terreos clasificados no Plan Xeral como Solo Urbanizable Non Delimitado ou Diferido.
2. Os Plans de Sectorización que se formulen para a transformación do Solo Urbanizable Non Delimitado deberán resolver a axeitada integración do Sector que delimiten na estrutura de ordenación municipal definida polo Plan Xeral, e conter as seguintes determinacións:
 - A delimitación do sector que será obxecto de transformación, de acordo cos criterios básicos establecidos polo Plan Xeral.
 - As determinacións de ordenación básica propias do plan xeral para o solo urbanizable delimitado.
 - A previsión de solo para novas dotacións de carácter xeral, na proporción mínima establecida en cada momento pola lexislación urbanística, que haberán de situarse no interior do Sector con independencia das dotacións locais, salvo que esten asignados expresamente no Plan Xeral.
 - As mesmas determinacións establecidas para os Plans Parciais.

Artigo 28.- Documentación

Os Plans de Sectorización comprenderán os planos de información, incluídos o catastral, memoria xustificativa das súas determinacións, estudo de sustentabilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico (só no suposto de que estean eximidos da necesidade de presentar a Avaliación Ambiental), avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos Sistemas Xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo, Planos de delimitación do novo Sector, Planos de ordenación urbanística e Ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución, en soporte de papel e informático en coordenadas que permita efectuar medicións y comprobacións no sistema que elixa o Concello.

Sección 6. Presupostos da execución e sistemas de actuación

Subsección 1ª. Presupostos da execución

Artigo 29.- Presupostos da execución

A execución do plan requirirá a aprobación da ordenación máis pomenorizada esixible segundo a clase de solo de que se trate, e realizarse por polígonos completos, salvo cando se trate de executar directamente os Sistemas Xerais ou de operacións de simple regularización dos predios para adaptar a súa configuración as esixencias do plan que non impliquen un proceso de execución integral. Constitúe así mesmo un presuposto da execución do plan a necesidade de aprobar o Proxecto de Urbanización correspondente.

Subsección 2ª. Sistemas de actuación

Artigo 30.- Clasificación dos sistemas de actuación

1. Os sistemas de actuación son os seguintes.
 - Sistemas de actuación directos: constituídos polos de Cooperación e Expropiación.
 - Sistemas de actuación indirectos: constituídos polos de Concerto, Compensación e Concesión de Obra Urbanizadora.
2. No Solo Urbano Non Consolidado, a determinación do sistema de actuación incluírase obrigatoriamente como unha determinación do Plan Xeral ou, no seu caso, do plan de desenvolvemento que conteña a súa ordenación detallada. No Solo Urbanizable, o sistema de actuación fixarase no correspondente Plan Parcial.
3. A modificación do sistema de actuación poderá ser aprobada a través dos procedementos e coas formalidades previstas en cada momento pola lexislación urbanística aplicable.

Artigo 31.- Sistemas de actuación directos

1. Sistema de Cooperación

- No Sistema de Cooperación os propietarios deberán achegar o solo de cesión obrigatoria e a Administración executará as obras de urbanización con cargo a estes.
- A actuación mediante o sistema de Cooperación esixirá a reparcelación dos terreos comprendidos no polígono, salvo que se acredite a súa innecesiedade por resultar a distribución de beneficios e cargas suficientemente equitativa.
- Poderán constituírse asociacións administrativas de propietarios, ben por iniciativa destes ou do concello, coa finalidade de colaborar na execución das obras de urbanización, debendo integrar, ao mínimo de propietarios esixido pola lexislación vixente.

2. Sistema de Expropiación

- A Administración actuante poderá optar por utilizar o Sistema de Expropiación cando razóns de urxencia ou necesidade o xustificuen.
- Tamén poderá elixirse este sistema cando exista unha situación obxectiva debidamente xustificada, que orixine unha grave dificultade para a execución do Plan mediante outros sistemas, derivada da existencia dun elevado número de propietarios con intereses contraditorios, excesiva fragmentación do parceiro ou outras similares.
- A expropiación aplicarase por polígonos completos e comprenderá todos os bens e dereitos incluídos nestes, sen prexuízo dos supostos de exclusión da expropiación recollidos legal e regulamentariamente.

Artigo 32.- Sistemas de actuación indirectos

1. Sistema de Concerto

- O Sistema de Concerto poderase utilizar cando todos os terreos do polígono, a excepción dos que sexan de dominio público, se é o caso, pertencen a un solo propietario ou ben cando todos os propietarios garantan solidariamente a actuación.

- No Sistema de Concerto o propietario ou conxunto de propietarios asumirán o papel de urbanizadores.

2. Sistema de Compensación

- No Sistema de Compensación, os propietarios deberán achegar os terreos de cesión obrigatoria e realizar pola súa conta a urbanización de acordo coas condicións establecidas no plan, así como constituírse en Xunta de Compensación.
- A efectiva aplicación do Sistema de Compensación establecido no Plan Xeral, ou no seu caso, polo plan de desenvolvemento, para un determinado polígono, requirirá que os propietarios presenten o Proxecto de estatutos e de bases de actuación, e que no momento de aprobación definitiva de aqueles superen a porcentaxe legal mínimo da superficie do polígono.

3. Sistema de Concesión de Obra Urbanizadora

- No Sistema de Concesión de Obra Urbanizadora o Municipio outorga a un axente urbanizador a realización das obras de urbanización a cambio dunha retribución en terreos edificables, ou en metálico, debendo o axente realizar distribución de cargas e beneficios correspondentes.
- Sen prexuízo de que os propietarios que estean dispostos a promover a execución poidan solicitar do Municipio a substitución do Sistema de Compensación polo de Concesión de Obra Urbanizadora nos supostos contemplados legalmente, a aplicación efectiva deste último sistema poderá ser acordada de oficio polo Municipio ou por iniciativa de calquera persoa, aínda cando non sexa propietaria de solo no ámbito de actuación, unha vez transcorrido o prazo de dous anos contados dende a aprobación definitiva do plan detallado que ordene o polígono.

Subsección 3ª. Proxectos de Urbanización

Artigo 33.- Obxecto e contido dos Proxectos de Urbanización

1. Para levar á práctica as determinacións deste Plan Xeral, así como para a execución dos Plans Parciais e Especiais, deberán redactarse Proxectos de Urbanización mediante os que se desenvolverá, integramente, o conxunto de determinacións do plan que se proxecte executar.
2. Os Proxectos de Urbanización terán como exclusiva finalidade o desenvolvemento de todas as determinacións do plan en canto a obras de urbanización, tales como vialidade, abastecemento de auga, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, xardinería, infraestruturas de servizos a subministrar á edificación e outras análogas sen que, en ningún caso, poidan modificar ningunha das previsións do plan que desenvolvan, nin conter determinacións sobre a ordenación, o réxime do solo ou da edificación, sen prexuízo de que poidan efectuar as adaptacións esixidas polas características do solo e subsolo na execución material das obras.

Artigo 34.- Documentación dos Proxectos de Urbanización

1. Os proxectos de urbanización conterán a seguinte documentación como mínimo en soporte de papel e informático en coordenadas, no sistema que elixa o Concello, en capítulos específicos destes:
 - Memoria Resumo.
 - Explanación e pavimentación viaria.
 - Distribución de auga e rede de rego.
 - Saneamento e depuración de augas residuais.
 - Distribución de enerxía eléctrica.
 - Se é o caso, instalacións e distribución de gas.
 - Redes de telecomunicacións e telefonía.
 - Iluminación pública.
 - Xardinería e mobiliario urbano.
 - Estudos xeolóxicos e arqueolóxicos cando resulten necesarios.
 - Programa de realización dos traballos.
 - Estudo económico financeiro, incluíndo cadro de prezos, presuposto, plan de etapas e recursos dispoñibles ou previstos.
 - Previsións referentes á recollida, valorización e eliminación de residuos sólidos urbanos.
 - Estudo da localización dos produtos sobrantos da obra ou da necesidade de apartación de terras exteriores
2. A Memoria Resumo recollerá as características dos proxectos específicos de todos os servizos proxectados, así como un resumo dos presupostos parciais e totais das obras de urbanización. Así mesmo, estudarás e resolverás tecnicamente o enlace cos Sistemas Xerais ou secundarios do Municipio, garantindo a súa viabilidade mediante compromisos dos responsables das compañías subministradoras de cada servizo ou do Concello, no caso dos que dependan del.

Capítulo 4. Intervención na edificación e usos do solo

Sección 1ª. Licenza

Artigo 35.- Actos suxeitos a licenza urbanística

1. A licenza urbanística ten como finalidade comprobar que os actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e subsolo proxectados axústanse ao ordenamento urbanístico vixente. Para a concesión dunha licenza verificarase se o aproveitamento proxectado axústase ao susceptible de apropiación, e se as obras e usos proxectados reúnen as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade, así como o cumprimento das prescricións contidas na normativa vixente en materia de incendios forestais.

2. Estarán suxeitos a licenza municipal, sen prexuízo das autorizacións procedentes de acordo coa lexislación sectorial aplicable os actos de edificación e usos do solo e subsolo:

- Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, consonte a normativa xeral de ordenación da edificación, precisen de proxecto de obras de edificación e en concreto:
 - Obras de edificación de nova construción, agás aquelas construcións de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica que non teñan, de forma eventual ou permanente, carácter residencial nin público e se desenvolvan e nunha soa planta.
 - Todas as intervencións sobre os edificios existentes, sempre e cando alteren a súa configuración arquitectónica, entendendo por tales as que teñan carácter de intervención total ou as parciais que produzan unha variación esencial da composición xeral exterior, a volumetría, ou o conxunto do sistema estrutural, o teñan por obxecto cambiar os usos característicos do edificio.
- As intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos.
- As demolicións.
- Os muros de contención de terras.
- Os grandes movementos de terras e as explanacións.
- Os parcelamentos, segregacións ou outros actos de división de terreos en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelamento urbanístico.
- A primeira ocupación dos edificios.
- A localización de casas prefabricadas e instalacións similares, xa sexan provisionais ou permanentes.
- A corta de masas arbóreas ou de vexetación arbustiva en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística e, en todo caso, cando a devandita corta derive da lexislación de protección do dominio público.

3. Quedan suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa os actos de uso do solo e do subsolo non suxeitos a licenza e, en todo caso, os que así se establezan nas leis.

4. Cando se trate de actos suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa, o promotor dos actos de uso do solo e do subsolo previstos no número anterior comunicará ao concello a intención de levar a cabo o acto cunha antelación mínima de quince días hábiles ao da data en que pretenda levar a cabo ou comezar a súa execución.

A comunicación deberá ir acompañada de:

- Descrición suficiente das características do acto de que se trate.
- Xustificante de pagamento dos tributos municipais.

- De ser o caso, proxecto técnico exigible legalmente e declaración do/a técnico/a ou os/as técnicos/as facultativos/as que autoricen o proxecto de que este cumpre en todos os seus termos coa ordenación urbanística de aplicación.
- Copia das restantes autorizacións e, de ser o caso, concesións administrativas cando sexan legalmente exhibibles ao solicitante, ou acreditación de terse solicitado o seu outorgamento.
- Documento de avaliación ambiental, en caso de requirila o uso a que vaian destinadas as obras.
- Copia da autorización ou ditame ambiental, así como das restantes autorizacións, concesións ou informes sectoriais cando sexan legalmente exhibibles.

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

Dentro dos quince días hábiles seguintes ao da comunicación, o concello, sen prexuízo da comprobación do cumprimento dos requisitos, poderá declarar completa a documentación presentada ou requirir a emenda das deficiencias que presente a documentación.

Exceptúase da necesidade de presentación do proxecto técnico a execución de obras ou instalacións menores. Para estes efectos, consideraranse como menores as obras e instalacións de técnica sinxela 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 ao deseño exterior, á cimentación, á estrutura ou ás condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións de calquera clase. Así mesmo non terán o carácter de edificación e non precisan de proxecto técnico aquelas construcións de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica que non teñan, de forma eventual ou permanente carácter residencial nin público e se desenvolvan nunha soa planta nunha superficie máxima 30 m². A tales efectos, consideraranse como obras menores ademais do sinalado anteriormente, as edificacións auxiliares de superficie inferior de 30 m².

Artigo 36.- Prazo de solicitude das licenzas e de edificación dos solares

As licenzas de edificación deberán solicitarse no prazo de catro anos, contados dende que a parcela correspondente adquira a condición de solar, salvo que o planeamento de desenvolvemento prevexa outro prazo. Obtida aquela, a edificación dos solares correspondentes deberá levarse a cabo nos prazos sinalados ao efecto na propia licenza de obras e de acordo co que se prevea na lexislación urbanística. Cando se trate de solo urbano consolidado ao que lle falten determinados elementos de urbanización, o prazo para realizar as obras necesarias para

que reúna os requisitos de solar será de dous anos desde a entrada en vigor do Plan Xeral ou do planeamento que conteña a ordenación pormenorizada si é o caso.

Artigo 37.- Caducidade das licenza

1. Toda licenza urbanística indicará os prazos de caducidade para a iniciación e terminación das obras proxectadas.
2. En defecto de previsión legal específica en contrario, o prazo da súa iniciación non poderá exceder do de seis meses contados dende o día seguinte da concesión da licenza respectiva; o prazo para a terminación das obras obxecto das actuacións obxecto da licenza non poderá exceder de tres anos a contar dende esa mesma data. No supostos de obras menores o prazo para finalizar será de outros seis meses, podendo o Concello establecer prazos menores no momento da concesión da licenza por causas xustificadas.
3. Nas licenzas que se concedan en solo rústico, o prazo para o inicio das obras será de seis meses, contados desde o outorgamento da licenza municipal correspondente, e deberán concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, contado desde o outorgamento da licenza.
Transcorridos os devanditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, logo de expediente tramitado con audiencia da persoa interesada, e será aplicable o disposto no artigo 203 da LOUG.
4. Igualmente declararase caducada a licenza cando se interrompan as obras por un prazo superior a seis meses.
5. A declaración de caducidade producirase, de oficio ou a instancia de parte, mediante resolución adoptada logo da tramitación do correspondente expediente contradictorio, con audiencia de interesado, salvo que a lexislación urbanística estableza supostos de caducidades automáticas que non necesiten do devandito expediente.
6. O Concello poderá conceder prórrogas dos prazos de inicio e finalización das obras por un prazo non superior o sinalado inicialmente, previa solicitude expresa formulada antes da conclusión dos prazos determinados e sempre que a licenza sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento da concesión da prórroga.

Artigo 38.- Clasificación das obras de edificación

As obras de edificación clasificaranse nas seguintes categorías:

- Obras nas edificacións
- Obras de demolición
- Obras de nova edificación

Artigo 39.- Obras nas edificacións

1. Aos efectos desta Normativa consideraranse como obras nas edificacións as que se sitúen no interior destes, ou nas súas fachadas exteriores, sen alterar a posición dos seus planos

de fachada e cuberta, salvo no caso de obras de reestruturación. Os seus diferentes tipos poden ter carácter total ou parcial e darse de modo individual ou asociados entre sí.

2. As obras nos edificios clasifícanse de acordo coas tipoloxías seguintes:

- **Conservación:** Son aquelas obras encamiñadas a cumprir coas obrigas da propiedade no que se refire as condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar a distribución interior, as características formais nin a estrutura da edificación, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais ou de deseño do mesmo.
- **Restauración:** Son aquelas obras que teñen por obxecto a restitución dunha edificación ou parte da mesma ao seu estado orixinal. A situación de estado orixinal debe atoparse suficientemente documentada . Poderá comprender así mesmo as obras complementarias que colaboren ao entredito fin. Inclúense dentro de este tipo de obras, entre outras análogas, as de eliminación de elementos estraños engadidos ás fachadas e cubertas das edificacións, a recuperación de cornixas e aleiros suprimidos en intervencións anteriores, a reposición de molduras e ornamentos eliminados nas fachadas, a recuperación das disposicións e ritmos orixinais dos ocós e dos revocos ou a eliminación de falsos teitos ou de engadidos.
- **Consolidación:** Son aquelas obras que teñen por finalidade o afianzamento, reforzo ou substitución de elementos danados para asegurar a estabilidade da edificación, con posibles alteracións menores da súa estrutura. Respetarán a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente da edificación.
- **Rehabilitación:** Serán consideradas como rehabilitación todas aquelas intervencións sobre unha edificación encamiñadas a mellorar as súas condicións de seguridade, salubridade, habitabilidade, confortabilidade e ornato, e que impliquen unha redistribución da organización espacial, conservando as características estruturais e a composición exterior da envolvente da edificación.

Comprendidas dentro de rehabilitación atoparíanse:

- **Obras de acondicionamento:** Son aquelas que melloran as condicións de habitabilidade dunha edificación ou parte da mesmas mediante a introdución de novas instalacións, a modernización das existentes ou a redistribución do seu espazo interior, podendo variar o número de vivendas ou locais existentes sen intervir sobre as características morfolóxicas ou estrutura portante, nin alterar a envolvente do edificio.

Cando as obras afectan a un local, locais, vivendas ou partes da edificación, que individualmente ou no seu conxunto non superen o 25% da superficie da edificación no seu conxunto, a intervención terá o carácter de puntual.

- **Obras de reestruturación:** Son aquelas que afectan as súas condicións morfolóxicas, podendo variar o número de vivendas ou locais existentes, sempre que non alteren o seu volumetría. Comprenden especialmente a modificación da configuración arquitectónica e a substitución de elementos da

súa estrutura, mantendo en calquera caso os elementos de cerramento que definan o volume e a forma da edificación.

- **Reestruturación puntual:** Aquelas obras nas que se realicen pequenas modificacións estruturais para posibilitar:
 - Cambios na distribución mediante a apertura puntual de ocos de paso en muros.
 - A adecuación á normativa contra incendios ou á de accesibilidade e supresión de barreiras mediante a construción de pasos, rampas, escaleiras e vías de evacuación.
 - O cumprimento da Normativa contra incendios mediante a construción de pasos e vías de evacuación.
 - A instalación de ascensores e construción de escaleiras privadas de comunicación entre pisos.
 - Substitución parcial de forxados, podendo introducirse modificacións de nivel en zonas localizadas.
- **Reestruturación parcial:** Aquelas obras que inclúen algún dos seguintes tipos:
 - Construción de entreplantas.
 - Cubrición e forxado de patios pechados de dimensións inferiores ao cincuenta (50) por cento das establecidas na ordenanza que o autorice.
 - Demolición e nova construción de núcleos de comunicación vertical.
 - Substitución ou reposición de elementos ou zonas de forxados ou piares illados.
 - Apertura de patios ou incremento do espazo libre de parcela, de acordo coas dimensións establecidas pola norma zonal de aplicación para edificacións non catalogadas.
 - Reposición da estrutura ou elementos da cuberta.

A execución destas obras queda sempre condicionada ao cumprimento das condicións específicas de catalogación, non podendo excederse a edificabilidade máxima permitida cando se executen obras que supoñan incremento da superficie construída.

- **Reestruturación xeral:** Terán este carácter todas aquelas obras nos edificios que excedan do anteriormente exposto, sendo consideradas de reestruturación total no caso de baleirado do edificio con mantemento de fachada a vía ou a espazo libre de uso público, ou o seu desmontado e reconstrución.

As obras de reestruturación xeral someteranse ás condicións de obra de nova edificación.:

- **Obras exteriores:** Son aquelas que, sen estar incluída nalgún dos grupos anteriores, afectan de forma parcial ou limitada á configuración ou aspecto exterior das edificacións, en concreto as fachadas e cubertas, sempre que non alteren a volumetría ou a súa morfoloxía xeral. Comprenden especialmente a modificación dos ocos de fachada; a substitución de materiais ou elementos de peche ou o establecemento doutros novos (pechamentos mediante reixas ou biombos) e a implantación de elementos fixos exteriores, de todas clases (toldos, aparatos de acondicionamento de aire, saídas de fumes, mostradores, escaparates, etcétera).

Artigo 40.- Obras de demolición

1. Teñen por obxecto o derrubamento dunha edificación ou instalación ou de elementos illados desta. Segundo impliquen ou non a total desaparición do edificado, consideraranse obras de demolición total ou parcial.
2. Na súa execución deberán de evitarse todo tipo de molestias e danos para as persoas e actividades das edificacións lindantes permitindo un normal uso desta. Igualmente, non poderán prexudicar o normal desenvolvemento da circulación peonil e viaria das vías públicas adxacentes, sen prexuízo das limitacións temporais que poidan establecerse.
3. En todo caso, deberán de cumprir as normativas sectoriais e municipais vixentes en materia de ruído e contaminación acústica, seguridade e saúde, horarios de desenvolvemento dos traballos, depósito de materiais procedentes da actividade así como calquera outras análogas.
4. As obras de demolición proxectadas en Solo Rústico ou de Núcleo Rural deberán suxeitarse, en todo caso, ao previsto na lexislación urbanística de aplicación en cada momento.

Artigo 41.- Obras de nova edificación

As obras de nova edificación comprenderán as categorías seguintes:

- a) Obras de reconstrución: Son as que teñan por obxecto a reposición, mediante nova construción, dunha edificación preexistente total ou parcialmente desaparecida.
- b) Obras de nova planta: Son aquelas mediante as cales se edifica un solar libre de edificación.
- c) Obras de ampliación: Son aquelas en a que se incrementa a ocupación, edificabilidade ou volume construído.

Artigo 42.- Obras especiais

Son aquelas obras de características particulares que só se poden realizar no caso de que sexan esixidas pola propia normativa e/ou ordenes de execución, establecéndose dous grupos:

- Obras de desmontado, traslado e reedificación
- Obras de recuperación tipolóxica

Artigo 43.- Obras e usos provisionais

1. Poderanse autorizar usos e obras xustificadas de carácter provisional en solo urbano non consolidado, solo urbanizable delimitado e terreos afectados a sistemas xerais en tanto non se iniciase o procedemento de xestión correspondente, sempre que non se achen expresamente prohibidos pola lexislación urbanística ou sectorial nin polo plan xeral, que haberán de demolerse cando o acordase o Concello, sen dereito a indemnización.
En solo urbano consolidado non se permiten pendellos, ou edificacións auxiliares salvo que sexan para complementar os das construción principal e sexan autorizables pola ordenanza de aplicación tramitándose a licenza nas mesmas condicións de uso característico.
2. Con carácter enunciativo, e sen prexuízo do disposto no número anterior, o Concello poderá autorizar as seguintes:
 - a) Valla de obras e solares.
 - b) Sondaxes de terreos.
 - c) Apertura de gabias e calas.
 - d) Instalación temporal de maquinaria, conxunto de estanzas e armazóns.
 - e) Instalación temporal de feirais, espectáculos ou actos ao aire libre.
 - f) Calquera outra de natureza análoga.
3. A solicitude deberá incluír o compromiso de desmontalas e retiralas pola súa conta cando sexan requiridos para iso polos Servizos Municipais. Para estes efectos, a licenza non poderá ser outorgada sen prestarse fianza abonda para garantir o cumprimento de tal obriga.
4. As obras executadas para usos provisionais haberán de ser as mínimas imprescindibles para permitir unhas instalacións doadamente desmontables. Non se admiten como usos provisionais os residenciais nin os industriais.
5. As autorizacións concederanse en precario, podendo ser revogadas en calquera momento polo Concello, sen dereito a indemnización. A autorización aceptada polo propietario farase constar baixo as indicadas condicións no Rexistro da Propiedade.

Artigo 44.- Requisitos para a consideración de Solar

1. Terán a condición de solar, aos efectos deste Plan, aquelas superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso contén con acceso rodado por vía pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais a rede de saneamento, subministración de enerxía eléctrica, iluminación pública, en condicións de caudal e potencia axeitadas para os usos permitidos. Ademais deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas por este.
2. Os terreos incluídos no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable solo poderán alcanzar a condición de Solar despois de executadas, conforme ao plan urbanístico as

obras de urbanización esixibles para a conexión cos sistemas xerais existentes e se é o caso, para a ampliación e reforzo destes.

Especificamente, contarán con tódolos servizos e infraestruturas enumerados a continuación, que deberán ofrecer características axeitadas para servir á edificación que sobre eles exista ou se haxa de construír, segundo as seguintes infraestruturas e servizos básicos:

- Acceso público rodado con calzada pavimentada
 - Evacuación de augas mediante rede de saneamento
 - Abastecemento de auga, nas condicións establecidas na normativa de aplicación
 - Subministración de enerxía eléctrica e, no seu caso, canalizacións telefónicas
 - Iluminación pública
 - Obra civil de parques e xardíns públicos
 - Acometidas de servizos a terreos destinados á dotación de equipamento
 - Encintado de beirarrúas e base de rodadura de beirarrúas públicas cando existan
 - Capa de rodadura do pavimento
 - Acondicionamento de espazos libres, tanto públicos, como privados ao servizo da parcela
 - No seu caso, rede de rego e hidrantes
3. As condicións das obras de urbanización esixibles serán as detalladas neste plan xeral no capítulo 1 do Título III da súa normativa.
 4. Aos efectos da aplicación da normativa sobre habitabilidade de vivendas (NHV-2010), enténdese por solar residual aquel solar que cumpre as dúas condicións seguintes:
 - Resulta imposible incrementar a súa superficie mediante a agregación das parcelas contiguas por algunha das seguintes causas:
 - Non o permite a lexislación sectorial, de protección de patrimonio ou urbanística.
 - As parcelas contiguas están xa edificadas.
 - Lindar con viais ou espazos libres públicos.
 - A súa superficie ou dimensións non permiten o cumprimento íntegro das determinacións destas normas dunha forma razoable como consecuencia:
 - De que a configuración do solar non permite a condición de vivenda exterior, xa que é imposible que a estancia maior e outra estancia vivadeira dean á fachada ou a espazo exterior.
 - De que a superficie edificable do solar, descontando a superficie das escaleiras e elementos comúns do edificio, non permite a construción dunha vivenda por planta de superficie útil maior ou igual a 50 m².

Artigo 45.- Condicións para a edificación en Solo Urbano

1. No Solo Urbano Consolidado as obras accesorias para que as parcelas poidan adquirir a condición de Solar poden executarse simultaneamente coa de edificación ou reconstrución. As devanditas obras accesorias afectarán a todas aquelas superficies de cesión obrigatoria da parcela situadas fóra da aliñación de parcela con destino a viais. É necesario igualmente dispor dun acceso pola vía pública á parcela cunha anchura mínima de 3,00 metros, podendo reducirse xustificadamente ante a imposibilidade de acadar esta anchura sempre e cando se garanta o acceso rodado.
No caso das edificación existentes, execución de obras de nova edificación, rehabilitación, levarán consigo a obriga, no seu caso de cesión dos terreos para regularización do viario segundo as aliñacións fixadas no presente plan.
2. No Solo Urbano Non Consolidado non poderá ser edificado terreo ningún que non fóra obxecto de equidistribución e que non reúna a condición de solar, salvo que se asegure a execución simultánea da urbanización e da edificación mediante garantía, en calquera das formas legalmente previstas que haberá de alcanzar o custo estimado das obras de urbanización. Exceptúanse os terreos destinados a dotacións públicas obtidos por expropiación, permuta ou ocupación directa.

Artigo 46.- Condicións para a edificación en Solo de Núcleo Rural

1. No solo de Núcleo Rural, en aplicación do disposto no artigo 29 da LOUG, non poderá autorizarse ningunha clase de edificación naqueles terreos que non teñan resolta a dispoñibilidade das seguintes infraestruturas e servizos:
 - a) Acceso pola vía pública á parcela cunha anchura mínima de 3,00 metros, podendo reducirse xustificadamente ante a imposibilidade de acadar esta anchura sempre e cando se garanta o acceso rodado, salvo en aliñacións consolidadas.
 - b) Subministración de enerxía eléctrica.
 - c) Abastecemento de auga potable con caudal abondo para o uso solicitado.
 - d) Instalación de evacuación e tratamento de augas residuais, garantíndose a conexión coas redes xerais de rede de sumidoiros cando existan e a non contaminación do medio rural, de acordo coa normativa sectorial aplicable cumprindo, polo menos, os sistemas descritos nas Normas Tecnolóxicas da Edificación, ou outra que fóra de aplicación e que a substitúa.
2. Os propietarios dos terreos incluídos nesta clasificación, teñen a obriga de cesión de terreo para a regularización de viario segundo as aliñacións fixadas no plan. A edificación recuarase como mínimo 3 metros respecto á aliñación de parcela.
3. A aliñación de parcela será a fixada no Plan segundo o artigo 56.c) da LOUG. No obstante respectaranse as aliñacións e rasantes consolidadas polas edificacións como muros e peches tradicionais. No caso de discrepancias entre as aliñacións grafadas e as existentes, atenderase a realidade existente.
4. Poderá autorizarse a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O Concello deberá esixir garantías abondas do cumprimento desta obriga.

5. Deberán cumprirse as condicións de habitabilidade establecidas no Decreto 29/2010 do 4 de marzo, sobre normas de habitabilidade de vivendas de Galicia (NHV-2010) ou normativa que o substitúa.

Artigo 47.- Condicións para a edificación en Solo Rústico

As condicións para a edificación en Solo Rústico axustaranse ás establecidas en cada categoría de solo e para cada uso construtivo concreto previsto na lexislación urbanística aplicable.

Artigo 48.- Condicións para a edificación nos Sectores de Solo Urbanizable

1. A edificación do Solo incluído nos Sectores delimitados de Solo Urbanizable delimitado e non delimitado, con anterioridade á aprobación do correspondente Plan Parcial ou Plan de Sectorización suxeitarase ao disposto, respectivamente, nos apartados 2 e 3 do artigo 13 destas Normas Urbanísticas.
2. Aprobado definitivamente o Plan Parcial do Sector aplicaranse as mesmas condicións requiridas nestas Normas Urbanísticas para o Solo Urbano Non Consolidado.

Artigo 49.- Terminación das Obras e Primeira Ocupación

1. Rematada a construción dun edificio, calquera que sexa o seu uso, deberase tramitar ante o Concello a licenza de primeira ocupación ou de apertura, á que se deberá acompañar certificado ou documento de final de obra, asinado por técnico competente, no que conste que as obras están completamente rematadas e se axustan á licenza outorgada e á previa visita de comprobación dos servizos técnicos municipais, así como outros certificados ou documentos esixibles en razón das instalacións con que conte a mesma e que esixan as normativas sectoriais de aplicación.
2. O Concello, logo de comprobación técnica de que a obra se realizou con sometemento a contido de proxecto ou, no seu caso, cumprindo os condicionantes impostos na licenza de construción, outorgará a de primeira ocupación se o uso é conforme coas prescricións do Plan Xeral ou, no seu caso, ao plan de desenvolvemento que lle sexa de aplicación.
3. Se as obras non se axustasen á licenza de edificación ou ás condicións impostas nesta, o Concello denegará a de primeira ocupación, e iniciará as actuacións que correspondan para a protección da legalidade urbanística e imposición das sancións pertinentes.
4. As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións esixirán inescusablemente para a contratación dos seus respectivos servizos a licenza de primeira ocupación do edificio.
5. O concello poderá outorgar licenzas de primeira ocupación parciais, por edificios ou portais completos, cando a parte da obra obxecto da licenza cumpra os seguintes requisitos:
 - Que teña consideración de obra completa e cumpra todas as esixencias e toda a normativa técnica aplicable.
 - Que sexa susceptible de utilización independente.

- Que, no seu caso, a urbanización interior e exterior da parcela directamente vinculada á edificación para a que se solicita a licenza se atope totalmente finalizada e se garanta o cumprimento das obrigas urbanísticas da parcela que serviu de base para a obtención da licenza de obra.

Artigo 50.- Cambio de Uso e situacións singulares

1. Para modificar o uso dunha edificación xa construída alterando os de vivenda, comercio, industria ou oficina que tivese no momento da petición, ou naqueles casos en que a xuízo do Concello existan ou se poidan producir situacións singulares, será necesario presentar a correspondente solicitude na que se poña de manifesto a incidencia que o novo uso que se pretenda poida significar tanto nos aspectos urbanísticos como ambientais, o tráfico rodado que poida xerar e as medidas correctoras que, no seu caso, se propoñan adoptar.
2. O Concello, previos os informes técnicos en que se analicen tales circunstancias, acordará fundamentadamente a concesión ou a denegación da licenza correspondente.
3. Cando se trate de actividade molesta, insalubre, nociva ou perigosa que mantivera inactividade por un prazo superior a seis meses, o Concello poderá declarar a caducidade da licenza de actividade, seguindo o procedemento previsto no artigo 197 da LOUG.

Sección 2. Parcelacións

Artigo 51.- Réxime aplicable

1. Defínese parcela como a unidade de solo, tanto na rasante como no voo ou o subsolo, que teña atribuída edificabilidade e uso ou só uso urbanístico independente segundo o artigo 17.1 do Texto Refundido da Lei do Solo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de xuño.
2. A formación de fincas e parcelas e a súa relación entre elas, deberá ter en conta o artigo 17 do RDL 2/2008 polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Solo ou pola lexislación que a substitúa, ademais da lexislación urbanística.
3. Considérase parcelación urbanística a división de terreos en dous ou máis lotes co fin de proceder a súa urbanización ou edificación, xa sexa en forma simultánea ou sucesiva.
4. Toda parcelación urbanística quedará suxeita a licenza ou á aprobación do correspondente instrumento de equidistribución que o conteña.
5. Non se poderá realizar unha parcelación urbanística sen que previamente fose aprobado o plan urbanístico esixible, segundo a clase de solo que se trate.
6. Queda prohibido no solo rústico a realización de parcelacións urbanísticas. Nel non se poderán realizar e autorizar parcelacións, divisións nin segregacións, agás nos casos previstos na lexislación urbanística. Igualmente non permitirán nas zonas sometidas a unha actuación integral na que se delimitase un Plan Especial de ordenación do núcleo ata que non se aprobe este.
7. Nos núcleos rurais históricos tradicionais non se permitirán operacións de reparcelación do parcelario orixinal que desvirtúen a tipoloxía do núcleo.

8. Nas parcelación e segregacións procurarase que a división das fincas se axuste as regras da xeometría, orden, e uniformidade para a súa edificación de acordo co presente documento non permitíndose a xeración de fondos de saco.
Tanto en solo de núcleo rural, como en solo urbano de tipoloxía unifamiliar, as parcelas resultantes deberán respectar as condición seguintes:

	VU (300-400-500)	VUR (500-600-700)	SNR (ORD 2ª)
FRONTE MÍNIMO PARCELACIÓN	7 metros	7 metros	7 metros
PARCELA MÍNIMA PERMITIRÁ INSCRIBIR UN CIRCULO	Diámetro = 10 m	Diámetro = 10 m	Diámetro = 10 m

9. Non están suxeitos a licenza de parcelación a segregación de fincas ou parte da mesmas suxeitas a expropiación ou reparcelación pendentes de executar e aquelas derivadas da cesión de terreos destinados á rede viaria segundo o establecido na lexislación vixente.

Artigo 52.- Segregación de parcelas

1. A segregación de terreos nos que existise edificación requirirá, en todo caso, a indicación e asignación da proporción de edificabilidade xa consumida. En ningún caso poderá dar lugar a que entren en situación de fóra de ordenación as edificacións ou instalacións construídas sobre a parcela a segregar que sexan conformes coa lexislación e o plan urbanístico.
2. Non se poderán autorizar segregacións de terreos no Solo Urbano cando poidan resultar parcelas que non merezan a consideración de Solar edificable. En todo caso, deberán respectar as condicións de indivisibilidade de parcelas establecidas na lexislación urbanística.

Capítulo 5. Normas de protección do Patrimonio construído e catalogación de elementos a protexer

Sección 1. Deber de Conservación

Artigo 53.- Alcance do Deber de Conservación

1. Os propietarios de toda clase de terreos, urbanizacións de iniciativa particular, edificacións e carteis deberán mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade.
2. Os propietarios de inmobles e edificacións no solo rústico e no solo de núcleo rural, ademais dos deberes establecidos no número anterior, estarán obrigados a realizar as obras necesarias para a protección do medio rural e ambiental.
3. Entenderase que a obriga de manter os terreos, urbanizacións, edificios, carteis e instalacións de toda clase en condicións de seguridade, salubridade e ornato público estenderanse con carácter xeral aos traballos e obras de reposición dos elementos constitutivos dos mesmos, así como as actuacións que resulten necesarios para asegurar o seu correcto uso e funcionamento.

4. Así mesmo, considerarase incluída nos deberes normais de conservación a realización das obras necesarias para dotalos das condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato público, así como para repoñelos en tales condicións, sempre que o valor das obras non supere o 50% do valor do inmovible ou sexa declarado en ruína.

Artigo 54.- Conservación das urbanizacións

Aos efectos de esixir o cumprimento do deber de conservación en urbanizacións particulares, en urbanizacións non recibidas provisionalmente polo Concello e naquelas nas que a conservación corresponda legal ou contractualmente aos propietarios, aplicaranse as seguintes normas:

- Correrá a cargo do conxunto dos propietarios a conservación de calzadas, beirarrúas, redes de distribución e servizo, alumeadado, xardinería, mobiliario exterior, e demais elementos que configuren a urbanización.
- Cada propietario individual ou comunidade de propietarios responderá das acometidas de augas, gas, electricidade, teléfono, rede de sumidoiros e demais redes de servizo.
- Nos desenvolvementos urbanísticos aprobados e unha vez recibidas as obras de urbanización a ficha correspondente determinará a obriga, de constituír unha entidade urbanística de conservación que garanta a conservación das urbanizacións.

Artigo 55.- Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato de construcións, edificios e instalacións

1. As construcións, edificios e instalacións reunirán as seguintes condicións de seguridade:
 - Deberán manterse os pechamentos e cubertas estancos ao paso da auga, protexer a estrutura contra a acción do lume e manter en bo estado os elementos de protección contra caídas.
 - A estrutura deberá manterse en condicións que garantan o cumprimento da súa misión resistente, defendéndoa contra a corrosión, as filtracións e demais axentes agresores.
 - Os materiais de fachada, pechamentos, valado, carteis e cobertura deberán conservarse de maneira que non ofrezan risco para as persoas ou os bens.
2. Así mesmo, manterán as seguintes condicións de salubridade:
 - As redes de servizo, instalacións sanitarias, dispositivos ou medios de ventilación e iluminación, chemineas, etc. deberán manterse de modo que se garanta a súa aptitude para o uso ao que están destinados e axústense ás normas de sanidade e hixiene aplicables a éstes.
 - Os edificios, espazos libres e solares deberán manterse libres de insectos, parasitos, roedores ou calquera outro que puidese levar aparelado risco de infección para as persoas.
 - As fachadas e demais elementos visibles dende a vía pública deberán manterse en condicións de limpeza mediante o axeitado tratamento ou reposición dos materiais que os compoñen.

Sección 2. Ruína da edificación

Artigo 56.- Estado de Ruína

1. Cando algunha construción ou parte desta estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, declarará en situación de ruína e acordará a súa demolición total ou parcial, logo da tramitación do oportuno expediente contradictorio con audiencia do propietario e moradores, salvo inminente perigo que o impidise.
2. Entenderase que unha construción está en estado ruinoso cando concorran nela algún dos supostos seguintes:
 - a) Cando o custo das obras necesarias exceda da metade do custo de reposición da edificación ou de nova construción con características similares, excluído o valor do solo.
 - b) Cando o edificio presente un esgotamento xeralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.
 - c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por atoparse o edificio en situación de fora de ordenación.
3. Sen prexuízo das accións interdictas que resultasen procedentes, non se poderá declarar o estado de ruína se non é en virtude das causas anteriores e tras o procedemento regulado na normativa urbanística de aplicación.
4. A declaración administrativa de ruína, ou a adopción de medidas de urxencia pola Administración, non eximirá ós propietarios das responsabilidades de toda orde que lles puidesen ser esixidas por negligencia nos deberes de conservación que lles corresponda observar.
5. No que se refire á demolición de edificios ou construcións tradicionais nos contornos de protección de bens incluídos no catálogo, que a conveniencia desta estará xustificada previa declaración de ruína e autorización da Consellería de Cultura que poderá impoñer a conservación do inmovible ou daqueles elementos de maior interese.

Artigo 57.- Criterios para a declaración de ruína

A apreciación das circunstancias determinantes da ruína dos edificios axustarase aos seguintes criterios:

- a) A determinación do valor actual da edificación acharase aplicando ao valor de reposición, incluída demolición e desescombros e excluíndo o do solar, dun edificio de características semellantes en canto a altura, volume, superficie construída e nivel de equipamento, o coeficiente de depreciación por idade calculado conforme á normativa de valoración catastral establecida ou fórmula que nun futuro a substitúa.
- b) Considerarase que o edificio presenta un esgotamento xeralizado dos seus elementos estruturais ou fundamentais, cando existan danos non reparables tecnicamente por esixir a substitución de máis da terceira parte dos elementos estruturais do edificio; entendendo por tales aqueles aos que o cálculo estrutural atribúe unha misión portante e resistente.

- c) As deficiencias no nivel de habitabilidade ou a desconformidade co plan non constituirán por si soas circunstancias urbanísticas que leven consigo a demolición do inmovible, sempre que resulten subsanables dentro dos límites impostos ao edificio pola súa situación urbanística de fora de ordenación.

Artigo 58.- Ruína de inmobles inventariados

1. A declaración de ruína de inmobles inventariados ou protexidos pola lexislación de patrimonio histórico rexerese pola súa lexislación específica, e non levará aparellada a autorización da súa demolición senón no caso de perigo inminente para a seguridade pública que faga inviable a reparación.
2. Neste último suposto, a actuación sobre o inmovible catalogado deberá limitarse ao estritamente imprescindible para superar a situación de risco.
3. En cumprimento do artigo 54 da Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia, calquera intervención que afecte a un ben inventariado, sexa cal sexa o seu grado de protección, deberá ser autorizada pola Consellería de Cultura e Deporte. Estarase o disposto igualmente ó artigo 41 da Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia, que establece o réxime de aplicación, no caso de declaración de ruína, para bens inmobles de interese cultural.

Artigo 59.- Execución subsidiaria

1. Cando os propietarios non atendan os requirimentos da Administración para a adopción de medidas de seguridade ou a realización obrigatoria das obras previstas nesta Sección, o Concello poderá exercer a acción substitutiva levando a cabo as obras necesarias por conta e a cargo dos propietarios.
2. Para o reintegro dos gastos realizados pola Administración na acción substitutiva da inactividade dos particulares, en supostos de ordes de conservación ou de adopción de medidas de seguridade, seguirase, se é o caso, o procedemento de constrinximento.

Sección 3. Inventario municipal de bens de interese cultural

Artigo 60.- Elementos inventariados

1. O inventario é un documento complementario a este Plan Xeral onde identifícanse as construcións, recintos, xardíns, monumentos, inmobles e outros elementos que polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos que se considere conveniente conservar, mellorar ou recuperar.
2. A tramitación do Inventario de Bens protexidos realizarase simultaneamente coa do Plan Xeral.
3. O réxime de inclusión e exclusión de elementos no catálogo realizarase a través dunha modificación puntual do plan, o que, de acordo co art. 32 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia, e requirirá informe favorable da Consellería de Cultura e Deporte.

TITULO II. NORMAS XERAIS DA EDIFICACIÓN

Capítulo 1. Disposicións Xerais

Artigo 61.- Obxecto

1. As presentes normas teñen por obxecto regular as condicións aplicables á actividade da construción e edificación que se leve a cabo no municipio de Baiona.
2. Serán de aplicación con carácter xeral e sen prexuízo das determinacións particulares contidas na Ordenanza de cada zona, nas fichas individualizadas do plan de desenvolvemento ou nas dos ámbitos territoriais con condicións específicas que a establezan neste Plan.
3. En todo caso terá que xustificarse o cumprimento do Real Decreto 173/2010, de 19 de febreiro, polo que se modifica o Código Técnico da Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade; así como o resto das disposicións do Código Técnico da Edificación; ou norma que o substitúa
4. Do mesmo modo darase cumprimento ao Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia nas edificacións de uso residencial (NHV-2010) ou normativa que as substitúa

Artigo 62.- Criterios de aplicación

1. Cando existan normas aplicables de superior rango aplicaranse estas últimas, servindo as presentes normas como disposicións complementarias.
2. Nos supostos en que a normativa aplicable estableza requisitos mínimos e éstos sexan menos restritivos que os previstos nestas normas, será de aplicación a normativa máis restritiva ou protectora.

Artigo 63.- Control

1. O control do cumprimento das previsións destas normas levarase a cabo a través das licenzas urbanísticas e de actividades e o subseguinte labor de inspección e disciplina, polo que a súa infracción estará suxeita á reposición da legalidade e ao réxime sancionador previsto na lexislación urbanística.
2. As prescricións contidas nestas normas considéranse integradas automaticamente no condicionado das licenzas urbanísticas ou de actividade que se outorguen, salvo que se faga constar nelas expresamente o contrario.

Capítulo 2. Réxime das edificacións desconformes co Plan Xeral

Artigo 64.- Réxime da declaración de fóra de ordenación

1. Os edificios e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen desconformes con este quedarán sometidos ao réxime de fóra de ordenación. Así mesmo, os edificios e instalacións erixidos sen licenza ou orden de execución que transcorrido o prazo de reposición da legalidade de seis anos, non adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, quedarán incursas na situación de fóra de ordenación e suxeitas ao réxime previsto neste artigo, e serán cualificados como fóra de ordenación.

As obras ou instalacións construídas con anterioridade á entrada en vigor da Lei de Costas 22/1988, que resulten desconformes con dita normativa e se atopen situadas en zona de dominio público ou de servidume, rexéranse polo establecido na Disposición Transitoria 4ª da Lei de Costas.

2. Ós efectos do disposto na lexislación urbanística vixente considéranse totalmente incompatibles co plan os edificios, construcións ou instalacións que ocupen terreos cualificados como viais, espazos libres e zonas verdes ou como equipamento público podéndose autorizar obras de conservación e mantemento do uso existente.

3. Considerase parcialmente incompatible co plan os edificios, construcións e instalacións que sendo desconforme co planeamento non se atopan nas circunstancias previstas no apartado anterior. Neste tipo de edificacións poderán realizarse obras parciais e circunstanciais de consolidación, mellora, e reforma. Excepcionalmente, en aras de garantir o cumprimento das condición mínimas de habitabilidade poderase autorizar a ampliación da superficie construída ata un máximo do 10 % da superficie edificada. Neste tipo de edificacións, permitirase o cambio de uso segundo os usos permitidos na ordenanza de aplicación. Igualmente, permitirase o cambio de cuberta con obxecto de regularizala mesma e adaptala á ordenanza de aplicación.

4. En ningún caso considerarse en situación de fóra de ordenación , aquelas parcelas existentes que non cumpran a superficie mínima establecida na ordenanza de aplicación como consecuencia do cumprimento do deber de cesión de terreos para regularización do viario.

En solo rústico, o réxime de fóra de ordenación será o que fixa a disposición transitoria cuarta da Lei 9/02 coas modificacións introducidas pola lei 15/04, ou a lexislación que a substitúa:

As construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística e da preceptiva autorización autonómica poderán manter o uso autorizado, e poderán executarse nelas obras de mellora e reforma das instalacións sen incrementar a superficie edificada legalmente, aínda cando non cumpran as condicións de uso e de edificación establecidas por esta lei.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, segundo o establecido polo artigo 41, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada licitamente, cumprindo os seguintes requisitos:

- a) Que non se trate de terreos que deban ser incluídos no solo rústico de protección de espazos naturais, de augas, de costas ou de interese paisaxístico segundo esta lei.
- b) Que cumpra as condicións de edificación establecidas polos artigos 42 e 44 desta Lei e polo planeamento urbanístico.
No caso de vivendas en solo rústico, solo poderán ampliarse ata un máximo do 10% da superficie edificada autorizada.
- c) Que se manteñan o uso e a actividade autorizados orixinarmente, non permitíndose o cambio de uso.
- d) Que se adopten as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, dos recursos produtivos e do medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e da singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

5. Nas reformas interiores de locais ou edificios e adaptacións destes que se atopen en situación de fóra de ordenación, e onde, polas circunstancias construtivas ou de propiedade dos devanditos inmobles, non sexa posible o total cumprimento da normativa de aplicación derivada das presentes normas urbanísticas, de accesibilidade ou doutras normas sectoriais, o concello poderá autorizar na súa substitución medidas correctoras necesarias para emendar as devanditas deficiencias, que deberán de incluírse necesariamente no proxecto.

6. As edificacións existentes nos solares destinados a uso dotacional en situación de fóra de ordenación poderán manterse e permitíranse ademais as obras de consolidación, reparación, rehabilitación e mellora sempre e cando se manteña a afectación ao uso dotacional e ás esixencias funcionais que o mesmo require.

Capítulo 3. Condicións de parcela

Artigo 65.- Dimensións das parcelas

1. As condicións de parcela reguladas neste Capítulo serán de aplicación, as obras de nova edificación, ou ampliación en solo urbano ou de núcleo rural.
2. De acordo con iso, solo se poderán considerar aptas para edificación as parcelas que reúnan as dimensións requiridas para iso nas normas particulares desta Normativa.
3. Aos efectos do cómputo da parcela mínima, considérase a parcela bruta que é a totalidade de parcela definida ata o límite de propiedade. A edificabilidade e a ocupación computarase sobre parcela neta, na que se comprenden tanto os espazos edificables como os que non o sexan, ata a aliñación de parcela excluindo os terreos de cesión para regularización do viario. No obstante, respectaranse os dereitos adquiridos debidamente acreditados con

anterioridade á entrada en vigor deste plan, feito que non exime do cumprimento do resto de parámetros.

4. No caso de parcelas de solo urbano consolidado de dimensións inferiores ás establecidas nas normas particulares desta Normativa, ou con condicións de forma ou situación que non permitan a aplicación dos parámetros urbanísticos establecidos, o Concello, de oficio ou por solicitude dos propietarios afectados, procederá á normalización dos devanditos terreos, que se axustará ao sinalado en cada momento pola lexislación vixente. No suposto de parcelas residuais no solo urbano consolidado ou en solo de núcleo rural será de aplicación o previsto no artigo sobre os requisitos para a consideración de solar desta Normativa.

Capítulo 4. Condicións de posición da edificación

Artigo 66.- Ámbito de aplicación

As condicións de posición reguladas no presente capítulo aplicaranse a todos os tipos de obras de nova edificación e as diversas categorías de obras nos edificios, así como a calquera outra que implique modificación dos parámetros de posición dos edificios existentes respecto da parcela en que se atopan.

Artigo 67.- Aliñacións

1. A definición das aliñacións realizarase de acordo cos seguintes criterios:
 - a) Aliñación da edificación: é a liña sinalada no plan para establecer a separación entre a parte susceptible de ser ocupada sobre rasante pola edificación e o espazo libre de parcela.
 - b) Aliñación de parcela: é o límite sinalado polo Plan que separa os solos destinados a equipamentos, viais ou espazos libres de uso e dominio público, das parcelas edificables ou dos espazos libres de uso privado ou espazos libres de parcela. En ningún caso poderá superarse a aliñación de parcela definida polo plan.
Nas parcelas xa edificadas, en ausencia doutra definición de aliñación de parcela, considerarase como tal aliñación a liña que define o peche existente da parcela ou, no seu caso, a intersección da fachada do edificio existente co terreo.
2. No caso de edificación con patio de mazá pechado poderanse definir dúas aliñacións:
 - a) Aliñación interior: será coincidente coa citada no punto 1.a) do presente artigo, considerándose como liña máxima de ocupación pola edificación, que delimita o patio de mazá.
 - b) Aliñación exterior: será coincidente coa citada no punto 1.b) do presente artigo, considerándose liña obrigatoria de edificación.
3. No caso de edificación en mazá aberta defínense as aliñacións exteriores ou oficiais da edificación, nos mesmos termos contemplados no punto 1.b) do presente artigo, que configurarán as liñas obrigatorias de edificación.
4. No caso de edificacións con tipoloxía de edificación aberta, defínese unha parcela, edificable baixo rasante integrada pola superficie ocupada en planta sobre a rasante do

terreo, e o espazo libre perimetral de bordo, o espazo libre de parcela, que se recolle nos planos de ordenación e correspóndese co espazo de parcela privada non ocupado pola edificación sobre rasante.

5. As aliñacións definidas no planeamento virán sempre referidas ás liñas de intersección da edificación co terreo; polo que, en ningún caso, deberán confundirse con grafismos procedentes de proxeccións de corpos voados, tales como cornixas, balcóns, etc.
6. Prevalecerán as aliñacións das construcións tradicionais sobre as aliñacións grafadas no Plan.

Artigo 68.- Rasantes

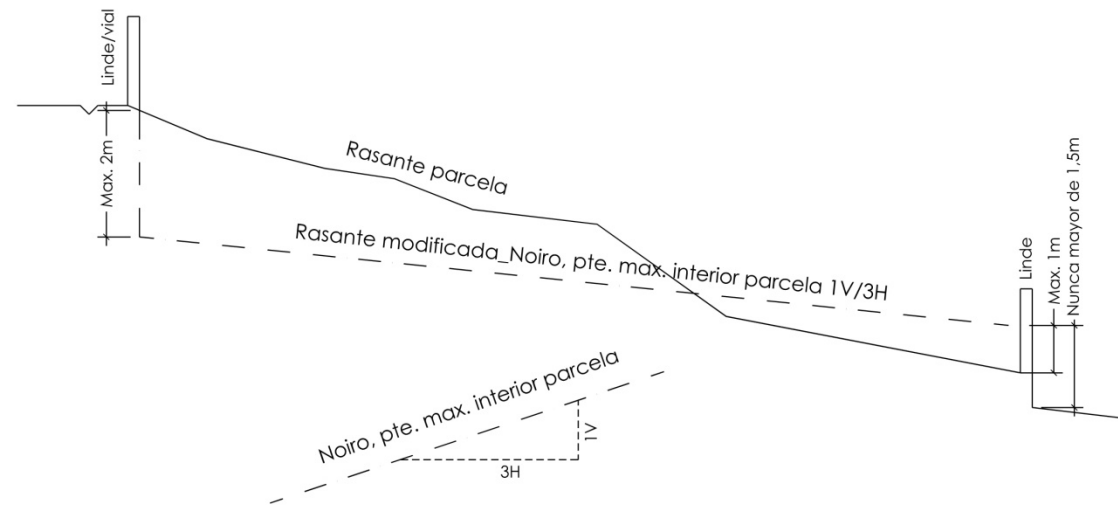
É a liña que define o perfil lonxitudinal existente de una vía, praza ou rúa, tomando para estes efectos, a aliñación de parcela. No seu defecto, tomarase o perfil lonxitudinal do terreo previo a execución das obras.

Nas parcelas con pendentes e nos casos que sexa imprescindible a nivelación do solo en terrazas, e previa xustificación mediante un informe técnico, estas disporase de tal xeito que se cumpran as seguintes condicións.

- a) As plataformas de nivelación xunto ós lindes non poderán situarse a mais de 1,00 metro por enriba ou menos de 2,00 metros por debaixo da cota natural do linde.
- b) Por norma xeral non se poderán xerar muros de contención de mais de 2,50 metros dende a rasante natural ou a rasante modificada se é o caso, nas plataformas interiores, cunha separación entre eles ou co lindeiro o dobre da altura do muro, xustificándose a imposibilidade mediante un estudio pormenorizado.
- c) A plataforma de nivelación no interior da parcela (excepto os sotos) deberase dispoñer de xeito que os noiros non superen a pendente $1V/3H$ onde V é a distancia vertical e H é a distancia horizontal, trazados dende as cotas por enriba ou debaixo dos posibles lindes.

Os muros de contención ou sostemento nos lindes, non acadarán en ningún punto unha altura superior a 1,50 metros por enriba ou 2,00 por debaixo da plataforma xerada.

RASANTES



Artigo 69.- Tipos de edificación pola súa posición na parcela

Tendo en conta as distintas condicións de posición dentro da parcela, defínense os tipos básicos seguintes:

- Edificación agrupada, cando a edificación alcanza os lindeiros laterais e voos do fondo, propia dalgúns cascos antigos dos núcleos rurais.
- Edificación entre medianeiras, no que as liñas de edificación, a excepción do caso en que se prevexan recuamentos, son coincidentes coas súas aliñacións e lindeiros laterais
- Edificación acaroada ou agrupada en feira, en vivendas unifamiliares, cando a edificación alcanza os lindeiros laterais da parcela que non coinciden coa aliñación de parcela, debendo recuarse con respecto á fachada e ao lindeiro posterior. Tamén terá a consideración de edificación acaroada ou agrupada en feira a edificación pareada construída nas parcelas que constitúen os extremos dun conxunto de parcelas con edificación en fileira.
- Edificación pareada, no que a edificación se pega a un dos lindeiros de parcela que non coincide coa aliñación de parcela, e debe recuarse con respecto aos outros lindeiros de separación con parcelas privadas e co dominio público. O lindeiro ao que a edificación se pega resultará, polo tanto, medianeiro coa edificación existente ou que se constrúa na parcela lindante.
- Edificación illada, con recuamentos obrigatorios a todos os lindeiros.

Artigo 70.- Separación entre edificios e a obstáculos que impidan a vista recta

1. Nas zonas nas que se admita a edificación non pegada e sen prexuízo de que se deban respectar os recuamentos establecidos nas ordenanzas particulares, a separación mínima entre edificios será de 3 m.

2. A separación mínima entre os ocos de fachada do edificio e o muro de contención ou calquera obstáculo que impida a vista recta será de 3 metros, ou unha distancia maior se o esixe a normativa sobre habitabilidade.

Artigo 71.- Recuamento

1. Enténdese por recuamento a anchura da franxa de terreo abrangida entre a liña de edificación e a aliñación de parcela, medida sobre a perpendicular a esta.
2. Nos supostos nos que a establece un recuamento mínimo, todo elemento da edificación, agás aleiro ou cornixas que non superen os 30 cm, deberá respectar o devandito recuamento.
3. O recuamento das piscinas vinculadas a vivendas, deberán recuarse un mínimo dun metro dos lindeiros.

Capítulo 5. Condicións de ocupación, edificabilidade e aproveitamento

Artigo 72.-Ámbito de aplicación

As condicións de ocupación, edificabilidade e aproveitamento reguladas neste Capítulo aplicaranse a tódolos tipos de obras de nova edificación, así como a calquera outra que implique ampliar a ocupación actual ou a superficie construída total no edificio ou edificios existentes.

Artigo 73.-Ocupación

Obedecerán as seguintes definicións ás condicións de edificación:

- Superficie ocupada é a comprendida dentro do perímetro formado pola proxección dos planos máis exteriores de fachada dun edificio sobre o plano horizontal.
- Coeficiente de ocupación é a relación existente entre a superficie máxima ocupable por un edificio e a superficie neta da parcela correspondente.

Artigo 74.- Edificabilidade máxima ou coeficiente de edificabilidade

1. Enténdese por edificabilidade máxima, o coeficiente de edificabilidade, dunha parcela, a relación existente entre a superficie total edificable, ou se é o caso, o volume edificable, e a superficie neta do solo medida en proxección horizontal do terreo. A superficie neta será a do terreo de referencia, excluindo as superficies non edificables que deban pasar a dominio público tales como viais, espazos libres, etc. Se o coeficiente se refire a unha área de reparto ou a un sector, a superficie computable é a bruta, sen prexuízo do establecido para os sistemas xerais que poidan adscribirse as dotacións existentes.
2. Enténdese por superficie construída ou edificada a definida polas liñas exteriores de cada unha das plantas que teñan un uso posible. A superficie edificada total dun edificio será o resultante da suma de cada unha das plantas que o compoñan.
3. Computaranse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a 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 análogos. Nos equipamentos ou servizos urbanos, deberán xustificarse as diferentes instalacións necesarias no subsolo para correcto funcionamento segundo o uso.

Nas vivendas unifamiliares computará a totalidade da superficie construída en calquera planta, incluso o baixo cuberta nos espazos accesibles cunha altura libre superior a 1,50 m.

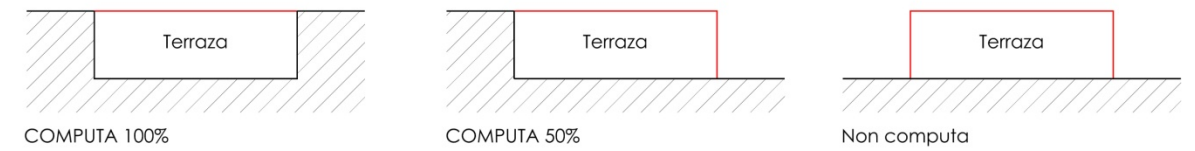
4. As superficies de terrazas, porches, balcones, pérgolas e calquera outro elemento aberto similar que conforme un espazo delimitado polo menos por tres planos, incluídos teito e pisos, computarán o 50%. As terrazas ou porches entrantes respecto ás aliñacións computarán na súa totalidade. Os soportais computarán na súa totalidade salvo que o uso sexa público na planta baixa, neste caso non computarán.
5. Os patios de parcela e os patios interiores non cubertos, non computan.

No obstante, nas edificacións erixidas con anterioridade a entrada en vigor do Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro polo que se aproba o Regulamento de Desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras da Comunidade Autónoma de Galicia e ós efectos do cumprimento da artigo 10 da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas relativo a ocupación dos espazos libres e do dominio público e superficies comúns de uso privativo para a instalación de ascensores ou outros elementos co fin de garantir a accesibilidade universal as ditas instalacións no computarán a efectos de ocupación e edificable nin será preciso o cumprimento dos recuamentos e aliñacións previa acreditación dos requisitos exixidos na lexislación vixente. Estas disposicións serán igualmente de aplicación nos caso dos espazos que requiran a realización de obras que consigan reducir en menos, nun 30 por cento a demanda enerxética anual de calefacción ou refrixeración do edificio y que consistan en:

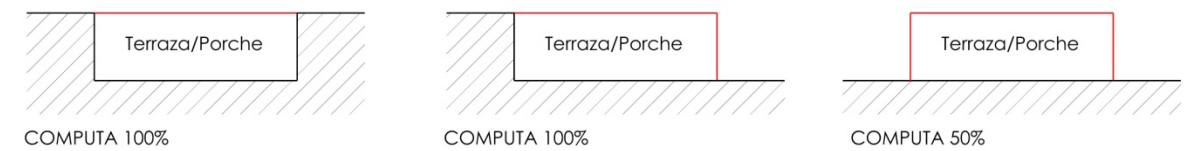
- A instalación de illamento térmico ou fachadas ventiladas polo exterior do edificio, ou o cerramento ou acristalamento das terrazas xa teitadas.
- A instalación de dispositivos bioclimáticos pegados ás fachadas ou cubertas.
- A realización das obras e a implantación das instalacións necesarias para a centralización ou dotación de instalacións enerxéticas comúns e de captadores solares ou outras fontes de enerxía renovables, nas fachadas ou cubertas cando consigan reducir o consumo anual de enerxía primaria non renovable do edificio, polo menos, nun 30 por cento.
- A realización de obras en zonas comúns ou vivendas que logren reducir, polo menos, nun 30 por cento, o consumo de auga no conxunto do edificio.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA EN TERRAZAS/PORCHES

SEN CUBRIR



CUBERTA



Artigo 75.- Espazos exteriores libres de parcela privada

1. Entendese por tales os espazos exteriores libres de edificación, cualificados como tales, e delimitados polos paramentos exteriores das edificacións e os lindeiros das parcelas. Estes espazos terán o carácter de elementos comúns da edificación construída na parcela e serán de titularidade e disfrute privada. Poderán pecharse e valarse e o coidado e mantemento dos mesmos correrá a cargo dos propietarios dos edificios. Non obstante, e de maneira xustificada derivada da continuidade dos itinerarios peonís na zona, poderá esixirse polo concello a non limitación de acceso público aos mesmos ou a parte de aqueles. Manterán as aliñacións e rasantes da vialidade oficial e cumpriran as condicións de accesibilidade seguintes:
 - a) Será posible o acceso peonil e rodado ao mesmo dende a vía pública, e deberán permitir o acceso e manobra dos vehículos de Extinción de Incendios, nas condicións establecidas na normativa sectorial de aplicación en materia de evacuación e protección contra incendios.
 - b) A pendente máxima en zonas utilizables polo tránsito peonil non poderá superar a máxima establecida na regulamentación vixente sobre accesibilidade e eliminación de barreiras arquitectónicas.
 - c) O terreo sobre o que se asenta, deberá ofrecer as condicións de estabilidade, saneamento e estética requiridas polo Concello en cada suposto.
 - d) Estará urbanizado adecuadamente, e contará cos servizos necesarios de alumeadado, evacuación de augas pluviais, iluminación así como axardinamento e pavimentación de beirarrúas e calzadas. A urbanización destes espazos executarase de forma coherente e garantindo a cohesión coa urbanización correspondente aos viais e espazos libres públicos que os limitan.
 - e) O acceso pavimentado peonil conectará a vía pública co portal dos edificios, estará libre de edificación en toda a súa altura, podendo cubrirse para protexelo das inclemencias meteorolóxicas con marquesiñas, pérgolas e calquera outro elemento

similar que non resulte ser unha caixa semipechada (tres lados, incluídos teito e piso).

Os accesos rodados ata a entrada ou entradas de garaxes terán o ancho establecido como mínimo para as ramplas de entrada ao mesmo.

2. En edificacións correspondentes a tipoloxía de maza aberta, o bloque, os espazos correspondentes a parcela libre edificable baixo rasante, terán necesariamente a condición de espazos exteriores accesibles.
3. Nas zonas de parcela privada utilizadas como garaxe baixo rasante non se autoriza, en ningún caso, que a planta de soto sobresaia fóra do perímetro do sólido emerxente sobre a rasante ocasionando interrupcións nos espazos libres por medio de muros, resaltes, escaleiras ou calquera outro elemento construtivo. No obstante, estas zonas poderán utilizarse para establecer o acceso rodado aos mesmos, admitíndose os elementos construtivos necesarios para separar o acceso aos garaxes dos demais usos e para garantir a seguridade das persoas e os vehículos. A pendente da rampla de acceso a garaxe poderá iniciarse na intersección da aliñación de parcela exterior, considerando como meseta previa a rampla a superficie pavimentada de acceso ao garaxe situada na parcela privada non ocupada pola edificación, sempre que se respecten as dimensións esixidas na presente normativa a ditas mesetas e non se invada o espazo público. O pavimento de ditas mesetas deberá ter un tratamento diferenciado, cunha textura de acabado que permita a súa identificación por persoas con minusvalías físicas, debendo instalarse un dispositivo de alerta, mentres as portas de garaxe permanezan abertas.
4. No interior das parcelas suxeitas as ordenanzas de vivendas unifamiliares tamén poderán establecerse accesos aos garaxes nas mesmas condicións expresadas no parágrafo anterior, a excepción do relativo a textura e ao dispositivo de alerta, sempre que nin as ramplas nin as mesetas de acceso invadan o terreo público.
5. Nos espazos libres de edificación de carácter privado, non admiten ningún tipo de edificación dentro da superficie delimitada como tal, aínda que, poderanse admitir tanto instalacións deportivas en superficie e ao descuberto sen espectadores, como así mesmo as instalacións diáfanas abertas por todos os lados (ceadores, pérgolas, etc.) até un máximo do 10% da superficie da zona libre privada neste último caso. Tamén poderán instalarse construcións efémeras para a implantación de usos esporádicos.

Capítulo 6. Condicións de forma e volume dos edificios

Artigo 76.- Ámbito de aplicación

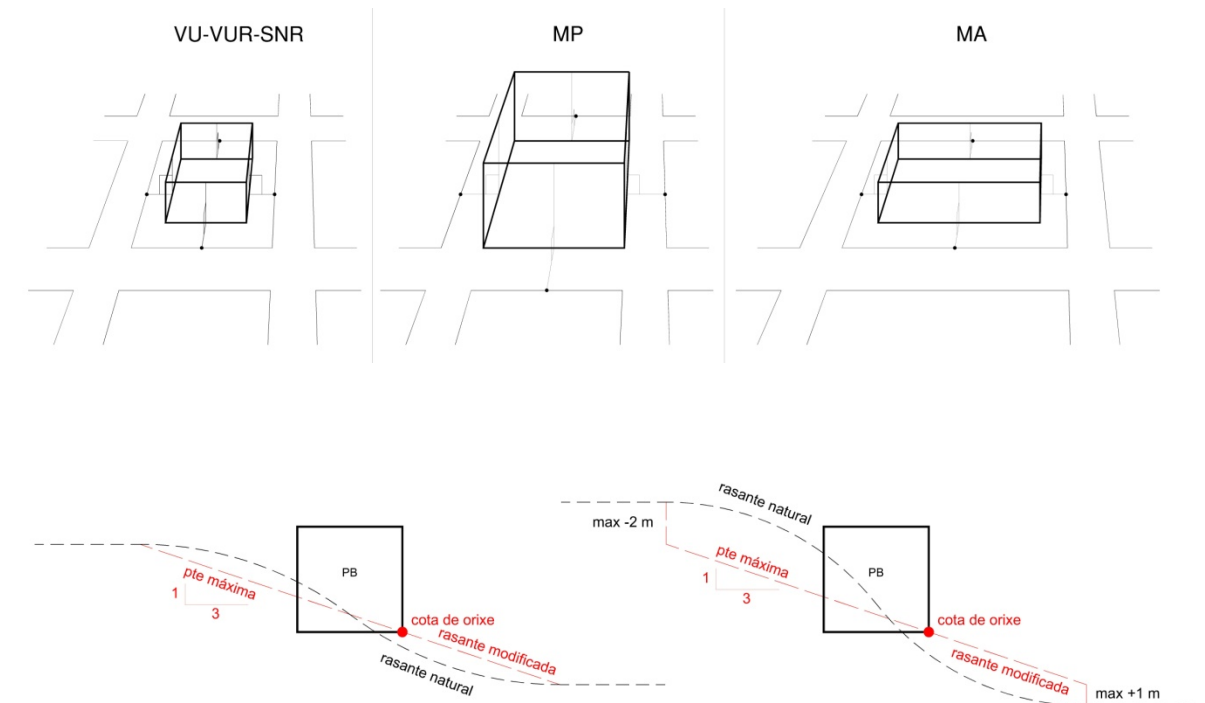
As condicións de forma e volume reguladas neste Capítulo aplicaranse a todos os tipos de obra de nova edificación ou de obras nos edificios, así como a calquera outra que implique a alteración das características volumétricas ou formais do edificio existente.

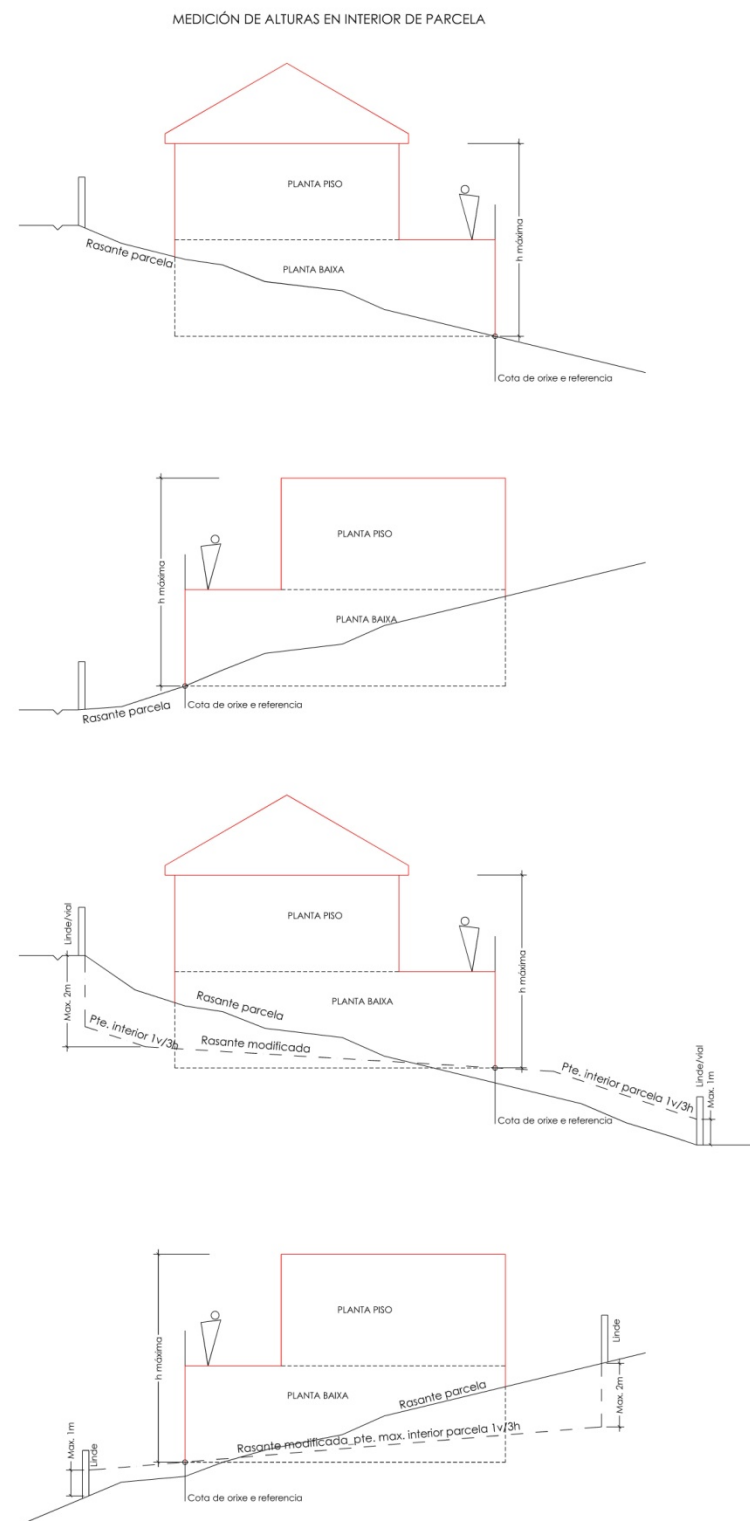
Artigo 77.- Cota de orixe e referencia

1. É a que se define no planeamento como orixe para a medición da altura da edificación.

A cota de orixe e referencia coincide coa nivelación da planta baixa e situarase de acordo co expresado no artigo 71 Rasantes, no punto medio da liña de fachada.

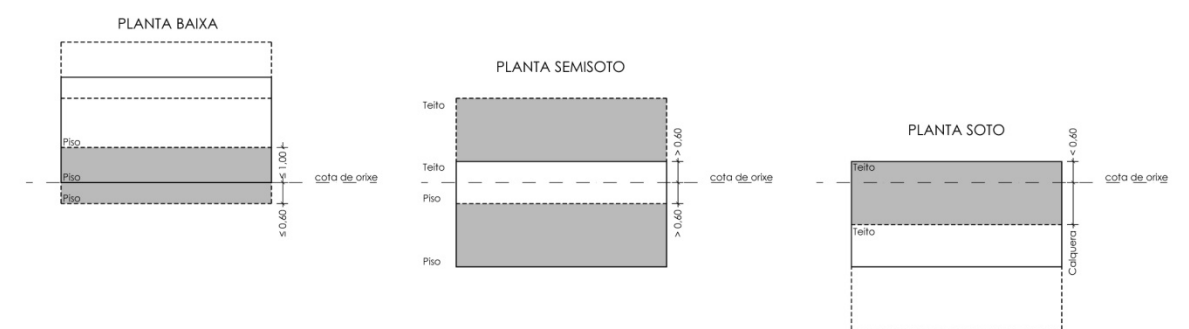
2. Cando a cota de orixe e referencia deba calcularse en rúas ou terreo con pendente deberá graduarse a edificación e a medición das alturas realizarase de forma independente en cada unha das plataformas que a compoñan, sen que devandito escalonamento poida traducirse en lide exceso de altura, nos puntos de medición da altura e, en ningún caso poderá aparecer incrementado o número de plantas.
3. Os proxectos técnicos sometidos a licenza, deberán xustificar, mediante as seccións lonxitudinais ou transversais que fosen necesarias, a condición ou determinación das cotas de referencia e o cumprimento das condicións de altura e número de plantas.
4. En caso de que a parcela de fronte a varios viais, tomarase a menor das cotas posibles, graduando a edificación se é necesario.





Artigo 78.- Planta baixa, plantas baixo rasante (semisoto e soto)

1. **Planta baixa:** É a planta inferior da edificación do que o chan atópase como máximo á altura de 1,00 m por enriba ou 0,60 m por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación (cota de orixe ou referencia). Cando a situación topográfica o xustifique deberase realizar un estudo pormenorizado para o establecemento da cota de nivelación.
2. **Plantas baixo rasante:** Son aquelas que se sitúan por baixo do nivel do chan da planta baixa (nivel de orixe). Non se establece limitación sobre o número de plantas baixo rasante ou inferiores á baixa.
 - **Planta semisoto:** É a planta que tendo o chan a máis de 0,60 m por baixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación (cota de orixe ou referencia), ten o teito a máis de 0,60 m por encima da mesma. Os semisotos poderán ser destinados ós usos que se establezan, prohibíndose o uso de vivenda. A altura libre (instalacións incluídas), non será inferior a 2.20 metros. A planta semisoto computará para vos efectos de edificabilidade en tódolos casos. Os sotos e semisotos poderán ter acceso directo desde ou exterior nunha lonxitude de fachada de 5 metros como máximo
 - **Planta soto:** É a planta que o seu teito se atopa a menos de 0,60 m por enriba da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación (cota de orixe ou referencia), ou calquera distancia por baixo da mesma. Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ó servizo dous veciños das plantas superiores. A altura libre (instalacións incluídas), non será inferior a 2.20 metros. Deberán te-la ventilación suficiente.



Artigo 79.- Entresolo

1. Considérase planta de entresolo aquela cuxo forxado de solo está situado, na súa totalidade, nunha posición intermedia entre o pavimento e o teito da planta baixa, tendo sempre acceso polo local desta última onde se desenvolve. Admitirase a construción de entresolo sempre que a súa superficie útil non exceda do 50% da superficie útil do local á que estea adscrito; para determinar a superficie útil de entresolo, soamente poderá considerarse a superficie útil do local que a contén coa altura suficiente. A altura libre de

piso por enriba e por debaixo de entreplanta será a correspondente ao uso ao que se destine e, en todo caso, igual ou superior a 2,20 m.

- No caso de que polas disposicións construtivas do acceso e rampla de garaxe se puidese proxectar un local enriba do devandito acceso e por debaixo da primeira planta, este local terá a condición de entresolo e deberá cumprir as determinacións anteriores.
- A planta de entresolo terá que recuarse da fachada da edificación un mínimo de 3 metros.

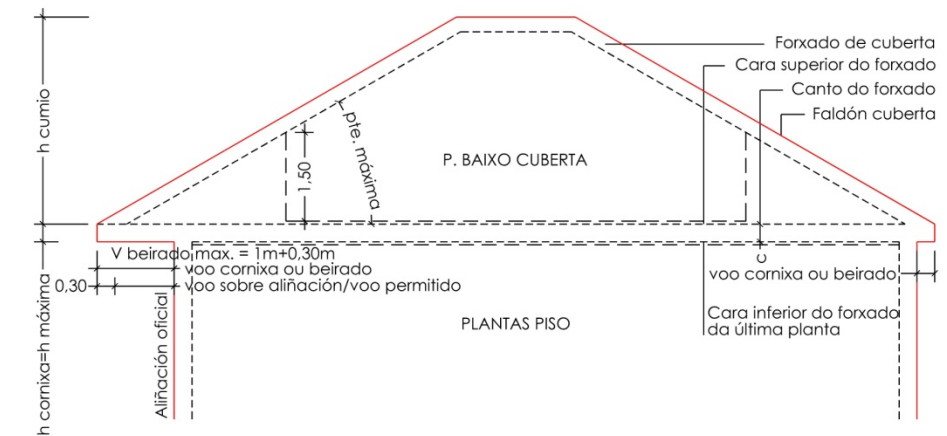
Artigo 80.- Plantas altas

- Entenderase por altura de piso a distancia en vertical entre as caras superiores dos forxados de dúas plantas consecutivas.
- Entenderase por altura libre de piso a distancia vertical entre a cara superior do pavimento rematado dunha planta e a cara inferior do forxado do teito da mesma planta, ou do falso teito, se o houberse. Para os usos vivideiros, dotacionais e administrativos a altura mínima será de 2,50 m salvo en elementos puntuais que pode ser de 2,20 m. Para o uso comercial, a altura mínima nas zonas de público serán de 3 m. Todo iso sen prexuízo de que a normativa sectorial que regule cada uso non esixa unha altura maior.

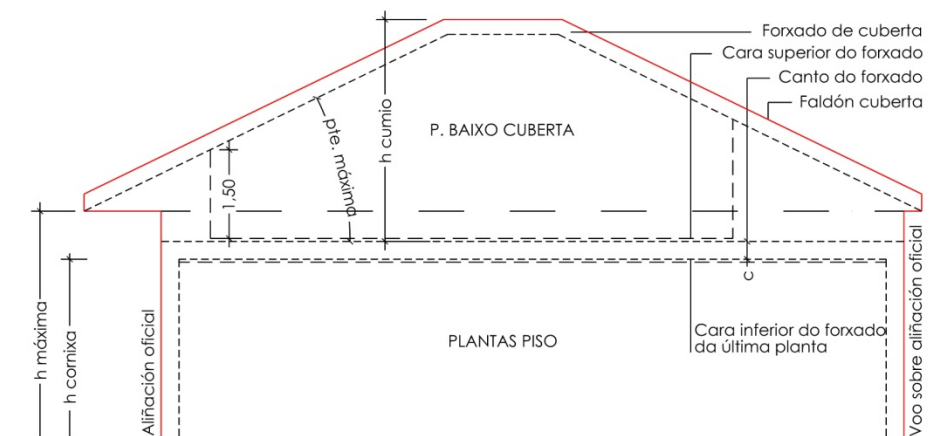
Artigo 81.- Espazos baixo cuberta

- Nos espazos baixo cuberta poderán dispoñerse depósitos ou outras instalacións xerais do edificio así como locais destinados a usos autorizados pola normativa urbanística con acceso independente ao da planta inferior. Así mesmo poderán dispoñerse dos espazos baixo cuberta non destinados aos elementos anteriormente citados cando se ligen de forma inseparable a un local da planta inferior, xa sexa como local adicional ou como dobre altura daquel.
- Os locais da planta baixo cuberta non poderán contar con acceso independente daqueles da planta inferior aos que están ligados. No caso de vivendas a superficie da vivenda na planta de acceso deberá polo menos alcanzar os 25 metros cadrados útiles.
- Naquelas zonas onde a superficie edificable veña determinada por un coeficiente ou un límite numérico, a superficie construída baixo cuberta cunha altura superior a 1,50 m computará aos efectos do cálculo da edificabilidade nos termos establecidos nesta normativa e na lexislación urbanística vixente.
- Na tipoloxía de vivenda plurifamiliar, non se permitirá a comunicación directa entre trasteiros e vivendas, que deberá quedar resolta, exclusivamente, dende as zonas comúns da edificación.
- A volumetría máxima do baixo cuberta queda determinada segundo as seguintes figuras:

ESQUEMAS CUBERTA/BAIXO CUBERTA



ESQUEMAS CUBERTA/BAIXO CUBERTA EN SOLO URBANO



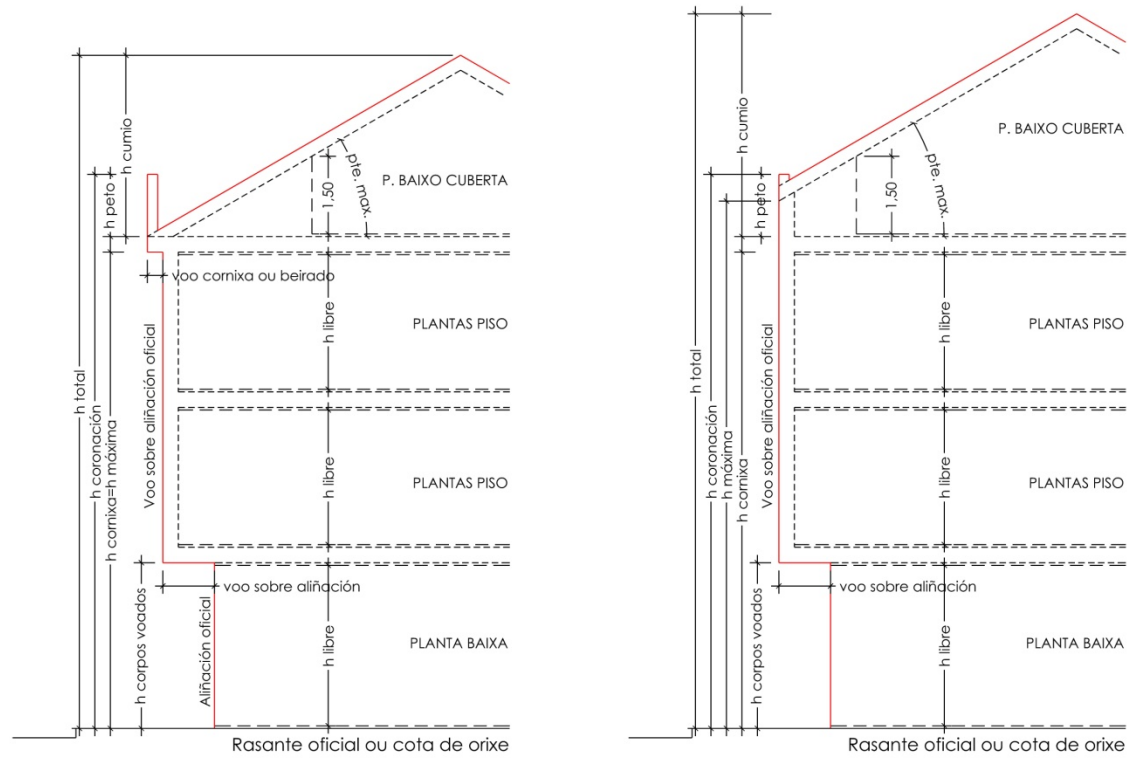
Artigo 82.- Alturas das edificacións

- Altura da edificación: É a dimensión vertical da parte do edificio que sobresaia do terreo ou dende a rasante da beirarúa (cota de orixe ou referencia).. Para a súa medición poderanse utilizar unidades métricas, ou número de plantas do edificio, ou a relación entre a altura en metros ou en número de plantas e o ancho da rúa, sempre referida á cota de orixe ou de referencia definida de acordo con esta Normativa.
- Altura de cornixa: É a que se mide dende a cota de orixe ata a intersección da cara inferior do forxado que forma o teito da última planta de piso, co plano de fachada do edificio.
- Altura de coroación: É a que se mide dende a cota de orixe ata o nivel do plano superior dos petos de protección da cuberta.
- Altura total: É a que se mide ata a cumio do edificio.

- Altura de cumio: É a que se mide dende a cara superior do forxado de teito da última planta, ata a cumio do edificio.

ESQUEMAS ALTURAS SUELO URBANO

ESQUEMAS ALTURAS SUELO URBANO



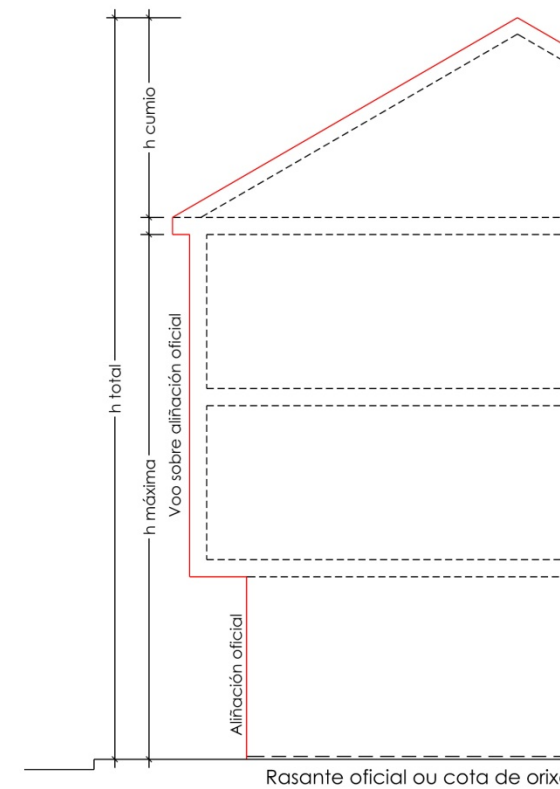
Artigo 83.- Altura máxima

- Entenderase por altura máxima a sinalada no plan como valor límite da altura de edificación. Cando se establezan os límites para as distintas clases de altura utilizando unidades de medición distintas (nº de plantas e unidades métricas), todos eles terán que respectarse, ao mesmo tempo, como máximos admisibles.
- A altura en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación, non podendo superar en metros as seguintes magnitudes, a menos que expresamente se indique outra cousa na ordenanza correspondente:
 - Para unha planta (B) 4,00 metros
 - Para dúas plantas (B+1) 7,00 metros
 - Para tres plantas (B+2) 10,00 metros
 - Para catro plantas (B+3) 13,00 metros
 - Para cinco plantas (B+4) 16,00 metros
 - Para seis plantas (B+5) 19,00 metros
 - Para sete plantas (B+6) 22,00 metros

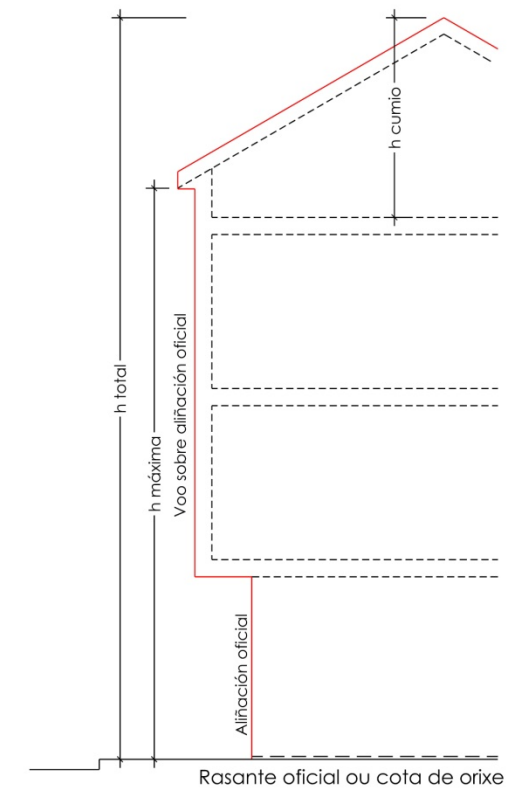
En calquera caso terase en conta o sinalado no artigo IA-2.4 das Normas do Hábitat Galego.

- Respecto das edificacións existentes a entrada en vigor do Plan Xeral por enriba ou por debaixo das alturas sinaladas, as determinacións anteriores só terán efectos urbanísticos para o caso de obras de nova edificación, agás que expresamente se sinala outra cousa neste ou no seu plan de desenvolvemento.
- No caso en que a parcela de fronte a varias vías ou espazos públicos, en ningún caso poderase superar a altura máxima permitida en cada unha destas vías ou espazos públicos.

ESQUEMAS ALTURAS MÁXIMAS



ESQUEMAS ALTURAS MÁXIMAS



Artigo 84.- Alturas mínimas

- Nos casos en que se sinala como condición de altura tan só a máxima, entenderase que é posible edificar sen alcanzala sempre e cando non poidan resultar medianeiras ao descuberto visibles dende o espazo público. Estas unicamente admitiranse no caso da edificación no predio dominante en virtude dunha servidume de luces e/ou vistas ou, excepcionalmente, cando as medianeiras se convertan en fachadas ou se traten cos mesmos materiais e características de fachada, e de acordo coas condicións estéticas esixidas para elo nesta Normativa. Non obstante, e cando así o esixa a imaxe urbana, o Concello poderá esixir que se edifique ata a altura máxima.
- Nas obras de nova edificación, o número mínimo de plantas da edificación non será inferior a unha (1) menos da establecida na ordenación do planeamento, a excepción de aquelas

situacións nas que o Concello, en razón de circunstancias excepcionais, autorice fundamentadamente a edificación con menos plantas.

3. As limitacións establecidas nos apartados anteriores, teñen por obxecto evitar o impacto visual das medianeiras cegas. Por este motivo, cando se alcance en cornixa a altura correspondente ao número de plantas fixado polo plan menos unha, poderanse autorizar construcións singulares, con menos plantas das permitidas debido a que a altura destas sexa maior dos tres metros que se consideran que como altura tipo para as plantas de uso residencial. En calquera caso, cando se trate de edificios entre medianeiras, deberá garantirse a adecuación compositiva do edificio no conxunto da mazá.
4. Aproveitamentos baixo os faldóns da cuberta que deberán ser continuos sen quebras e cunha pendente máxima de 30 graos, coas excepcións das ventás cando estean autorizadas as buhardillas.

Artigo 85.- Altura en función do ancho da rúa

En casos en que o límite de alturas ou o número de plantas, ou as alturas de cornixa, de coroación ou a total, veña fixado baseándose no ancho da rúa como nos plans de desenvolvemento, ou naqueles en que este último non apareza determinado nos planos de ordenación correspondentes nin nas fichas de cada zona de solo, deberanse observar os criterios seguintes:

1. A determinación de alturas máximas en función de ancho de rúa, cando a relación ancho/altura non estivese definida especificamente no Plan, será o resultante do seguinte cadro:

ANCHO DE RÚA	Nº DE PLANTAS	ALTURA DE CORONACION
menos de 8 metros	2 (baixa+1)	7 m
de 8 a menos de 12 m	3 (baixa+2)	11,20 m
de 12 a menos de 14 m	4 (baixa+3)	13,80 m
de máis 14 m	altura máxima o ancho da rúa	

2. O ancho das vías públicas será o que conste nos planos de ordenación como resultante do ancho existente entre aliñacións de parcelas e no seu defecto, corresponderase co ancho real definido polas parcelas medianeiras lindantes, salvo que estea prevista no plan a súa regularización.
Cando as aliñacións da rúa non sexan paralelas entre si, tomarase como ancho a media das distancias medidas sobre perpendiculares á aliñación da parcela, en cada punto desta.
Cando a rúa vaia acompañada nalgún dos seus bordos de xardíns ou de espazos libres, tomarase como ancho o existente entre aliñación da parcela e o límite do xardín ou espazo libre.

Artigo 86.- Alturas libres

1. Salvo nos supostos de aplicación do Regulamento de Espectáculos, en que haberán de respectarse as súas previsións específicas, en obras de acondicionamento,

reestructuración, de nova planta ou de ampliación, as alturas libres, cando non veñan reguladas polo uso específico asignado a cada planta, axustaranse aos mínimos seguintes:

- Sotos e semisotos : 2,20 m.
- Plantas baixas: 2,70 m. (agás vivenda unifamiliar =2,50 m)
- Plantas de piso: 2,50 m.

Admítese unha redución máxima de 20 cm. por descolgue de vigas ou paso de instalacións con respecto ás alturas mínimas aquí sinaladas.

2. Nas plantas con cuberta inclinada, e sempre que as especificacións correspondentes ao uso en cuestión non admitan ou esixan outra cousa, permitirase que, como máximo, a metade da superficie útil de cada local teña altura menor que a regulamentaria. A superficie útil e a construída aos efectos do cómputo da edificabilidade contabilizarase en xeral e a falta de disposicións específicas a este respecto segundo o uso, só nos espazos cunha altura libre que sexa igual ou superior a 1,80 metros.

Artigo 87.- Corpos voados e outros saíntes

1. Corpos voados. Rexeranse sobre a ordenanza prevista, utilizándose por defecto as seguintes condicións: Para edificacións de nova construción, o saínte máximo dos corpos voados tómase a partir da aliñación da edificación. Cando este se proxecte sobre un vial ou espazo libre público e coincida con a aliñación de parcela, a dimensión máxima será a do 10% do ancho da vía a que de fronte, sen exceder en tal caso de 1m.. Non se permitirán voos en viais cun ancho menor de 5 m nin nas ordenanzas de solo de núcleo rural.

A altura dos corpos voados cerrados sobre a aliñación establécese en cada ordenanza. No seu defecto a altura mínima será 3,20m, salvo casos xustificados en ámbitos de protección do patrimonio.

2. Outros saíntes.
 - Os saíntes de xambas, molduras, pilastras e elementos similares poderán sobresaír da aliñación de parcela ata un máximo de:
 - 5 cm para beirarrúas de ancho ≤ 1 m.
 - 10 cm para beirarrúas de ancho > 1 m e ≤ 2 m.
 - 15 cm para beirarrúas de ancho > 2 m.
 - Se non existen, non poderán sobresaír.
 - Os saíntes de xambas, molduras, pilastras e elementos similares poderán sobresaír da aliñación de parcela un máximo de 5 cm. para beirarrúas de ancho mínimo un metro; senón existen, non poderán sobresaír.
 - As persianas, bastidores, portas, vidreiras, e demais elementos análogos das construcións non se poderán abrir cara ao exterior público, agás nos casos nos que queden dentro das repisas dos balcóns ou dos peitorís das ventás.
 - Non se poderán situar macetas nin xardineiras voadas sobre a vía pública.

Os balcóns e corpos voados computan como fachada ós efectos de respectar os recuamentos establecidos nas ordenanzas VU, VUR, NR-O-1ª e NR-O-2ª.

Artigo 88.- Soportais

Non se poderá superar a aliñación de parcela cos elementos verticais de apoio. A súa profundidade ou ancho interior libre deberá ser igual ou superior a 2,40 m. e a súa altura, polo menos, igual á da planta baixa do edificio.

Artigo 89.- Portais

É o espazo de acceso desde o exterior da edificación aos núcleos de comunicación interior desta. As condicións mínimas de acceso desde o exterior, do ámbito interior e das áreas de acceso a ascensores e escaleiras, serán as que figuran no apartado 1.B.3.1 da norma NHV-2010 ou na normativa que a substitúa.

Artigo 90.- Pasos peonís

1. O ancho mínimo dos pasos peonís será de 3 m. e a súa altura será, polo menos, igual a da planta baixa do edificio.
2. O uso destes pasos será peonil, autorizándose solo excepcionalmente o paso de vehículos de emerxencia, tales como ambulancias, bombeiros, etc., así como, ocasionalmente e logo de autorización municipal, subministracións de abastecemento para obras de reforma ou similares.

Capítulo 7. Condicións estéticas e tratamento de fachadas

Artigo 91.- Ámbito de aplicación

As condicións reguladas neste Capítulo aplicaranse a tódolos tipos de obras de reforma nos edificios e obras de nova edificación.

Artigo 92.- Fachadas

As fachadas dos edificios públicos ou privados, así como as súas medianeiras e paredes vistas ao descuberto, aínda que non sexan visibles dende a vía pública, deberán conservarse nas debidas condicións de seguridade, hixiene e estética.

Todos os paramentos visibles dende o exterior deberán tratarse con iguais materiais e calidade que as fachadas, prohibíndose a impermeabilización destes con materiais bituminosos de cores escuras ou brillantes a menos que sexan recubertos ou pintados, así como a utilización como vistos de materiais fabricados para ser revestidos.

Os corpos construídos sobre a cuberta dos edificios, tales como torres de refrixeración, depósitos de auga, chemineas, etc., quedarán integrados na composición do edificio ou ocultos. Procurarase especialmente a integración, ocultándoas ou encaixándoas nos paramentos, das liñas de condución de enerxía visible dende a vía pública.

Os proxectos de edificación conterán o deseño da fachada en todas ás plantas de pisos, así como o correspondente aos elementos comúns de planta baixa e semisoto sobre rasante. No caso de que se descoñeza o uso dos locais situados en planta baixa, poderase realizar un peche provisional que garanta unhas condicións axeitadas de ornato non aceptándose o emprego de materiais que non estean proxectados para ser vistos.

Artigo 93.- Condicións da cuberta

Por enriba da altura máxima, poderanse admitir con carácter xeral as seguintes construcións:

1. As vertentes da cuberta, que non poderán sobresaír respecto dun plano trazado dende o bordo superior do forxado da última planta en fachadas e patios cunha pendente máxima de 30°.
Con carácter xeral a altura máxima de cumio será de 4 m sobre a cara superior do forxado da última planta, sempre en cando a ordenanza particular non a fixe. Non se admiten caneos á fachada nin a patios de parcela nos faldóns da cuberta.
En solo urbano permítense petos de coroación sobre a cara superior do forxado da última planta con unha altura máxima de 1,10 m. A altura máxima de coroación, será a suma da altura máxima da edificación, o canto do forxado e o peto de 1,10 m.
2. Os remates das caixas das escaleiras, casetas de ascensores, depósitos e outras instalacións, non poderán superar unha altura total de 3,50m sobre a altura da cornixa.
3. Nos casos nos que a altura da edificación (medida ata a cara inferior do último forxado) será menor que a máxima admitida pola ordenanza correspondente, será admisible continuar coa liña de fachada ata este máximo e a partir do mesmo dispoñe-la cuberta na forma sinalada nestas ordenanzas. Non cabe sen embargo utiliza-lo criterio do sólido capaz e dispoñe-la cuberta con calquera forma, limitada unicamente polo máximo admisible.

Por enriba da altura máxima total que se determine, non se procederá admitir ningunha construción excepto as chemineas de ventilación ou de evacuación de fumes, calefacción e acondicionamento de aire, coas alturas que para o seu correcto funcionamento determinen as normas técnicas de aplicación.

Artigo 94.- Medianeiras

En obras de rehabilitación ou de nova edificación non se permite deixar medianeiras á vista sobre espazos libres, zonas verdes e equipamentos públicos.

Os muros medianeiros e paredes unidas ao descuberto deberán tratarse ou decorarse cos mesmos materiais que a fachada ou con outros de suficiente calidade; en todo caso, de forma que o seu aspecto e calidade sexan tan dignos como os da fachada.

As solicitudes de licenzas que impliquen deixar medianeiras ou paredes unidas á vista, por derrubamento de edificios ou porque non se esgote a altura máxima permitida, terán que incluír as condicións relativas ao tratamento que deba darse a estas.

Artigo 95.- Toldos

Os toldos enrolables poderán ser autorizados polo Concello previa solicitude acompañada do deseño que indique dimensión, forma, cor, material e sistema de ancoraxe. Só se poderán autorizar en vías ou espazos peonís, a súa altura non será inferior a 2,25 m en ningún punto, serán de lona ou similar en cores crúas, branco ou negro, non se permiten faldóns laterais nin outra rotulación que a denominación do establecemento en faldón dianteiro.

Non se autorizan marquesiñas.

Admítense a instalación de toldos enrollables, coas seguintes características e condicións de utilización:

- A súa estrutura deberá destacar o mínimo posible, podendo apoiar nas xambas do oco ou ben na súa carpintería.
- A altura libre mínima baixo do toldo será de 2,25m, non podendo situarse ningún dos seus elementos ríxidos por debaixo da mesma.
- O seu saliente, respecto da aliñación exterior, non poderá ser superior á anchura da beirarrúa menos 60cm, sen sobrepasar os 2,50m para toldos corridos e 1,20 para individuais, respectando en todo caso o arboredo existente.
- Os tecidos serán de lona ou similar en cores crúas, branco ou negro, e non se admite o seu descolgamento, lateral nin frontal.
- Permitirase unicamente como publicidade no toldo letra ou anagrama exento e ocupará una superficie estimada de 5x50 cm.
- En rúas de ancho inferior a 4m non se permiten.

Non se permite a instalación de capotas, marquesiñas ou elementos fixos voados.

Artigo 96.- Pechamentos

Os peches de fincas, realizaranse como máximo de 2.00 m de altura dende a rasante natural ou a rasante modificada si é o caso, en todo o seu perímetro, con condicións estéticas e construtivas de acorde co paisaxe natural e coas construcións do entorno e canto a cores e acabados. Poderanse executar como máximo $\frac{3}{4}$ cegos (1,50 m) e mínimo $\frac{1}{4}$ diáfanos (0,5 m).

Excepcionalmente poderase superar este límite sempre que se xustifique mediante un estudio pormenorizado a corrección de impactos derivados de maiores alturas.

Nos casos de socalcos e noiros existentes con altura superior a fixada con carácter xeral para muros de contención, a altura de ditos muros coincidirá coa altura dos socalcos.

En solo rústico, os peches e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica excedan a altura de 1 metro, salvo en parcelas edificadas, onde poderán alcanzar 1,50 metros.

En solo de núcleo rural e solo rústico deberán empregarse materiais tradicionais do medio rural no que se empracen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de

fábrica, salvo que sexan debidamente revestidos e pintados en cores que harmonicen coa paisaxe do entorno.

Protexeranse os peches e muros tradicionais existentes, non permitíndose o derrubo destes derivados das novas aliñacións

Respecto os peches construídos con anterioridade a entrada en vigor do presente plan aplicaranse as seguintes regras:

- a) Restauración de peche existente: Neste caso se pretende exclusivamente melloras nun peche existente. Manterase na súa aliñación.
- b) Aumento de altura: Neste caso trátase de aumentar a altura do mesmo. Se a altura actual é inferior a 1 metro, o peche deberá axustarse a aliñación marcada no plan como si se tratara de outro novo. Si a altura é igual ou superior o metro poderá realizarse o aumento de altura.
- c) Reconstrución parcial: Se a lonxitude da fachada con respecto a vía de que se trate está destruída en mais dun 50% será necesario realizar a súa reconstrución na aliñación marcada no plan como si se tratara dun novo peche. Si, polo contrario a lonxitude a reparar é menor que este 50% poderá manterse na aliñación existente.

Artigo 97.- Conservación de espazos libres

Os servizos, instalacións e espazos libres privados, deberán ser conservados debidamente polos seus propietarios, en condicións de seguridade, limpeza e salubridade.

Os arboredos existentes en espazos públicos, aínda que non estean cualificados como Zonas Verdes ou espazos de recreo e expansión, deberán ser conservadas e protexidas sempre que non sexan incompatibles coas determinacións do plan. As eiras ou espazos libres axardinados existentes deberán conservar e manter en bo estado as súas plantacións de calquera parte.

TÍTULO III. NORMAS XERAIS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1. Disposicións xerais

Artigo 98.- Obxecto

As presentes normas teñen por obxecto regular as condicións aplicables ás actividades de urbanización que se poidan desenvolver legalmente no Termo Municipal de Baiona, independentemente da clasificación do solo en que se proxecten realizar, sen prexuízo das específicas condicións que, no seu caso, a requiran para a debida salvagarda do medio cando se deban proxectar no Solo Rústico que fora obxecto de calquera réxime de protección especial.

Artigo 99.- Normativa aplicable

1. Cando existan normas aplicables de superior rango aplicaranse estas últimas preferentemente, servindo as presentes normas como norma complementaria.
2. Nos supostos nos que a normativa aplicable estableza requisitos mínimos e éstos sexan menos restritivos que os previstos nestas Normas, será de aplicación a normativa máis restritiva ou protectora.
3. Criterio establecido no parágrafo anterior será igualmente de aplicación aos posibles conflitos con normas contidas neste Plan Xeral.
4. Na redacción de proxectos e obras, especialmente nos referentes á rede de distribución de auga e saneamento será, ademais, obrigatorio ou cumprimento das normas sectoriais e as municipais específicas que resulten de aplicación.
5. En todo caso, o concello poderá supervisar e definir a calidade dos elementos de urbanización a instalar, esixindo a colocación daqueles que sexan acordes co ámbito e a zona en substitución das inicialmente previstas.
6. Na urbanización dos espazos públicos terase en conta a Orden VIV/561/2010, de 1 de febreiro, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.

Capítulo 2. Pavimentación de calzadas, aparcamentos e beirarrúas

Artigo 100.- Condicións xerais

1. Sistema viario proxectarase proporcionado as necesidades do tránsito rodado e/ou peonil, e a súa execución realizarase de forma que se prevexan as solucións de continuidade, na hipótese de construción por fases.
2. Os aparcadoiros situaranse contiguos ás beirarrúas e á marxe dos carrís de circulación ou, no seu caso, no interior dos solares. No seu caso, realizaranse as previsións necesarias para os estacionamentos para vehículos de transporte público e para carga e descarga. Cando discorran paralelos as beirarrúas, preverase un ancho de 2,50 m, excepto en solo

- urbano consolidado ou de núcleo rural en onde poderán establecerse anchos menores xustificadamente e nunca menores de 1,90 metros. Nos plans de desenvolvemento pormenorizado, non se poderán contabilizar aparcamentos sen ter en conta os accesos ás edificacións, contedores, paradas de vehículos públicos, etc.
3. Deseño das beirarrúas, bordos, accesos a edificios, etc., realizarase de modo que non se produzan barreiras arquitectónicas que dificulten ou fagan perigosa a circulación de persoas con minusvalías físicas. Cumprirase a normativa vixente nesta materia para a supresión de barreiras arquitectónicas, Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, para as obras de urbanización e para toda clase de edificios, así como o seu Regulamento de desenvolvemento, aprobado por Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro.
 4. Urbanización de frontes de parcelas
 - Os frontes de parcela marcan o límite desta coa vía pública, non podendo invadir o itinerario peonil accesible nin a nivel del solo, nin en altura.
 - No caso que se houbera unha diferenza de rasantes entre o espazo público urbanizado e a parcela, e tendo a obriga de manter a continuidade dos itinerarios peonís no interior da mesma, o desnivel deberá ser resolto dentro dos límites da parcela quedando prohibida a alteración do nivel e pendente lonxitudinal da beirarrúa para adaptarse ás rasantes da nova edificación.
 - Garantirase en todo o caso, a continuidade do itinerario peonil accesible ao discorrer polo fronte das parcelas adxacentes, evitando escalóns, resaltos e planos inclinados, así como ramplas que puideran invadir ou alterar o nivel, a pendente lonxitudinal ou outras condicións, características ou dimensión do mesmo.
 - Débense manter as mesmas condicións de pavimentación dos viais existentes.
 5. Praias urbanas.
 - As praias situadas total ou parcialmente en áreas urbanas deberán dispor de puntos accesibles para tódalas persoas, nun número e ubicación que será determinado polo Concello, de acordo co grao de utilización das praias.
 - As beirarrúas, paseos marítimos ou vías destinadas ao tránsito peonil colindantes con este tipo de praia reunirán as características do itinerario peonil accesible.
 6. No solo urbanizable, os viais debuxados non pertencentes ao sistema xeral da rede viaria, son orientativos podendo o plan de desenvolvemento propor outros diferentes, sempre que quede suficientemente xustificado.
 7. Na urbanización dos espazos públicos, haberá de terse en conta a Orden VIV/561/2010, de 1 de febreiro, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.

Capítulo 3. Abastecemento e distribución de auga potable

Artigo 101.- Condicións xerais

1. Consideraranse potables ás augas que reúnan ás condicións de potabilidade química e bacteriolóxica que determinen as disposicións vixentes. Se non existe garantía abonda ou cando se prevea que as redes poidan estar contaminadas disporase dunha instalación automática de depuración.
2. Estarase ó disposto nas Instrucións Técnicas para obras hidráulicas en Galicia nas redes de abastecemento de auga.

Capítulo 4. Saneamento e rede de saneamento

Artigo 102.- Condicións xerais

1. A evacuación de augas residuais farase sempre por rede de saneamento separativa, sendo a mesma, independente das augas pluviais. Non se autorizara fosas sépticas individuais nin outros sistemas como pozos ou gabias filtrantes ou de vertedura simple ao terreo ou á canle salvo no caso de edificios illados en Solo Rústico, cando sexa imposible a súa conexión coa rede municipal de saneamento, ou os investimentos necesarios para executar dita sexan desproporcionadas, cando non formen núcleo de poboación ou os núcleos rurais que non dispoñan desta infraestrutura, en que poderán admitirse fosas sépticas de dobre cámara, pozo filtrante e campo de rego de alta absorción, e garántase a inocuidade para as augas superficiais e subterráneas; excepcionalmente estase suficientemente xustificada a imposibilidade da rede de sumidoiro admitirse o sistema de depuración individual en cada edificio, logo de xustificación da súa inocuidade. Os propietarios destas edificacións estarán obrigados a conectarse á rede municipal de saneamento, no momento en que a devandita conexión sexa técnica e economicamente factible, selando as fosas sépticas creadas inicialmente, ou cando na execución dos P.E. execútase a rede de saneamento.
2. Estarase ó disposto nas Instrucións Técnicas para obras hidráulicas en Galicia nas redes de saneamento.
3. Estarase ó disposto nas normativas sectoriais de aplicación.

Capítulo 5. Redes de Subministración de Enerxía eléctrica

Artigo 103.- Condicións xerais

Tódalas instalacións de transporte e abastecemento de enerxía eléctrica e os centros de transformación deben axustarse segundo a lexislación vixente no momento da tramitación dos expedientes, adaptándose ás condicións particulares que establecen as Empresas Subministradoras de enerxía eléctrica.

A lexislación de aplicación no sector eléctrico no momento da redacción do PXOM é a seguinte:

- Lei 54/1997, de 27 de novembro, do Sector Eléctrico (BOE. 28-11-1997).

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de decembro, polo que se regulan as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministración e procedemento de autorización de instalacións de enerxía eléctrica.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febreiro, polo que se aproban o Regulamento sobre condicións técnicas e garantías de seguridade das liñas eléctricas de alta tensión, e as súas Instrucións Técnicas Complementarias, ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, polo que se aproba o Regulamento Electrotécnico para Baixa Tensión. Instrucións Técnicas Complementarias (ITC) BT01 a BT51.
- Real Decreto 3275/1982, de 12 de novembro, polo que se aproba o Regulamento sobre Condicións Técnicas e Garantías de Seguridade en Centrais, Subestacións e Centros de Transformación.
- Decreto 275/2001, de 4 de outubro, polo que se establecen determinadas Condicións Técnicas Específicas de Deseño e Mantemento ás que se deberán someter as instalacións eléctricas de distribución. (DOG. 25-10-2002)

Artigo 104.- Condicións de deseño

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

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

- No solo rústico as conducións poderán ser aéreas, a excepción das zonas contempladas como Áreas Naturais, nas que deberán soterrarse progresivamente ou desviarse fóra do seu ámbito os tendidos aéreos existentes, prohibíndose calquera novo tendido que non sexa soterrado, alomenos mentres non se redacten os Plans Especiais previstos para estas áreas. Exceptuaranse tamén as obras de conexión ou acometida necesarias para abastecemento de novos sectores de solo urbanizable, que deberán ser tamén obrigadamente soterrados.
- En zonas de solo de núcleo rural común poderanse permitir os tendidos aéreos exclusivamente en zonas de baixa densidade edificatoria (edificación extensiva) cando as circunstancias técnicas ou económicas así o aconsellen e non existan problemas adxacentes por esta circunstancia derivados das súas condicións de tráfico, protección paisaxística ou ambiental, servidumes, etc. Non será aplicable esta salvedade en ningún caso nos Conxuntos de interese arquitectónico ou histórico e nas zonas de protección especial e tampouco nos espazos libres contemplados ou previstos.
- En Solo Rústico de especial protección, serán os Plans Especiais os que establezan as medidas a adoptar para os efectos de conservación, mellora e protección do solo, flora,

fauna, paisaxes, cursos, masas de auga, cultivos ou explotacións agrícolas, gandeiras ou forestais, etc. Consecuentemente co establecemento desta protección, a posibilidade da inclusión neste solo da infraestrutura de enerxía eléctrica quedará suxeita aos condicionamentos impostos. Mentres os devanditos plans especiais non sexan aprobados, as redes eléctricas axustaranse aos disposto para o solo rústico na LOUG.

- Excepcionalmente poden admitirse liñas de baixa tensión áreas nas zonas en que as redes existentes o sexan.

Artigo 105.- Condicións básicas a cumprir polas liñas eléctricas soterradas

- Disporase dos condutos coas características e en número necesario para o cableado previsto, dispoñendo de condutos adicionais para posibles ampliacións da rede, reparacións substitucións, etc.
- As liñas de distribución deben estar protexida entre elas e separadas axeitadamente. Igualmente terase en conta dotar aos tendidos de gabias e canalizacións con elementos de protección e sinalización, xa que cumprirán as características de ser accesibles con medios normais en calquera punto da rede. As liñas de distribución en baixa (BT) cumprirán o Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión e as súas instrucións complementarias.

Artigo 106.- Condicións básicas a cumprir polos sistemas de transformación

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

Capítulo 6. Espazos libres, parques, e xardíns públicos

Artigo 107.- Condicións xerais

1. Os estudos relativos á xardinería especificarán e contemplarán os tipos de plantacións, procurando inclusión de plantas autóctonas. Deseñaranse os paseos peonís e as áreas de repouso e de xogo de nenos.
2. Así mesmo, incorporarán a previsión do mantemento e conservación da xardinería con regos axeitados, limpeza dos espazos pavimentados, e das condicións de seguridade.
3. Os espazos libres de nova planta que se dispoñan, deberán axustarse ao disposto en lexislación sectorial correspondente a accesibilidade e eliminación de barreiras arquitectónicas, ou normativa que a substitúa, nin superar o 50% (30º) nos vinculados a zonas verdes, non computando como tales as que superen devandita pendente.

Capítulo 7. Redes de alumado público

Artigo 108.- Condicións xerais

As instalacións de alumado exterior proxectáranse de tal forma que o consumo das mesmas sexa inferior a $1W/m^2$, non obstante en casos excepcionais e debidamente xustificadas poderá chegarse a consumos de $1,5 W/m^2$.

A iluminancia media das vías públicas adoptarase de acordo coa densidade media horaria de tráfico rodado e cando non se dispoña dos datos numéricos necesarios. Deberá ser a seguinte:

- Vías primarias de 15 a 20 lux
- Vías secundarias de 15 a 12 lux
- Vías peonís, parques, xardíns: de 2 a 7 lux

Os cruces perigosos de vías terán un aumento de iluminación do 25% respecto ás vías onde estean situados.

A uniformidade da iluminancia (U_{min}/U_{media}) das vías públicas non deberá baixar nunca de 0,30.

Capítulo 8. Redes de telecomunicación e telefonía

Artigo 109.- Condicións xerais

As telecomunicacións son servizos de interese xeral que se prestan en réxime de libre competencia. Estarase o disposto na Lei Xeral de Telecomunicacións, 32/2003 de 3 de novembro, ou lexislación que este vixente.

Artigo 110.- Dereito dos operadores á ocupación do dominio público

Os operadores inscritos no Rexistro de operadores, terán dereito, nos termos do establecido no Capítulo 11 do Título 111 da Lei Xeral de Telecomunicacións e no Título IV do tamén Regulamento aprobado polo Real Decreto 424/2005, á ocupación do dominio público e da propiedade privada na medida en que iso sexa necesario para o establecemento da rede pública de comunicacións electrónicas de que se trate.

Para que os operadores que exploten redes ou presten servizos de comunicacións electrónicas poidan exercer o dereito á ocupación do dominio público de que son acredores, terán que obter a autorización de ocupación de dominio público da Administración titular do mesmo.

Na ocupación do dominio público ademais do previsto na repetida Lei Xeral de Telecomunicacións, será de aplicación:

- A normativa específica relativa á xestión do dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- A regulación ditada polo titular do dominio público en aspectos relativos á súa protección e xestión.
- A normativa específica ditada polas Administracións públicas con competencias no medio ambiente, saúde pública, seguridade pública, defensa nacional, ordenación urbana ou territorial e tributación por ocupación do dominio público.

En todo caso, a normativa mencionada deberá recoñecer o dereito de ocupación do dominio público para o despregamento das redes públicas de comunicacións electrónicas. Poderanse impor, no entanto, condicións ao exercicio dese dereito de ocupación dos operadores canto estean xustificadas por razóns de protección do medio ambiente, a saúde pública, a seguridade pública, a defensa nacional ou a ordenación urbana e territorial, sen obviar que tales condicións ou límites deben de resultar proporcionadas en relación co concreto interese público que se trata de salvagardar e non poderá imporse a restrición absoluta ao dereito de ocupación dos operadores. En tal sentido, cando unha condición puidese implicar a imposibilidade, por falta de alternativas, de levar a cabo a ocupación do dominio público, o establecemento da devandita condición deberá ir acompañado das medidas necesarias, entre elas o uso compartido de infraestruturas, para garantir o dereito de ocupación dos operadores e o seu exercicio en igualdade de condicións.

Ademais, desde o punto de vista de acceso á infraestrutura, deberá preverse que os operadores de comunicacións electrónicas poidan utilizalas en condicións transparentes, non discriminatorias e garantindo as condicións de competencia efectiva. Estas condicións de acceso á infraestrutura deberán ser proporcionadas ao grao de ocupación que cada operador pretenda e orientadas a custos. Tamén, nos deseños dos trazados das redes de telecomunicación deberase ter en conta a instalación de canalizacións suficientes para máis dun operador de telecomunicacións e a previsión de reservas para futuros operadores interesados en dar o servizo ou deterioracións.

Artigo 111.- Uso compartido da propiedade pública ou privada

O artigo 30 da Lei Xeral de Telecomunicacións establece que o uso compartido articularase mediante acordos entre os operadores interesados. Desta maneira, cando os operadores que teñen recoñecido o dereito de ocupación non poidan exercitar por separado devanditos dereitos, por non existir alternativas por motivos xustificadas en razóns de medio ambiente, saúde pública, seguridade pública ou ordenación urbana e territorial, a Administración competente nas devanditas materias, previo trámite de información pública, acordará a utilización compartida do dominio

público ou a propiedade privada en que se van a establecer as redes públicas de comunicacións electrónicas ou o uso compartido das infraestruturas en que se vaian a apoiar tales redes, segundo resulte necesario.

Artigo 112.- Instalacións radioeléctricas

En relación coas instalacións radioeléctricas hai que ter en conta, ademais do establecido con carácter xeral para todo tipo de instalacións polo Real Decreto 863/2008, de 23 de maio, polo que se aprobou o Regulamento de desenvolvemento da Lei 32/2003, de 3 de novembro, Xeral de Telecomunicacións, no relativo ao uso do dominio público radioeléctrico, as disposicións do Real Decreto 1066/2001, de 28 de setembro, polo que se aprobou o Regulamento que establece as condicións de protección do dominio público radioeléctrico, restricións ás emisións radioeléctricas e medidas de protección sanitaria fronte a emisións radioeléctricas.

No caso particular da telefonía móbil, é aconsellable que as antenas de telefonía móbil non sexan retiradas dos centros urbanos, xa que así os operadores emiten con menos potencia e sitúan os niveis de radiación bastante por baixo dos límites da Recomendación 1999/519/CE, incorporados no Anexo 11 do Real Decreto 1 066/2001, mentres que o feito de afastar as antenas dos centros urbanos obriga tanto á estación basee como ao móbil a emitir con maior potencia, elevando considerablemente os niveis radioeléctricos á parte de prexudicar a calidade do servizo.

Así mesmo, en relación con este tipo de instalacións, o artigo 30 da Lei Xeral de Telecomunicacións e o artigo 59 do Regulamento aprobado polo Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que cando se impoña o uso compartido, previsto nos propios artigos citados, de instalacións radioeléctricas emisoras pertencentes a redes públicas de comunicacións electrónicas, e diso derívese a obrigación de reducir os niveis de potencia de emisión, deberán autorizarse máis emprazamentos se son necesarios para garantir a cobertura da zona de servizo.

Respecto o impacto visual, as instalacións de radiocomunicación deberanse mimetizar co medio co fin de minimizar o posible impacto visual.

Artigo 113.- Características das infraestruturas

Polo que se refire ás características destas infraestruturas para redes de comunicacións electrónicas, excepto o que se refire ás infraestruturas nos edificios para o acceso aos servizos de telecomunicacións usaranse como referencia as 5 normas UNE aprobadas polo Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicacións) da Asociación Española de Normalización e Certificación

(AENOR). As referencias e contido das devanditas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestruturas para redes de telecomunicacións. Parte 1: Canalizacións subterráneas
Esta norma técnica define as características xerais dos sistemas de construción de canalizacións subterráneas para a instalación de redes de telecomunicacións, contemplando as precaucións, condicións construtivas e modos de instalación dos devanditos sistemas, así como os materiais e comprobacións de obra executada precisos. A

norma é aplicable ás canalizacións que deben aloxar redes constituídas por portadores de fibra óptica ou de pares de cobre, simétricos ou coaxiais, para sistemas de telecomunicacións.

- UNE 133100-2:2002 Infraestruturas para redes de telecomunicacións. Parte 2: Arquetas e cámaras de rexistro

Esta norma técnica define as características xerais das arquetas e cámaras de rexistro das canalizacións subterráneas para a instalación de redes de telecomunicacións, establecendo os tipos e denominación de dicha arquetas e cámaras de rexistro en función das clases dimensionais e resistentes que se fixan, e as características mínimas dos materiais constitutivos, compoñentes e accesorios necesarios, así como os procesos construtivos correspondentes. A norma é aplicable aos rexistros subterráneos que aloxen elementos para a constitución, operación, mantemento ou explotación de sistemas de telecomunicacións.

- UNE 133100-3:2002 Infraestruturas para redes de telecomunicacións. Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define as características xerais da obra civil dos tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicacións, contemplando os modos de instalación, así como os seus accesorios, procesos construtivos, comprobacións de obra executada e directrices de proxecto para a realización de obras singulares que salven accidentes do terreo ou vías de comunicación existentes. A norma é aplicable aos tramos dos tendidos subterráneos de redes de telecomunicacións que transcorren, na maior parte do seu trazado, entre poboacións ou por zonas escasamente poboadas.

- UNE 133100-4:2002 Infraestruturas para redes de telecomunicacións. Parte 4: Liñas aéreas
Esta norma técnica define as características xerais das liñas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicacións, establecendo os elementos constitutivos das liñas, tipificando as accións mecánicas de carácter meteorolóxico e o proceso de cálculo resistente para os postes, a súa consolidación e a elección do cable soporte, e indicando as precaucións e directrices dos procesos construtivos correspondentes. A norma é aplicable aos tendidos aéreos de redes de telecomunicacións sobre postes de madeira, de formigón ou de poliéster reforzado con fibra de vidro.

- UNE 133100-5:2002 Infraestruturas para redes de telecomunicacións. Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define as características xerais das instalacións de redes de telecomunicacións polas fachadas, establecendo as condicións e elementos constitutivos dos modos de instalación contemplados: Fixación directa dos cables, protección canalizada dos mesmos, tendidos verticais mediante cable soporte e tendidos de acometidas por argolas, así como dos cruzamentos aéreos e das precaucións e procesos construtivos correspondentes.

Así mesmo, hai que ter en conta que as infraestruturas comúns de telecomunicacións, das que deben dotarse os edificios de acordo coa normativa que se describe no apartado seguinte, terán que conectar coas infraestruturas para redes de telecomunicacións que se contemplen nos proxectos de urbanización. Este aspecto debe ser tido en conta no deseño dos proxectos de actuación urbanística.

Artigo 114.- Infraestruturas de telecomunicacións nos edificios

A normativa específica sobre acceso aos servizos de telecomunicación no interior dos edificios está constituída polo Real Decreto-Lei 1/1998, de 27 de febreiro sobre infraestruturas comúns nos edificios para o acceso aos servizos de telecomunicación, o seu Regulamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, e a Orde ITC/1644/2011, de 10 de xuño; normativa á que remite a Lei 38/1999, de 5 de novembro, de Ordenación da Edificación que, na súa Disposición Adicional Sexta, deu unha nova redacción ao artigo 2 apartado a) do citado Real Decreto-Lei.

De acordo co establecido nesta normativa, non se pode conceder autorización para a construción ou rehabilitación integral de ningún edificio dos incluídos no seu ámbito de aplicación, se ao correspondente proxecto arquitectónico non se acompaña o que prevé a instalación dunha infraestrutura común de telecomunicación propia. A execución desta infraestrutura garántese mediante a obrigación de presentar o correspondente certificado de fin de obra e/ou boletín da instalación, acompañados do preceptivo protocolo de probas da instalación e todo iso selado pola correspondente Xefatura Provincial de Inspección de Telecomunicacións, requisito sen o cal non se pode conceder a correspondente licenza de primeira ocupación.

Así mesmo, na citada normativa inclúense as disposicións relativas á instalación desta infraestrutura en edificios xa construídos.

Outros aspectos a resaltar da repetida lexislación, son as disposicións relativas aos proxectos técnicos, que deben acompañar de maneira separada ao proxecto arquitectónico e que deben garantir que as redes de telecomunicacións nos edificios cumpran coas normas técnicas establecidas.

Así mesmo convén apuntar o Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, e a Orde ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen os requisitos que han de cumprir as empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalacións, e calquera outras instalacións de telecomunicación.

Artigo 115.- Condicións particulares – solos no urbanizados

1. As conducións en viarios de nova creación executarase baixo a beirarrúa, agás onde non sexa posible, segundo os pregos de condicións técnicas das compañías suministradoras dos servizos. Os accesos ás edificacións realizaranse igualmente subterráneos, ata o portal ou directamente ó cadro xeral que a este efecto deben dispor as nova edificacións. Queda prohibido as conducións por fachada.

2. No caso de que varias compañías operadoras están interesadas na instalación das súas canalizacións, estas, deberán estar integradas nun mesmo prisma, intercalando se non fose posible compartir rexistros, rexistros diferenciados, En tal caso, deberase deixar polo menos dous tubos dentro de cada prisma que queden libres co obxecto de posibilitar o acceso a outras compañías operadoras.

Artigo 116.- Condicións particulares – solos urbanizados

1. Será de aplicación o deseño do prisma para que poda albergar dous tubos a maiores, para posibilitar o acceso a outras compañías operadoras
2. Os tendidos da rede que na actualidade se desenvolven polas fachadas das edificacións considéranse en precario, manténdose sempre e cando non se posibiliten situacións de oportunidade que puidesen facilitalo seu paso a subterráneos. Prohíbese a instalación de novas conducións por fachadas, agás as exclusivas de acometida a cada edificio, ou aquelas que se autoricen con carácter singular expresamente, con motivación suficiente, polos servizos municipais, ligadas principalmente ás actividades de mantemento e reforzo das liñas existentes.
3. En tódalas obras a executar en zona urbana consolidada esíxese o paso de tódalas infraestruturas de telecomunicacións en modo subterráneo; unicamente nas labores de mantemento da rede existente da poderá permitirse, mediante autorización técnica municipal expresa e motivada, o mantemento das condicións de traza aérea da rede de distribución.

Nas obras de urbanización e humanización en ditas zonas consolidadas invítase ás compañías a participar no proxecto, co obxecto de transformala rede aérea en precario en rede subterránea; para iso remitiráselles solicitude de participación.

En caso de rexeita-la participación nas obras, as compañías estarán obrigadas a recomendar parámetros mínimos de deseño da obra civil necesaria para o paso da súa infraestrutura aérea e subterránea, co obxecto da futura transformación da rede.

Nestes supostos o Concello avaliará a posibilidade de recoller na súa inversión a obra civil necesaria para dita transformación; e en todo caso as instalacións existentes aéreas quedarían en precario. Dita cualificación significa que unicamente se permitirán labores de repartición e corrección de deficiencias pero non calquera outra actividade que signifique ampliación ou mellora do servizo, incluíndo a instalación de posibles mecanismos de control, sen que se transforme a rede en subterránea. O Concello repercutirá sobre os operadores un canon pola obra civil executada a cargo dos presupostos municipais.

Artigo 117.- Condicións de uso

Cando a obra civil das conducións sexa executada a cargo o axente urbanizador ou polo concello, poderase esixir un canon, en concepto de amortización do gasto e do uso da cesión do subsolo, polo uso desa infraestrutura a cada unha das compañías operadoras. Os tubos dentro da

condución e os respectivos rexistros poderán ser utilizados por calquera operadora de telecomunicación, independentemente da orde en que se teña efectuado a súa implantación. Só no caso de que non exista capacidade suficiente dentro da obra civil deseñada, ou pola imposibilidade de aproveitala capacidade existente, poderase autorizar novas conducións ou prismas que se realizarán seguindo as ordenanzas en vigor.

Se as obras son executadas a cargo das compañías operadoras, elas serán usufrutuarías dunha cesión de paso polo subsolo público, polo que o Concello tamén poderá imporlles un canon. En todo caso, estarán obrigadas a cesión de uso dos tubos da condución que non se atopen ocupados polo cableado, co obxecto de que outras compañías operadoras poidan operar na área, nunhas condicións de equilibrio económico financeiro que compensen exclusivamente a amortización da infraestrutura realizada a cargo da compañía.

Artigo 118.- Outras disposicións

Os nodos ou centros de conmutación, ou dispositivos análogos que se precisen para a operatividade da rede, non se poderán dispor dentro da vía pública. Localizaranse preferiblemente na intemperie, en edificacións pechadas ou singulares fóra de dito dominio público, agás nos casos xa existentes.

TÍTULO IV. NORMAS XERAIS DE USO E HIXIÉNICO SANITARIAS

Capítulo 1. Disposicións xerais

Artigo 119.- Concepto de uso

1. Enténdese por uso do solo a actividade ou actividades básicas as que estea destinado na actualidade ou a que se proxecte destinar de acordo cos criterios e determinacións desta Normativa.
2. As devanditas actividades serán determinantes dos usos básicos do solo como nivel máis desagregado contemplado naquela. Dentro dun mesmo edificio ou instalación poderán coexistir dous ou máis usos básicos, nas condicións e dentro dos límites establecidos nestas Normas Urbanísticas.
3. Considerarase como uso pormenorizado ou *detailed* o uso ou usos básicos especificados polo Plan a que deben destinarse as diferentes parcelas incluídas nos diferentes ámbitos instrumentados para a cualificación urbanística do solo.
4. Considerarase como uso global o uso ou conxunto de usos pormenorizados atribuídos polo Plan ás distintas áreas de Solo Urbano ou Sectores de Solo Urbanizable que se delimiten.

Artigo 120.- Relación entre os usos e a súa localización non territorio

A relación entre os usos e a súa localización no territorio queda establecida nas regulacións zonais de acordo cos seguintes tipos:

- Uso característico: É aquel que caracteriza a ordenación dun ámbito, por ser o de implantación maioritaria neste.
- Uso compatible: É aquel que pode coexistir co uso global por non resultar incompatible con el, sen que perda ningún de eles as características que lles son propias. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios usos compatibles entre si, cada un destes deberá cumprir coas condicións que lle corresponda, especificadas nos artigos seguintes.
- Uso complementario: É aquel que en virtude do disposto neste plan deba coexistir necesariamente co básico predominante, como complemento obrigado destes e na proporción que a estableza.
- Uso alternativo: É aquel uso que non podendo coexistir co básico predominante pode, en determinados supostos, chegar a substituílo na proporción regulada na presente Normativa excluíndoo da edificación ou da zona correspondente sen que iso implique un cambio do carácter atribuído a esta polo plan.
- Uso prohibido: É aquel que por ser incompatible co uso característico debe quedar excluído no ámbito en que se sinala.
- Uso provisional: É aquel que, de xeito xustificando e nos termos previstos no Artigo 48 da presente Normativa, poida autorizarse de xeito temporal por non dificultar a execución do Plan Xeral.

Artigo 121.- Usos existentes desconformes co Plan Xeral

Os usos actuais existentes que resulten desconformes co Plan Xeral ao tempo da súa entrada en vigor, quedarán en situación de fora de ordenación.

Artigo 122.- Clases de usos globais

Constitúen os usos globais do presente Plan Xeral ou residencial, garaxe-aparcadoiro, terciario, dotacional e o industrial, que inclúe as actividades económicas vinculadas a el.

A asignación de usos globais a unha área ou sector de solo requirirá a implantación nel da porcentaxe de usos básicos que se pormenoricen, se é o caso, con carácter de mínimo.

Artigo 123.- Clasificación e categorías dos usos globais

Aos efectos da presente Normativa establécese a seguinte clasificación dos usos globais e as súas categorías de usos básicos considerados no Plan:

A. RESIDENCIAL

- Categoría 1ª: Vivenda Unifamiliar. É aquela situada en parcela independente con acceso independente e exclusivo dende o nivel do solo do espazo libre público ou vía pública. Correspóndese á tipoloxía de edificación unifamiliar na que a cada parcela privativa de solo se lle fai corresponder cunha unidade rexistral diferenciada de uso básico vivenda, quedando ámbolos dous vinculados nesa mesma unidade rexistral. Dentro de categoría de vivenda unifamiliar se recoñece o condominio cando así se prevea na ordenanza de aplicación. As vivendas en réxime completo de condominio sen parcelación de finca de orixe, no que as vivendas están repartidas no conxunto e a elas se accede de forma peonil, ou con acceso ocasional de vehículos e comparten os espazos libres como espazos común. A realización das vivendas esixirá un proxecto unitario sometido a obtención dunha única licenza.
- Categoría 2ª: Vivenda colectiva. É aquela que na súa edificación encerra varias vivendas cun ou varios accesos comúns a estas. O feito de que algunha vivenda conte con acceso independente do resto, con ou sen portal ao efecto, non supón que a mesma deba considerarse como de categoría 1ª.

B. GARAXE-APARCADOIRO

- Categoría 1ª: Garaxes ao servizo do uso principal do edificio no que están situados ou adscritos e sexan de uso particular, excluíndose aquel que se dedique á súa explotación económica. Situaranse nos baixos, sotos ou semisotos de edificios destinados a outros usos ou baixo espazos libres de parcela de uso público e propiedade privada cando a ordenanza particular de cada zona así o autorice.
- Categoría 2ª: Garaxe rotatorio para uso colectivo con carácter de explotación económica para o servizo público, onde a estanza do vehículo realízase a cambio do pagamento dunha tarifa dispoñendo dalgún sistema de control de acceso, con carácter de dotación urbana. Poderanse situar en edificio exclusivo, nos baixos, sotos

ou semisotos de edificios destinados a outros usos ou baixo espazos públicos en réxime de concesión.

C. TERCIARIO

C.1. COMERCIAL E SERVIZOS

- Categoría 1ª: Locais comerciais ou de servizos situados en primeiro soto ou semisoto e planta baixa ou primeira, compatibles co uso de vivenda e outros usos.
- Categoría 2ª: Edificios dedicados en máis do 60% da súa superficie ao uso comercial podendo dedicarse o resto a outros usos, agás o de vivenda.
- Categoría 3ª Edificios destinados ao uso comercial e de servizo para a apertura da cal sexa necesaria licenza da Xunta de Galicia, ademais da municipal, incluíndo aqueles onde coexisten os usos enriba mencionados con espazos de ocio dentro deste.

C.2. HOSTALEIRO, ESPECTÁCULOS PÚBLICOS E DE OCIO E ENTRETENIMENTO

- Categoría 1ª: Bares e similares; cafés e cafeterías; cibercafés e similares. Comprenden aqueles establecementos, calquera que sexa a súa denominación, nos que se serven ao público comida e/ou bebidas, para ou seu consumo no propio local ou fóra del.
- Categoría 2ª: Restaurantes. Comprenden aqueles establecementos, calquera que sexa a súa denominación, a actividade principal do cal consista no servizo ao público de xantares ou ceas para ser consumidas no mesmo local.
- Categoría 3ª Locais de espectáculos públicos. Definidos como tales no Catálogo de espectáculos públicos e actividades recreativas definidas como tales polo catálogo da Comunidade Autónoma de Galicia, regulado no Decreto 160/2005, de 2 de xuño, polo que se modifica o Decreto 292/2004, ou normativa que a substitúa, tales como cines, teatros, salas de concertos, salas de variedades e folclore, etcétera.
- Categoría 4ª: Actividades de ocio e entretemento. Inclúen todos aqueles destinados a actividades recreativas para o esparexemento da poboación en xeral, calquera que sexa a súa denominación, tales como casinos, salas de bingo, salas de máquinas recreativas e de azar, salóns recreativos, salas de festa, discotecas e salas de baile, así como os restantes establecementos públicos definidos como tales polo catálogo da Comunidade Autónoma de Galicia que non contén con categoría independente dentro do presente uso: cafés cantantes, cafés teatro, cafés concerto, tablaos flamencos, salas de exposicións e conferencias e que estean suxeitos ás disposicións do Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos e Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2.816/1982, do 27 de agosto, ou normativa que a substitúa.

C.3. ADMINISTRATIVO E OFICINAS

- Categoría 1ª: Oficinas e despachos profesionais anexos á vivenda do titular.

- Categoría 2ª: Oficinas e despachos en plantas baixas, altas ou de edificios sen alcanzar o 70% do total da superficie (o uso vivenda concentrarase en plantas exclusivas ou zonas determinadas, ocupando as plantas máis altas).
- Categoría 3ª: Edificios oficiais e edificios con polo menos o 70% da superficie total edificada dedicada ao uso de oficinas e o resto a outros usos.

C.4. HOTELEIRO

- Categoría 1ª: Establecementos de ata 20 camas e menos de 500 m² de superficie construída.
- Categoría 2ª: Establecementos de máis de 20 camas ou de máis de 500 m² de superficie construída.

D. DOTACIONAL

- Dotacional (PB): Natureza Dotacional público.
- Dotacional (PV): Natureza Dotacional privado.
- Á súa vez subdivídense en:

D.1. DOCENTE

- Categoría 1ª: Centros de ensino oficial de ata 50 prazas escolares.
- Categoría 2ª: Centros de ensino oficial con máis de 50 prazas escolares.
- Categoría 3ª: Academias de ensino non regulado, academias de condución e similares.
- Categoría 4ª: Gardarías infantís.

D.2. SOCIOCULTURAL

- Categoría 1ª: Establecementos con capacidade non superior a 150 persoas e con superficie construída igual ou menor aos 250 m².
- Categoría 2ª: Establecementos con capacidade superior a 150 persoas ou con máis de 250 m² de superficie construída.

D.3. RELIXIOSO

D.4. SANITARIO

- Categoría 1ª: Locais ou Edificios para a atención ou consulta ocasional, tratamento, diagnóstico, primeiros auxilios, etc., que non requiran hospitalización.
- Categoría 2ª: Edificacións dedicadas, en todo ou en parte, ao aloxamento ou hospitalización de enfermos.
- Categoría 3ª: Locais ou edificacións dedicados a clínica ou á atención veterinaria

D.5. ASISTENCIAL

D.6. DEPORTIVO

D.7. FUNERARIOS

- Categoría 1ª, Velorios: Son os locais ou edificios destinados á exposición e vela de cadáveres logo do seu traslado ao seu depósito definitivo.
- Categoría 2ª, Tanatorios: Son os locais ou edificios destinados á preparación (tanatoestética e tanatopraxia) e exposición de cadáveres previos ao seu traslado ao seu depósito definitivo.

- Categoría 3ª, Cementerios: Son os recintos pechados, axeitados para a inhumación de restos humanos.
- Categoría 4ª, Crematorios: Son os locais destinados á redución a cinzas inertes dos cadáveres e despoños humanos.
- Categoría 5ª, Depósitos de cadáveres: Son os locais destinados ao mantemento e conservación de cadáveres ou despoños humanos, para ou seu posterior estudo, análise ou destrución.
- Categoría 6ª, Cementerios e/ou crematorios para uso exclusivo de restos animais de compañía: Son os recintos pechados, axeitados para a inhumación de restos animais.

D.8. INSTALACIÓNS URBANAS DE ESTACIÓNS DE SERVIZO

- Categoría 1ª: Incluirán aquelas instalacións urbanas destinadas á venda ao público de combustibles para a automoción e outros produtos semellantes que contén cun mínimo de catro aparatos surtidores e equipo para a subministración de auga e aire. Poderán dispoñer ademais de servizos complementarios para o automóbil, como instalacións de lavado e engraxe, mantemento e reparación, así como outros servizos comerciais e de atención ao cliente.
- Categoría 2ª: Incluiranse neste grao a instalación de unidades de subministración que reúnan as mesmas características anteriores pero que contén, exclusivamente, con aparatos surtidores, en número non superior a tres.

D.9. INSTALACIONES DE SERVICIOS URBANOS

- Categoría 1ª: Incluirán aquelas instalacións urbanas destinadas a depósitos de almacenamento de líquidos, sólidos ou gases, centros de transformación, subestacións, depuradoras, etc, que ubiquen en solos urbanos con planeamento pormenorizado.
- Categoría 2ª: Incluirán as mesmas instalacións que se ubiquen en solos urbanos ou urbanizables que precisen planeamento de desenvolvemento.

E. INDUSTRIAL E ACTIVIDADES ECONÓMICAS VINCULADAS A ESTE USO

E.1. INDUSTRIAL

- Categoría 1ª: Actividades industriais e artesanais compatibles coa vivenda: Taller familiar ou artesanal: Son aquelas que non supoñen prexuízo de ningún tipo á vivenda e pódense desenvolver nos mesmos edificios que serven ao cuarto humano. Estas actividades realízanse familiarmente ou cun número pequeno de empregados. Non provocan molestias e os seus produtos son necesitados na zona.
- Categoría 2ª: Actividades industriais e artesanais compatibles con zonas residenciais: Pequena industria: Son aquelas que polo seu tamaño, situación e efectos producidos non supoñen prexuízos ao desenvolvemento da función residencial.
- Ás instalacións que desenvolvan esas actividades necesitan empregados e edificio propio. Para fixar minimamente a compatibilidade esas actividades non deben producir desprendemento de gases, ou olores molestos, excesivos rúidos, vibracións, perigo nin xerar acumulación de tráfico.

- Categoría 3ª: Actividades industriais compatibles con zonas residenciais pero para albergar unha industria media: Son aquelas que polas súas dimensións e efectos producidos necesitan dunha localización preferente en determinadas áreas, pero que non resultan incompatibles con outros usos, inclúense os talleres de reparación de vehículos e de maquinaria.
- As instalacións que desenvolvan estas actividades -ademais de necesitar edificio propio e un número medio de empregados- téñense que situar forzosamente en zonas de exclusivo ou principal uso industrial.
- Categoría 4ª: Actividades industriais incompatibles con outros usos, Industria Media: Son aquelas industrias que polos efectos producidos necesitan dunha localización exclusiva en zonas ou polígonos dedicados a este uso.

E.2. ALMACÉN

- Categoría 1ª: Establecementos destinados ao almacenamento e distribución e con superficie construída igual ou menor aos 250 m².
- Categoría 2ª: Establecementos con máis de 250 m² de superficie construída.

E.3. AGROPECUARIO

- Categoría 1ª: Espazos e construcións pequenos, exentos da vivenda principal, tales como galpóns, saídos, adegas, alpendres, cortes, cortellos, hórreos, etc.
- Categoría 2ª: O resto das edificacións de carácter agrario, gandeiro e forestal sen limitación de tamaño nin superficie que teñan o carácter de construción illada adicada a este fin, tales como: silos, instalacións gandeiras en réxime de estabulación, alpendres forestais, granxas, etc.

Capítulo 2. Uso residencial

Artigo 124.- Concepto

É o correspondente a edificios ou parte dun edificio destinado a residencia permanente ou temporal de persoas ou familias.

Artigo 125.- Categorias do uso vivenda

- Categoría 1ª: Vivenda unifamiliar. É aquela situada en parcela independente con acceso independente e exclusivo dende o nivel do solo do espazo libre público ou vía pública. Correspóndese á tipoloxía de edificación unifamiliar na que a cada parcela privativa de solo se lle fai corresponder cunha unidade rexistral diferenciada de uso básico vivenda, quedando ámbolos dous vinculados nesa mesma unidade rexistral.
- Categoría 2ª: Vivenda colectiva. É aquela que na súa edificación encerra varias vivendas cun ou varios accesos comúns a estas. O feito de que algunha vivenda conte con acceso independente do resto, con ou sen portal ao efecto, non supón que a mesma deba considerarse como de categoría 1ª

Artigo 126.- Condicións de habitabilidade hixiénico sanitarias dos edificios destinados a uso vivenda

1. Serán de obrigatorio cumprimento as disposicións sobre accesibilidade e supresión de barreiras ou normativa que os substitúa. Salvo que na devandita normativa se dispoña outra cousa, deberán de ter a condición de accesibles os cuartos de contadores de auga, luz e demais instalacións de uso común similares, como os cuartos de caldeiras, armarios de rede de infraestrutura común de telecomunicacións, etcétera, así como os trasteiros ou adegas dos edificios.
2. Serán de obrigatorio cumprimento as disposicións vixentes, sobre protección contra incendios nos edificios.
3. Nas edificacións tradicionais dos núcleos rurais, e nas edificacións catalogadas por este Plan Xeral, os parámetros relativos as súas dimensións establecidos neste artigo poderán, xustificadamente, ser adaptados para axustalos as súas singularidades e a fin de manter ou preservar, no seu caso, as súas especiais características tipolóxicas.
4. As edificacións destinadas a vivenda cumprirán as condicións mínimas, contidas na normativa urbanística e de habitabilidade vixentes (Decreto 29/2010 de 4 de marzo polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas en Galicia), ou norma que a substitúa.
5. Cando na configuración dos patios interiores e de mazá, para os efectos de iluminación e ventilación de vivendas, conflúan edificacións de varias alturas, as distancias a partir das cales consideraranse os diámetros mínimos esixibles en planta, tomarán calculando a semisuma, ou media no seu caso, das diferentes cotas entre o punto inferior das estanzas que accedan aos devanditos patios
6. Non se autoriza o uso vivideiro nas plantas de soto ou semisoto.

Capítulo 3. Uso garaxe-aparcadoiro

Artigo 127.- Concepto do uso garaxe-aparcadoiro

Considérase garaxe-aparcadoiro ao uso consistente na garda de vehículos a motor para o desprazamento de persoas e o transporte de mercadorías, con independencia das súas características particulares.

Artigo 128.- Clasificación do uso garaxe-aparcadoiro

Establécense as seguintes categorías:

- Categoría 1ª: Garaxes ao servizo das vivendas ou doutros usos dos locais do edificio en que estean situados, excluíndose aqueles dedicados a súa explotación económica independente. Situaranse nos baixos, sotos ou semisotos de edificios destinados a outros usos ou baixo espazos libres de uso público e propiedade privada cando a ordenanza particular de cada zona así o autorice.
- Categoría 2ª: Garaxe rotatorio para uso colectivo con carácter de explotación económica para o servizo público, onde a estanza do vehículo realízase a cambio do pagamento dunha tarifa dispoñendo dalgún sistema de control de acceso, con carácter de dotación urbana.

Poderanse situar en edificio exclusivo, nos baixos, sotos ou semisotos de edificios destinados a outros usos ou baixo espazos públicos en réxime de concesión.

Artigo 129.- Condicións xerais. Previsións de aparcadoiro

1. Sen prexuízo das condicións particulares establecidas nas Ordenanzas de aplicación en todas as edificacións de nova planta deberán preverse prazas de aparcamento ben no interior do edificio, ou ben no interior da propia parcela a edificar, en solo ou subsolo.
2. As prazas mínimas de aparcamentos a prever en cada tipo de uso, son as que a continuación se sinalan, debéndose respectar, en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable, os estándares sinalados na lexislación urbanística, e, como mínimo, ás seguintes:
 - Edificios de uso residencial en categoría 2ª: Unha praza como mínimo por vivenda.
 - Edificios ou locais públicos ou privados para os usos comercial, servizos, administrativo e oficinas con independencia de se atopan ou non en edificios que alberguen outros usos: Unha praza de aparcamento por cada cen metros cadrados (100 m²) de superficie construída.
 - Edificios con locais e establecementos pertencentes á categoría 3ª do uso terciario de comercial e servizos, unha praza de aparcamento por cada oitenta metros cadrados (80 m²) de superficie útil. Se estes usos sitúanse en edificio exclusivo, as prazas de aparcadoiro poderán estar incluídas nun aparcadoiro da categoría 2ª deste uso.
 - Edificios ou locais públicos ou privados para uso hostaleiro en categoría 1ª e 2ª: unha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie construída.
 - Edificios ou locais públicos ou privados para uso hostaleiro en categorías 3ª e 4ª: unha praza de aparcamento por cada 80 m² de superficie construída.
 - Edificios ou locais públicos ou privados de nova planta para uso terciario hoteleiro: unha praza de aparcamento por cada tres cuartos.
 - Edificios ou locais públicos e privados de uso dotacional: segundo a súa ordenanza específica ou unha praza por cada 100 m² construídos.
 - Edificios de uso industrial: Unha praza de aparcamento por cada catro persoas que traballen no respectivo establecemento ou por cada cen metros cadrados construídos (100 m²).
3. Non obstante, a reserva mínima de prazas de aparcamento no interior da parcela establecidas na Normativa deste Plan, non será de aplicación a aquelas edificacións ou solares existentes a súa entrada en vigor que teñan unha superficie de solar igual ou inferior a 250 m² ou teñan unha fronte inferior a 15 m.
4. Poderanse dispoñer aparcamentos subterráneos públicos no subsolo do viario e dos espazos libres de dominio e uso público, e entenderase como uso compatible co uso asignado en superficie polo Plan, en todos os casos en que non supoña menoscabo nin veña en detrimento deste, ou que deberá xustificarse para cada suposto mediante o estudo complementario correspondente.

5. Excepcionalmente, en solo urbano non consolidado e urbanizable, coa única finalidade de posibilitar o cumprimento da reserva mínima para prazas de aparcadoiro privadas establecidas neste plan, e sempre que se acredite a dificultade obxectiva do seu cumprimento nos terreos de titularidade privada, mediante concesión de dominio público e sen necesidade de concurso, poderá permitir a localización desta reserva de aparcadoiro no subsolo dos sistemas viario ou de espazos libres lindeiros, sempre que non menoscabe o uso nin afecte á implantación dos devanditos sistemas, o que deberá, en todo caso, xustificarse.

Artigo 130.- Condicións de localización do uso garaxe-aparcadoiro Categoría 1ª

1. No subsolo das parcelas edificables, definidas como tales na Ordenanza correspondente, poderanse dispoñer aparcamentos que sobresaian máis alá da proxección vertical do solo ocupado pola edificación sobre a rasante do terreo, sempre que garden a aliñación exterior ou pública desta.
2. Para estes efectos deberá asumirse o espazo libre de parcela como espazo aberto de servizo común da Propiedade Horizontal que se constitúa, ao cargo da cal correrá o seu mantemento.
3. A disposición de aparcadoiros no subsolo dos espazos libres das parcelas edificables non poderá sobresaír sobre a rasante do terreo. Poderán radicarse nel as súas chemineas de ventilación.

Artigo 131.- Condicións de accesibilidade do uso garaxe-aparcadoiro

Os garaxes aparcamentos colectivos en edificios de uso característico residencial, deberán dar cumprimento ás condicións do apartado I. B.5. da norma NHV-2010 de habitabilidade, ademais das que se especifican nesta ordenanza:

1. Accesos, ramplas e rúas:
 - Accesos:
 - O largo libre mínimo da área de acceso para unha capacidade menor ou igual a 100 vehículos e con acceso único desde vías de largo maior ou igual a 15,00 m será de 3,00 m, e se o acceso é desde vías de largo menor a 15,00 m será de 4,00 m. Cando o garaxe teña unha capacidade superior a 100 vehículos e conte cun único acceso, o seu largo mínimo será de 5,00 m; cando conte con dous accesos independentes, o largo de cada un deles será como mínimo de 3,00 m.
 - O fondo libre mínimo da área de acceso, sen incluír superficies de dominio público, será de 4,50 m.
 - A altura libre mínima da área de acceso será de 2,30 m, permitíndose reducir esta altura ata 2,10 m cando a dita redución non afecte máis do 15% da superficie en planta da área de acceso.
 - A pendente máxima admisible para a zona de acceso será do 5%.

- A porta terá como largo mínimo o 90 % da vía interior á que sirva, e unha altura libre mínima de 2,10 m medidos coa porta aberta, e atoparase sempre no plano de aliñación do inmovible ou aliñado coa porta do portal.
Admítese reducir este ancho de acceso puntualmente ata 20 cm por elementos como pilares, instalacións, etc. que non teñan unha lonxitude superior a 70 cm na dirección da marcha do vehículo, debendo ademais reunir as condicións seguintes.
 - No caso de que o zaguán de acceso ao garaxe e o acceso ao portal, sitúense nun único elemento, sen separación física, a zona de acceso ao portal poderá ter un ancho libre mínimo de 1,50 metros, e deberase separar da zona do vehículo mediante unha varanda de material sólido e resistente, que terá unha altura mínima de 1,10 metros. Así mesmo os pavimentos da zona destinada a vehículos e da zona destinada a peóns, deberán ser claramente distinguibles, mesmo para persoas con minusvalías visuais.
 - Ramplas:
 - As ramplas de circulación terán unha pendente máxima do 18 % en tramos rectos, e do 14 % en tramos curvos, medida sobre o eixe da vía.
 - O largo libre mínimo das ramplas de circulación será de 3,00 m, e para máis de 100 vehículos e acceso único será de 5,00 m, aumentándose en 0,30 metros na cara exterior dos xiros, en todos os casos.
 - O radio de xiro mínimo será de 3,50 m medido sobre o bordo interior da rampla tanto nas de sentido único como nas de dobre vía diferenciada.
 - A altura libre mínima será de 2,30 m, permitíndose unha altura crítica, en elementos illados, sen pasar do 15% da superficie útil, de 2,10 m.
 - Vías:
 - O largo libre mínimo das vías de circulación e distribución con aparcadoiros en batería será de 5,00 m medidos perpendicularmente ao sentido da circulación admitíndose reducir este ancho puntualmente ata 4,70 m con elementos como piares, instalacións, etc. que non teñan unha lonxitude superior a 70 cm na dirección da marcha do vehículo. Se se trata de vías con aparcadoiros en liña, ou ángulo < 45°, será de 3,30 m, e se trata de vías sen acceso a prazas, o largo mínimo será de 3,00 m.
 - O raio de xiro mínimo, medido na cara exterior da vía, será de 6 m.
 - A altura libre mínima será de 2,30 m, permitíndose unha altura crítica, en elementos illados, sen pasar do 15% da superficie útil de 2,10 m.
 - A pendente máxima deste tipo de vías será do 5%.
2. Áreas de aparcadoiro:
A súa organización permitirá o acceso directo a todas as prazas.
 - A lonxitude libre mínima de cada praza de aparcadoiro será de 4,70 m, e o seu largo mínimo de 2,40 m. Permitiranse estreitamentos puntuais producidos por elementos

construtivos cuxa suma de superficies en planta sexa menor de 0,1 m² sempre que, na praza, se poida inscribir un rectángulo totalmente libre de obstáculos de dimensións mínimas 2,30 × 4,70 m. As prazas de aparcadoiro debuxaranse tanto no proxecto como na obra executada. A altura libre mínima será de 2,20 m, permitíndose unha altura crítica, en menos do 20% da súa superficie de 2,00 m.

Exceptúase da obriga de cumprir as dimensións expresadas no apartado anterior a aquelas prazas destinadas a aloxar bicicletas, ciclomotores, motocicletas e vehículos de máis de dúas rodas asimilados a estes. Estas prazas non computarán en ningún caso aos efectos de cumprir as dotacións mínimas de aparcamento esixibles para cada uso.

En garaxes aparcadoiros rotatorios, a dimensión mínima das prazas deberá ser de 5 metros por 2.50 metros libres de obstáculos na súa totalidade. Non se poderán instalar en ningún caso o tipo de prazas descrito no apartado anterior.

Todos os locais destinados a garaxe-aparcadoiro, deberán dispoñer das prazas de aparcamento adaptadas ao uso de persoas con minusvalías físicas, en número e dimensións esixidas pola lexislación en vigor en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

- As prazas delimitadas lateralmente por un tabique ou obstáculo fixo similar deberán incrementar o seu largo en 20 cm.
- Todos os edificios disporán das prazas de aparcadoiro para uso de discapacitados regulada pola Lei sobre accesibilidade e supresión de barreiras.
- En ningún caso se permitirá a disposición de prazas pechadas independentes de aparcadoiro por cuestións de seguridade e visibilidade.
- En edificación residencial, autorizarase con carácter preferente a mancomunidade de garaxes-aparcadoiro entre distintos propietarios, co fin de reducir ao mínimo o número de accesos, dentro dos límites sinalados nesta normativa.
- Permítese a utilización de aparatos mecánicos e montacoches. Neste caso, a plataforma considerarase válida como espazo de acceso e espera na incorporación do vehículo á vía pública. Deberá proxectarse, cando menos, un aparello elevador de coches por cada 30 prazas de aparcadoiro.
- Os garaxes disporán para a súa acometida a rede de saneamento un sistema eficaz de depuración de graxas.

3. Ventilación: cumprirá as seguintes condicións:

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

- Nos garaxes-aparcadoiro situados en patios de mazá permitiranse ocos de ventilación cando poidan quedar separados, como mínimo 15 metros das aliñacións interiores. Ademais, as entradas de aire realizaranse á cota inferior de cada unha das plantas de sotos.

4. Alumeado: o alumeado artificial realizarase só mediante lámpadas eléctricas e as instalacións de enerxía e iluminación eléctrica responderán ás características esixidas polo Regulamento de Instalacións Eléctricas Receptoras e Disposicións complementarias vixentes.
5. Instalacións contra incendios: aos efectos da Protección Contra Incendios estarase ao disposto no Código Técnico da Edificación ou norma vixente en cada momento.
En todo caso, cada 500 m² construídos ou fracción destinada a este uso estará dotada dunha boca de incendios equipada, un detector de monóxido de carbono e catro extintores de 6 kg. cunha eficacia de 21 A - 113B.
As portas de todo o percorrido de evacuación dende o garaxe ata a vía pública serán do tipo antipánico, non podendo pecharse en ningún caso no sentido do devandito percorrido.
6. Servizos hixiénicos e establecementos anexos: segundo a Categoría en que se encadren, reunirán os seguintes requisitos:
 - Os garaxes aparcamentos de Categoría 1ª con capacidade superior a 60 prazas deberán dispoñer dun aseo configurado en recinto independente e exclusivo, dotado polo menos dun inodoro e un lavabo.
 - Os garaxes aparcamentos de Categoría 2ª terán un aseo das características antes mencionadas calquera que sexa a súa capacidade. Para capacidades superiores ás 75 prazas ou 2.000 m² de superficie construída, disporanse de dous aseos independentes pero agrupados, un dos cales deberá estar preparado para o seu uso por persoas con minusvalías, disporanse tantos grupos destes aseos como resulten necesarios de forma que non sexa necesario percorrer máis de 75 metros de distancia nin subir ou baixar máis de dúas plantas para alcanzar un deles.
7. No interior dos locais destinados a uso garaxe aparcamento queda prohibida calquera outra actividade a excepción dos servizos de lavado e engraxe do automóbil. Nos locais de servizo de lavado e engraxe que formen parte dos edificios de vivendas, a potencia instalada non excederá de 25 CV.

Capítulo 4. Uso comercial e servizos

Artigo 132.- Definición

Corresponden a este uso os establecementos adicados á compravenda de mercadorías ou produtos polo miúdo e os locais destinados á prestación de servizos persoais non englobados en ningún dos usos definidos na presente normativa, como salóns de peiteado, centros de beleza, solarío, etc.

Artigo 133.- Clasificación e Condicións xerais

1. Clasificación. Para os efectos destas Ordenanzas establécense tres Categorías:
 - Categoría 1ª: Locais comerciais ou de servizos situados en primeiro soto ou semisoto e planta baixa ou primeira, compatibles co uso de vivenda e outros usos.
 - Categoría 2ª: Edificios dedicados en máis do 60% da súa superficie ao uso comercial podendo dedicarse o resto a outros usos, agás o de vivenda.
 - Categoría 3ª: Edificios destinados ao uso comercial e de servizo para a apertura da cal sexa necesaria licenza da Xunta de Galicia, ademais da municipal, incluíndo aqueles onde coexisten os usos arriba mencionados con espazos de uso terciario hostaleiro dentro deste.
2. Condicións xerais. Sen prexuízo do cumprimento da normativa sectorial de aplicación e das condicións de uso e volume e demais establecidas polas Ordenanzas da zona, observarán as seguintes condicións de carácter xeral:
 - No caso de que o mesmo edificio acolla usos comerciais e de vivenda, deberá dispoñer de escaleiras e acceso ás vivendas independentes.
 - Poderanse destinar a este uso locais situados en semisotos sempre que contén con acceso directo dende a rúa ou espazo público, cunha altura libre non inferior a 3 metros, debendo noutro caso formar parte continua e inseparable dun local situado na planta baixa.
 - Os que non cumpran a condición anterior poderanse destinar á atención ao público sempre e cando reúnan as seguintes condicións:
 - a) O seu uso estará ligado indisolublemente ao local do mesmo uso e destino, situado na planta baixa.
 - b) Entre ámbalas dúas zonas deberá existir unha abertura de comunicación non inferior ao 10% da superficie do semisoto na que se poida inscribir un círculo de 3,20 m.
 - Se en lugar de ser semisotos son sotos os que se queren vincular a unha atención ao público deberase cumprir a primeira das anteriores condicións. Ademais a abertura de comunicación deberá ter unha superficie mínima do 15% da superficie do soto e deberase poder inscribir un círculo de 3,20 metros.
 - En caso de destinarse á atención ao público a altura mínima do local deberá ser de 3 metros. Se se trata de locais construídos en edificios xa con anterioridade en vigor deste plan, esta altura poderase reducir ata os 2.50 metros.
 - Os locais comerciais terán unha superficie mínima de 6 m² por cada posto de traballo, e un volume mínimo de 30 m³. O ancho mínimo de escaleiras de acceso será de 1,20 metros.
 - Os locais cunha superficie maior de 300 m², calquera que sexa a proporción desta destinada á atención ao público, a excepción dos incluídos en galerías comerciais ou centros comerciais e/ou de ocio, disporán dun acceso directo e exclusivo dende a rúa

ou espazo aberto de dominio e uso público. As áreas de circulación no interior dos locais na súa zona de público terán un ancho non inferior a 1,50 metros.

- Con independencia do establecido na lexislación sectorial de hixiene laboral, todo local ou conxunto de locais incluídos en galerías comerciais, deberá dispoñer dun cuarto de aseo, cun inodoro e un lavabo por cada 100 m² de superficie útil (entendéndose como tal almacéns, vestíbulos e aseos), ou fracción. Os aseos poderán incluírse nos locais ou ben emprazarse nas zonas comúns das agrupacións de locais.
- A partir dos 300 m² instalaranse servizos independentes para ámbolos dous sexos. Poden quedar dispensados destes requisitos os locais menores de 50 m², sempre que sexan locais anexos a unha vivenda que dispoña deses servizos. Os aseos retretes separaranse da zona do público por un distribuidor ou biombo. Reservaranse os aseos destinados a persoas con minusvalías físicas esixibles pola lexislación correspondente.
- Admitiranse entreplantas que non ocupen máis do 50% da superficie do local, de modo que os espazos útiles teñan unha altura libre mínima de 2,20 metros e non se destinen á atención ao público.

Capítulo 5. Uso hostaleiro, espectáculos públicos e de ocio e entretemento

Artigo 134.- Definición

Inclúense dentro deste tipo de uso aqueles establecementos nos que se despachan ao público, bebidas e/ou comidas, e nos que ademais poden desenvolverse outras actividades destinadas ao ocio da poboación.

Artigo 135.- Clasificación

Para os efectos das ordenanzas distínguense as seguintes categorías:

- Categoría 1ª: Bares e similares; cafés e cafeterías; cibercafés e similares. Comprenden aqueles establecementos, calquera que sexa a súa denominación, nos que se serven ao público comidas e/ou bebidas.
- Categoría 2ª: Restaurantes. Comprenden aqueles establecementos, calquera que sexa a súa denominación, que se serven ao público, comidas e bebidas para ser consumidas no mesmo local.
- Categoría 3ª Locais de espectáculos públicos. Inclúe a todos aqueles clasificados como tales polo Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos e Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2.816/1982, do 27 de agosto, ou normativa que a substitúa, tales como cines, teatros, salas de concertos, salas de variedades e folclore, etcétera
- Categoría 4ª: Locais recreativos e establecementos públicos. Inclúen todos aqueles destinados a actividades recreativas para ou esparexemento da poboación en xeral, calquera que sexa a súa denominación. Tales como casinos, salas de bingo, salas de

máquinas recreativas e de azar, salóns recreativos, salas de festa, discotecas e salas de baile, etc.

Artigo 136.- Condicións xerais

Os locais de categoría terceira rexeranse polo disposto no R. D. 2.816/82 do 27 de agosto ou normativa que a substitúa, sen prexuízo de cumprir, ademais, as restantes previsións do presente artigo se impuxesen obrigas superiores na configuración dos locais.

O resto de establecementos incluídos neste uso deberán cumprir as condicións particulares seguintes:

1. Normativa sectorial: cumprarán as disposicións legais e regulamentarias que lles sexan de aplicación en cada momento e, así mesmo, na medida en que determinen maiores obrigas e espazos, as condicións particulares do uso comercial.
2. Aseos: en materia de aseos os locais de categoría primeira e segunda disporán, como mínimo, das unidades de retrete e lavabo que se indican a continuación:
 - Locais de ata 100 m²: 1 para damas e 1 para cabaleiros con urinario.
 - Locais de ata 250 m²: 2 para damas e 1 para cabaleiros con urinario.
 - Locais de ata 500 m²: 3 para damas e 1 para cabaleiros con 2 urinarios.
 - Por cada 500 m² máis: 1 máis para damas e 1 máis para cabaleiros.
3. Altura libre de pisos: A altura mínima esixible nos locais destinados a estes usos será de 3,00 m. a excepción dos locais de espectáculos públicos que deben ter 3.20, e salvo aqueles que fosen construídos con anterioridade á entrada en vigor do PXOM do 94, onde se poderá reducir esta altura ata os 2,50 metros, sempre e cando se adapten ás condicións esixidas pola regulamentación vixente e demais normativas sectoriais de aplicación, e en particular, á de seguridade e saúde nos lugares de traballo.
4. Entreplantas: Admitiranse entreplantas que non ocupen máis do 50% da superficie do local, de modo que os espazos útiles teñan unha altura libre mínima de 2,20 metros. Estes locais só poderán destinarse ao uso de almacén vinculado ao uso principal.
5. Accesos: Todos os locais incluídos neste categoría deberán contar en calquera caso, con acceso independente dos locais destinados ao uso de vivenda: En edificios de uso de vivendas ou residencial, os establecementos das categorías 1^a, 3^a e 4^a, situáanse unicamente en plantas de soto, semisoto, plantas baixas ou entreplantas, podendo ademais situarse os da Categoría 2^a, en planta 1^a ou ben en plantas altas de especial significación.
6. Extracción de gases: No caso de locais destinados ao uso hostalería implantados en edificios destinados a outros usos e que dispoñan de áreas de cociña, a extracción de fumes e gases da combustión e cocción deberá realizarse obrigatoriamente ao exterior, ao efecto do cal disporán de condutos exclusivos e independentes de extracción, que haberán de superar a altura de cumio do edificio en que se sitúen, sempre que non se empreguen os filtros electrostáticos. En ningún caso estes condutos poderán situarse a menos de cinco metros medidos tanto en horizontal coma en vertical doutros ocos de ventilación do edificio.

7. Illamento acústico: Así mesmo prestarase unha especial atención ao cumprimento da normativa sectorial ou regulada polas correspondentes ordenanzas municipais, referentes ao illamento acústico e contra vibracións destes establecementos.

Capítulo 6. Uso administrativo e de oficinas

Artigo 137.- Definición

Correspóndese coa actividade dos establecementos dedicados a usos administrativos ou burocráticos, de carácter público ou privado, así como aos despachos dos profesionais.

Artigo 138.- Clasificación

Considéranse as seguintes categorías:

- Categoría 1^a: Oficinas e despachos profesionais anexos á vivenda do titular.
- Categoría 2^a: Oficinas e despachos en plantas baixas, altas ou de edificios sen alcanzar o 70% do total da superficie
- Categoría 3^a: Edificios oficiais e edificios con polo menos o 70% da superficie total edificada dedicada ao uso de oficinas e o resto a outros usos.

Artigo 139.- Condicións

As oficinas e despachos profesionais que se achen dentro da categoría 2^a só poderán situarse en plantas de soto, semisoto, baixa, primeira e segunda aqueles edificios nos que se atopen. En todo caso deberán contar con acceso independente do resto das plantas destinadas a outros usos dende a vía pública ou galería comercial que os albergue. Nos edificios de nova construción ou obxecto de reformas integrais, enténdese por acceso independente un portal, unha escaleira e un ascensor, se a normativa o esixise, de uso totalmente exclusivo das oficinas e despachos profesionais. Nos edificios xa existentes, admítense como solucións para considerar que tal acceso ten o carácter de independente unha escaleira ou un ascensor de uso exclusivo das oficinas ou despachos profesionais aínda cando compartan co resto de usos o mesmo portal e outro dos dous elementos citados anteriormente.

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

1. Disporán de servizos hixiénicos coas seguintes proporcións mínimas: ata 100 m² de superficie, 1 retrete e 1 lavabo. A partir de 100 m² instalaranse servizos independentes para ámbolos dous sexos. Os retretes separaranse da zona do público por un distribuidor ou biombo.
2. Os locais administrativos terán unha superficie mínima de 6 m² por cada posto de traballo e un volume mínimo de 30 m³.
3. A altura libre mínima será de 2,50 metros.
4. A iluminación e ventilación dos locais administrativos poderá ser natural ou artificial. Se fose natural os ocos terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie en planta do local. Se

fose artificial será obrigada e preceptiva a presentación do correspondente proxecto técnico das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobadas polo Concello. Se as instalacións non se axustasen ao proxecto, aplicarase o procedemento sinalado na Lei de Protección Ambiental de Galicia ou expediente da reposición da legalidade.

5. As oficinas e despachos profesionais incluídos na categoría 1ª, entendéndose como tal os que se poden atopar incluídos na vivenda dentro de edificios, poderán situarse en calquera planta do edificio podendo utilizar de forma alternada os espazos cos da vivenda, e veranse dispensados do cumprimento das condicións esixidas anteriormente relativas a accesos, dotacións sanitarias e alturas mínimas esixibles.

Capítulo 7. Uso hoteleiro

Artigo 140.- Definición

Correspóndese coa actividade desenvolvida na totalidade ou en parte dos edificios de servizo ao público que se destinan ao aloxamento temporal. Inclúense neste uso as Residencias, Colexios Maiores e Hoteis de calquera tipo ou categoría, apartahoteis e aloxamentos turísticos e outras categorías reguladas na lexislación sectorial.

Artigo 141.- Clasificación

Considéranse as seguintes categorías:

- Categoría 1ª: Establecementos de ata 20 camas e menos de 500 m² de superficie construída.
- Categoría 2ª: Establecementos de máis de 20 camas ou de máis de 500 m² de superficie construída.

Artigo 142.- Condicións

Ademais das condicións de uso, volume e demais establecidas polas ordenanzas da zona, axustaranse á Normativa vixente na materia, así como ás condicións hixiénico-sanitarias para o uso de vivenda que resultasen de aplicación.

Así mesmo, cando se trate de edificacións de nova planta, deberán dispoñer, como mínimo de 1 praza de aparcamento por cada 3 cuartos. Autorizarase a súa instalación en edificios nos que coexistan varios usos, pero en todo caso, o acceso ao establecemento hoteleiro, deberá ser independente e claramente diferenciado do acceso á zona de vivendas, contando con portal, escaleira e ascensor, se fose obrigatorio, de uso exclusivo do establecemento hoteleiro.

Nas diversas categorías de aloxamentos turísticos, ademais de ser regulado no presente Capítulo, deberase estar ao disposto na Lei 7/2011, do 27 de outubro, do turismo de Galicia ou normativa que a substitúa. Esta Lei considera as empresas turísticas as que, de xeito habitual e profesional, prestan servizos, mediante contraprestación económica, no ámbito da actividade turística de

aloxamento, restauración e intermediación ou en relación con calquera outro tipo de servizos que poidan ser cualificados como turísticos pola Administración autonómica.

Distínguense o seguintes establecementos turísticos segundo a Lei 7/2011, do 27 de outubro, do turismo de Galicia :

- Establecementos hoteleiros.
- Apartamentos e vivendas turísticas.
- Campamentos de turismo.
- Establecementos de turismo rural.
- Albergues turísticos.
- Calquera outro que se fixe regulamentariamente.

Aos aloxamentos turísticos seranlles aplicables os requisitos que determinen as disposicións vixentes en materia de edificación e vivenda relativos ás condicións de salubridade, sen prexuízo das esixencias regulamentarias que en cada caso sexan aplicables e dos demais requisitos que se determinen nas disposicións vixentes.

Capítulo 8. Actividades Dotacionais

Sección 1. Uso docente

Artigo 143.- Definición

Correspóndese cos edificios e locais dedicados a actividades de ensino, pedagóxicas ou de formación en calquera dos seus niveis e tipos, tales como centros escolares e preescolares, academias, centros universitarios, xardíns de infancia, ou outros análogos. Exceptúanse desta sección os centros dedicados a educación especial.

Artigo 144.- Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

- Categoría 1ª: Centros de ensino oficial de ata 50 prazas escolares.
- Categoría 2ª: Centros de ensino oficial con máis de 50 prazas escolares.
- Categoría 3ª: Academias de ensino non regulado, academias de condución e similares.
- Categoría 4ª: Gardarías infantís.

Artigo 145.- Condicións

Sen prexuízo das condicións de uso e volume establecidas polas Ordenanzas propias da zona, e ademais das requiridas pola normativa sectorial de aplicación, cumpriran as condicións seguintes:

1. Os centros incluídos na categoría 1ª, deberanse implantar exclusivamente nas plantas primeira e inferiores dos edificios, cando neles coexistan outros usos. En todo caso, deberán dispoñer dun acceso independente e exclusivo dende a vía pública ou galería comercial, entendéndose por tal un portal, unha escaleira e un ascensor, se fose obrigatorio, de uso exclusivo do centro.

2. Instalaranse en edificio exclusivo os que se integren en Categoría 2ª.
3. Os centros incluídos na categoría 3ª poderán implantarse en calquera planta dos edificios nos que coexistan con outros usos e non necesitarán de acceso independente.
4. As gardarías infantís so poderán situarse en plantas baixas, admitíndose en planta primeira cando a devandita planta estea unida coa baixa a través de medios de comunicación no interior dos locais. En todo caso, contarán con acceso independente dende a vía pública ou galería comercial, admitíndose como tal unha entrada, escaleira ou ascensor de uso exclusivo das oficinas ou despachos profesionais aínda cando compartan co resto de usos o mesmo portal e outro dos elementos citados anteriormente.

Sección 2. Uso sociocultural

Artigo 146.- Definición

Corresponden aos locais e instalacións destinados ao público con fins de difusión da cultura e as artes e do fomento da relación e participación cidadá, sempre que non se teñan que encadrar dentro do uso terciario hostaleiro (categorías 3ª e 4ª).

Artigo 147.- Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

- Categoría 1ª: Establecementos con capacidade non superior a 150 persoas e con superficie construída igual ou menor aos 250 m².
- Categoría 2ª: Establecementos con capacidade superior a 150 persoas ou con máis de 250 m² de superficie construída.

Artigo 148.- Condicións

1. Deberase estar ás condicións sinaladas pola normativa sectorial de aplicación e ás específicas que prescriban as Ordenanzas particulares da zona. No caso de cafeterías, bares, restaurantes ou establecementos semellantes vinculados a estes usos serán de aplicación, así mesmo, aos espazos ocupados por estes usos, as condicións expostas para os establecementos hostaleiros nesta normativa.
2. Poderán situarse en edificios de uso exclusivo ou de uso compartido con outros. No caso de compartir edificio co uso residencial, deberán estar situados en plantas de soto, semisoto, planta baixa ou planta primeira vinculada á baixa con comunicación interior e deberán contar con acceso independente dende a vía pública, entendendo como tal un portal, unha escaleira e un ascensor, se a normativa o esixise, exclusivo para o uso socio-cultural.

Sección 3. Uso relixioso

Artigo 149.- Definición

Correspóndese coas actividades realizadas en locais e edificios destinados ao culto relixioso.

Artigo 150.- Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

- Categoría 1ª: Establecementos con capacidade non superior a 150 persoas e con superficie construída igual ou menor aos 250 m².
- Categoría 2ª: Establecementos con capacidade superior a 150 persoas ou con máis de 250 m² de superficie construída.

Artigo 151.- Condicións

1. Ademais de coas Ordenanzas da zona, deberán axustarse a súa normativa sectorial de aplicación.
2. Poderán situarse en edificios de uso exclusivo ou compartido con outros usos. No caso de situarse compartindo edificio co uso residencial, deberán estar situados en plantas de soto, semisoto, planta baixa ou planta primeira vinculada á baixa con comunicación interior e deberán contar con acceso independente dende a vía pública, entendendo como tal un portal, unha escaleira ou un ascensor, se a normativa o esixise, exclusivo para o uso relixioso.

Sección 4. Uso sanitario

Artigo 152.- Definición

Correspóndese cos edificios e locais dedicados actividades vinculadas a tratamento e/ou aloxamento de enfermos e accidentados, tales como clínicas, dispensarios, centros primarios de saúde, etc., así como os destinados á clínica, ou atención veterinaria.

Artigo 153.- Clasificación

Establécense tres categorías:

1. Categoría 1ª: Locais ou Edificios para a atención ou consulta ocasional, tratamento, diagnóstico, primeiros auxilios, etc., que non requiran hospitalización.
2. Categoría 2ª: Edificacións dedicadas, en todo ou en parte, ao aloxamento ou hospitalización de enfermos.
3. Categoría 3ª. Locais ou edificacións dedicados á clínica ou á atención veterinaria.

Artigo 154.- Condicións

Sen prexuízo das condicións de uso e volume establecidas polas Ordenanzas propias da zona, e ademais das requiridas pola normativa sectorial de aplicación, cumpriran as condicións seguintes:

1. As actividades englobadas na Categoría 2ª disporanse en edificios independentes. Disporán dunha praza de aparcamento por cada 25 m² de superficie.
2. Ademais dos que especificamente se requiran pola propia actividade, deberán cumprir as condicións de previsión de aseos definidas no uso comercial

3. Os locais encadrados na categoría 1ª (destinados á consulta ambulatoria e de curta duración) non vinculados ao uso vivenda do prestamista do servizo, quedan asimilados aos despachos profesionais e deberán de cumprir en todo caso as determinacións do uso oficina. Se estivesen anexos á vivenda do prestamista do servizo e situados en edificios de vivendas poderán situarse en calquera planta do edificio e veranse dispensados do cumprimento das condicións esixidas anteriormente relativas a accesos, dotacións sanitarias e alturas mínimas esixibles.
4. Calquera que sexa a posición relativa no edificio dos locais destinados a este uso, no caso de que para a actividade concreta a desenvolver precítese ou prevexase a disposición de aparatos ou instalacións sometidas a calquer control técnico-administrativo de emisións de radioactividade ou ondas electromagnéticas, suxeitaranse ao disposto na normativa sectorial que lle resulte de aplicación.
5. Os usos de Categoría terceira só se poderán situar en planta baixa e, en todo caso, deberán dispoñer de accesos independentes á vía pública, a non ser que se atopen incluídos en galerías comerciais, sen prexuízo do seu deber de cumprimento da normativa sectorial que lles sexa de aplicación. No caso de que estes establecementos inclúan o ingreso ou hospedaxe dos animais, e polo tanto a permanencia destes por un período superior ás 24 horas, deberán situarse en edificios exclusivos.

Sección 5. Uso asistencial

Artigo 155.- Definición

Corresponden aos edificios e locais destinados a asilo e servizos de atención do segmento de poboación requirida dunha maior protección e asistencia, tales como anciáns, diminuídos físicos ou psíquicos, indixentes, etc. Encadrarase ademais nesta definición a actividade termal e balnearia que non leve aparelhada a prestación de servizos que poidan encadrarse dentro do uso hoteleiro.

Artigo 156.- Clasificación e Condicións

1. Clasificación. Establécese unha categoría única.
2. Condicións. Ademais das condicións xerais de uso e volume e a Ordenanzas da zona, cumpriran coas disposicións vixentes na materia. Se por razón da actividade, non lles fose de aplicación disposicións sectoriais específicas, rexeranse polo disposto para o uso comercial e de servizos.

Sección 6. Uso Deportivo

Artigo 157.- Definición

Correspóndese cos edificios e instalacións destinados a actividades deportivas, cubertos ou descubertos, destinados ao exercicio, exhibición ou ensino da cultura física e da práctica do deporte, así como os dedicados á práctica ou ensino de actividades análogas tales como o aeróbic, o baile, as artes marciais, etc.

Artigo 158.- Clasificación

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

Artigo 159.- Condicións

Deberán estar ás Ordenanzas da zona e ás condicións impostas na normativa sectorial de aplicación. Os establecementos, ximnasios, ou centros destinados ao ensino ou práctica de actividades deportivas, ou á de actividades semellantes con fins de coidado persoal ou de cultura física ou outras análogas, deberán cumprir as condicións establecidas respecto do uso comercial, recreativo e de servizos, Categoría 1ª.

Sección 7. Uso Funerario

Artigo 160.- Definición

Correspóndese cos edificios destinados a actividades relacionadas co velorio, tratamento, conservación, estudo, e depósito temporal e/ou definitivo de cadáveres, restos e despoños humanos ou animais.

Artigo 161.- Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

- Categoría 1ª, Velorios: Son os locais ou edificios destinados á exposición e vela de cadáveres logo de ao seu traslado ao seu depósito definitivo. Poderán situarse en edificios de uso exclusivo funerario ou en edificios de usos compatibles, neste caso unicamente co sanitario de categoría 2ª e o uso asistencial.
- Categoría 2ª, Tanatorios: Son os locais ou edificios destinados á preparación (tanatoestética e tanatopraxia), exposición de cadáveres previos ao seu traslado ao seu depósito definitivo. Poderán situarse en edificios de uso exclusivo funerario ou en edificios de usos compatibles, neste caso unicamente co sanitario de categoría 2ª.
- Categoría 3ª, Cemiterios: Son os recintos pechados, axeitados para a inhumación de restos humanos. Dentro dos cemiterios poderanse distinguir tres tipos de enterramentos ou depósitos: Foxas (escavacións practicadas directamente na terra), Nichos (cavidades construídas artificialmente subterráneas ou aéreas, simples ou múltiples) e columbarios (construcións para o depósito de urnas de cinzas resultantes das cremacións) Deberán situarse en recintos exclusivos do uso funerario e non se poderán integrar ao resto das categorías previstas neste uso.
- Categoría 4ª, Crematorios: Son os locais destinados á redución de cinzas inertes dos cadáveres e despoños humanos. Poderanse situar en conxunto cos locais ou edificios de categoría 2ª do uso sanitario, ou ben nos de categoría 2ª e 3ª do uso funerario.
- Categoría 5ª, Depósitos de cadáveres: Son os locais destinados ao mantemento e conservación de cadáveres ou despoños humanos, para o seu posterior estudo, análise ou

destrución. Poderanse situar en conxunto cos locais ou edificios de categoría 2ª do uso sanitario, ou ben nos de categoría 2ª e 3ª do uso funerario.

- Categoría 6ª, Cemiterios e/ou crematorios para uso exclusivo de restos animais de compañía: Deberán situarse en recintos exclusivos.

Artigo 162.- Condicións

1. Todas as categorías incluídas nos usos funerarios, destinadas a restos humanos serán reguladas por la normativa sectorial sobre policía mortuoria.
2. Os edificios incluídos neste uso, cando se sitúen en edificios ou recintos de uso exclusivo deberán contar coas seguintes dotacións de aparcadoiro:
 - Velorios e Tanatorios: 6 prazas de aparcadoiro por cada sala de velorio ou de exposición de cadáveres.
 - Cemiterios: Deberán contar con 10 prazas de aparcamento por cada 2.000 m² de superficie destinada a depósito permanente de cadáveres ou restos humanos, cun mínimo de 50 prazas de aparcamento.

Sección 8. Instalacións urbanas de Estacións de Servizo

Artigo 163.- Definición

Corresponden aos establecementos destinados á venda e distribución directa de carburantes a vehículos automóbiles de calquera clase.

Artigo 164.- Clasificación

Establécense dúas categorías:

- Categoría 1ª: Incluirán aquelas instalacións destinadas á venda ao público de combustibles para a automoción e outros produtos semellantes que contén cun mínimo de catro aparatos surtidores e equipo para a subministración de auga e aire. Poderán dispoñer ademais de servizos complementarios para o automóbil, como instalacións de lavado e engraxe, mantemento e reparación, así como outros servizos comerciais e de atención ao cliente.
- Categoría 2ª: Incluiranse neste grao a instalación de unidades de subministración que reúnan as mesmas características anteriores pero que contén, exclusivamente, con aparatos surtidores, en número non superior a tres.

Artigo 165.- Condicións

Sen prexuízo das ordenanzas zonais, as estacións de servizo de categoría 1ª para a súa localización deberán reunir ás seguintes condicións:

1. Só se poderán emprazar nas vías cualificadas como Sistema Xeral. Deberanse emprazar de forma que as bocas de carga dos depósitos e os puntos de servizo de combustible estean a unha distancia superior a 30 metros de calquera edificación. No Solo Rústico esta distancia aumentarase ata os 50 metros.

2. A edificabilidade máxima para as edificacións pechadas deste tipo de instalacións será de 0.20 m²/m². No Solo Rústico será de 0.10 m²/m². A altura máxima en calquera caso será de 7 metros.
3. As instalacións deste tipo deberán realizar un estudo de acondicionamento ambiental e estético en función do lugar no que se instalen. O proxecto da instalación deberá acompañar medidas para garantir a correcta urbanización do interior así como do enlace coa rede viaria, a disposición de espazos de descanso e o acondicionamento das zonas perimetrais con xardinería e arboredo.
4. As estacións de servizo deberán dispoñer, independentemente das destinadas ao abastecemento e outros servizos que se puidesen prestar, dúas prazas de aparcamento para vehículos automóbiles e unha praza para vehículos de grandes dimensións.
5. Deberán reunir as condicións impostas pola súa regulamentación sectorial de aplicación, así como aquelas outras que a requiran xustificadamente polo organismo titular da vía onde se sitúen estas instalacións.

As estacións de servizo de categoría 2ª, para a súa localización deberá reunir as seguintes condicións:

1. As instalacións de subministración que inclúa este Grao, poderanse emprazar en calquera tipo de vía, coa limitación de que as bocas de carga dos depósitos e os puntos de servizo de combustible non poderán situarse a unha distancia menor de 20 metros de calquera edificación destinada a uso residencial.
2. A edificabilidade máxima para as edificacións pechadas deste tipo de instalacións será de 0,10 m²/m².

Sección 9. Instalacións de Servizos urbanos

Artigo 166.- Definición

Corresponden aos establecementos destinados á depósitos de almacenamento de líquidos, sólidos ou gases, centros de transformación, subestacións, depuradoras, antenas, e en xeral equipos que compoñen os servizos de infraestruturas ao servizo das áreas residenciais, terciarias, dotacionais ou industriais.

Artigo 167.- Clasificación

- Categoría 1ª: Incluirán aquelas instalacións urbanas destinadas á depósitos de almacenamento de líquidos, sólidos ou gases, centros de transformación, subestacións, depuradoras, etc, que ubiquen en solos urbanos con planeamento pormenorizado e destinadas ao servizo xeral da poboación.
- Categoría 2ª: Incluirán as mesmas instalacións que se ubiquen en solos urbanos ou urbanizables que precisen planeamento de desenvolvemento.

Artigo 168.- Condicións

Ademais da normativa sectorial aplicable a cada unha das posibles instalacións, cumpriran as seguintes condicións :

1. As de categoría 1ª poderán emprazarse nas propias edificacións ou parcelas públicas ou privadas, preferentemente baixo rasante, con adopción das suficientes medidas de seguridade, garantindo a adaptación ao ambiente en que se sitúan.
2. As de categoría 2ª deberán emprazarse en parcelas calificadas para este fin polo plan de desenvolvemento, salvo que se instalen en parcelas edificables ou anexos á rede viaria por ser compatibles cos usos permitidos pola ordenanza correspondente

Capítulo 9. Uso industrial e actividades económicas vinculadas a este

Sección 1. Uso Industrial

Artigo 169.- Concepto e Definición

É o uso que comprende as actividades dos establecementos dedicados á elaboración e transformación de materias primas, así como posteriores aumentos de valor dos produtos, mesmo o envasado, reparación, almacenaxe, transporte e distribución dos mesmos. Inclúese neste uso así mesmo as actividades artesanais e talleres de reparación de vehículos e maquinaria diversa.

Artigo 170.- Categorias do uso industrial

Para establecer a compatibilidade do uso industrial con outros usos do solo establécese unha clasificación dos establecementos industriais atendendo ao impacto urbanístico e ambiental que provocan, de acordo coas seguintes Categorias:

- Categoría 1ª: Actividades industriais e artesanais compatibles coa vivenda: Taller familiar ou artesanal: Son aquelas que non supoñen prexuízo de ningún tipo á vivenda e pódense desenvolver nos mesmos edificios que serven ao cuarto humano. Estas actividades realízanse familiarmente ou cun número pequeno de empregados. Non provocan molestias e os seus produtos son necesarios na zona. Prohíbese a súa instalación en plantas de pisos ou ático.
- Categoría 2ª: Actividades industriais e artesanais compatibles con zonas residenciais: Pequena industria: Son aquelas que polo seu tamaño, situación e efectos producidos non supoñen prexuízos ao desenvolvemento da función residencial.
- As instalacións que desenvolvan esas actividades necesitan empregados e edificio propio. Para fixar minimamente a compatibilidade esas actividades non deben producir desprendemento de gases, po ou olores molestos, excesivos ruídos, vibracións, perigo nin xerar acumulación de tráfico.
- Categoría 3ª: Actividades industriais compatibles con zonas residenciais pero para albergar unha industria media: Son aquelas que polas súas dimensións e efectos producidos necesitan dunha localización preferente en determinadas áreas, pero que non resultan incompatibles con outros usos. As instalacións que desenvolvan estas actividades -

ademais de necesitar edificio propio e un número medio de empregados- téñense que situar forzosamente en zonas de exclusivo ou principal uso industrial.

- Categoría 4ª: Actividades industriais incompatibles con outros usos, Industria Media: Son aquelas industrias que polos efectos producidos necesitan dunha localización exclusiva en zonas ou polígonos dedicados a este uso.

Artigo 171.- CATEGORÍA 1ª. Actividades industriais e artesanais compatibles coa vivenda:

Taller artesanal ou familiar

Comprende elaboracións artesanais, pequena industria e actividades de oficios e profesións desenvolvidas en edificios residenciais, actividades de pequena industria ou elaboracións artesanais de tipo doméstico.

Tamén se inclúen neste apartado as actividades de oficios e profesións compatibles co uso residencial do edificio, e que presentan un marcado carácter de industria familiar ou equiparable (persoal escaso, baixa potencia de instalación e ausencia de ruídos e vibracións por enriba do nivel medio do uso principal da edificación, cunha restrinxida afluencia de clientela, nula emisión de olores, fumes ou outras perturbacións nocivas e molestas).

Con carácter xeral, soamente se poderán situar en plantas baixas ou semisotos dos edificios en que coexistan con usos residenciais, ou ben en edificación exclusiva ou, no seu caso, auxiliar.

En todo caso os establecementos situados na planta baixa, semisoto ou soto do edificio correspondente, deberán contar con acceso totalmente independente do común ás vivendas, con portal, escaleira e ascensor de uso exclusivo do uso industrial.

Cando se instalen nos núcleos rurais solo poderán realizar pequenos talleres de normas de cento vinte metros cadrados, non podendo adoptar a tipoloxía de nave industrial de calquera tipo, debendo realizarse en edificacións propias do asentamento, ou da mesma tipoloxía, e só si se establecen fóra dos núcleos histórico tradicionais. Nestes núcleos só se permiten actividades artesanais en edificios existentes.

Artigo 172.- CATEGORÍA 2ª. Actividades industriais e artesanais compatibles con zonas residenciais. Pequena industria

Son aquelas que instaladas en edificación exclusiva, ou compartindo o inmovible con outros usos sen habitabilidade, ou coa salvidade da vivenda vinculada á residencia do titular do establecemento, poden coexistir co uso medio residencial sen prexuízo para este, integrándose no ambiente e nas características zonais.

En ningún caso poderán difundir gases, po ou olores daniños ou molestos, ruídos ou vibracións apreciablemente superiores aos niveis ambientais habituais.

Tampouco poderán supoñer risco nin perigo ou crear conflitos na normal circulación de vehículos, nin alcanzarán dimensións de parcela, volume ou ocupación manifestamente superiores á media característica do ámbito onde se empraza.

Artigo 173.- CATEGORÍA 3ª. Actividades industriais compatibles coa zonas residenciais para albergar industrias medias

Son aquelas que pola súa dimensión ou efectos producidos, necesitan unha localización preferente en determinadas áreas pero que non resultan incompatibles con outros usos.

As instalacións que desenvolvan estas actividades, ademais de necesitar dun edificio propio e un número mínimo de empregados, haberán de situarse forzosamente en zonas de uso exclusivo ou predominante industrial, admitíndose os talleres de reparación en zonas ou polígonos de uso terciario e nas zonas onde sexa autorizable a instalación de concesionarios de vehículos ou maquinaria de calquera tipo.

Artigo 174.- CATEGORÍA 4ª. Actividades industriais incompatibles con outros usos

Son aquelas industrias que polos efectos que producen necesitan emprazarse en polígonos específicos para este uso.

Artigo 175.- Cadro resumo por categorías

	POTENCIA INST.(CV)	SUP.CONSTRUÍDA MÁXIMA (m2)	INT.SONORA MÁXIMA (dB)
CATEGORÍA 1 - Taller familiar ou artesanal	Ata 35	Ata 150	Ata 20
CATEGORÍA 2 - Pequena e mediana industria	Ata 100	Ata 500	Ata 40
CATEGORÍA 3 - Mediana industria	Ata 200	Máis de 500	Ata 50
CATEGORÍA 4 - Grande industria	Máis de 200	Máis de 3.000	Máis de 50

Artigo 176.- Condicións xerais para o uso industrial

Os usos considerados neste capítulo quedarán suxeitos ao cumprimento dos seguintes requisitos de carácter xeral:

1. As industrias cumprirán cos graos de compatibilidade e situación establecidas nesta normativa.
2. A medición do nivel de rúidos, en decibelios, efectuarase na parte exterior da fachada da industria ou no domicilio do veciño máis afectado polas molestias.
3. Os locais industriais terán por cada posto de traballo unha superficie mínima de 6 m² e/ou un volume mínimo de 30 m³.
4. A iluminación e ventilación dos locais industriais poderá ser natural ou artificial. Se fose natural os ocios terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie en planta do local. Se fose artificial, será obrigada e preceptiva a presentación do correspondente proxecto técnico das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello. Se as instalacións non se axustasen ao proxecto, aplicarase o procedemento sinalado na Lei de Protección Ambiental de Galicia ou expediente da reposición da legalidade.

5. Dotaranse de aseos independentes para homes e mulleres en cantidade non inferior a 1 retrete, 1 urinario, 1 lavabo e 1 ducha por cada 20 traballadores ou fracción, debendo respectarse en calquera caso a lexislación sectorial correspondente.
6. Os materiais empregados na construción dos locais terán que ser incombustibles e a estrutura do edificio resistente ao lume. As características dos devanditos materiais serán todas as que eviten a emisión ao exterior do edificio de rúidos a intensidades superiores ás establecidas nas Ordenanzas.
7. A montaxe de motores, máquinas e instalacións en xeral, terá que facerse baixo a dirección facultativa de técnico competente, a tenor da legalidade vixente, establecendo as necesarias condicións de seguridade do persoal e cumprindo os requisitos acústica e tecnicamente necesarios para evitar molestias.
8. As augas residuais serán sometidos a depuración logo da vertedura, sempre que o Concello o determine, así como en calquera caso no que os efluvios producidos conteñan augas negras, substancias non degradables, materias insolubles, produtos agresivos ou doutro tipo de coñecidos efectos prexudiciais tanto para as conducións coma para o efluente.
9. Procederáse á decantación, tratamento e filtrado previo a calquera vertedura sempre que así o esixa a Normativa sectorial da industria ou das disposicións emanadas dos Organismos competentes.
10. A evacuación de gases, fumes, vapores, po, etc., realizaranse nas condicións esixidas pola normativa vixente.
11. Os locais estarán dotados de saídas de emerxencia e accesos especiais para salvamento, así como dos aparatos e instalacións para prevención e extinción de incendios.
12. Para as industrias de Categoría 1ª permitirase efectuar entreplantas con altura mínima libre de 2,20 de altura destinada a uso exclusivo de almacéns, servizos hixiénicos vestiarios e similares, non vivideiras nin utilizables polo público.

Sección 2. -Uso de almacén

Artigo 177.- Definición, clasificación e condicións

Correspóndese aos locais ou edificios destinados a actividades tales como a garda, conservación e distribución de produtos en xeral, con ou sen servizo de vendas ao público.

- Categoría 1ª: Establecementos destinados ao almacenamento e distribución e con superficie construída igual ou menor aos 250 m².
- Categoría 2ª: Establecementos con máis de 250 m² de superficie construída.

Sección 3. Uso agropecuario

Artigo 178.- Definición

É o uso característico das explotacións agrarias, gandeiras e forestais, desenvolvido en espazos ou locais dedicados a estes fins.

proporción de 4 h, sendo h a altura á que estean instaladas, que en todo caso estará comprendida entre 2 e 2,50 m.

Artigo 179.- Clasificación

- Categoría 1ª: Espazos e construcións pequenas, exentos da vivenda principal, tales como galpóns, saídos, adegas, alpendres, cortes, cortellos, hórreos, etc.
- Categoría 2ª: O resto das edificacións de carácter agrario, gandeiro e forestal sen limitación de tamaño nin superficie que teñan o carácter de construción illadas dedicada a este fin, tales como: silos, instalacións gandeiras en réxime de estabulación, alpendres forestais, granxas, etc.

Artigo 180.- Condicións

Sen prexuízo das condicións de uso e volume establecidas polas Ordenanzas propias da zona, e ademais das requiridas pola normativa sectorial de aplicación, cumprirán as condicións seguintes:

Categoría 1ª: En aquelas clases e categorías de solos nos que estean autorizados, e computando en todo caso aos efectos de ocupación da parcela e volume.

As condicións que deben cumprir estas construcións auxiliares son as seguintes:

- Dimensións: Un dos lados igual ou inferior a 3,50 m.
- Superficie máxima: 30,00 m²
- Acabados: Con acabados similares á edificación principal e/ou adaptados á contorna onde se sitúen.
- Altura máxima: unha planta. Máximo 3m desde a rasante ao momento máis alto da cuberta.
- Cuberta: Vertente cara á propia parcela e a unha auga.
- Recuamentos: poderase pegar aos peches de lindeiros pero sempre por detrás da liña fachada da edificación principal.

Categoría 2ª: Terán sempre a consideración de obra maior, e rexeranse polas disposicións urbanísticas que en cada momento lle sexan de aplicación en razón da clase e categoría de solo no que se empracen.

Capítulo 10. Disposicións aplicables a todos os usos previstos onde se produza a pública concorrencia de persoas

Artigo 181.- Medidas adicionais de protección contra incendios

1. En ningún lugar de saída de público poderán colocarse espellos ou superficies que reflectan a imaxe ou poidan perturbar a saída normal, nin mobles ou accesorios que entorpezan a libre circulación.
2. En cada un dos chanzos dos locais instalaranse pilotos de sinalización conectados a súa vez á iluminación de emerxencia coa suficiente intensidade para que poidan iluminar a súa pegada, a razón dun por cada metro lineal ou fracción.
3. As luminarias de emerxencia disporán obrigatoriamente dunha dotación de 5 lumens/m², un fluxo luminoso das lámpadas maior ou igual a 30 lumens e estarán separadas entre si na

TÍTULO V. NORMAS DE ORDENACIÓN DOS SISTEMAS

Capítulo 1. Disposicións Xerais

Artigo 182.- Concepto de Sistema Xeral

1. Constitúen os Sistemas Xerais o conxunto de elementos, terreos e edificacións determinantes do desenvolvemento urbano que, interrelacionados entre si, definen a estrutura xeral e orgánica do territorio obxecto da ordenación deste Plan Xeral e permiten o funcionamento integrado e o desenvolvemento harmónico das actividades que se asentan sobre este.
2. Os Sistemas Xerais estruturantes da ordenación urbanística do Plan estarán constituídos polos de comunicacións e as súas zonas de protección, os espazos libres destinados a parques e zonas verdes públicas, o equipamento comunitario e as infraestruturas, e integrados polos distintos elementos definidos no artigo 25.1 do Regulamento de Plan Urbanístico identificados como tales na Memoria e nos Planos de ordenación do Plan Xeral.

Artigo 183.- Obtención de terreos destinados a Sistemas Xerais e Dotacións Locais

1. Os terreos destinados a Sistemas Xerais que haxan de implantarse sobre Solo Rústico ou Urbano Consolidado, e que na entrada en vigor deste Plan non sexan de dominio ou uso público, poderán ser obtidos mediante expropiación forzosa, por convenio entre a Administración e o propietario, ou ben mediante a súa permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.
Tanto no suposto do convenio coma no caso da permuta forzosa, taxarase previamente polos técnicos municipais o valor dos terreos a obter e o dos aproveitamentos ou solos municipais, conforme aos criterios de valoración establecidos na lexislación estatal aplicable.
2. A expropiación dos terreos de Sistemas Xerais deberá realizarse de acordo co estudo financeiro.
3. Os terreos destinados polo plan a Sistemas Xerais en Solo Urbano Non Consolidado e en Solo Urbanizable, ou no seu caso, o Solo dos Sistemas Xerais adscritos a este último que se inclúa na área de reparto correspondente, obteranse:
 - Por cesión obrigatoria e gratuíta derivada da súa inclusión ou adscrición nunha área de reparto e no correspondente polígono.
 - Por ocupación directa.
 - Por permuta forzosa.
 - Mediante expropiación forzosa.
 - Por convenio urbanístico; en cuxo caso deberá incluírse entre as súas cláusulas as previsións necesarias para compensar os propietarios, ben en metálico ou ben mediante aproveitamento lucrativo de titularidade municipal.

4. Sen prexuízo da obriga que corresponde aos propietarios do Solo Urbano Non Consolidado ou do Solo Urbanizable de ceder, gratuitamente e sen cargas, os terreos destinados a Sistemas Xerais, deberán así mesmo executar a súa costa a urbanización das que o Plan inclúa, respectivamente, dentro do polígono ou do Sector correspondente.
5. Os solos que, cumprindo unha función complementaria dos Sistemas Xerais, a establezan polo plan como Sistemas Locais ao servizo preferente das áreas de Solo Urbano Non Consolidado ou dos Sectores de Solo Urbanizable en que se sitúen, obteranse:
 - Os destinados polo plan a Dotacións Locais en Solo Urbano Consolidado, mediante a súa expropiación forzosa, por convenio entre a Administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do Patrimonio Municipal do Solo, sen prexuízo de que para poder edificar deba garantir a execución das obras necesarias para que a parcela reúna os requisitos de solar. Transcorrido o prazo de dous anos son que o propietario cumpra os requisitos de solar, a Administración poderá expropiar e urbanizar os terreos destinados a viais podendo repercutir os seus custos entre os especialmente beneficiados a través de calquera fórmula recollida na lexislación local.
 - Os destinados a Dotacións Locais en Solo Urbano Non Consolidado e en Solo Urbanizable, mediante a súa cesión obrigatoria e gratuíta, en aplicación do sistema de actuación que se adopte, ou ben mediante a súa expropiación, ocupación directa ou a súa permuta forzosa.
6. A obriga de cesión gratuíta dos terreos destinados a dotacións de carácter local inclúe tamén a súa urbanización, que os propietarios incluídos no correspondente polígono deberán custear ao cen por cen.
7. A execución dos Sistemas Xerais, cando a súa delimitación e ordenación detallada non estivese contida no Plan Xeral, ou no seu caso, no correspondente Plan de Sectorización, esixirá a aprobación previa dun Plan Especial; de acordo co previsto no artigo 19 destas Normas Urbanísticas.

Capítulo 2. Sistema Xeral de Comunicacións Viarias

Artigo 184.- Concepto e Clasificación

Comprenden os terreos e infraestruturas destinadas á comunicación e transporte, rodado de persoas e mercadorías, que permiten as relacións do Municipio co exterior, a comunicación entre si dos núcleos e entidades de poboación do seu interior, e a comunicación e accesibilidade das diferentes áreas dos seus Núcleos Urbanos. Clasifícanse en:

- Autoestradas
- Autovías
- Vías para automóviles
- Estradas convencionais

Artigo 185.- Condicións xerais

En todo o relativo a limitacións da propiedade en zonas contiguas a estradas en vías interurbanas, estarase ao disposto na Lei de Estradas 25/1988, do 29 de Xullo e na Lei 8/2013 de Estradas de Galicia ou normativa que a substitúa, así como ás Ordenanzas reguladoras da rede viaria das estradas provinciais.

Capítulo 3. Sistema de espazos libres e zonas verdes

Artigo 186.- Concepto

Comprende o conxunto de espazos preservados da edificación con destino á mellora ambiental dos espazos urbanos, garantir o espaxamento da poboación, e protexer as infraestruturas de comunicacións así como as áreas naturais que o requiran. Aparecen delimitados nos planos de ordenación coas siglas EL.

Artigo 187.- Elementos integrantes

Estará integrado polos seguintes elementos:

- Parques Urbanos, Parques Forestais e Zonas Verdes de ribeira dos ríos.
- Xardíns e Prazas Públicas, e Áreas de Recreo e Expansión.

Artigo 188.- Condicións de uso

1. Nos espazos libres delimitados como tales, sen prexuízo da súa utilización acorde coa súa natureza de Parque Urbano, poderanse admitir usos deportivos ao descuberto e de aparcamento en superficie, podéndose autorizar a súa cuberta temporal con estruturas desmontables e liviás. Así mesmo, permítese construcións desmontables de carácter temporal ou instalacións fixas destinadas a quioscos suxeitos a concesións administrativas.
2. Nos espazos libres de uso público, cando a pendente dos viais perimetrais a unha praza axardinada sexa tal que a diferenza entre a rasante máis alta e máis baixa sexa superior a 3 metros, permítese en construcións xa existentes, ou uso comercial por medio de concesións municipais de carácter temporal por debaixo da praza axardinada cun fondo máximo de 10 metros e con acceso e fronte aos viais de menor cota altimétrica
3. A implantación destes usos esixirá garantir a súa correcta inserción no espazo libre de que se trate, a preservación do seu carácter, e a súa adecuación ás necesidades sociais da zona en que se proxecte implantar.
4. Os espazos libres de uso público procedentes da adscripción de solos urbanizables cando posúan arborado non autóctono deberán contar cun plan de substitución gradual con exemplares constitutivos do bosque atlántico, a financiar con cargo ao proxecto de urbanización.
5. No caso en que se solapen os espazos libres e zonas verdes cunha área de protección integral ou Solo Rústico de Protección Especial do Patrimonio Cultural (SR-PPC) dun xacemento arqueolóxico, prevalecerá o disposto para o SR-PPC.

Capítulo 4. - Sistema de Equipamentos e Dotacións. Condicións de edificación do solo destinado a Sistemas Xerais e Locais de Equipamentos e Dotacións

Artigo 189.- Definición. Clasificación. Natureza e edificabilidade

Definición

Comprende os terreos que o Plan cualifique para o equipamento comunitario e dotacional ao servizo de toda a poboación, incluíndo aqueles destinados ao uso administrativo, sociocultural, docente, deportivo, relixioso, asistencial, sanitario, cemiterio e instalacións urbanas, así como todas aquelas outras instalacións destinadas ao uso público ou ao servizo do cidadán, xa sexa de dominio público ou privado e non englobadas noutras Ordenanzas específicas deste Plan Xeral.

Aparecen delimitados nos planos de ordenación coas siglas EQ.

Clasificación

1. Clasifícanse de acordo cos seguintes tipos:
 - a) Equipamento Administrativo.
 - b) Equipamento Sociocultural.
 - c) Equipamento Sanitario.
 - d) Equipamento Docente.
 - e) Equipamento Cemiterio e Complementario.
 - f) Equipamento Relixioso.
 - g) Equipamento Deportivo.
 - h) Equipamento Asistencial.
 - i) Instalacións Urbanas.
 - j) Comercial público (Mercados).
2. De conformidade co previsto no artigo 47.4 da Lei 9/2002, o pleno do Concello, por maioría absoluta legal e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do Plan, poderá acordar o cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos públicos por outro uso dotacional público distinto, sempre que se manteña a titularidade pública ou destínese a incrementar as zonas verdes e espazos libres públicos.

Natureza e edificabilidade

1. A natureza pública ou privada dos equipamentos integrantes deste Sistema de Equipamentos, especificarase en cada caso no Plan, tanto na Memoria como nos seus Planos de ordenación. Para tal efecto, acompañaranse do código PB (Equipamento público) ou PV (Equipamento privado), segundo corresponda. Salvo que conste expresamente o contrario, os equipamentos presumiranse públicos.
2. Con carácter xeral, as parcelas que o Plan Xeral contempla como destinadas a equipamento privados (PV) en solo urbano, terán unha edificabilidade máxima de 1,00 m²/m². Os que nesta clase de solo sexan cualificados como públicos (PB), poderán superar esta edificabilidade en casos xustificados requiridos pola propia funcionalidade ou necesidades da implantación do equipamento ou dotación de que se trate, para o que será

en todo caso imprescindible a elaboración dunha memoria xustificativa ao respecto que permita a súa avaliación ponderada polos Servizos Técnicos Municipais. Esta edificabilidade entenderase como edificabilidade máxima naquelas parcelas do Solo Urbano cualificadas especificamente para este uso. No caso de equipamentos existentes, tanto públicos como privados, a entrada en vigor do Plan manterase a súa edificabilidade actual se fose superior á antes indicada.

3. Cando o equipamento coexista con outros usos do terreos ou de edificios non exclusivos para a súa situación (solo intensivo en mazá pechada, ou outro), a edificabilidade será a derivada de aplicar as condicións da Ordenanza concreta con que estean cualificados.
4. En solo urbano non consolidado, as condicións particulares que deben cumprir os equipamentos están reflectidas nas fichas correspondentes do solo urbano non consolidado. No non previsto serán de aplicación as condicións do solo urbano consolidado.
5. Nos casos en que se sitúe nun edificio catalogado, suxeitarase ás limitacións impostas polo nivel de protección asignado.
6. En solo rústico, a edificabilidade dos equipamentos ou dotacións de nova implantación, calquera que sexa a súa natureza, non poderá ser superior a 0,60 m²/m². En parcelas superiores a 10.000 m² non poderá superar a de 0,40 m²/m², nin unha ocupación do 20% da superficie de parcela que exceda desa hectárea. En todo caso deberán cumprir as especificacións establecidas nos artigos 42 e 44 da LOUG.
7. En solo de núcleo rural, as condicións de edificación serán as da ordenanza aplicable, sendo de aplicación subsidiaria o contido de este capítulo. O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural. No caso de que resulte imprescindible excedelo por esixencias do uso ou actividade, haberá de descomporse en dúas ou máis volumes conectados entre si, a fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, haberán de adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

Artigo 190.- Condicións xerais e de edificación

1. As condicións de habitabilidade, ruídos e vibracións, harmonización, proteccións, infraestruturas e accesibilidade dos equipamentos, axustaranse ás establecidas con carácter xeral nesta Normativa.
2. As súas condicións de edificación serán as seguintes:
 - Aliñacións: Segundo planos de aliñacións.
 - Recuamentos: Os existentes ou os relativos á Ordenanza na que estea inscrito o equipamento. En solo urbano con ordenación detallada coas aliñacións consolidadas non será necesario establecer ningún recuamentos, excepto nas áreas de vivenda unifamiliar onde se fixa uns recuamentos de 3 m a calquera lindeiro excepto en edificacións entre medianeiras. Nos demais supostos observaranse os seguintes recuamentos:

A vías públicas, se a aliñación está marcada a liña de edificación disporase a 4 metros desta.

En caso de non existir aliñacións grafadas, os recuamentos de peches e edificación regularanse en función da normativa sectorial do organismo tutela. En caso de tratarse de viario de titularidade municipal e non estar grafadas, serán:

- Liñas de peche: A maior das seguintes:
 - 4 metros ao eixe do camiño.
 - 1.50 metros ao bordo do camiño.
- Liñas de edificación a 4 m da liña de peche.

A lindeiros, os esixidos na ordenanza correspondente. Cando non se fixen a 5,00 m. ou a unha distancia igual á metade da altura da edificación proxectada.

Excepcionalmente, e exclusivamente para estes equipamentos o concello poderá modificar estas distancias en función das características singulares do terreo ou da necesidade do servizo, xustificándose a eficacia e funcionalidade da rede viaria en coherencia co ámbito onde se empraza e coa problemática derivada da instalación do equipamento que se analiza.

Con excepción do solo rústico, poderá edificarse no subsolo da parcela sen respectar os recuamentos establecidos, sempre que se cumpran as seguintes condicións:

- Non superar as aliñacións de parcela correspondentes á parcela
- A parte de edificación correspondente deberá manterse en todos os seus puntos por debaixo da rasante do terreo.
- As zonas de edificación construídas baixo rasante, deberán destinarse necesariamente ao aparcamento de vehículos e/ou funcións complementarias e secundarias vinculadas ao uso correspondente ao equipamento.
- Alturas: As equivalentes ás reflectidas como plantas nos planos de ordenación. No caso de non estar determinada a altura máxima será de 12 metros, excepto torres ou elementos representativos de escasa entidade.
- Chafráns: Non se esixen
- Corpos voados: Non se autorizaran sobre vías menores de 8 metros de ancho. En caso de vías de maior sección non poderán ter unha dimensión maior do 10% do ancho da rúa e como máximo de 1.00 m.
- A separación vertical do voo coa rasante do vial deberá ser maior de 3.60 metros. Non se autorizaran voos continuos sobre a lonxitude total da fachada, non podendo exceder a lonxitude abranguida por eles do 60% daquela.
- Aparcamento: Será necesario reservar as prazas de aparcamento seguintes en función do uso pormenorizado:
 - Administrativo, comercial, social e cultural: Unha praza por cada 80 m² construídos.
 - Escolar: Unha praza de autobús por cada 250 prazas escolares ou fracción superior a 125. E unha praza de turismo por cada 200 m² construídos.

- Deportivo. Unha praza por cada 300 m² construídos.
- Sanitario e asistencial, cemiterio e relixioso: Unha praza por cada 5 camas se dispón de hospitalización ou unha praza por cada 100 m² construídos non caso contrario.

As prazas de aparcamento poderán situarse no espazo libre de parcela, na edificación sobre rasante ou na edificación construída baixo rasante.

- Espazos libres de parcela: Os espazos libres de parcela, entendendo como tales a parte da parcela non ocupada pola edificación sobre rasante, poderán ter a condición de accesibles ou non accesibles, segundo o regulado nos artigos correspondentes desta normas. En todo caso, deberán axardinarse nun 50% da súa superficie.

Capítulo 5. Sistema Xeral de Infraestruturas e Servizos

Artigo 191.- Concepto e características

1. Comprende as redes de electricidade, abastecemento de augas e saneamento, así como as instalacións e edificacións vinculadas ao servizo de que se trate, e as súas zonas de reserva e protección.
2. Os espazos libres de edificación que constitúen o ámbito destes servizos consideraranse como espazos libres verdes.
3. Só se permitiran usos propios ou directamente vinculados coa instalación ou servizo de que se trate. No seu caso, poderase autorizar o uso vivenda, vinculado á vivenda do garda da instalación.
4. As construcións, instalacións e plantacións de arboredo, etc., que se sitúen nas proximidades das liñas eléctricas de alta tensión, estarán suxeitas a lexislación estatal de aplicación en vigor, constituída neste caso polo Regulamento das Liñas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión e polo Real Decreto 223/2008 do 15 de febreiro, polo que se aproban o Regulamento sobre condicións técnicas e garantías de seguridade das liñas eléctricas de alta tensión, e as súas Instalacións Técnicas Complementarias, ITC-LAT 01 a 09.
5. As instalacións de tratamento de Residuos Sólidos Urbanos comprenden, tanto as plantas onde se efectúa a concentración dos residuos para a súa compactación e posterior transporte, como as instalacións onde se efectúa a concentración definitiva dos R.S.U. para o seu tratamento idóneo cara a súa valoración, eliminación ou aproveitamento.

TÍTULO VI. NORMAS DE ORDENACIÓN EN SOLO URBANO

Artigo 192.- Categorias e réxime urbanístico do Solo Urbano

De acordo coa definición contida nesta Normativa, dentro dos terreos incluídos na delimitación do Solo clasificado como Urbano, o Plan distingue dúas categorías: Solo Urbano Consolidado e Solo Urbano Non Consolidado, aos efectos de establecer un réxime urbanístico diferenciado nos termos previstos na lexislación urbanística.

Sección 1. Solo Urbano Consolidado de Execución Directa

Artigo 193.- Ámbito de aplicación

1. Correspóndense con aqueles terreos incluídos na categoría de Solo Urbano Consolidado que contan cunha ordenación pormenorizada establecida directamente polo Plan Xeral, e que poden ser edificados sen outro requisito que o da obtención da licenza correspondente, sen prexuízo do disposto no apartado 2 do artigo seguinte.
2. As súas condicións de uso e edificación defínense en detalle nos Planos correspondentes do Plan Xeral, no que se lles asigna a Ordenanza específica de aplicación e, por remisión a ela, defínense as condicións ás que deben de axustarse as edificacións que sobre eles se proxecten realizar.
3. Considéranse tamén como solo urbano consolidado as áreas de planeamento incorporado, cando no momento da aprobación do Plan Xeral, teñan aprobado definitivamente o proxecto de equidistribución correspondente.

Artigo 194.- Condicións para a súa edificación

1. No Solo Urbano Consolidado de Execución Directa, as obras accesorias para que as parcelas poidan adquirir a condición de Solar poden executarse simultaneamente coa de edificación ou construción, de acordo co previsto na lexislación no artigo 43.1 desta Normativa.
2. No caso de que non dispoña de aliñacións e rasantes fixadas con suficiente detalle, redactarase o oportuno instrumento de plan para concretar as súas características.

Sección 2. Ordenanzas de Edificación do Solo Urbano

Artigo 195.- Ordenanza 1ª: Mazá pechada (MP)

1. Definición

Correspóndese coas zonas urbanas, as cales se lle asigna a clave salientada, concernente á tipoloxía tradicional de mazá pechada, con ou sen espazo interior ou patio, entendida esta como resultado tipolóxico da ocupación total da fronte das aliñacións que a delimitan.

2. Ámbito de aplicación

O delimitado nos planos de ordenación coas siglas MP.

3. Regulación de usos

- Uso Característico:
 - Vivenda: Categoría 1ª e 2ª
- Usos Compatibles co dominante:
 - Comercial: Categoría 1ª e 2ª
 - Hostaleiro: Categoría 1ª, 2ª, 3ª e 4ª
 - Industrial: Categoría 1ª, 2 e 3 (esta última solo talleres de vehículos)
 - Administrativo e oficinas: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
 - Docente: Categoría 1ª, 2ª, 3ª e 4ª
 - Sociocultural: Categoría 1ª e 2ª
 - Relixioso: Categoría 1ª e 2ª
 - Sanitario: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
 - Asistencial
 - Garaxe aparcamento: Categoría 1ª e 2ª.
 - Hoteleiro: Categoría 1ª e 2ª
 - Deportivo
 - Almacéns: Categoría 1ª, 2ª
 - Funerario: Categoría 1ª, 2ª, 4ª, 5ª e 6ª todas elas exclusivamente en caso de vinculación cos usos sanitarios e/ou asistenciais.
 - Instalacións Urbanas de Estacións de Servizo: Categoría 2
 - Instalacións de servizos urbanos

4. Condicións de edificación

- Tipoloxía: Entre medianeiras
- Aliñacións: Segundo os planos de ordenación.
- Alturas: As reflectidas nos planos de ordenación
- Fronte mínimo de parcela: 7 metros, excepto as parcelas residuais previa xustificación.
- Parcela mínima: Aquela capaz de permitir a edificación dunha vivenda coa superficie mínima sinalada nas condicións específicas para o uso residencial. Aos efectos de parcelación ou reparcelación, as parcelas mínimas resultantes deberán ter, no solo urbano consolidado clasificado como tal polo presente plan, unha superficie igual o superior a 100 m² e ter unha fronte de fachada igual o superior a 7,00 metros permitindo a inscrición dentro da parcela dun círculo de 7,00 metros de diámetro en todo o seu fondo, coa excepción das parcelas residuais.
- Fondo máximo de edificación: O fondo máximo de edificación sobre rasante será o sinalado nos planos de ordenación mais os voos permitidos. As plantas baixas e soto, poderán estenderse á totalidade da parcela, excepto si se indica expresamente nos planos como espazo libre privado, onde soamente poderá estenderse o soto.
- Edificabilidade: A determinada polo espazo comprendido polas aliñacións exteriores e interiores, ou ben a determinada pola área marcada para a edificación e as alturas

sinaladas especificamente nos planos de Ordenación, deducida a correspondente aos patios de parcela, se fosen necesarios.

- Pendente máxima de cuberta: 30 graos a fachada e patio de mazá; 45 graos a patios de parcela (non autorízanse caneos nos faldróns). Altura máxima de cumio: 4 m..
- Aproveitamento baixo cuberta: Autorizado tal e como se define nas ordenanzas xerais. A iluminación do espazo baixo cuberta realizarase por medio de ocos situados non plano da cuberta ou a través de ventás abertas a patios ou terrazas. Prohíbense os frontispicios en fachadas.
- Chafráns: Os reflectidos nos planos de ordenación.
- Corpos voados: Os voos máximos admitidos segundo o ancho de rúa e ubicación son de se fixan segundo a artigo 87.

5. Patios

Segundo norma NHV-2010 ou na normativa que a substitúa. En patios interiores de parcela non se autorizaran voos que reduzan as dimensións mínimas dos patios establecidas no devandito decreto. Solo se autorizan patios abertos na aliñación interior.

6. Tendedeiros

Cumprirán coa normativa de habitabilidade vixente.

7. Aparcadoiro

Será necesario reservar unha praza de garaxe por vivenda ou por cada 100 m² para calquera outro uso sobre rasante, nas condicións xerais sinaladas para o uso garaxe-aparcadoiro, agás cando a normativa particular esixa unha reserva maior.

Artigo 196.- Ordenanza 2ª: Ordenación Mazá aberta (MA)

1. Definición

Correspóndese coas zonas urbanas as cales se lle asigna a clave salientada, correspondente á tipoloxía de edificación aberta en mazá ou bloque separado entre si por espazos libres peonís ou axardinados.

2. Ámbito de aplicación

O delimitado nos Planos de ordenación coas siglas MA.

3. Regulación de usos

- Uso Característico:
 - Vivenda: Categoría 1ª e 2ª
- Usos Compatibles co Característico:
 - Comercial: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
 - Hostaleiro: Categoría 1ª, 2ª, 3ª e 4ª
 - Industrial: Categoría 1ª, 2ª e 3ª (esta última solo talleres de vehículos)
 - Administrativo e oficinas: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
 - Docente: Categoría 1ª, 2ª, 3ª e 4ª
 - Sociocultural: Categoría 1ª e 2ª
 - Relixioso: Categoría 1ª e 2ª

- Sanitario: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
- Asistencial
- Garaxe aparcamento: Categoría 1ª e 2ª
- Hoteleiro: Categoría 1ª e 2ª
- Deportivo
- Almacéns: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
- Funerario: Categoría 1ª, 2ª, 4ª, 5ª e 6ª en edificio exclusivo ou en vinculación cos usos sanitarios e/ou asistenciais.
- Instalacións Urbanas de Estacións de Servizo: Categoría 1ª e 2ª
- Instalacións de servizos urbanos

4. Condicións de edificación

- Tipoloxía: Edificación illada en bloque, bloque lineal ou en bloque formando mazás. Nos casos nos que se determine nos planos de ordenación o volume a edificar mediante a fixación das aliñacións, fondos e número de plantas, atenderase ó disposto nos mesmos.
- Aliñacións: Segundo os planos de ordenación.
- Alturas: As reflectidas nos planos de ordenación.
- Ocupación: A grafada nos planos de ordenación. Se non figura o máximo é do 50%.
- Edificabilidade: A resultante das aliñacións e nº de plantas definidas nos planos de ordenación, ou no seu caso, a determinada nas correspondentes fichas. Se non figura nas mesmas ou non queda determinado nos planos, a edificabilidade máxima será de 0,8 m² / m².
- Parcela mínima: 400 m². No obstante poderase autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño en aqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cumprir estes mínimos.
- Parcela edificable baixo rasante: Pode ocupar a superficie total da parcela sempre que non sobresaia en ningún punto da rasante do terreo e destínese a aparcamento ou instalacións do edificio.
- Fondo máximo de edificación: Sobre rasante o grafado nos planos de ordenación. Se non figura o máximo é de 24 metros.
- Fronte mínimo de parcela: 15 metros, excepto as parcelas residuais previa xustificación.
- Pendente máxima de cuberta: 30 graos a fachadas (non se autorizan caneos nos faldróns). 45º a patios de parcela.
- Recuamentos: Serán definidas polas as aliñacións nos planos de ordenación. Se non figuran:
 - Ós viais: Na aliñación ou recuada unha distancia mínima 3 metros
 - Ós lindeiros: 3 metros
 - Entre edificacións: 2/3 da altura media

No caso de que a parcela linde coa algunha edificación construída con anterioridade á aprobación do presente plan xeral e que a mesma teña unha parede medianeira, será obrigatorio o encoste a mesma.

- Altura máxima de cumio: 4 metros.
- Corpos voados: Os voos máximos admitidos sobre as aliñacións son os se fixan segundo a artigo 87. No seu defecto 1 m.
- Aparcadoiro: Será necesario reservar unha praza de garaxe por vivenda ou por cada 100 m² sobre rasante para calquera outro uso en solo urbano consolidado, nas condicións xerais sinaladas para o uso garaxe-aparcadoiro.
 - Aparcamentos no espazo libre de parcela: no subsolo das parcelas edificables, definidas como tal en virtude desta ordenanza, poderanse dispoñer aparcamentos máis alá da proxección vertical do solo ocupado pola edificación sobre a rasante do terreo, sempre que se cumpran as esixencias restantes desta ordenanza, especialmente as previstas no artigo correspondente aos espazos exteriores libres de parcela privada. Para estes efectos deberá asumirse o espazo libre de parcela como espazo aberto de servizo común da Propiedade Horizontal que se constituía, ao cargo da cal correrá o seu mantemento. O espazo libre de parcela é o comprendido entre a parte de edificación sobre rasante e as aliñacións de parcela ou os lindes desta. Poderá pechase con valado ou outros elementos e deberá estar axardinado nunha proporción superior ao 60% da súa superficie. O resto poderá destinarse a zonas peonís, usos deportivos, lúdicos e aparcamento en superficie. Este último uso non ocupará unha superficie maior do 25% do total do espazo libre da parcela.
 - Aparcamentos no subsolo dos espazos libres: así mesmo, admítese, fóra da parcela edificable, unha prolongación, baixo rasante dos espazos libres de edificación de propiedade privada, dos sotos con destino exclusivo ao uso de garaxe aparcamento.

Artigo 197.- Ordenanza 3ª: Edificación Unifamiliar Urbana, VU-300, VU-400, VU-500, VU-600, e VU-700

1. Definición

Correspóndese coas zonas urbanas as cales se lle asigna a clave salientada, correspondente á tipoloxía de edificación unifamiliar, indicando con número a parcela mínima edificable, na que cada parcela privativa de solo se fai corresponder cunha unidade rexistral diferenciada de uso básico vivenda, quedando ámbolos dous vinculados nesa mesma unidade rexistral.

A devandita unidade rexistral poderá ter vinculada algunha outra, pero sempre a título de propiedade común compartida con outras das mesmas características tipolóxicas pero, en todo caso, con carácter de propiedade inseparable daquelas.

Nas áreas de reparto, suxeitas a unha porcentaxe de execución de vivendas de protección pública, poderán realizarse edificacións susceptibles de división horizontal (residencial Categoría 2ª) na mesma porcentaxe como máximo.

2. Ámbito de aplicación

O delimitado nos planos de ordenación coas siglas VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700.

3. Regulación de usos

- Uso Característico:
 - Vivenda: Categoría 1ª
- Usos Compatibles co Característico:
 - Comercial: Categoría 1ª e 3ª. Autorízase tamén a categoría 2ª en edificio exclusivo.
 - Hostaleiro: Categorias 1ª e 2ª. Autorízanse tamén ás categorías 3ª e 4ª en edificio exclusivo.
 - Industrial: Categoría 1ª e 2ª
 - Almacén: Categoría 1ª
 - Agropecuario: Categoría 1ª
 - Administrativo e oficinas: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
 - Docente: Categoría 1ª, 2ª, 3ª e 4ª
 - Sociocultural: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
 - Relixioso: Categoría 1ª e 2ª
 - Sanitario: Categoría 1ª e 2ª
 - Asistencial
 - Garaxe aparcamento: Categoría 1ª e 2ª
 - Hoteleiro: Categoría 1ª e 2ª
 - Deportivo
 - Funerario: Categoría 1ª, 2ª, 4ª, 5ª e 6ª en edificio exclusivo ou en vinculación cos usos sanitarios e/ou asistenciais.
 - Instalacións Urbanas de Estacións de Servizo: Categoría 1ª e 2ª
 - Instalacións de servizos urbanos

4. Condicións de edificación

- Tipoloxía: Edificación illada, pareada ou acaroada, segundo o Grao da Ordenanza.
 - VU-300: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada, pareada ou acaroada)
 - VU-400: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada, pareada ou acaroada)
 - VU-500: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada ou pareada)
 - VU-600: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada ou pareada)
 - VU-700: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada ou pareada)
- Aliñacións: Segundo os planos de ordenación.
- Alturas máxima: 7 metros (B+1) medidos en calquera punto do terreo.

- Fronte mínimo de parcela: 5 metros.
- Parcela mínima inscribible en círculo: diámetro = 10 metros
- Condicións de edificabilidade e ocupación:

Ordenanza	Rango de parcela mínima (m ²)	Edificabilidade máxima (m ² /m ²)	Ocupación máxima (%)
VU-300	300 – 399	0,8	60
VU-400	400 – 499	0,8	60
VU-500	500 – 599	0,5	40
VU-600	600 – 699	0,5	40
VU-700	699 – 700	0,5	40

- Pendente máxima de cuberta: 30 graos (non autorízanse caneos nos faldróns). Autorízanse cubertas a dúas e catro augas así como as cubertas planas, neste caso, as alturas máximas de cornixa e coroación deberanse respectar nas fachadas cara as que verten as augas da cuberta e non nas que se corresponden aos frontispicios.
- Recuamentos aos viais e lindeiros: 3 metros ou na aliñación de parcela. Os recuamentos referidos teranse que gardar respecto a voos calquera elemento da edificación, incluídos sotos e plantas baixo rasante, corpos voados, sexan estes abertos ou pechados, agás aleiro senón supera os 30 cm. En todo caso, a existencia dunha edificación pegada a un dos lindeiros laterais obriga ao acaroamento a ésta por parte da nova edificación que se proxecte, salvo que a parcela dispoña de máis do dobre da parcela mínima, neste caso será voluntario. No caso de actuacións unitarias con proxecto e licenza de obras único, as vivendas poderán pegarse a ámbolos dous lindeiros formando fileira ou conxuntos edificadas pechados. En tales casos a superficie privativa de cada parcela a vincular rexistralmente a edificación, despois de restar a superficie ocupada pola edificación será, como mínimo, correspondente a 1/4 (300-400), 1/5 (500-600) e 1/6 (600-700) da superficie neta da parcela. A superficie restante ata o valor establecido como parcela mínima pasará a integrar unha parcela única de uso común formada pola agrupación de tales diferenzas de todas as parcelas que integran a actuación. A devandita parcela común, poderá destinarse a usos privados tales como a espazos libres de xardín, viario, senda peonil, deportivo e garaxe. Non terá edificabilidade propia independente das parcelas orixinais e deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade como propiedade común indivisa e inseparable das distintas parcelas das que trae orixe.
- Nas tipoloxías de edificación illada ou pareada a ocupación con sotos non superará o 70% da superficie real da parcela, respectándose ademais os recuamentos establecidos. Na tipoloxía de edificación acaroada deberase respectar tan só o recuamento do vial.

- Altura máxima de cumio: 3.50 m.
- Aproveitamento baixo cuberta: Poderase autorizar, vinculado á vivenda inferior.
Defínese como o espazo limitado polos planos das vertentes de cuberta con pendente máxima de 30º e o plano que forma a cara superior do forxado de teito da última planta. Cando a altura da edificación (medida ata a cara inferior do último forxado) sexa menor que a reflectida nesta ordenanza, será admisible continuar coa liña de fachada ata este máximo e a partir deste punto dispoñela cuberta na forma sinalada nesta ordenanza, mantendo a medición da altura do cumio dende a cara superior do último forxado.
A iluminación do espazo baixo cuberta realizarase por medio de ocos situados no plano da cuberta, nos frontispicios permitidos ou nos paramentos verticais que abran as terrazas.
Permítense substituír os ventanais inclinados por outros verticais, sempre que teñan un ancho non superior a 1,20 m, separados entre si e con tódolos planos de fachada un mínimo de 1,50 m, sen superar a altura de 2,50 m medidos desde a cara superior do forxado ata a altura do tellado rematado.
Admítense os recuamentos da edificación na cuberta, creando terrazas, coa limitación de que ningún elemento construído sobresaia do plano superior da vertente da cuberta.
- Corpos voados: Os voos máximos admitidos son de se fixan segundo a artigo 87.
- Os voos proxectados, que se computarán para os efectos de edificabilidade de conformidade coas disposicións xerais das presentes normas urbanísticas, con excepción do aleiro, deberán respectar os recuamentos establecidos nesta ordenanza.
- Aleiro: O voo máximo do aleiro para cubertas inclinadas será de 1 metro e en ningún caso poderá superar en máis de 30 centímetros o recuamento esixible á fachada correspondente.
- Aparcadoiro: Será necesario construír unha praza de garaxe por vivenda ou por cada 100 m² construídos de calquera uso sobre rasante. As prazas de aparcamento esixibles poderán dispoñerse no espazo exterior da parcela vinculada á edificación.

Artigo 198.- Ordenanza 4ª: Edificación Urbana rural, VUR-300, VUR-400, VUR-500, VUR-600, VUR-700

1. Definición

Correspóndese coas zonas urbanas que foron no seu día núcleos rurais e que perderon as súas edificacións tradicionais as cales se lle asigna a clave salientada, correspondente á tipoloxía de edificación unifamiliar indicando con número a parcela mínima edificable, na que se cada parcela privativa de solo se fai corresponder cunha unidade rexistral diferenciada de uso básico vivenda, quedando ámbolos dous vinculados nesa mesma unidade rexistral.

A devandita unidade rexistral poderá ter vinculada algunha outra, pero sempre a título de propiedade común compartida con outras das mesmas características tipolóxicas pero, en todo caso, con carácter de propiedade inseparable daquelas.

2. Ámbito de aplicación

O delimitado nos planos de ordenación coas siglas VUR-300, VUR-400, VUR-500, VUR-600 ou VUR-700.

3. Regulación de usos

- Uso Característico:
 - Vivenda: Categoría 1ª
- Usos Compatibles co Característico:
 - Comercial: Categoría 1ª e 3ª. Autorízase tamén a categoría 2ª en edificio exclusivo.
 - Hostaleiro: Categorias 1ª e 2ª. Autorízanse tamén ás categorías 3ª e 4ª en edificio exclusivo.
 - Industrial: Categoría 1ª e 2ª
 - Almacén: Categoría 1ª
 - Agropecuario: Categoría 1ª
 - Administrativo e oficinas: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
 - Docente: Categoría 1ª, 2ª, 3ª e 4ª
 - Sociocultural: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
 - Relixioso: Categoría 1ª e 2ª
 - Sanitario: Categoría 1ª e 2ª
 - Asistencial
 - Garaxe aparcamento: Categoría 1ª e 2ª
 - Hoteleiro: Categoría 1ª e 2ª
 - Deportivo
 - Funerario: Categoría 1ª, 2ª, 4ª, 5ª e 6ª en edificio exclusivo ou en vinculación cos usos sanitarios e/ou asistenciais.
 - Instalacións Urbanas de Estacións de Servizo: Categoría 1ª e 2ª
 - Instalacións de servizos urbanos

4. Condicións de edificación

- Tipoloxía: : Edificación illada, pareada ou acaroadada, segundo o Grao da Ordenanza.
 - VUR-300: Residencial urbana rural (Vivenda illada, pareada ou acaroadada)
 - VUR-400: Residencial urbana rural (Vivenda illada, pareada ou acaroadada)
 - VUR-500: Residencial urbana rural (Vivenda illada ou pareada)
 - VUR-600: Residencial urbana rural (Vivenda illada ou pareada)
 - VUR-700: Residencial urbana rural (Vivenda illada ou pareada)
- Aliñacións: Segundo os planos de ordenación.
- Alturas máxima: 7 metros (B+1) medidos en calquera punto do terreo.

- Fronte mínimo de parcela: 5 metros.
- Parcela mínima inscribible en círculo: diámetro = 10 m
- Condicións de parcela mínima e edificabilidade: Son as que se fixan para as vivendas en núcleo rural, si ben a parcela mínima aos efectos de posibles segregacións será a que se reflexa no número que acompaña as siglas VUR

Ordenanza	Rango de parcela mínima (m ²)	Edificabilidade máxima (m ² /m ²)	Ocupación máxima (%)
VUR-300	300 – 399	0,7	60
VUR-400	400 – 499	0,7	60
VUR-500	500 – 599	0,4	40
VUR-600	600 – 699	0,4	40
VUR-700	699 – 700	0,4	40

- Pendente máxima de cuberta: 30 graos (non se autorizan caneos nos faldrons). Autorízanse cubertas a dos e catro augas con tella cerámica curva o mixta así como ás cubertas planas, neste caso, ás alturas máximas de cornixa e coroación deberanse respectar nas fachadas cara ás que verten ás augas da cuberta e non nas que se corresponden aos frontispicios.
- Recuamentos aos viais e lindeiros: 3 metros ou na aliñación de parcela.. Os recuamentos referidos teranse que gardar respecto a voos calquera elemento da edificación, incluídos sotos e plantas baixo rasante, corpos voados, sexan estes abertos ou pechados, agás aleiro se non supera os 30 cm. Nos casos de edificacións pegadas a outras existentes, o recuamento a viais será o da aliñación consolidada polas edificacións existentes. En todo caso, a existencia dunha edificación pegada a un dos lindeiros laterais obriga ao acaroamento a ésta por parte da nova edificación que se proxecte. Na ordenanza de grao VUR-500 e VUR-400 poderá dispoñerse a edificación pegada a un dos lados, constituíndo así conxuntos de vivendas acaroadas, sempre que ámbalas dúas parcelas se edifiquen simultaneamente nun proxecto e licenza única ou exista acordo entre lindantes aceptando ámbolos dous edificar na mesma medianeira. Na ordenanza de grao VUR-300, a VUR-700 no caso de actuacións unitarias con proxecto e licenza de obras único, as vivendas poderán pegarse a ámbolos dous lindeiros formando fileira ou conxuntos edificados pechados de non máis de tres unidades. En tales casos a superficie privativa de cada parcela a vincular rexistralmente a edificación, despois de restar a superficie ocupada pola edificación será, como mínimo, correspondente a 1/4 (300-400), 1/5 (500-600) e 1/6 (600-700) da superficie neta da parcela. A superficie restante ata o valor establecido como parcela mínima pasará a integrar unha parcela única de uso común formada pola agrupación de tales diferenzas de todas as parcelas que integran a actuación.

A devandita parcela común, poderá destinarse a usos privados tales como a espazos libres de xardín, viario, senda peonil, deportivo e garaxe. Non terá edificabilidade propia independente das parcelas orixinais e deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade como propiedade común indivisa e inseparable das distintas parcelas das que trae orixe.

- Nas tipoloxías de edificación illada ou pareada a ocupación con sotos non superará o 70% da superficie real da parcela, respectándose ademais os recuamentos establecidos. Na tipoloxía de edificación acaroadada deberase respectar tan só o recuamento do vial.
- Altura máxima de cumio: 3.50 m.
- Aproveitamento baixo cuberta: Poderase autorizar, vinculado á vivenda inferior. Defínese como o espazo limitado polos planos das vertentes de cuberta con pendente máxima de 30º e o plano que forma a cara superior do forxado de teito da última planta. Cando a altura da edificación (medida ata a cara inferior do último forxado) sexa menor que a reflectida nesta ordenanza, será admisible continuar coa liña de fachada ata este máximo e a partir deste punto dispoñela cuberta na forma sinalada nesta ordenanza, mantendo a medición da altura do cumio dende a cara superior do último forxado. A iluminación do espazo baixo cuberta realizarase por medio de ocos situados no plano da cuberta, nos frontispicios permitidos ou nos paramentos verticais que abran as terrazas. Admítense os recuamentos da edificación na cuberta, creando terrazas, coa limitación de que ningún elemento construído sobresaia do plano superior da vertente da cuberta.
- Corpos voados: Non se permiten voos sobre os viais existentes ou proxectados
- Aleiro: O voo máximo do aleiro para cubertas inclinadas será de 1 metro e en ningún caso poderá superar en máis de 30 centímetros o recuamento esixible á fachada correspondente.
- Aparcadoiro: Será necesario construír unha praza de garaxe por vivenda ou por cada 100 m² construídos de calquera uso sobre rasante . As prazas de aparcamento esixibles poderán dispoñerse no espazo exterior da parcela vinculada á edificación.

Artigo 199.- Ordenanza 5ª: ME Mantemento da edificación existente

1. Definición

Abrangue as zonas actualmente consolidadas y edificadas, definidas como tales nos planos de Ordenación. Trátase de zonas xa transformadas urbanísticamente e que xa esgotaron a súa capacidade edificatoria, coa excepción de determinados solares vacantes, en xeral de vivenda unifamiliar que resultaron do desenvolvemento dunha ordenación anterior.

Esta ordenanza é complementaria coa asignación de outra ordenanza, segundo se grafía en planos, sendo de aplicación aos efectos de determinar os usos e as condicións de edificación no suposto de nova edificación. Prevalecerá en tal caso a realidade física sobre o grafado nos planos.

2. **Ámbito de aplicación**

O delimitado nos planos de ordenación coas siglas ME

3. **Usos permitidos:**

- Os existentes, sen prexuízo das obras de adaptación que precisen para non producir molestias á veciñanza.
- Na substitución dos existentes estarase aos previstos na normativa que rixe a tipoloxía na que se encadren.

4. **Condicións de edificación:**

- Obras admisibles:
 - As obras de conservación, mantemento, restauración, consolidación, rehabilitación e obras exteriores das edificacións existentes.
 - As obras de demolición
 - As obras de reconstrución e nova edificación mantendo os parámetros de edificabilidade, ocupación e altura, si ben a disposición dos voos, cubertas, sotos, usos e demais características haberán de adaptarse ás condicións da ordenanza aplicable á tipoloxía que lle corresponda.
 - As obras de aparcamento baixo rasante nas parcelas privadas
- Condicións estéticas
Tanto as obras de nova edificación como as que se poidan realizar nos edificios existentes poderán empregar criterios de composición libre, excepto nas edificacións incluídas en algún ámbito de protección do patrimonio.
- Obras de ampliación
 - Nas edificacións destinadas a usos dotacionais permítense as ampliacións sen superar a edificabilidade de 1 m²/m² para os equipamentos privados e de 1,5 m²/m² para os públicos.
 - Nas vivendas unifamiliares e edificios que non estean afectadas pola traza viaria poderá aumentarse a edificabilidade existente nun 10 % sen afectar a máis do 25 % da parcela libre, debendo en calquera caso dispor o pechamento na alienación oficial.
- Aplicación subsidiaria
Serán de aplicación subsidiaria as normas relativas á ordenanza do planeamento orixe se existise.

Artigo 200.- Ordenanza 6ª EQ-TR: Equipamentos privados e Establecementos Terciarios

1. **Definición**

Abrangue ás zonas destinadas a equipamentos privados o terciarios, definidas como tales nos planos de Ordenación. A tipoloxía é de edificacións exentas cos espazos libres destinados a zonas verdes ou aparcadoiros ao servizo da instalación.

2. **Ámbito de aplicación**

O delimitado nos planos de ordenación coas siglas EQ.

3. **Regulación de usos**

- Uso Característico:
 - Dotacións e Equipamento privado o público
- Usos Compatibles co Característico:
 - Comercial: Categoría 2ª e 3ª. Permítense o uso de talleres asociado ao servizo do uso comercial
 - Hostaleiro: Categorias 1ª a 4ª.
 - Almacén: Asociado ó uso característico
 - Administrativo e oficinas Categoría 3ª
 - Docente: En todas as categorías
 - Sociocultural: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
 - Religioso: Categoría 1ª e 2ª
 - Sanitario: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
 - Asistencial
 - Garaxe aparcamento: Categoría 1ª e 2ª
 - Hoteleiro: Categoría 1ª e 2ª
 - Deportivo
 - Funerario: Categoría 1ª, 2ª, 5ª en edificio exclusivo ou en vinculación cos usos sanitarios e/ou asistenciais.
 - Instalacións Urbanas de Estacións de Servizo: Categoría 1, e 2ª

4. **Condicións de edificación**

- Tipoloxía: A correspondente en mazá aberta (MA)
- Aliñacións: Segundo os planos da rede viaria e aliñacións
- A altura máxima é a que figura nos planos de ordenación, cun máximo de dúas plantas e nove metros ao aleiro.
- A edificabilidade será a que se fixa nos planos de ordenación; de non figurar será de 1,5 m²/m² par las dotacións e de 1 m²/m² para usos compatibles.
- Serán de aplicación subsidiaria as normas relativas á ordenanza de mazá aberta (MA).
- Recuamentos aos viais e lindeiros: 3 m á liña de peche. Os recuamentos referidos teranse que gardar respecto a voos calquera elemento da edificación, incluídos sotos e plantas baixo rasante, corpos voados, sexan estes abertos ou pechados, agás aleiro se non supera os 30 cm.

- Aparcadero: Será necesario construír prazas de garaxe segundo o uso. As prazas de aparcamento esixibles poderán dispoñerse no espazo exterior da parcela vinculada á edificación, computándose aos efectos de ocupación e de superficie construída senón son en soto.

Sección 3. Solo Urbano Consolidado con Áreas de planeamento incorporado

Artigo 201.- Ámbito de aplicación.

Estas áreas de plan incorporado (API) e o solo comprendido en cada unha delas aparecen identificadas co Código API-00 nos planos de ordenación.

Artigo 202.- Réxime do solo das Áreas de Planeamento incorporado

O réxime establecido para as Áreas de Plan incorporado en Solo Urbano Consolidado asume xenericamente as determinacións respectivas do planeamento anterior. O Plan Xeral dispón para cada unha delas unha ficha individualizada que, no seu caso, poderá incluír alteracións parciais da ordenación anterior que se incorpora.

Artigo 203.- Condicións particulares das Áreas de Plan Incorporado (API)

1. As condicións particulares que rexen as diferentes API son as correspondentes ao planeamento anterior que se asume, detalladas nos documentos de Plans orixinais, as referencias dos cales se relacionan na ficha correspondente, coas modificacións e adaptacións que, no seu caso, se especifiquen nela.
2. Ao efecto da interpretación das determinacións das API, utilizaranse as que, con relación á zona en concreto, obran nos antecedentes administrativos.
3. Nos ficheiros das API deixaranse en branco, con carácter xeral, as casas referidas ás condicións de ordenación, observacións, etc., entendéndose que estas serán as do Plan antecedente as condicións do cal se asumen integramente.
4. No caso de discrepancias entre o plan antecedente e o Plano de ordenación considéranse predominantes as determinacións dos expedientes de orixe. No caso que as discrepancias afecten á ensamblaxe da rede viaria, deberán redactarse os correspondentes instrumentos de plan para garantir a adecuación e continuidade desta, nos termos que se determinan neste Plan Xeral.
5. As áreas de planeamento anterior sometidas a repartición de cargas e beneficios que non alcanzasen a aprobación definitiva dos seus proxectos de equidistribución, están sometidas ás mesmas condicións e reservas que ou resto das áreas de reparto en solo urbano non consolidado.

Neste solo están incluídas as Áreas de Planeamento Incorporado, as cales sufriron a súa propia execución e poden considerarse como solo urbano consolidado a pesar de que constituíron unha área de reparto. Identifícanse na documentación gráfica coas siglas API e son as seguintes:

Nome do API	Denominación PXOM-94
API 1	SUE-1
API 2	SUP-1

API 3	PERI-4
API 4	PERI-3
API 5	SUP-5
API 6	SUE-3
API 7	SUE-2

A API-1, Procede do desenvolvemento e da execución da unidade de execución UE-1 do PXOM de 1994. Dispón dun Proxecto de reparcelación aprobado definitivamente o 9-12-1998, as determinacións da cal e edificabilidades danse por incorporadas.

A API-2, procede da aprobación e execución do sector do solo urbanizable programado SUP-1 (Sabarís) do PXOM de 1994 na actualidade edificado na súa maior parte.

A API-3, procede do desenrolo e execución do PERI-4 (UE-4) aprobado inicialmente o 18-3-2004 e definitivamente o 15-06-2004 segundo a denominación do PXOM de 1994, as determinacións das cales se manteñen, ó igual que as do Proxecto de Compensación aprobado.

A API-4, procede do desenrolo e execución do PERI-3 (Rincón de Pepe) aprobado definitivamente o 7-10-2004 segundo a denominación do PXOM de 1994, as determinacións das cales se manteñen, ó igual que as do Proxecto de Compensación aprobado.

A API-5, procede do desenrolo e execución do Plan Parcial do SUP-5 - O LOUREIRAL, aprobado definitivamente o 16-02-2001, o polígono único das cales foi desenvolvido polo sistema de compensación.

A API-6, Procede do desenvolvemento e da execución da unidade de execución SUE-3 do PXOM de 1994 na actualidade edificado na súa maior parte .

A API-7, Procede do desenvolvemento e da execución da unidade de execución SUE-2 do PXOM de 1994 na actualidade edificado na súa maior parte.

O Plan Especial de protección (PEPCHAB), Comprende a totalidade dos elementos incluídos na declaración do Conxunto Histórico Artístico de 1993, que inclúe o Casco Antigo, así como as elementos exteriores mencionados na Orden publicada. O PEPCHAB foi aprobado definitivamente o 2 de xuño de 2011 (BOP de data 22 de xuño de 2011), e vai incluído neste plan como un área de planeamento incorporado.

Datas de aprobación dos desenrols anteriores a este plan:

PLAN PARCIAL O LOUREIRAL	23 DE OUTUBRO DE 1979
PLAN PARCIAL VIRXE DA ROCHA	17 DE XUÑO DE 1983

PLAN PARCIAL O BURGO BAHIÑA	30 DE XANEIRO DE 1987
PLAN PARCIAL VIRXE DA ROCHA	17 DE XUÑO DE 1983
PLAN PARCIAL AS ESCUBICHAS 1	21 DE ABRIL DE 1988
ED UEU OS TENDAIS	29 DE ABRIL DE 1998
PLAN PARCIAL SUP 5-O LOUREIRAL	16 DE FEBREIRO DE 2001
PLAN PARCIAL SUP-1 SABARIS-AS ESCUBICHAS 2	16 DE FEBREIRO DE 2001
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº4-SANTA CRISTINA	15 DE XUÑO DE 2004
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº3-RINCON DE PEPE	7 DE OUTUBRO DE 2004
PLAN ESPECIAL DO CONXUNTO HISTORICO ARTISTICO	2 DE XUÑO DE 2011

Sección 3. Solo Urbano Consolidado con Áreas de Protección

Artigo 204.- Ámbito de aplicación.

Estas áreas de protección (APR) e o solo comprendido en cada unha delas aparecen identificadas co Código APR-00 no Plano de ordenación do núcleo

Artigo 205.- Condicións particulares das Áreas de Protección (APR)

Estes ámbitos deberán regular cunha ordenanza especial transitoria de protección, ata que se leve a cabo a modificación da Delimitación do Conxunto Histórico segundo Decreto 48/1993, e do o PEPCHAB que o desenvolve, mentres tanto, calquera actuación nestes ámbitos deberá adecuarse en altura e criterio compositivo de fachadas ás das edificacións protexidas do ámbito, primando en tal caso a protección do ben sobre a ordenanza de aplicación, e quedará supeditada ó informe favorable da Consellería competente en materia de protección Patrimonio.

Esta Ordenanza comprende dous ámbitos así delimitados nos planos de ordenación e que se estenden o núcleo orixinal de "O Burgo", a rúa Julián Valverde, parte da rúa Areas e o tramo inicial do camiño da Serra co cruce con Julián Valverde como consecuencia da cantidade de elementos merecedores dunha especial protección sendo, esta ordenanza, de aplicación complementaria a específica prevista no planos de ordenación.

Calquera actuación nestes ámbitos deberá garantir o mantemento da estrutura urbana e arquitectónica do conxunto que conforman, primando a intervención sobre as edificacións protexidas e adecuando a ordenación ás edificacións existentes tanto en altura como en fondo. A estes efectos determínase o seguinte:

- A altura e criterio compositivo de fachadas deberá adecuarse ás das edificacións protexidas do ámbito e quedará supeditada ó informe favorable da Consellería competente en materia de protección Patrimonio.
- A altura prevista nos planos de ordenación establécese como máxima. O proxecto deberá incluír ademais da documentación fotográfica do conxunto ou contorno no que se encravan, o alzado do tramo de rúa con inclusión da edificación proxectada e no caso de acharse o edificio nunha praza deberá estudarse esta na súa totalidade como contorno e desde todas as rúas que conflúan a ela, todo elo en aras dunha mellor integración coas edificacións colindantes có contorno protexido

- Fondo máximo edificable establécese en 18 m.
- Non permitiranse modificacións de aliñacións, edificabilidade, e agregacións ou segregacións, agás que contribúan á conservación xeral do conxunto previa autorización da Consellería competente en materia de protección Patrimonio.
- No ámbito dos viais de acceso ao núcleo de Baiona, no momento de solicitude de licenza, deberán adecuarse as traseiras das edificacións existentes, non como tal, senón como unha nova fachada creada cara ao norte.

Sección 4. - Solo Urbano Consolidado Estudos de Detalle

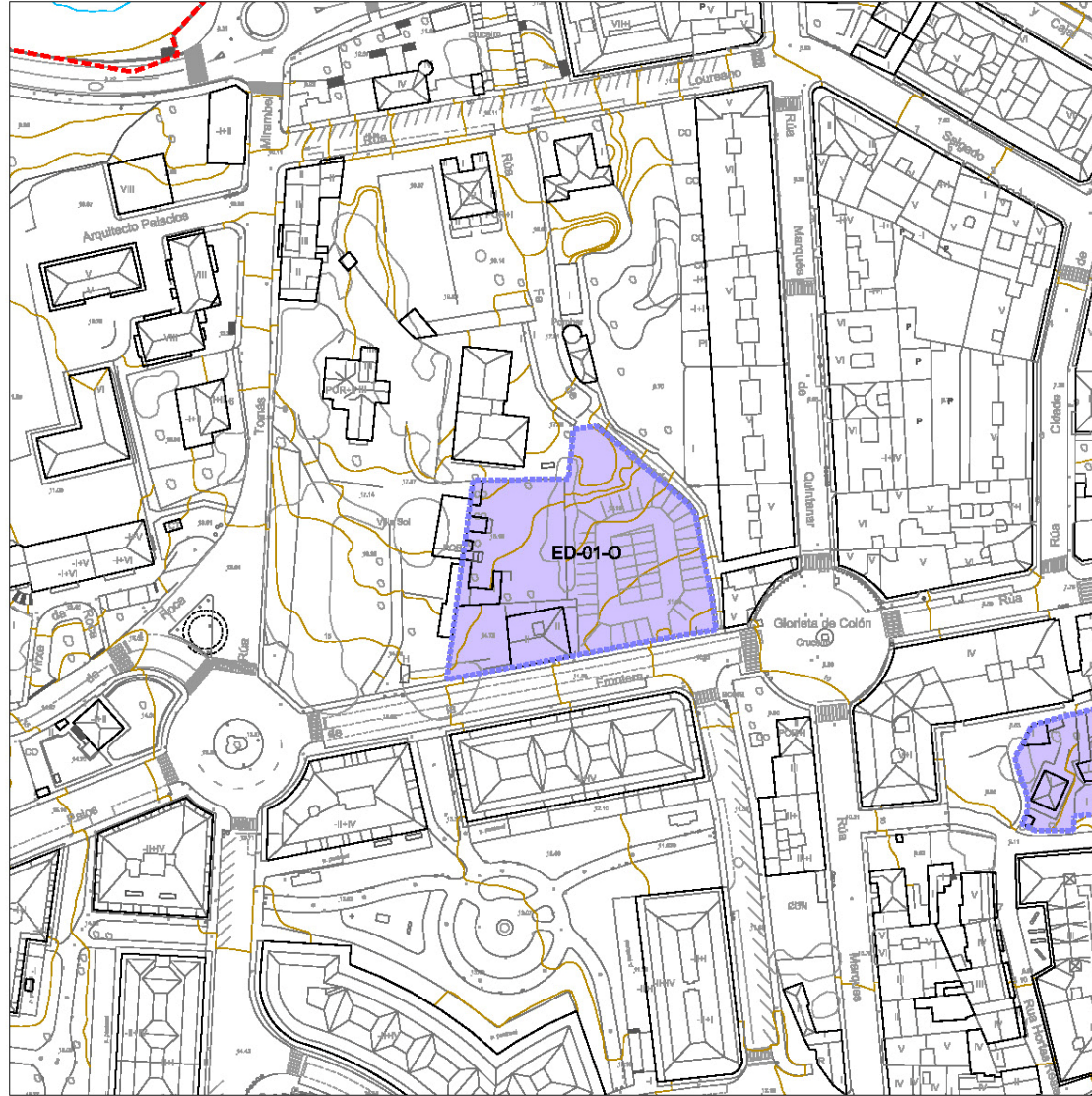
Artigo 206.- Ámbito de aplicación

Os Estudos de Detalle redactaranse cando fose preciso completar ou adaptar determinacións establecidas no Plan Xeral para o solo urbano ou nos Plans Parciais para o urbanizable. Os seus obxectivos serán os seguintes:

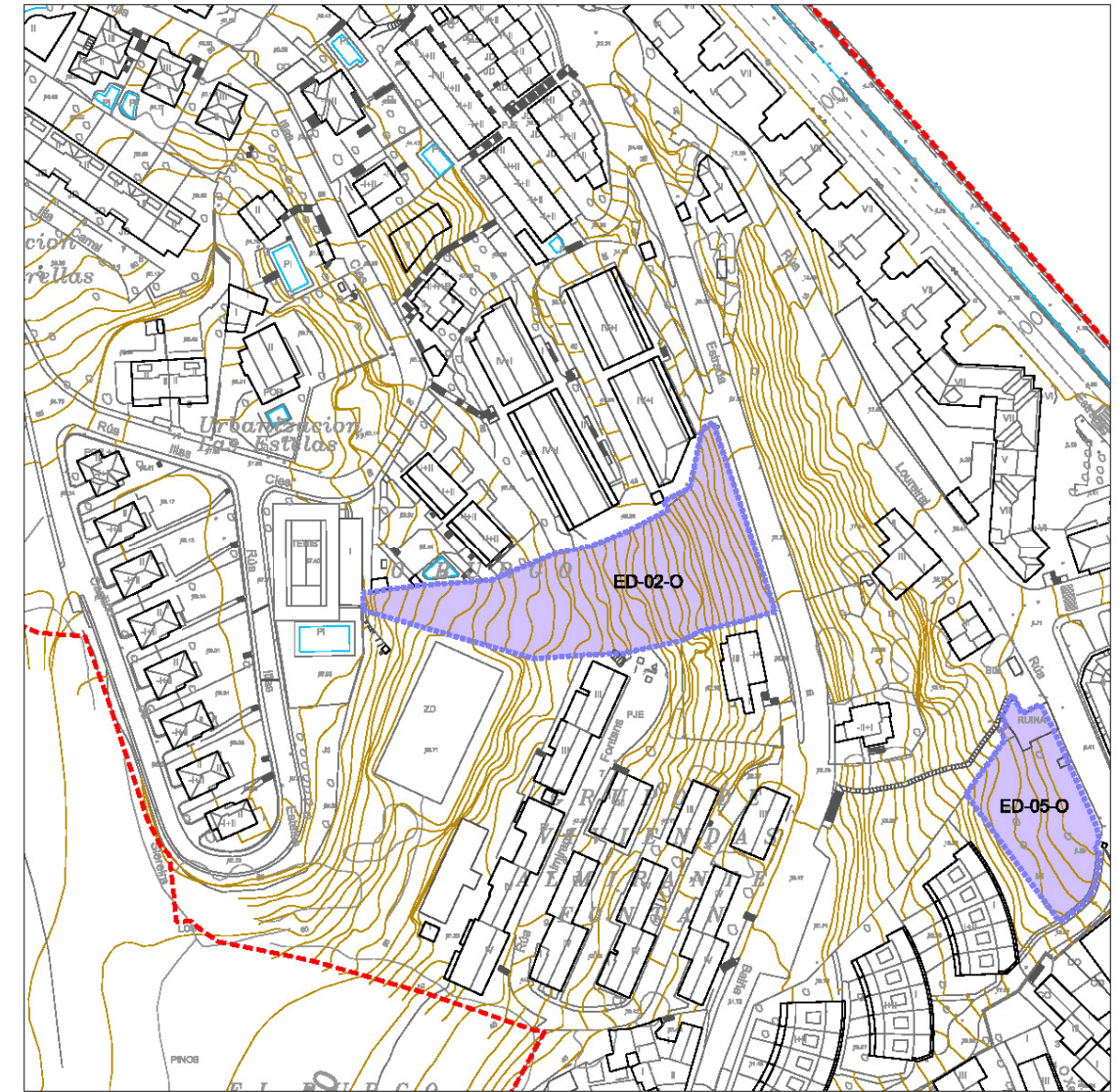
- Completar ou reaxustalas aliñacións e as rasantes.
- A ordenación dos volumes edificables.
- A concreción das condicións estéticas e de composición da edificación, en complemento ó planeamento.

Os estudos de Detalle redactaranse naqueles supostos nos que así se dispoña no presente Plan, nos instrumentos de planeamento de desenvolvemento, ou cando o concello o considere necesario, por propia iniciativa ou a proposta de interesados, en atención ás circunstancias urbanísticas dunha actuación ou emprazamento determinados.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-01-O

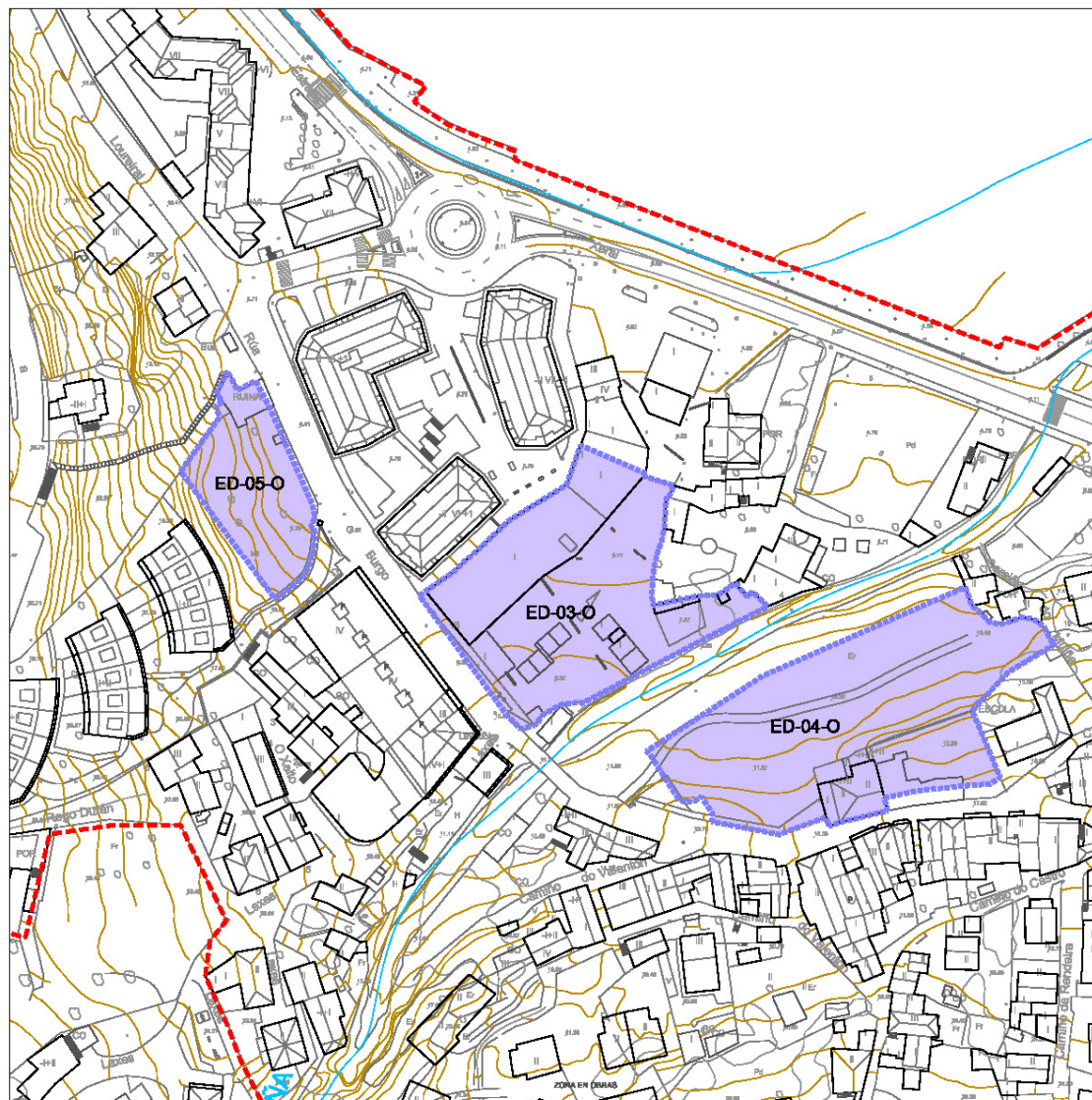


Clasificación do solo: Solo urbano consolidado
Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)
Superficie total do estudo de detalle: 3.388 m²
Edificabilidade máxima: 1,50 m²/m²
Ocupación máxima: 50 %
Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha
Altura máxima: B+2



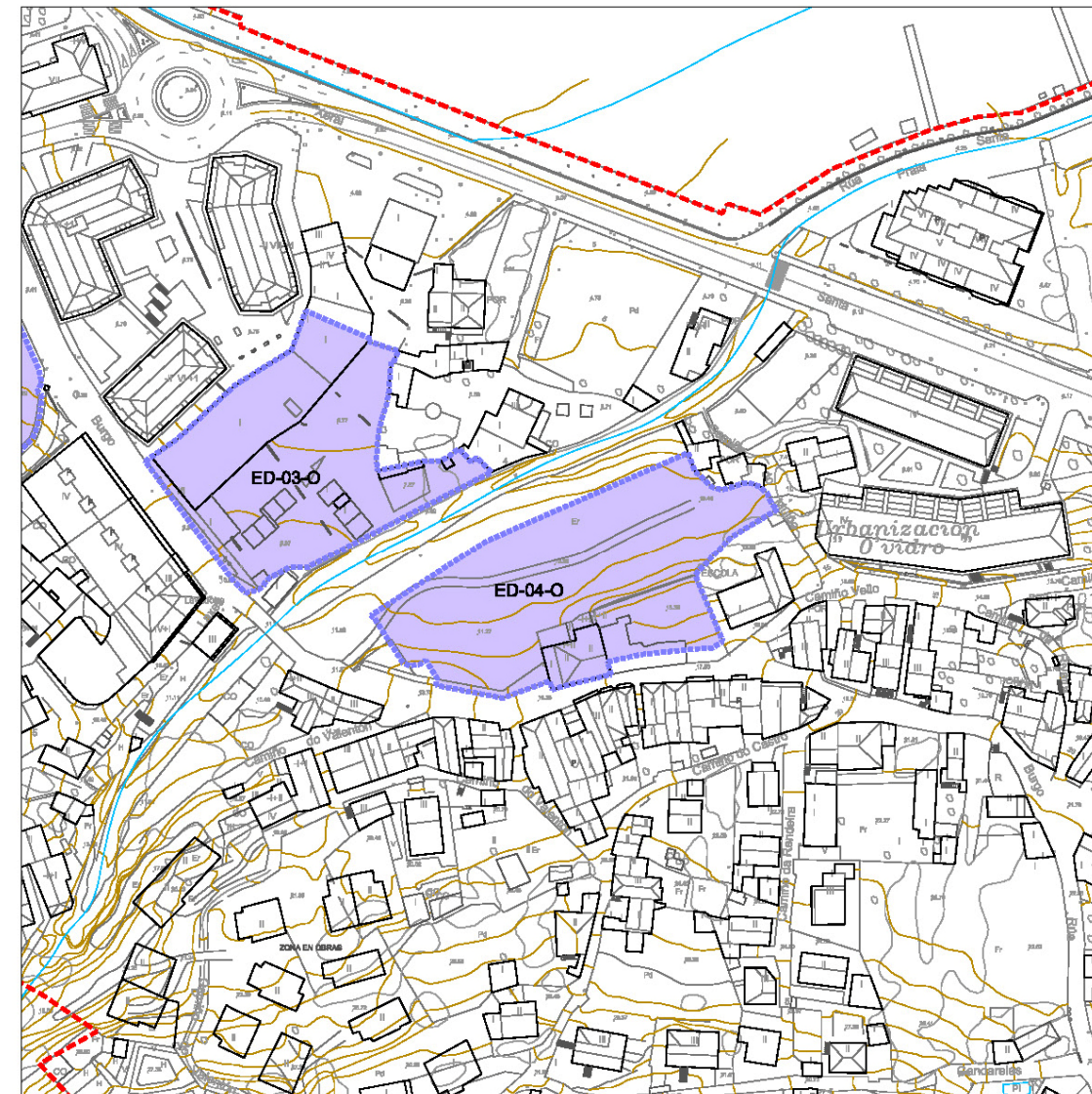
Clasificación do solo: Solo urbano consolidado
Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)
Superficie total do estudo de detalle: 2.937 m²
Edificabilidade máxima: 0,80 m²/m²
Ocupación máxima: 30 %
Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha
Altura máxima: B+2

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-03-O



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado
Uso característico: Residencial
Usos compatibles: Terciario
 ou alternativamente:
Uso característico: Terciario
Usos compatibles: Residencial
Superficie total do estudo de detalle: 3.472 m²
Edificabilidade máxima: 0,80 m²/m²
Ocupación máxima: 30 %
Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha
Altura máxima: B+2

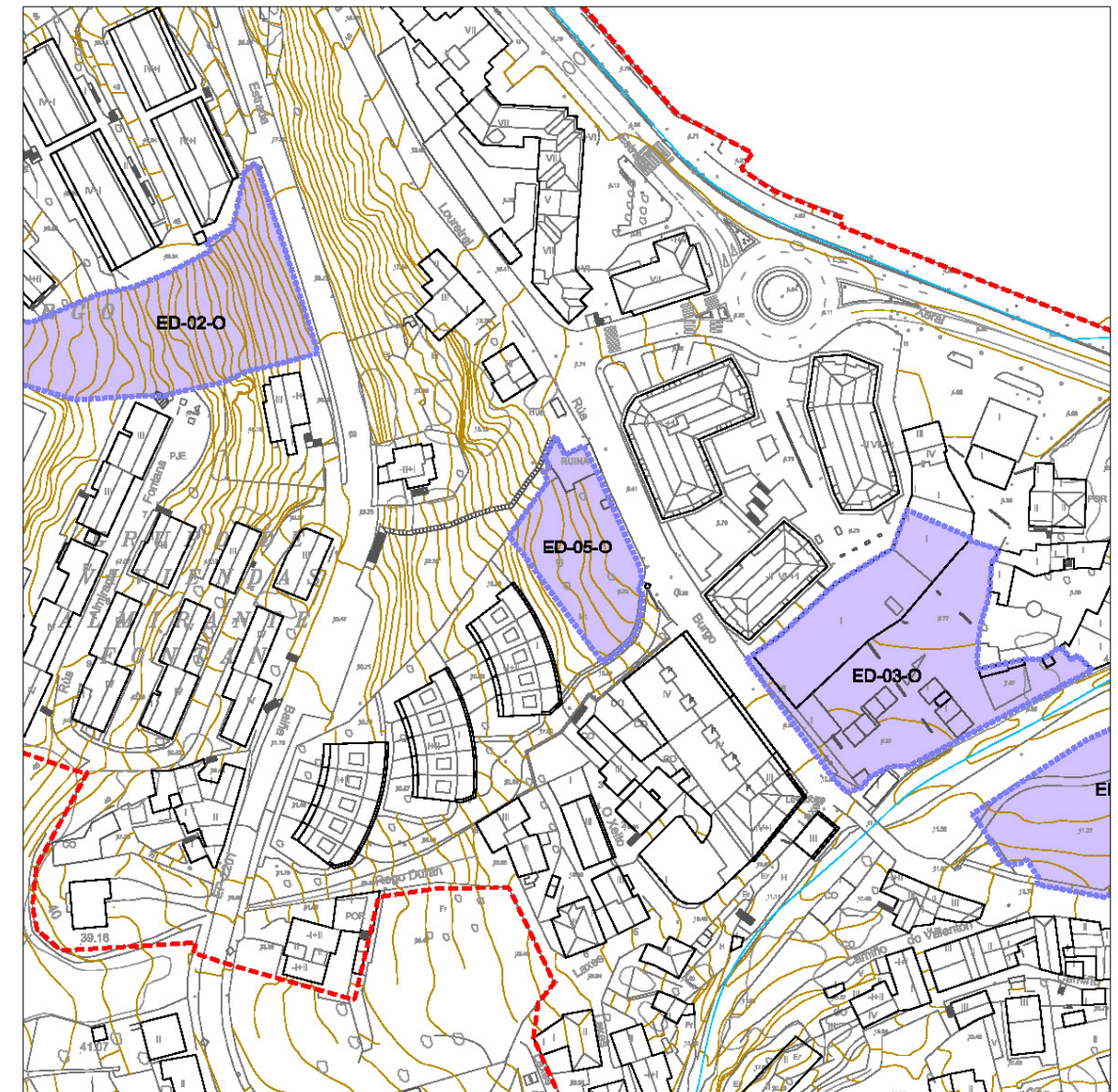
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-04-O



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado
Uso característico: Residencial
Usos compatibles: Terciario
 ou alternativamente:
Uso característico: Terciario
Usos compatibles: Residencial
Superficie total do estudo de detalle: 4.025 m²
Edificabilidade máxima: 0,80 m²/m²
Ocupación máxima: 30 %
Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha
Altura máxima: B+2

Observacións:

Tendo en conta que a área se sitúa ó inicio do Camiño Real, enfronte dunha mazá de edificacións tradicionais de pouca altura, debería estudarse con detalle a ordenación deste ámbito e debendo remitirse para informe da consellería competente en materia de Patrimonio Cltural.



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do estudo de detalle: 1.230 m²

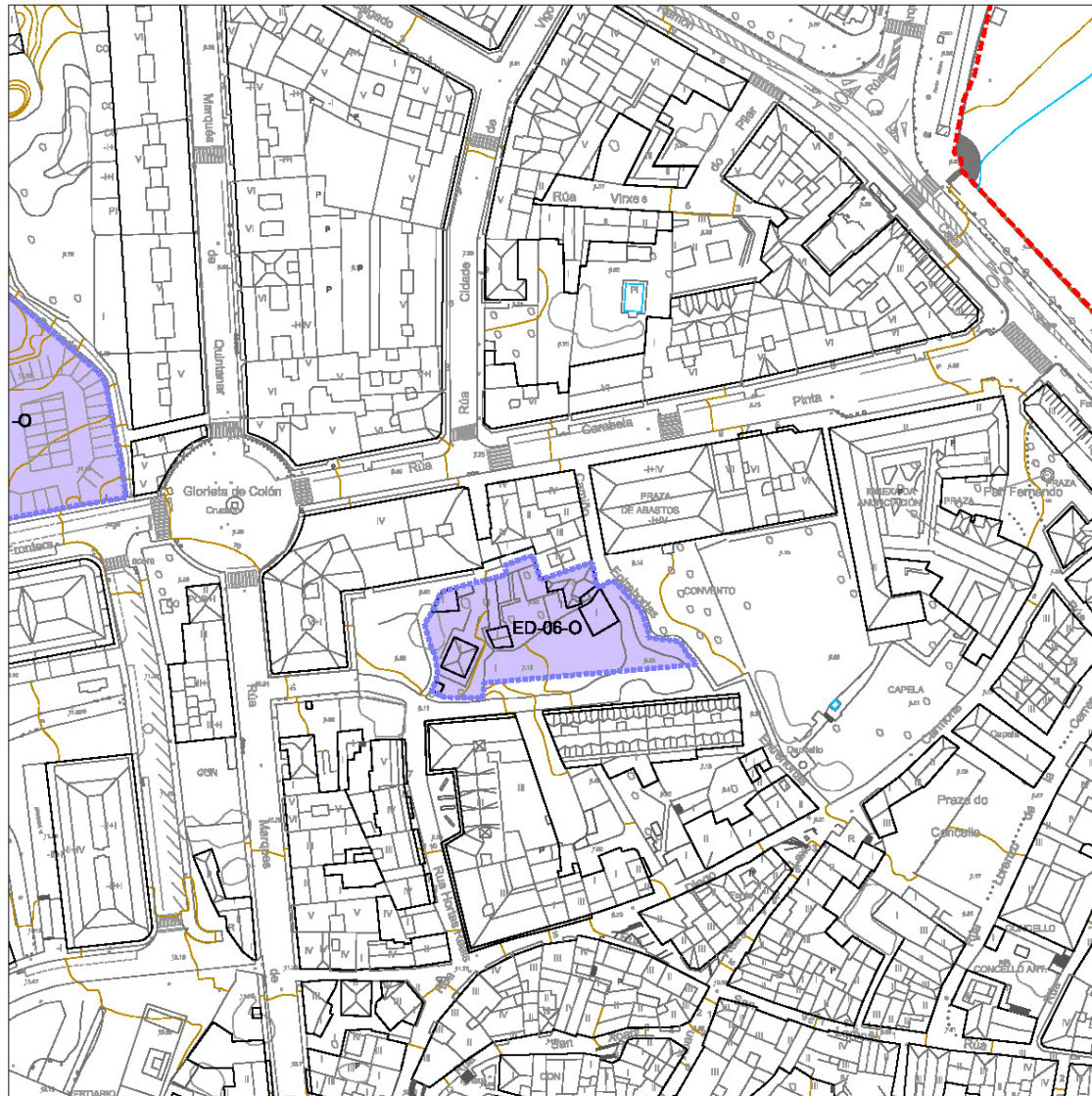
Edificabilidade máxima: 1,30 m²/m²

Ocupación máxima: 30 %

Condicións de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-06-O



Observacións:

Deberase ter en conta un recuamento amplo das edificacións proxectadas cara o muro protexido o leste da parcela incluído no PEPCHAB.

Deberase pechar a medianeira do norte da parcela e ter en conta a composición do volumétrica das edificacións en B+1 e B+2, adaptándoas a topografía e tipoloxía existente.

Clasificación do solo: Solo urbano consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do estudo de detalle: 1.718 m²

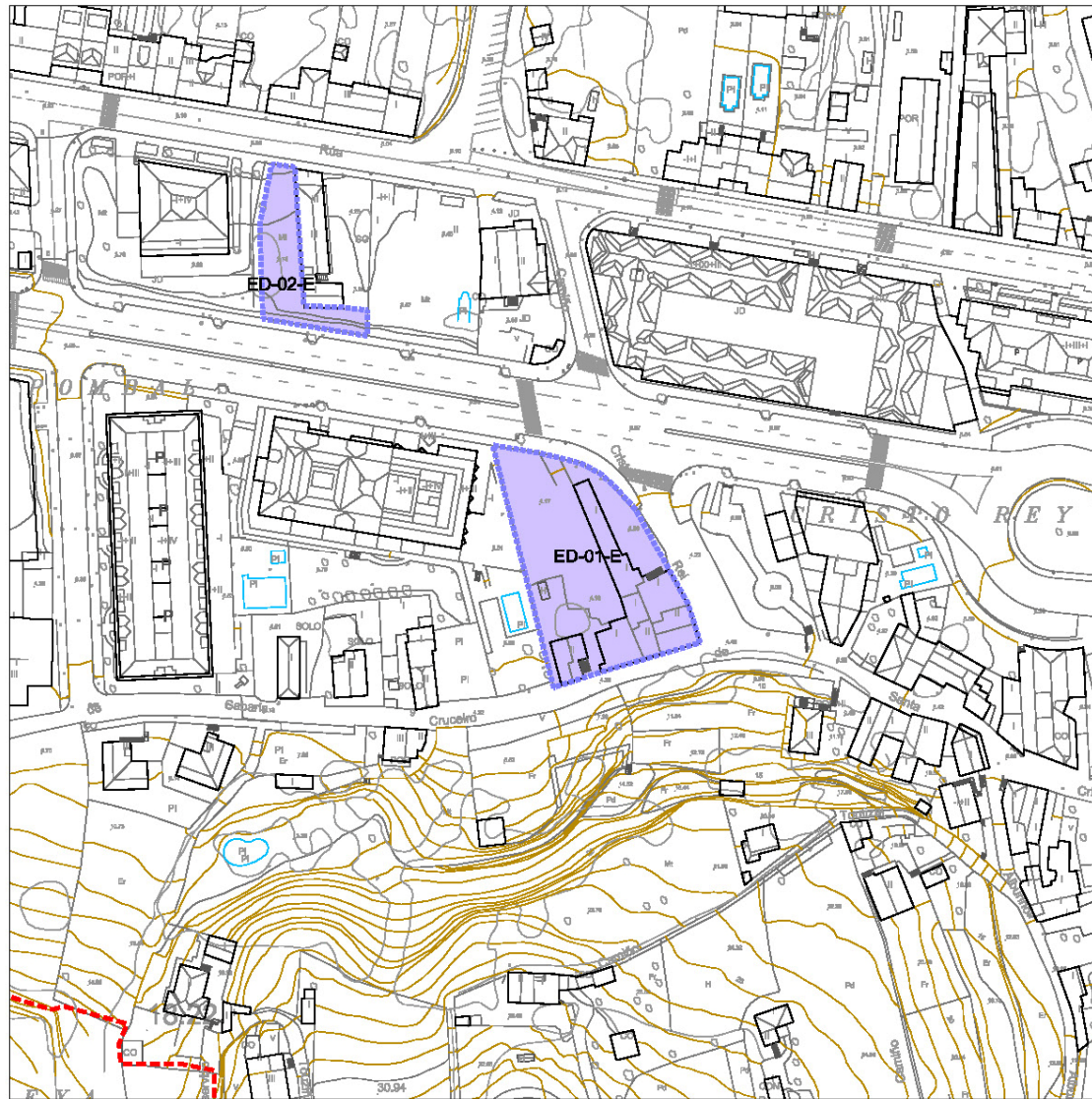
Edificabilidade máxima: 1,20 m²/m²

Ocupación máxima: 45 %

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1 e B+2

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-01-E



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do estudo de detalle: 2.172 m²

Edificabilidade máxima: 0,80 m²/m²

Ocupación máxima: 30 %

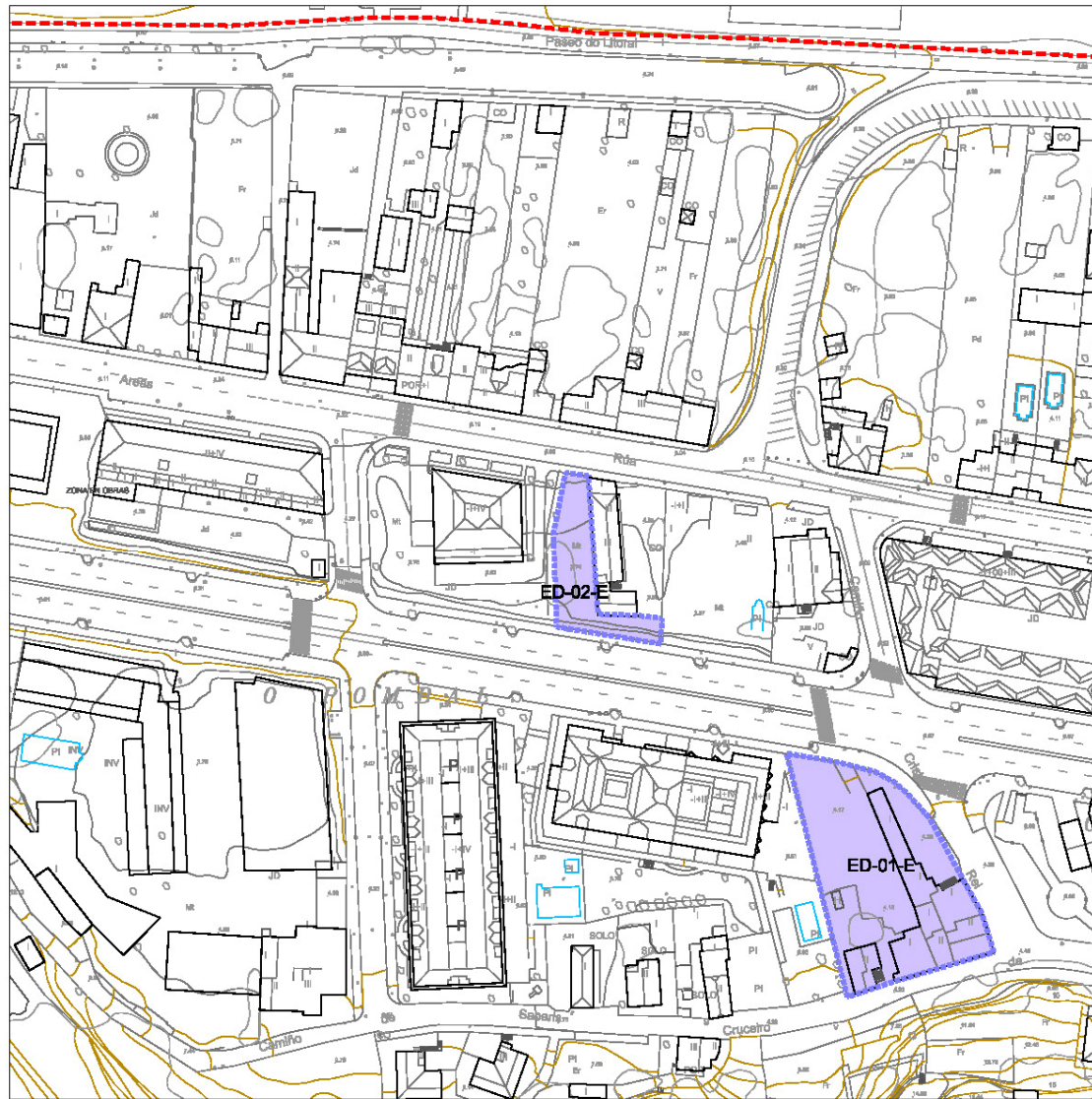
Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+2

Observacións:

Deberá recollese na ordenación a conservación da edificación tradicional existente na esquina Sureste da parcela, así como os muros de pedra de peche, que delimitan e configuran o Camiño Real nese tramo.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-02-E



Observacións:

Debido a forma alargada da parcela, poderá pegarse a edificación á colindante sempre e cando se cumpran as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia de 2010 (NHV-2010) ou normas que as substitúan.

Clasificación do solo: Solo urbano consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do estudo de detalle: 546 m²

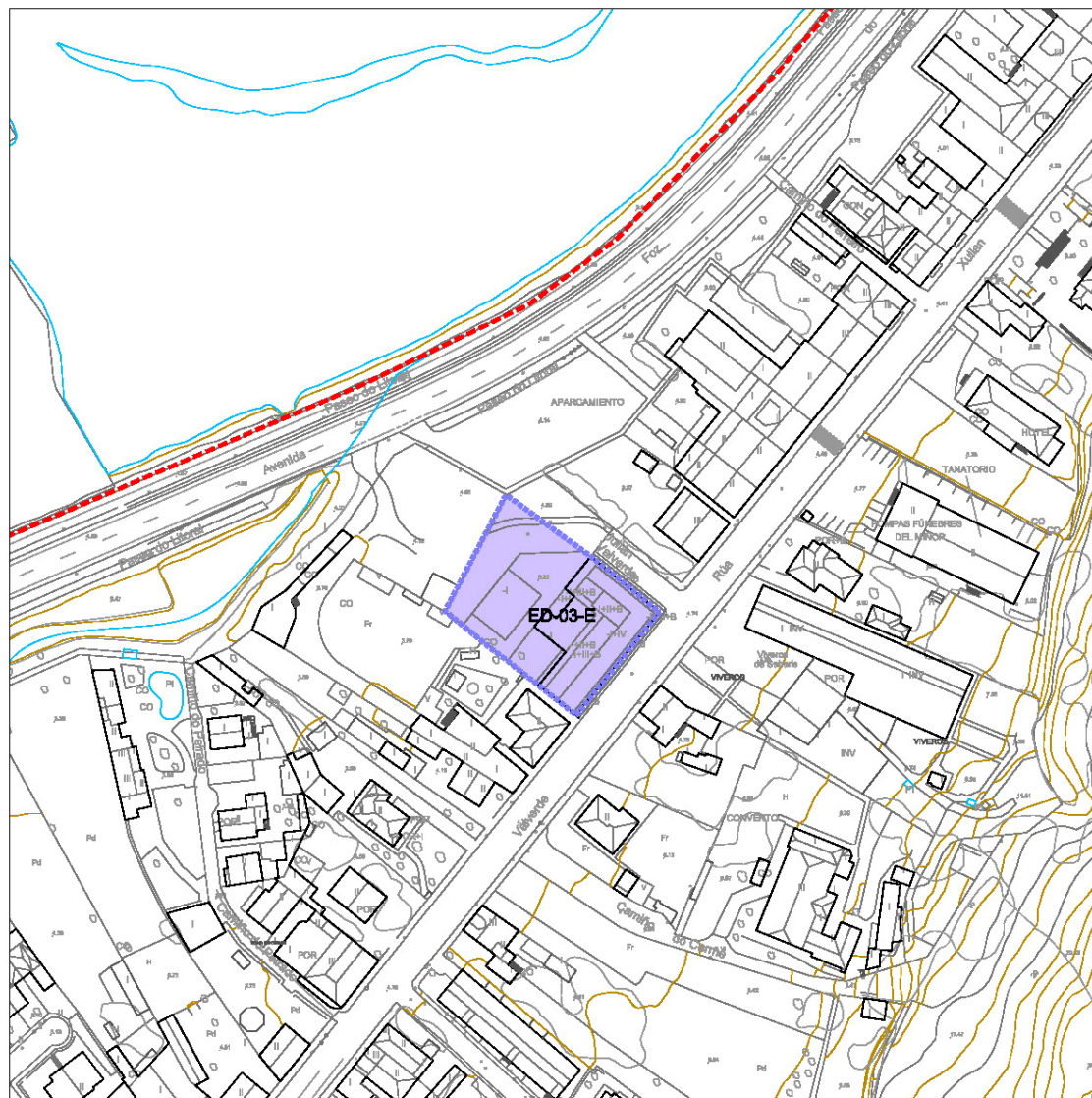
Edificabilidade máxima: 0,80 m²/m²

Ocupación máxima: 30 %

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

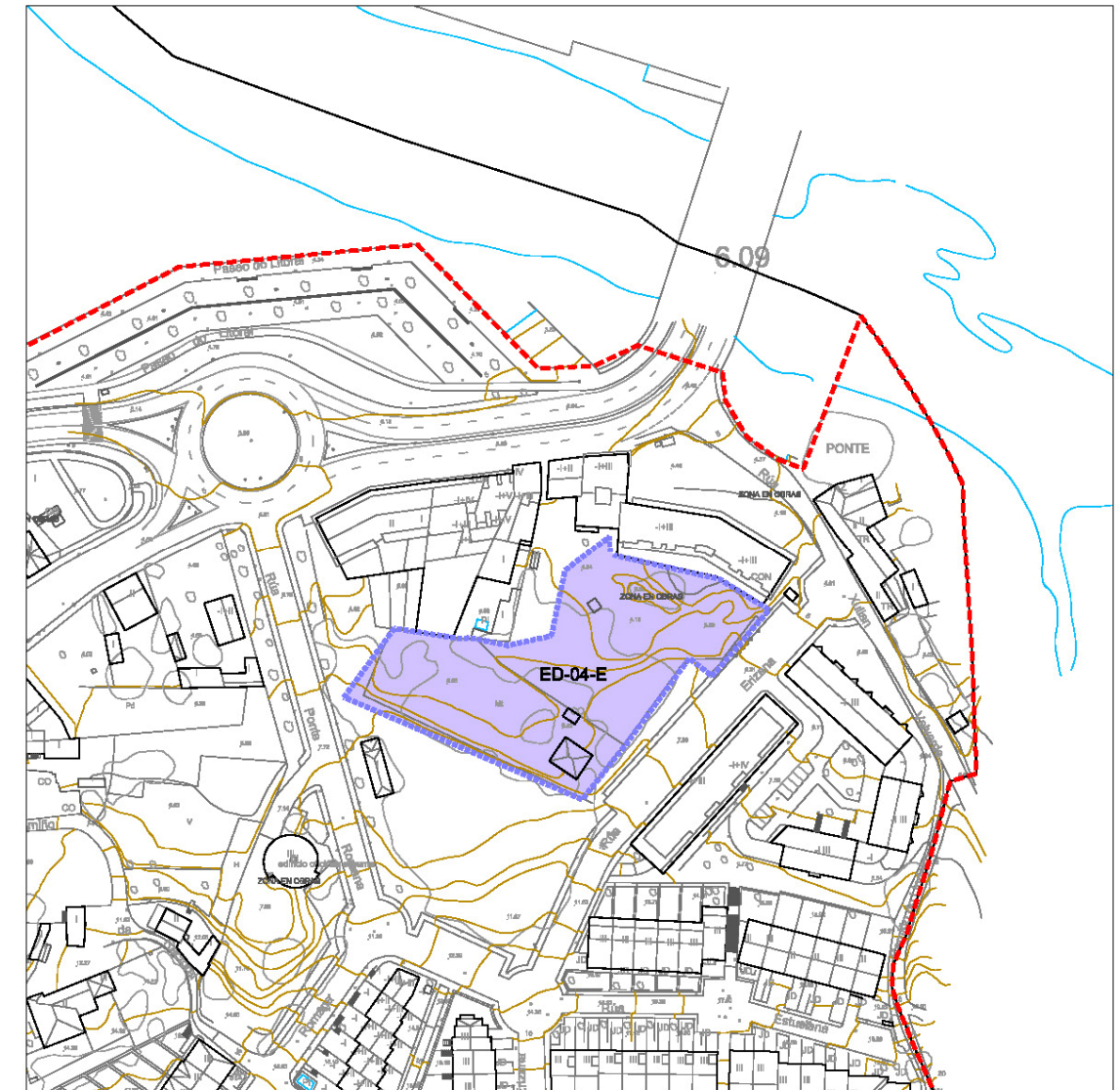
Altura máxima: B+2

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-03-E



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado
Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 1ª pechada (MP)
Superficie total do estudo de detalle: 1.805 m²
Edificabilidade máxima: 1,40 m²/m²
Ocupación máxima: 40 %
Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 1ª Mazá pechada (MP) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha
Altura máxima: B+2

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-04-E



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado
Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)
Superficie total do estudo de detalle: 3.813 m²
Edificabilidade máxima: 0,60 m²/m²
Ocupación máxima: 25 %
Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha
Altura máxima: B+2

Sección 5. - Solo Urbano Non Consolidado en Areas de Reparto

Artigo 208.- Ámbito de aplicación

1. As zonas denominados "AR" e o solo comprendido en cada unha delas aparecen identificadas co Código AR-00 no Plano de "clasificación e cualificación do solo, usos pormenorizados, rede viaria e aliñacións". Segundo se emprace no distrito Oeste ou Este añadeselle a sigla O ou E. Cada AR conta cunha ficha individual, que establece o seu réxime concreto, así como as condicións particulares de cada unha delas.
2. O réxime do solo aplicable nestas zonas e o do Solo Urbano Non Consolidado sinalado na lexislación urbanística vixente.
3. Cada zona individualizada desta forma identifícase cun polígono aos efectos de permitir o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, distribución de cargas e beneficios e de urbanización que fosen procedentes.
4. As áreas de planeamento incorporado sometidas a reparto de cargas e beneficios que non alcanzaran a aprobación definitiva dos seus proxectos de equidistribución, están sometidas ás mesmas condicións e reservas que o resto das áreas de reparto en solo urbano consolidado.
5. Nas áreas de reparto onde o Plan Xeral non realiza un desenvolvemento pormenorizado, realizárase un planeamento de desenvolvemento a través dun PERI (Plan Especial de Reforma Interior).

Artigo 209.- Alcance das determinacións relativas ás Áreas de Reparto

1. As determinacións sinaladas para cada área de reparto na ficha correspondente terán carácter vinculante, salvo en aqueles casos en que expresamente inclúanse con carácter de complemento orientativo. A substitución do sistema de actuación elixido, deberá suxeitarse aos trámites do procedemento sinalados no artigo 127.2 da LOUG.
2. Os parámetros relativos á densidade, edificabilidade e, caso de fixarse, número máximo de vivendas, terán sempre o carácter de cifras máximas permitidas. Os relativos ás superficies dedicadas a equipamentos públicos e espazos libres, terán a consideración de cifras mínimas admisibles.
3. O aproveitamento lucrativo destinado ao uso residencial non poderá superar as limitacións específicas que se sinalan para as Áreas correspondentes neste tipo de solo.
Con carácter xeral, salvo que na ficha respectiva dispóñase expresamente outra cousa, cada área de reparto delimitada polo Plan executarase mediante un único Polígono, que abranguerá a totalidade da superficie comprendida no seu ámbito incluíndo, se e o caso, os elementos de Sistemas Xerais e Locais correspondentes á área de reparto, para o que poderán ser descontínuos, de acordo co disposto no artigo. 123.1 da LOUG. Os sistemas xerais adscritos aos efectos da súa xestión non estarán incluídos nos polígonos, podendo ser obxecto de compensación económica ou de compensación con parcelas edificables.
Atendendo ao disposto no artigo 55.3 da LOUG optouse por incorporar en todas e cada unha das Áreas de Reparto en Solo Urbano non Consolidado unha reserva de solo vinculada á atención de vivendas suxeitas a algún dos réximes de protección pública.

4. O aproveitamento lucrativo destinado ao uso residencial non poderá superar as limitacións específicas que se sinalan para as áreas correspondentes neste tipo de solo.

Sección 6. Usos compatibles e coeficientes de ponderación en Solo Urbano Non Consolidado

Artigo 210.- Norma xeral de compatibilidade de usos

Os usos determinados por este Plan Xeral nas fichas das Áreas de Reparto e das Áreas de Plan Remitido no Solo Urbano Non Consolidado, complementáanse coa determinación dos usos compatibles autorizados de acordo coa ordenanza de aplicación.
Cando o uso residencial sexa o característico na área de reparto, o coeficiente será a unidade, de forma que as distintas clases, vivenda libre, vivenda de promoción pública, vivenda sometida a outro réxime de protección pública, vivenda unifamiliar, plurifamiliar, etc., terán coeficientes distintos a unidade, de forma que no seu conxunto o uso residencial manteña o coeficiente unidade, ao igual que o resto dos usos permitidos.

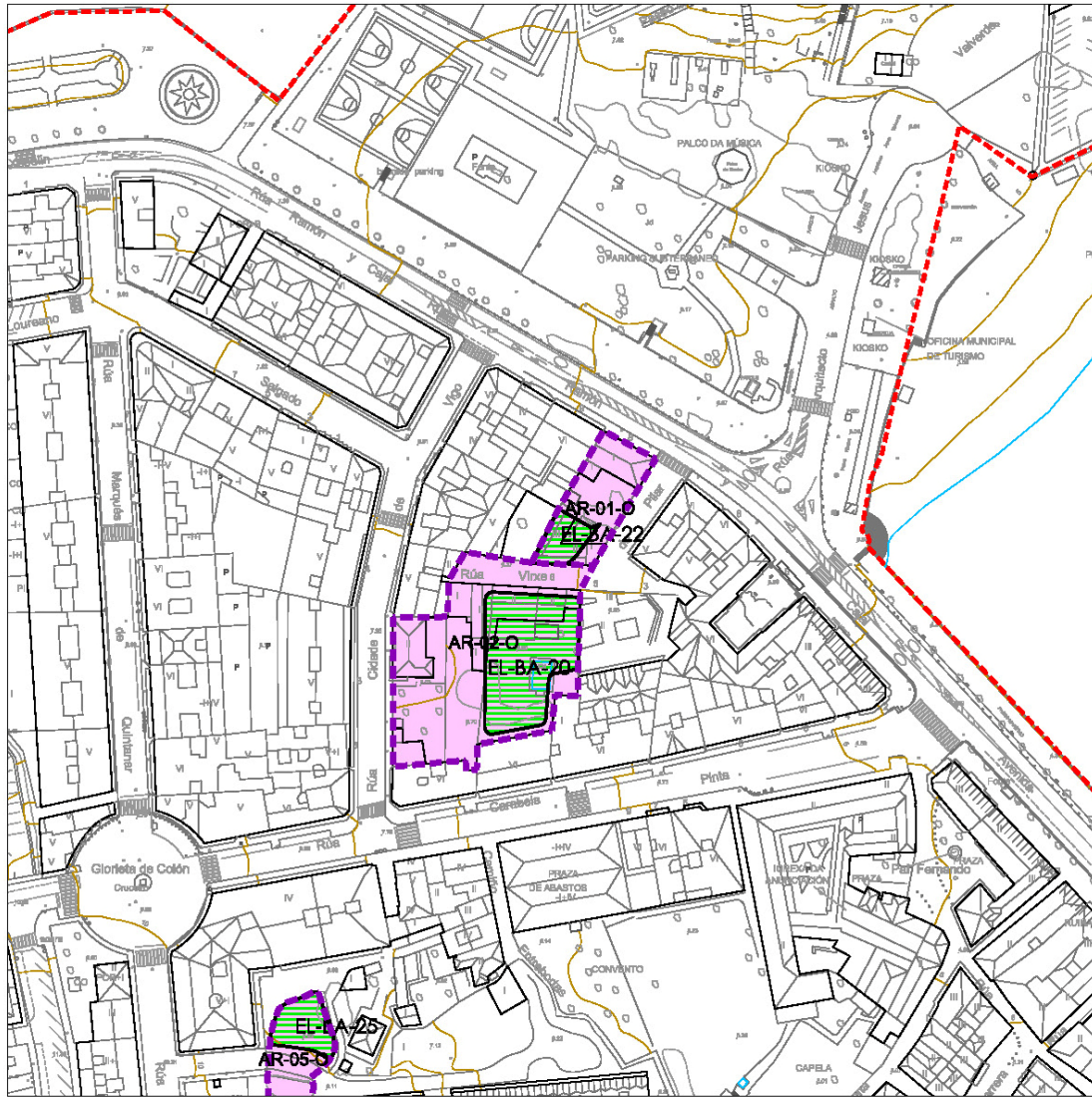
Artigo 211.- Coeficientes de ponderación no S.U.N.C.

Segundo o artigo 113 da LOUG, establécense dentro de cada ficha das áreas de reparto correspondentes, os coeficientes de ponderación relativa entre o uso e tipoloxía característica o que sempre se lle asignará a unidade o os restantes que terán valores menores o maiores en función das circunstancias concretas do municipio e da área de reparto.

Sección 7. - Condicións particulares de áreas de reparto en solo urbano non consolidado.

Artigo 212.- Fichas de características das áreas de reparto

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE REPARTO AR-01-O



Clasificación do solo: Solo urbano non consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 1ª Mazá pechada (MP)

Superficie total da área de reparto: 605 m²

Superficie computable da área de reparto: 605 m²

Superficie total edificable: 188 m² en B+5 + 134 m² en B+4 = 1.798 m²

- Uso residencial máximo: 1.476 m²
- Uso comercial máximo: 322 m²

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 1ª Mazá pechada (MP) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+4 e B+5

Edificabilidade máxima: 2,97 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Aproveitamento tipo máximo: 3,03 m²/m²

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

Espazos Libres Públicos	Equipamentos	Aparcadoiros públicos	Aparcadoiros privados
148 m ²	0 m ²	0	27

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

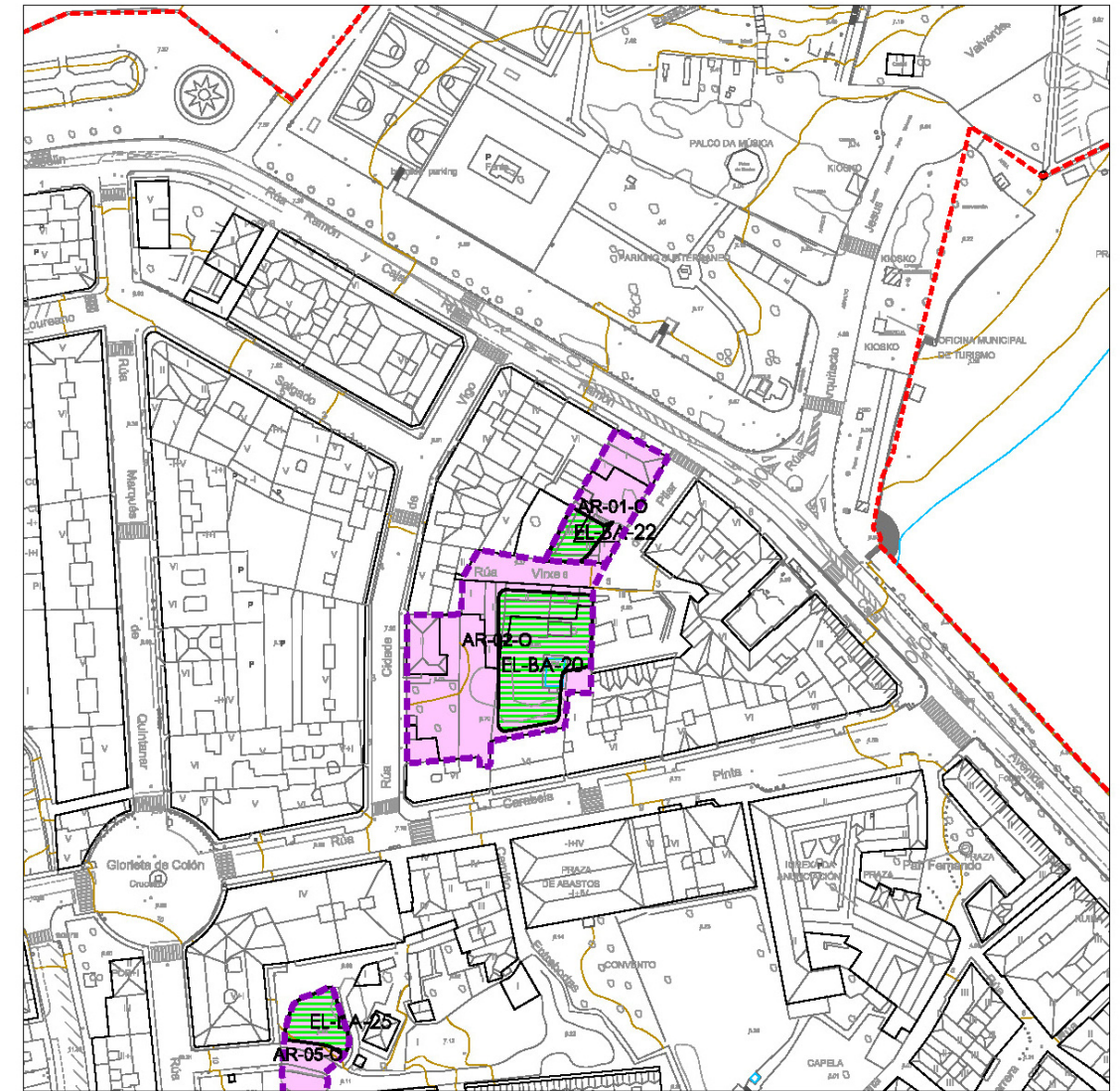
Observacións:

Esta área de reparto esta formada por dúas parcelas, unha delas edificada e a outra sen edificacións. Neste ámbito preténdese reordenar unha zona que presenta unha ordenación desconforme co disposto no planeamento vivente e a nova proposta. Os obxectivos son dotar a esta área dun espazo libre, viario e axustar as aliñacións ás edificacións existentes. Para poder levar a cabo o previsto, é necesario demoler un edificio en forma de UVE con Baixo+2 plantas, sendo necesario proceder a realizar unha distribución equitativa de beneficios e cargas.

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- Dada a escasa magnitude desta área de reparto, non se precisa establecer reservas para vivendas de protección.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.

- Fomentarase as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as areas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE REPARTO AR-02-O



Clasificación do solo: Solo urbano non consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 1ª Mazá pechada (MP)

Superficie total da área de reparto: 2.348 m²

Superficie computable da área de reparto: 2.348 m²

Superficie total edificable: 941 m² en B+4 = 4.705 m²

- Uso residencial máximo: 3.764 m²
- Uso comercial máximo: 941 m²

Condicións de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 1ª Mazá pechada (MP) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+4

Edificabilidade máxima: 2,00 m²/m²

Coeficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Aproveitamento tipo máximo: 2,04 m²/m²

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

Espazos Libres Públicos	Equipamentos	Aparcadoiros públicos	Aparcadoiros privados
819 m ²	0 m ²	0	70

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

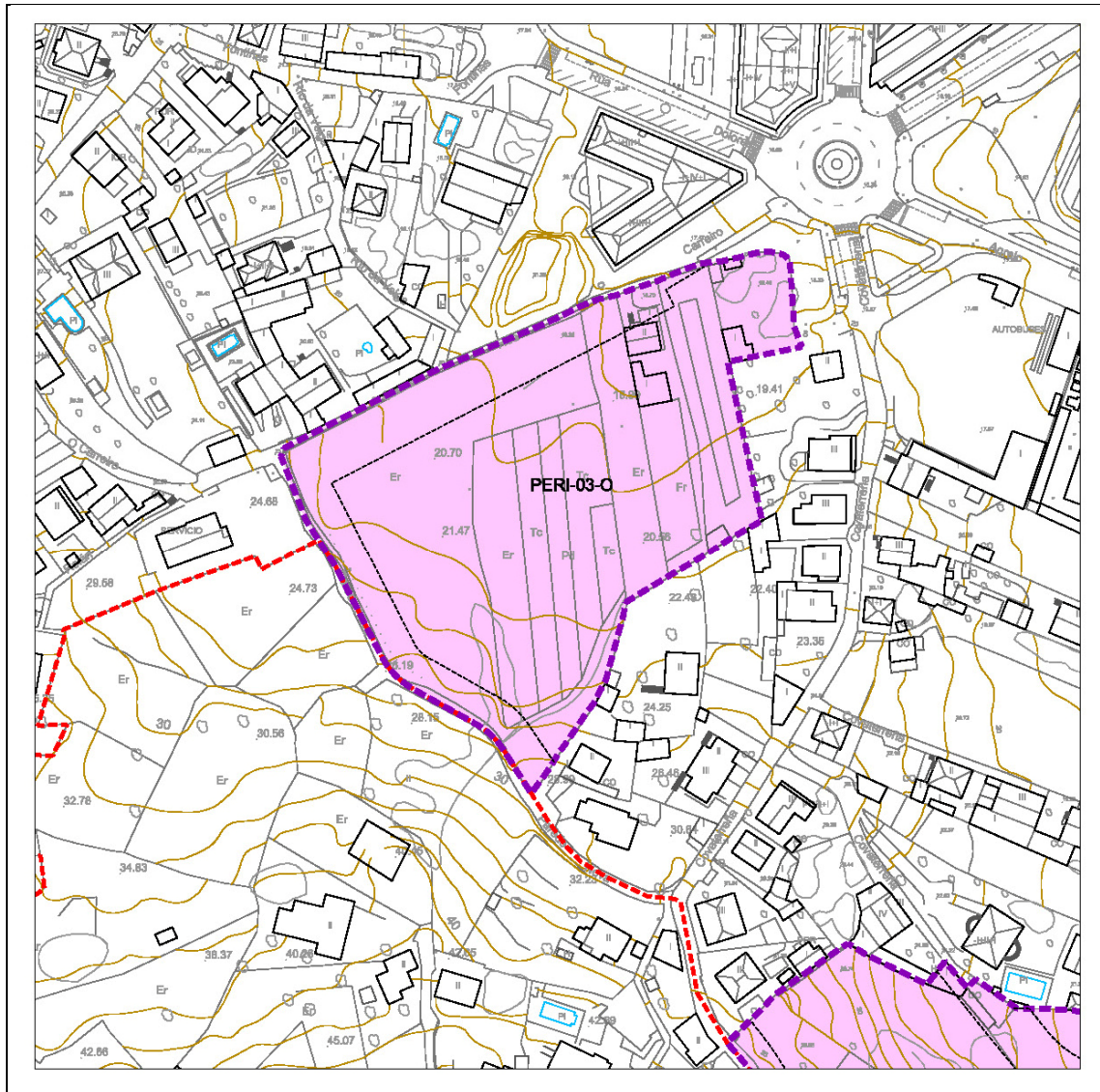
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Observacións:

Esta área de reparto esta formada parcelas que presentan unha ordenación desconforme co entorno, e coa nova proposta do planeamento. Os obxectivos son dotar a esta área dun espazo libre, viario e axustar as aliñacións e as alturas ás edificacións existentes. Para poder levar a cabo o previsto, é necesario demoler edificacións, sendo necesario proceder a realizar unha distribución equitativa de beneficios e cargas.

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- Dada a escasa magnitude desta área de reparto, non se precisa establecer reservas para vivendas de protección.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.

- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.



Clasificación do solo: Solo urbano non consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do PERI: 12.011 m²

Superficie computable do PERI: 12.011 m²

Superficie total edificable: 9.248 m²

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+2

Edificabilidade máxima: 0,77 m²/m²

Coeficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Aproveitamento tipo máximo: 0,78 m²/m²

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 19 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos: 22 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: 2,1 prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, o 28 % debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

- Equipamento: EQ-BA-40: 2.000 m²

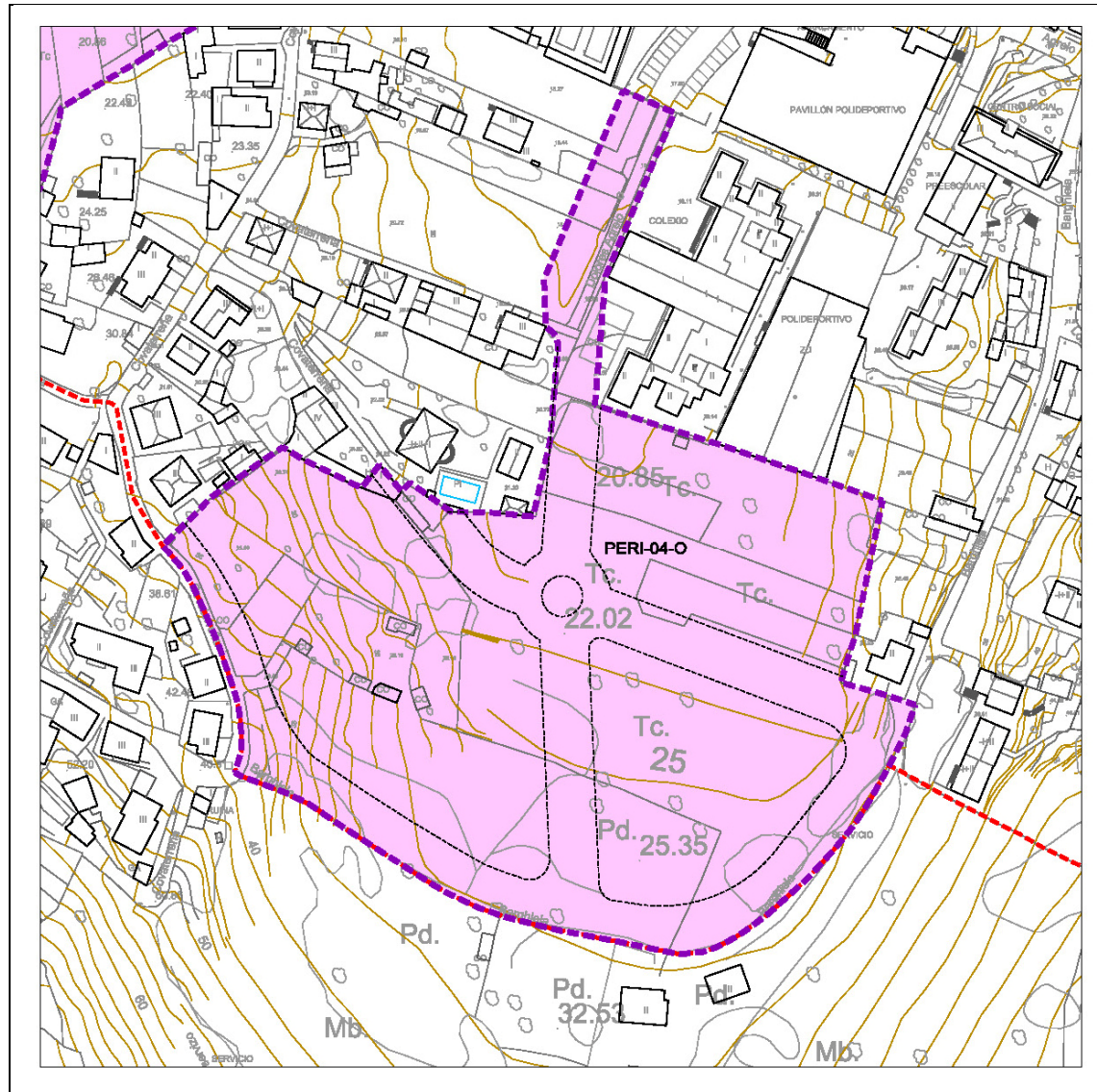
Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do PERI
- Un ano para a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do PERI
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 10% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación durante 25 anos.
- Proxéctanse un equipamento de sistemas xerais socio-cultural de 2.000 m².
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.



Clasificación do solo: Solo urbano non consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do PERI: 24.311 m²

Superficie computable do PERI: 24.311 m²

Superficie total edificable: 18.719 m²

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+2

Edificabilidade máxima: 0,77 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Aproveitamento tipo máximo: 0,78 m²/m²

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 19 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos: 22 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: 2,1 prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, o 28 % debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

- Equipamento: EQ-BA-41: 1.000 m²
- Equipamento: EQ-BA-42: 2.000 m²

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

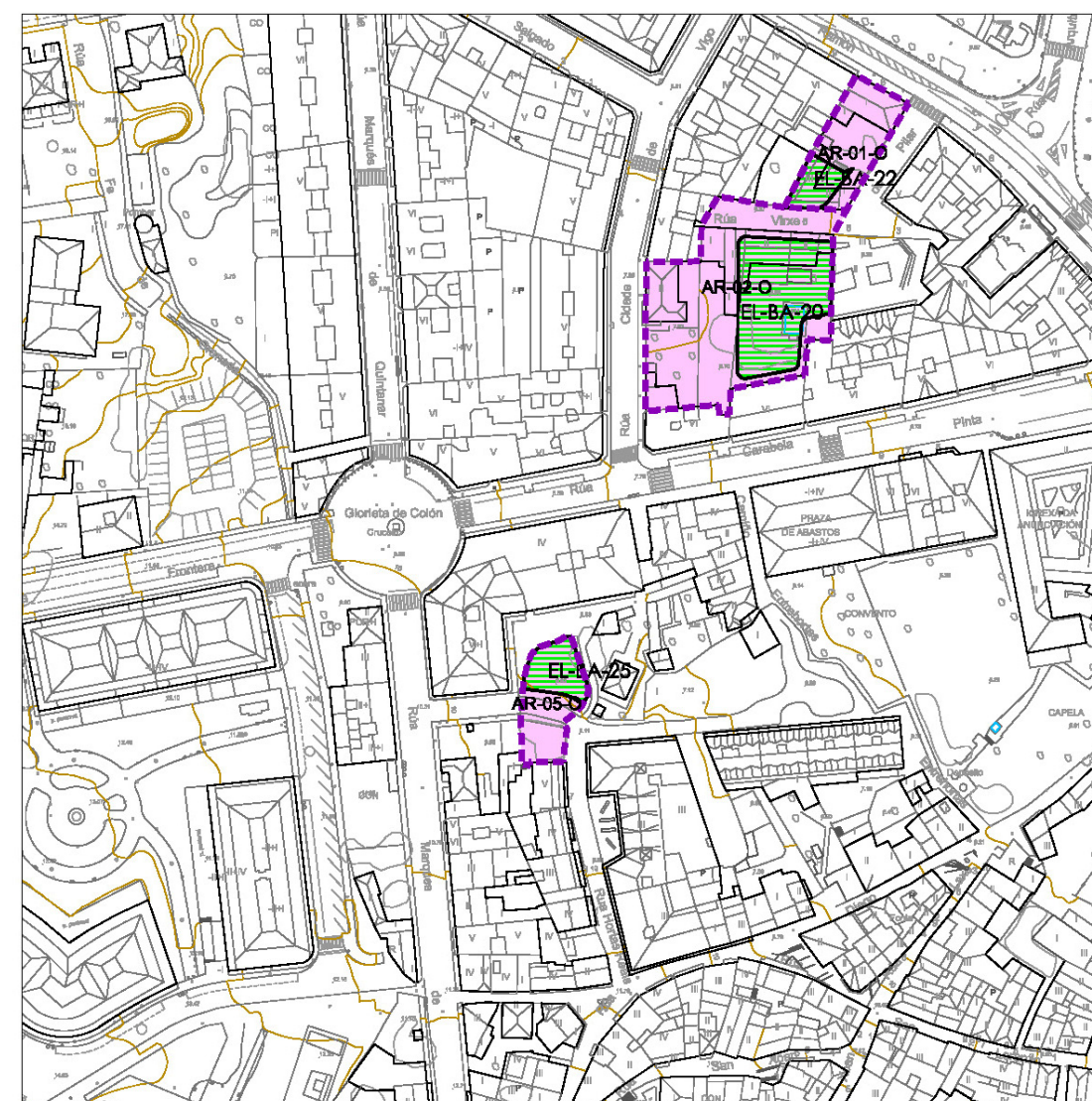
- Un ano para a presentación do PERI
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do PERI
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 10% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación durante 25 anos.
- Proxéctanse dous equipamentos de sistemas xerais:
 - Equipamento docente de superficie 1.000 m²
Deberase emprazar este equipamento na zona mais próxima o centro de ensino CPI Covaterreña
 - Equipamento deportivo de superficie 2.000 m²
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.

- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuir á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Este ámbito está afectado polo trazado do Camiño Histórico Portugués pola costa, polo que deben terse en conta as seguintes cuestións:
 - A ordenación deste ámbito deberá ser compatible coa preservación dos contornos dos elementos protexidos.
 - En aras de necesaria a conservación do trazado e das edificacións e muros tradicionais que os limitan o plan especial deberá fixar un contorno de protección e prever as actuacións de mellora encamiñadas á recuperación dos valores perdidos en certos tramos do mesmo.
 - Previo á aprobación deste plan, precisará de informe correspondente do organismo competente en materia de patrimonio.
- Fomentarase as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE REPARTO AR-05-O



Clasificación do solo: Solo urbano non consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 1ª Mazá pechada (MP)

Superficie total da área de reparto: 463 m²

Superficie computable da área de reparto: 463 m²

Superficie total edificable: 117 m² en B+3 = 468 m²

- Uso residencial máximo: 351 m²
- Uso comercial máximo: 117 m²

Condicións de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 1ª Mazá pechada (MP) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+3

Edificabilidade máxima: 1,01 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Aproveitamento tipo máximo: 1,04 m²/m²

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

Espazos Libres Públicos	Equipamentos	Aparcadoiros públicos	Aparcadoiros privados
211 m ²	0 m ²	0	7

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

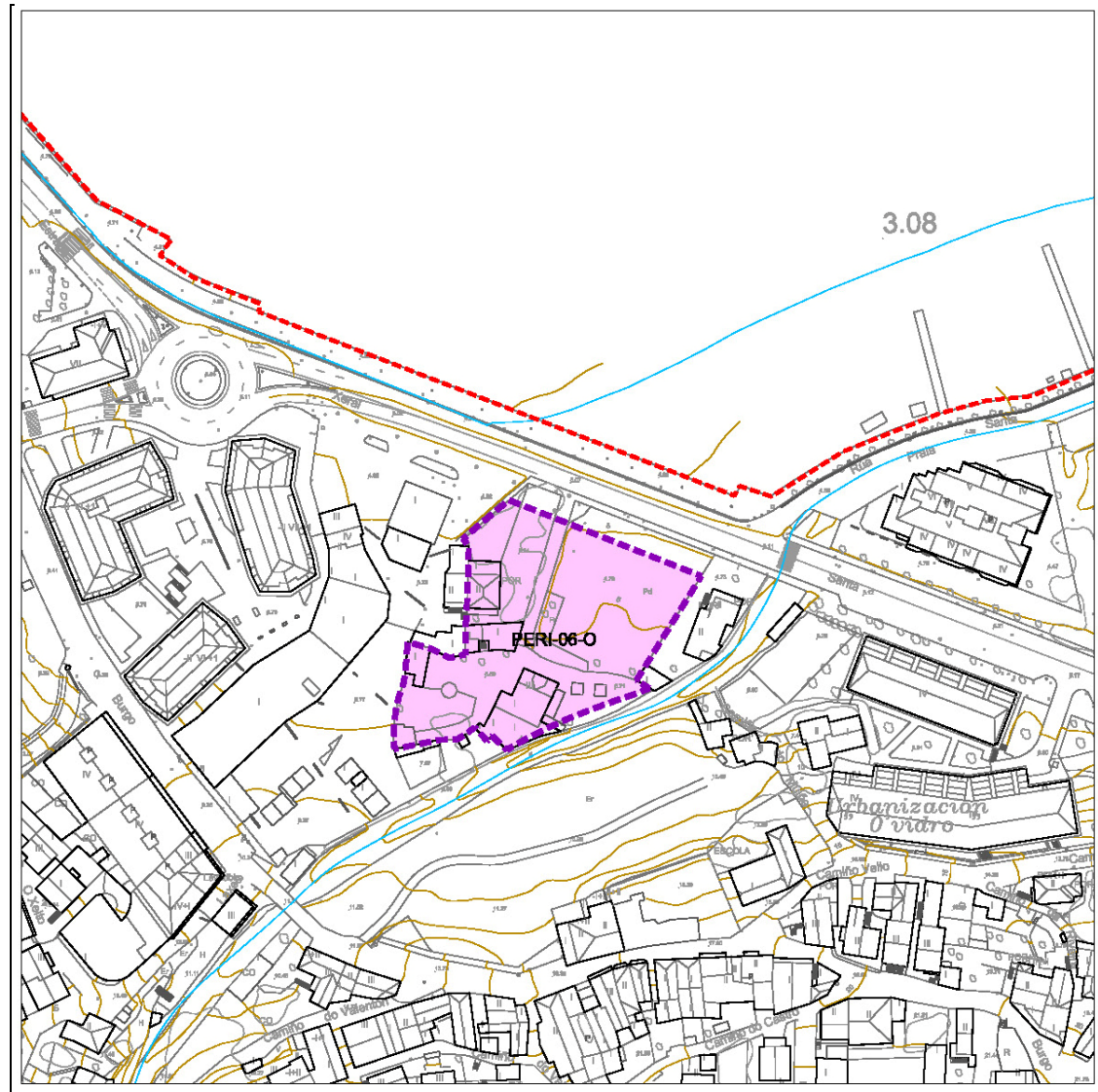
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Observacións:

Procede da fragmentación de unha área de reparto xa prevista no PGOU de 1994 ao producirse unha renovación urbana. A súa anterior edificabilidade xustifica o coeficiente de edificabilidade previsto.

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- Dada a escasa magnitude desta área de reparto, non se precisa establecer reservas para vivendas de protección.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación durante 25 anos.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.

- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.



Clasificación do solo: Solo urbano non consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do PERI: 3.462 m²

Superficie computable do PERI: 3.462 m²

Superficie total edificable: 2.666 m²

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+2

Edificabilidade máxima: 0,77 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0

- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Aproveitamento tipo máximo: 0,78 m²/m²

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 19 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos: 22 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: 2,1 prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, o 28 % debe ser de dominio público

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

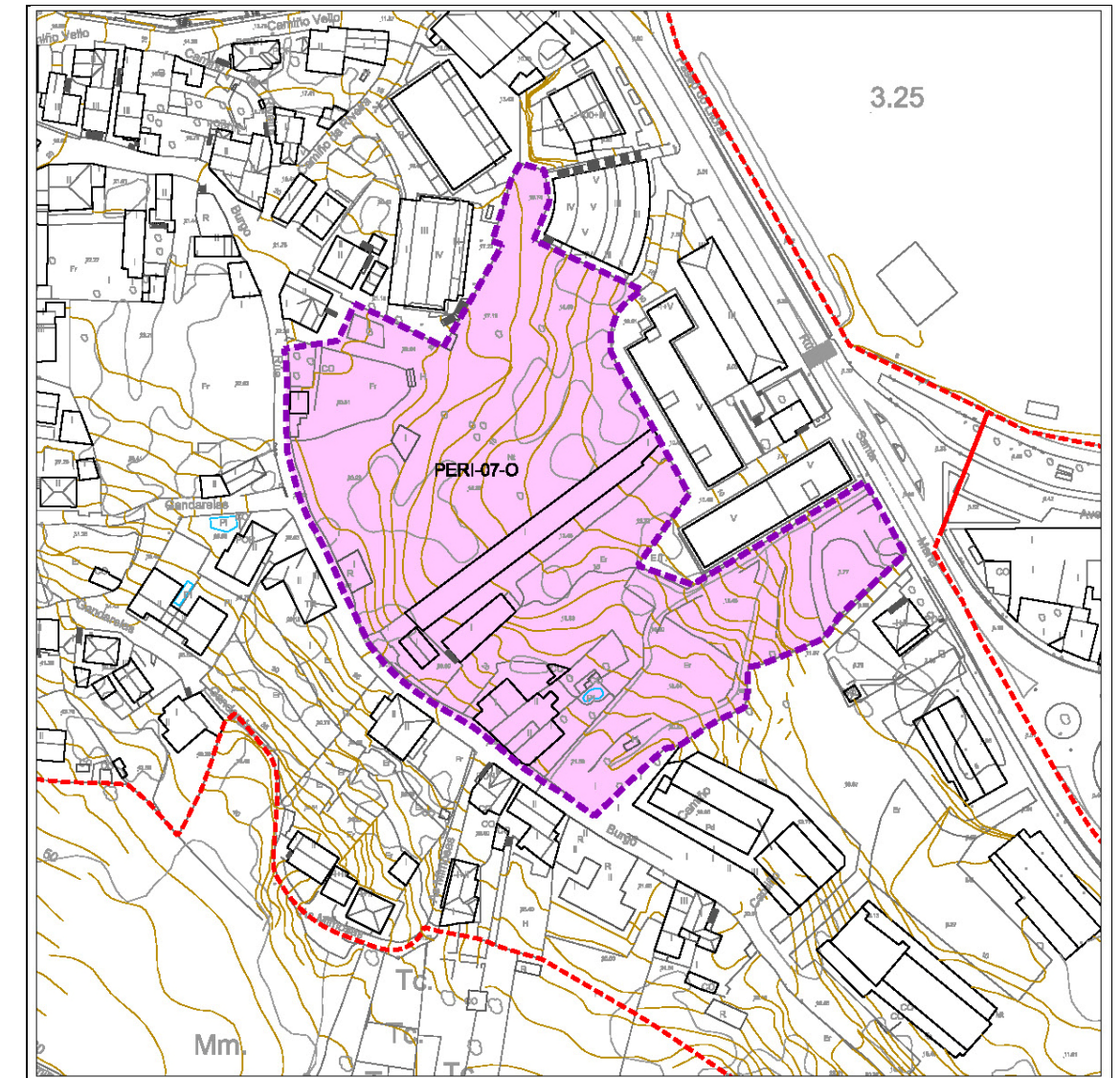
- Un ano para a presentación do PERI
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do PERI
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 10% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación durante 25 anos.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Dada a súa situación respecto do litoral debe prestarse especial consideración á fachada marítima que se propoña, localizando os espazos libres no borde costeiro.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuir á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.

- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as areas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO PERI AR-07-O / PERI-07-O



Clasificación do solo: Solo urbano non consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do PERI: 14.415 m²

Superficie computable do PERI: 14.415 m²

Superficie total edificable: 11.100 m²

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+2

Edificabilidade máxima: 0,77 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Aproveitamento tipo máximo: 0,78 m²/m²

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 19 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos: 22 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: 2,1 prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, o 28 % debe ser de dominio público

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

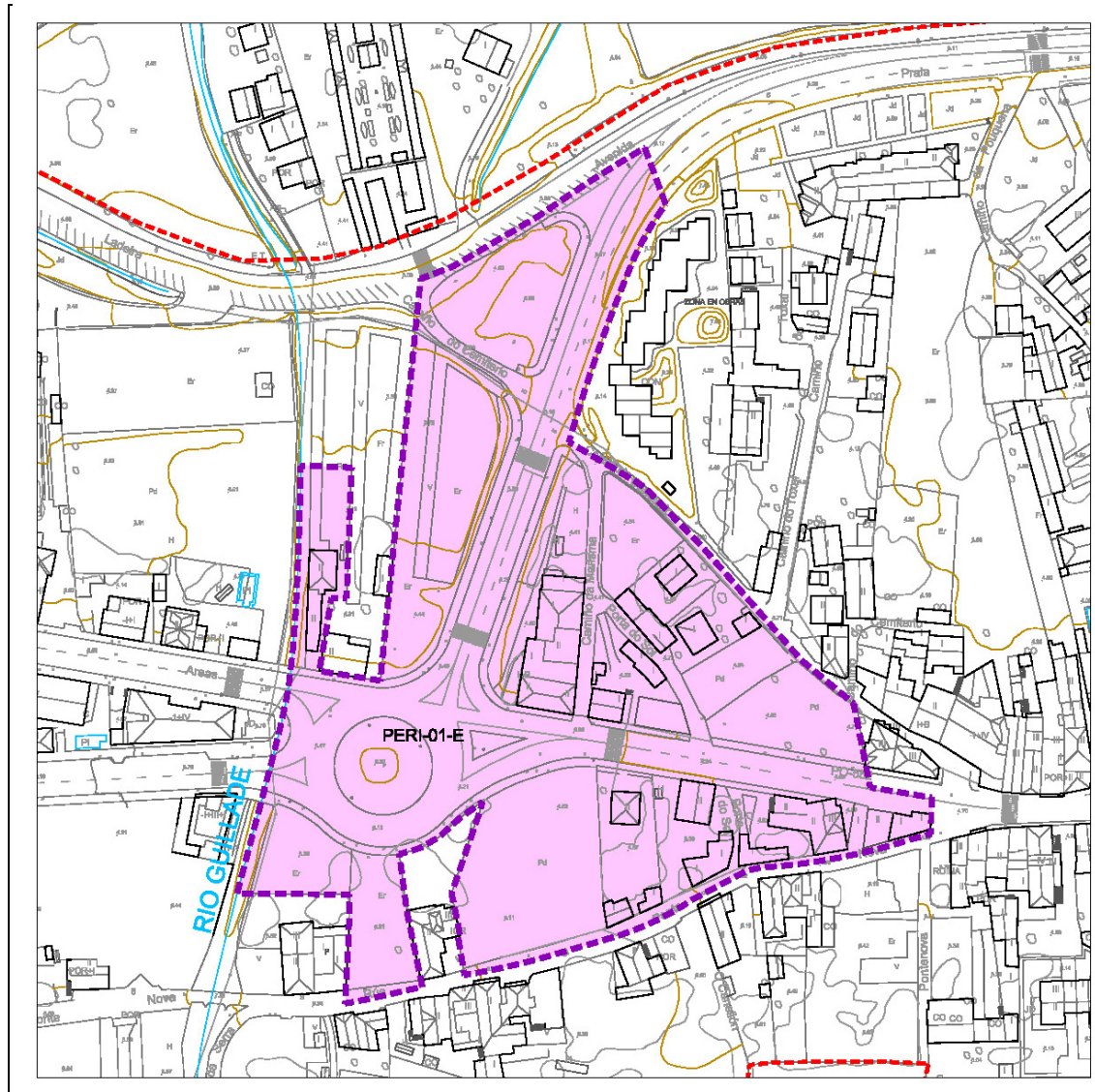
Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do PERI
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do PERI
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 10% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación durante 25 anos.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Debe evitarse a formación dunha pantalla por acumulación de volumes ao longo da rúa do Burgo, preservando as visuais cara a costa que aínda se manteñan sobre as edificacións situadas na parte baixa do ámbito.
- Debe preverse unha axeitada transición cara ao núcleo orixinario do Burgo para o que se situarán as tipoloxías mais intensivas cara á mesma zona baixa anterior, dispoñendo as zonas libres na zona alta, como transición entre o núcleo orixinario e o novo desenvolvemento.

- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuir á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Este ámbito está afectado polo trazado do Camiño Histórico Portugués pola costa, polo que deben terse en conta as seguintes cuestións:
 - A ordenación deste ámbito deberá ser compatible coa preservación dos contornos dos elementos protexidos.
 - En aras de necesaria a conservación do trazado e das edificacións e muros tradicionais que os limitan o plan especial deberá fixar un contorno de protección e prever as actuacións de mellora encamiñadas á recuperación dos valores perdidos en certos tramos do mesmo.
 - Previo á aprobación deste plan, precisará de informe correspondente do organismo competente en materia de patrimonio.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.



Clasificación do solo: Solo urbano non consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do PERI: 21.956 m²

Superficie computable do PERI: 21.956 m²

Superficie total edificable: 16.906 m²

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou ordenanza 3ª Edificación unifamiliar urbana para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1 e B+2

Edificabilidade máxima: 0,77 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Aproveitamento tipo máximo: 0,78 m²/m²

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 19 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos: 22 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: 2,1 prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, o 28 % debe ser de dominio público

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do PERI
- Un ano para a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do PERI
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 10% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación durante 25 anos.
- Deberase emprazar as edificacións de forma que a volumetría e tipoloxía se adapten ás edificacións tradicionais próximas.
- No ámbito do extremo sur-leste do ámbito, existen edificación catalogadas nas cales, establecece a obriga da conservación e rehabilitación das edificacións tradicionais existentes. Tamén débense conservar os muros de peche de fábrica de pedra tradicionais que delimitan e configuran o Camiño Real. As novas edificacións neste ámbito deberán presentar unha tipoloxía coherente coa das edificacións tradicionais anteditas.
- Este ámbito está afectado polo trazado do Camiño Histórico Portugués pola costa, polo que deben terse en conta as seguintes cuestións:
 - A ordenación deste ámbito deberá ser compatible coa preservación dos contornos dos elementos protexidos.

- En aras de necesaria a conservación do trazado e das edificacións e muros tradicionais que os limitan o plan especial deberá fixar un contorno de protección e prever as actuacións de mellora encamiñadas á recuperación dos valores perdidos en certos tramos do mesmo.
- Previo á aprobación deste plan, precisará de informe correspondente do organismo competente en materia de patrimonio.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gastando enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

Sección 8. – Ámbitos suxeitos ao desenvolvemento de Plans Especiais en Solo Urbano

Artigo 213.- Plan Especial de dotacións e infraestruturas do Porto de Baiona (PE-1)

Corresponde o ámbito definido nos planos de clasificación do solo no solo urbano, e que corresponde coa zona de servizo do porto de Baiona contida na Delimitación dos espazos e usos portuarios cualificado como sistema xeral portuario. Neste ámbito será de aplicación o Plan Especial de Ordenación do Porto que será formulado pola autoridade portuaria de conformidade co previsto no Real Decreto Legislativo 2/2011, do 5 de setembro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Portos do Estado e da Mariña Mercante.

Ante calquera solicitude de licenza municipal de calquera tipo, pública ou privada, que poida afectar aos ámbitos do planes especiais portuarios será obrigatorio o informe de Portos de Galicia, que poderá entenderse favorable se no prazo dun mes dende que sexa requirido non fose emitido en sentido expreso.

Artigo 214.- Plan Especial de dotacións e infraestruturas de Santa Marta (PE-2)

Corresponde o ámbito definido nos planos de clasificación do solo no solo urbano. Neste ámbito será de aplicación o Plan Especial de Ordenación de Santa Marta que será formulado pola autoridade portuaria de conformidade co previsto no Real Decreto Legislativo 2/2011, do 5 de setembro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Portos do Estado e da Mariña Mercante.

En tanto non se aprobe o Plan Especial, estarase ao disposto a seguinte normativa transitoria:

- Xestión e tutela das zonas de servizo (sistema xeral portuario): Calquera actuación no solo, de carácter urbano, portuario. deberá contar coa previa concesión ou autorización, segundo sexa o caso, dos organismos portuarios competentes
- Usos permitidos e prohibidos: Os indicados na lexislación vixente en materia de portos (Texto refundido da Lei de Portos do Estado e da Mariña Mercante, Real decreto legislativo 2/2011, de 5 de setembro; Lei 22/1988, de 28 de xullo, de costas e o Regulamento xeral para o seu desenvolvemento e execución).
- Altura: A altura máxima das edificacións (de coroación) será de 7 metros, exceptuándose desta delimitación aquelas instalacións singulares destinadas ao servizo do porto, tales como depósitos, silos, torres de iluminación e balizamento, etcétera.
- Normas estéticas: as edificacións deberán integrarse esteticamente no conxunto do porto, sen provocar roturas co entorno, por deseño, cor, remates, etcétera, debéndose cumprir coa normativa ditada pola Dirección Xeral de Patrimonio da Xunta na zona que sexa de aplicación.

Ante calquera solicitude de licenza municipal de calquera tipo, pública ou privada, que poida afectar aos ámbitos do planes especiais portuarios será obrigatorio o informe de Portos de Galicia,

que poderá entenderse favorable se no prazo dun mes dende que sexa requirido non fose emitido en sentido expreso.

TITULO VII. NORMAS DE ORDENACIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

Capítulo 1. Determinacións Xerais

Artigo 215.- Definición de Núcleo Rural

Constitúen o Solo de Núcleo Rural os terreos que o Plan sitúa no ámbito dos Núcleos Rurais delimitados nas áreas do territorio que serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado, identificable e diferenciado administrativamente nos censos e padróns oficiais, que o Plan xeral defina e delimite como tales tendo en conta, ó menos, a súa inclusión como tal ou na da súa área de influencia en planeamentos anteriores, o número de edificacións, a densidade de vivendas, o seu grao de consolidación pola edificación e, no seu caso, a tipoloxía histórico tradicional do seu entramado e das edificacións existentes nel.

Artigo 216.- Réxime xeral do Solo de Núcleo Rural

1. O réxime do solo dos Núcleos Rurais axustarase ao disposto no artigo 24 da LOUG e nesta Normativa.
2. Os terreos que o Plan Xeral inclúa nas áreas delimitadas como Núcleos Rurais de poboación serán destinados aos usos relacionados coas actividades propias do medio rural e coas necesidades de poboación residente nos ditos núcleos.
O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Consideraranse sempre como usos complementarios aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural de que se trate. Permitirase como usos compatibles os comerciais, produtivos, turísticos e os pequenos talleres, así como os dotacionais, asistenciais e vinculados con servizos urbanos.
3. Cando se pretenda construír novas edificacións, ou substituír as existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ao Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar salvo en aliñacións consolidadas pola edificación. Non se poderán abrir viais, pistas, rúas ou camiños non previstos neste Plan Xeral ou nos Plans Especiais de Ordenación de Núcleo Rural que se redacten.
4. Non se poderá autorizar ningunha clase de edificación sen ter resolto, con carácter previo e a costa do promotor, os servizos de acceso rodado, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica ou, noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación. Cando o uso ao que se destine a edificación ou o terreo ou requira, esixirase a dotación de aparcamento abondo
5. Os tipos de construción deberán ser adaptados a súa condición de edificacións propias do medio rural en que se sitúan, quedando prohibidas as características das zonas urbanas.
6. No suposto de execución de Plans Especiais de Ordenación de Núcleo Rural que prevexan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios de solo están obrigados a:

- Cederlles gratuitamente aos Concellos os terreos destinados a viais, equipamentos e dotacións públicas, así como o 10% do aproveitamento lucrativo.
- Custear e executar as obras de urbanización previstas no Plan Especial.
- Solicitar a licenza de edificación e edificar cando o Plan Especial así o estableza.
- Cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á Administración municipal o solo correspondente ao 10% do aproveitamento urbanístico da devandita área, a que poderá ser cumprida igualmente mediante a súa monetarización a través do correspondente convenio urbanístico segundo o disposto no artigo 236 da LOUG, ou do proxecto de equidistribución correspondente, agás cando poida cumprirse con solo destinado a vivenda sometido a algún réxime de protección pública en virtude da reserva correspondente. A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se sitúe o devandito aproveitamento, que deberán ser asumidos polas persoas propietarias.

Artigo 217.- Ámbito de aplicación

Núcleos Rurais existentes e grafados como tales nos Planos de ordenación.

Artigo 218.- Condicións de uso

1. Nos núcleos rurais delimitados permitiranse unha vez obtida a licenza municipal, as actuacións seguintes que, en todo caso, deberán, cumprir as condicións do artigo 29 da LOUG, así como as condicións particulares de cada ordenanza.
 - Obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación e obras exteriores das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, volume e tipoloxía tradicional.
 - Obras de demolición de edificacións sen ningún tipo de interés patrimonial, arquitectónico, tradicional ou etnográfico
 - Edificacións de nova planta destinadas a usos residenciais como uso característico.
 - Obras de reconstrución, e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía.
 - Obras especiais.
2. Nas edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes nos núcleos rurais, permítense obras de conservación, restauración, reconstrución, e rehabilitación sen necesidade de cumprir todas as condicións esixidas pola ordenanza particular do núcleo, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar.
3. Nos núcleos rurais delimitados queda prohibido o derrubamento ou demolición das construcións existentes, salvo nos supostos previstos no artigo 26 da LOUG.

Artigo 219.- Actuacións prohibidas

En virtude do disposto no artigo 28 da LOUG, prohíbese levar a cabo dentro dos núcleos rurais calquera das seguintes actuacións:

- As edificacións características das zonas urbanas e as que xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cuxa tipoloxía resulte impropia coas existentes no asentamento no que se proxecten, de acordo coa tipoloxía definida no plan xeral de ordenación urbanística. Non se inclúen neste concepto os invernadoiros con destino exclusivo á produción agraria, que poderán instalarse en calquera tipo de núcleo rural sempre que a súa construción sexa a base de materiais lixeiros e facilmente desmontables. Vivendas acaroadas ou agrupadas en fierra, proxectadas en serie de características similares e colocadas en continuidade de máis de tres unidades.
- Naves industriais de calquera tipo.
- Movementsos de terra que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.
- A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no plan, así como a ampliación de camiños que afecten a elementos protexidos de interese etnográfico (hórreos, palleiras, secadoiros, ...), muros tradicionais, noiros ou camiños que se atopen en contornos de protección doutros elementos protexidos.
- As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para o autoconsumo.
- Aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación ambiental, non sexan propios do medio rural..

Ademais nos núcleos rurais histórico tradicionais, ou na parte delimitada como tal nos núcleos rurais complexos, estarán prohibidas, así mesmo, as seguintes:

- As vivendas pareadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.
- Os novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade e outros.
- Aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural.
- A execución de actuacións integrais e consecuentes operacións de reparcelamento, ou outras actuacións de parcelamento ou segregación do parcelario orixinal, que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal.

Artigo 220.- Regulación de usos

Os usos característicos deben constituír a maior parte do núcleo e os compatibles poden existir só nunha parcela

- Uso Característico:
 - Vivenda: Categoría 1ª
- Usos Compatibles co Característico:
 - Comercial: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
 - Industrial: Categoría 1ª e 2ª
 - Almacén: Categoría 1ª
 - Administrativo e oficinas: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
 - Docente: Categoría 1ª e 2ª
 - Sociocultural: Categoría 1ª e 2ª
 - Relixioso: Categoría 1ª e 2ª
 - Sanitario: Categoría 1ª e 3ª
 - Asistencial
 - Garaxe aparcamento: Categoría 1ª e 2ª
 - Hoteleiro: Categoría 1ª
 - Deportivo
 - Agropecuario: Categoría 1ª
 - Edificacións ou instalacións de utilidade pública ou interese social
 - Funerario: Categoría 1ª en edificio exclusivo e permitirase manter os de categoría 3ª existentes
 - Hostaleiro: Categoría 1ª e 2ª en calquera caso e 3ª en edificio exclusivo

Capítulo 2. Ordenanzas de Solo de Núcleo Histórico Tradicional (NR-HT)

O seu ámbito correspóndese coas áreas do asentamento orixinario histórico tradicional, que aparece grafado como tal nos Planos de ordenación en atención as súas características morfolóxicas, tipoloxía tradicional das edificacións, vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a imbricación tradicional do núcleo co medio físico en que se sitúa.

Artigo 221.- Ordenanza NR-HT-O-1ª

1. Os núcleos histórico-tradicionais que presenten esta ordenanza ou no ámbito delimitado como tal nos núcleos rurais complexos gozan de valores patrimoniais obxecto de protección no seu conxunto e como tal se atopan catalogados no presente plan. Desenvolveranse mediante a aprobación dos planes especiais de protección do núcleo consonte o artigo 69 da LOUG, non obstante, en tanto non se aproben definitivamente estes planes, a concesión de licencias precisará autorización da consellería competente en materia de Patrimonio Cultural, non admitíndose modificacións nas aliñacións e rasantes existentes, incrementos

ou alteracións de volume, parcelacións nin segregacións e, en xeral, cambios que afecten ó núcleo.

2. Os planes especiais de protección nos núcleos histórico-tradicionais, deberán contar cun estudo pormenorizado e individualizado nos que se analizará:
 - Os parámetros tipolóxicos: si as vivendas están acaroadas ou illadas, a superficie que ocupan, a súa superficie e altura construída, a presenza de bufardas tradicionais, o material empregado para a cubrición, a tipoloxía dos aleiros, a presenza de voos.
 - A ocupación e edificabilidade establecidas mediante coeficientes poden dar lugar a edificacións con volumes moito maiores aos das edificacións tradicionais existentes no núcleo, en función do tamaño das parcelas. Por isto deberase engadir, aos anteditos coeficientes, a ocupación e a edificabilidade máximas mediante parámetros dimensionais (metros cadrados) obtidos do estudo pormenorizado do núcleo rural, baseándose na superficie ocupada e construída polas edificacións tradicionais existentes no ámbito.
 - Para definir a altura máxima permitida utilizarase como referencia a altura media das edificacións tradicionais existentes. Por outra banda o número de plantas será de baixo + primeiro andar ou unicamente planta baixa, dependendo da tipoloxía predominante no núcleo.
 - Os parámetros morfolóxicos que definen o núcleo: superficie das parcelas, presenza de peches tradicionais e o material do que están formados, estrutura do sistema parcelario e viario.
 - A presenza de elementos singulares merecedores de especial protección polos seus valores culturais.
3. O Plan Especial de Protección de Núcleo, deberá establecer as condicións de edificación nos núcleos rurais que en todo caso deberá axustarse aos artigos 28 e 29 da LOUG e en concreto
 - Determinarase a conservación da estrutura parcelaria do núcleo rural tradicional segundo o indicado no artigo 28.2.d) da Lei 9/2002, polo que se establecerá a prohibición, con carácter xeral e salvo autorización da consellería competente en materia de patrimonio cultural, da segregación e agregación de parcelas
 - A parcela mínima edificable non será inferior a 300 m², agás casos excepcionais debidamente xustificadas de parcelas inferiores localizadas entre outras xa edificadas que imposibiliten alcanzar a parcela mínima.
 - A tipoloxía das novas edificacións será congruente coas tipoloxías identificadas como tradicionais no estudo individualizado do núcleo rural.

Condicións de edificacións:

- O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou da actividade, deberá descompoñerse en dous ou máis volumes

conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

- A altura da edificación non excederá da altura media das edificacións tradicionais existentes medida no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá exceder os 7 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixesen imprescindible excedelos nalgún dos seus puntos. Por outra banda o número de plantas será de baixo e primeiro andar ou unicamente planta baixa, dependendo da tipoloxía predominante no núcleo.
- A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, nunca superior a 30°, e estará formada por planos continuos sen crebas nas súas vertentes. Permítese o aproveitamento baixo cuberta, si ben este deberá ser como prolongación da vivenda inferior, e recibirá a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por ventás inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas. Agás en casos debidamente xustificadas, os materiais que se vaian utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica e/ou lousa, segundo a tipoloxía propia da zona aínda que en casos excepcionais poderán empregarse solucións e materiais respectuosos e que harmonicen cos tradicionais (zinc, cobre, etc..)
- Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas, agás naquelas zonas nas que se xustifique que formen parte das tipoloxías tradicionais e contén coa previa autorización preceptiva do concello.
- Prohíbese a incorporación de sotos ás edificacións tradicionais agás previa xustificación do mesmo resolvéndose, no seu caso, o acceso no interior da edificación.
- Os voos e recuamentos de fachada permitiranse no caso de que sexan identificados e definidos no estudo pormenorizado do núcleo rural e serán acordes con estas tipoloxías.
- De facerse novos remates de chemineas estes harmonizarán cos tipos tradicionais existentes.
- Os aleiros determinaranse en base ao estudo pormenorizado do núcleo, de xeito que sexan acordes coa tipoloxía tradicional existente. En ningún caso poderán exceder do plano de fachada elementos estruturais de formigón, nin cornixas, molduras ou elementos decorativos.
- As condicións das construcións illadas da vivenda con usos agropecuarios quedan regulados segundo o artigo 179
- Non está permitida a demolición de ningunha parte das edificacións tradicionais, debendo manter a súa estrutura parcelaria, aliñacións e os trazados dos rúes que se conserven.

En canto a criterios estéticos:

- Para o acabado das edificacións empregaranse a pedra ou os materiais tradicionais e propios da zona. Non obstante en casos xustificadas polo calidade arquitectónica da edificación poderán empregarse outros materiais que harmonicen cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais coas excepcións indicadas no artigo 29 da Lei 9/2002, non permitíndose, en ningún caso, o uso de chapados.
- En xeral establécese que as canles e baixantes non presentarán molduras e serán de chapa metálica (cinc, cobre, etc...) con acabado mate e sección preferentemente circular.
- As carpinterías e ocos serán dos materiais, cores e configuracións existentes no contorno. Os elementos de escurecemento serán preferentemente mediante contras de madeira, non permitíndose as persianas exteriores.
- Protexeranse os peches e muros tradicionais existentes, axustándose ó disposto no artigo correspondente os pechamentos do presente plan. Respetaranse as aliñacións e rasantes consolidadas polas edificacións, muros e peches tradicionais. No caso de existir discrepancias entre as aliñacións e rasantes grafadas e as existentes atenderase á realidade existente.
- Para as novas construcións, serán obrigatorios, agás en aliñacións establecidas ou consolidadas, os recuamentos mínimos con respecto ás vías de acceso, que en todo caso deberán separarse un mínimo de 4 metros do eixe da vía, e 3 metros con respecto ao lindeiro posterior. No caso de que se desexase recuar unha edificación aos lindes laterais, este recuamento deberá ser, como mínimo, de 3 metros.
- Para autorizar as edificacións esixírase ter resoltos, con carácter previo e á conta do promotor, polo menos os servizos de acceso rodado, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento das augas residuais e a subministración de enerxía eléctrica, ou, noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación.
- Con carácter xeral non se poderán formular ampliacións de camiños que afecten a elementos de interese etnográfico (hórreos, muíños, canles, fontes, emparrados, muros e valos tradicionais, cómaros, noiros, etc...) así como a arboredo autóctono, especialmente ás ringleiras de árbores que dean a camiños ou que separen fincas. Nos casos de interese xeral, con carácter excepcional e de xeito xustificado poderanse formular a ampliación dalgún camiño propoñendo, en todo caso, a alternativa coa menor afección sobre o patrimonio cultural.
- Nas intervencións sobre os espazos públicos, os materiais utilizados harmonizarán co contorno e co ambiente rural, o mobiliario será discreto, mínimo e unicamente o estritamente necesario e formularase o soterrado dos tendidos aéreos existentes e minimizaranse as instalacións urbanas .

- Accesibilidade: Será de aplicación a lei 8/1997 do 20 de agosto, sobre accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia e o seu Regulamento de desenvolvemento ou normativa que as substitúa ou complemente.

Artigo 222.- Táboa resumo dos Plans Especiais de Protección de Núcleos Histórico-Tradicionais

NÚCLEO	ORDENANZA 2ª(600 m2)	ORDENANZA 1ª(300 m2)	Nº DE PARCELAS EDIFICABLES	Nº DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CONSOLIDACIÓN	Nº DE NOVAS VIVENDAS APROXIMADAS
IGREXA -HT	17.344		28	9	56,25%	19
A TORRE-HT		6.322	21	11	91,67%	10
O CANCELO-HT E		12.410	41	12	51,22%	29
O CARBALLO-HT (E)		2.251	7	2	50,00%	5
O CARBALLO-HT (O)		1.375	4	2	87,50%	2
PORTELO-HT (E)		4.110	13	7	94,23%	6
MEDIALDEA-HT (E)		15.064	50	18	63,00%	32
MEDIALDEA-HT (O)		9.760	32	10	54,69%	22
MORADE-HT		8.528	28	12	75,00%	16

Artigo 223.- Ordenanza NR-HT-O-2ª

1. O seu ámbito correspóndese coas áreas do asentamento orixinario histórico tradicional, que aparece grafado como tal nos planos de ordenación.
2. As súas condicións particulares serán ás seguintes:
 - Tipoloxía: Illada. Excepcionalmente poderán acaroarse a un lindeiro cando presenten un proxecto conxunto e se edifiquen simultaneamente.
 - Parcela mínima edificable: 600 m².
 - Alturas : A altura da edificación non excederá de planta baixa e piso, nin dun máximo de 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá exceder os 7 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixesen imprescindible excedelos nalgún dos seus puntos.
 - Fronte mínimo de parcela: Non se esixe.
 - Ocupación máxima de parcela: 40%, computando a totalidade das edificacións ademais da principal
 - Edificabilidade máxima: 0,4 m²/m², computando a totalidade das edificacións ademais da principal.

- Recuamentos: En zonas consolidadas a aliñación existente segundo os planos de ordenación. En caso de non existir estas, e se trata de solares vacantes onde se pretende construír unha nova edificación os recuamentos de peches e edificación regularanse en función da normativa sectorial do organismo tutela. No caso de tratarse de viario de titularidade municipal serán:
 - Peches: 4 m do eixe da vía para as aliñacións de parcela
 - Edificación: 3 m da aliñación da parcela ou peche.
 - A lindeiros:
 - Frontal: 3 m da aliñación da parcela ou peche.
 - Posterior: 3 m.
 - Laterais (cando non se pega a edificación): 3 m.
- Pendente máxima de cuberta: 30º .Non se autorizaran quebras nos faldróns da cuberta. En cubertas a dúas augas admítese a aparición de frontispicios por enriba da altura máxima de cornixa. Nos devanditos frontispicios poderanse abrir ocos. O material de cubrición deberá ser tella cerámica curva. Sempre e cando se garanta a integración no ámbito, o concello poderá autorizar a utilización doutro materiais ou outra tipoloxía de cuberta.
- Altura máxima de cumio: 3,60 m., con respecto á cara superior do forxado de teito da última planta construída.
- Corpos voados: Non están permitidos sobre aliñacións a viais.
- Aleiro: O voo máximo do aleiro será de 70 centímetros sobre a liña de fachada ou sobre os corpos voados ao interior da parcela. Este en ningún caso poderá superar en máis de 30 centímetros os recuamentos esixibles.

Capítulo 3. Ordenanza de Solo do Núcleo Rural Común (NR-C)

O seu ámbito correspóndese con aqueles asentamentos de poboación recoñecibles como solo de núcleo rural pero que non presentan as características necesarias para a súa consideración como histórico tradicional. Si ben na súa delimitación considerouse un grao de consolidación pola edificación, de acordo coa ordenación urbanística prevista no plan, igual ou superior a un terzo da súa superficie.

Artigo 224.- Ordenanza NR-C-O-2ª

1. O seu ámbito correspóndese coas áreas máis exteriores do asentamento orixinario histórico tradicional, ou dos núcleos rurais de recente formación, que aparece grafado como tal nos planos de ordenación.
2. As súas condicións particulares serán ás seguintes:
 - Tipoloxía: Illada. Excepcionalmente poderán acaroarse a un lindeiro cando presenten un proxecto conxunto e se edifiquen simultaneamente.
 - Parcela mínima edificable: 600 m².

- Alturas : A altura da edificación non excederá de planta baixa e piso, nin dun máximo de 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá exceder os 7 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixesen imprescindible excedelos nalgún dos seus puntos
- Fronte mínimo de parcela: Non se esixe.
- Ocupación máxima de parcela: 40%, computando a totalidade das edificacións ademais da principal
- Edificabilidade máxima: 0,4 m²/m², computando a totalidade das edificacións ademais da principal.
- Recuamentos: En zonas consolidadas a aliñación existente segundo os planos de ordenación. En caso de non existir estas, e se trata de solares vacantes onde se pretende construír unha nova edificación os recuamentos de peches e edificación regularanse en función da normativa sectorial do organismo tutela. No caso de tratarse de viario de titularidade municipal serán:
 - Peches: 4 m do eixe da vía para as aliñacións de parcela
 - Edificación: 3 m da aliñación da parcela ou peche.
 - A lindeiros:
 - Frontal: 3 m da aliñación da parcela ou peche.
 - Posterior: 3 m.
 - Laterais (cando non se pega a edificación): 3 m.
- Pendente máxima de cuberta: 30° .Non se autorizaran quebras nos faldróns da cuberta. En cubertas a dúas augas admítase a aparición de frontispicios por enriba da altura máxima de cornixa. Nos devanditos frontispicios poderanse abrir ocos. O material de cubrición deberá ser tella cerámica curva. Sempre e cando se garanta a integración no ámbito, o concello poderá autorizar a utilización doutro materiais ou outra tipoloxía de cuberta.
- Altura máxima de cumio: 3,60 m., con respecto á cara superior do forxado de teito da última planta construída.
- Corpos voados: Non están permitidos sobre aliñacións a viais.
- Aleiro: O voo máximo do aleiro será de 70 centímetros sobre a liña de fachada ou sobre os corpos voados ao interior da parcela. Este en ningún caso poderá superar en máis de 30 centímetros os recuamentos esixibles.

Capítulo 4. Solo do Núcleo Rural Complexo (NR-CX)

Artigo 225.- Ámbito de aplicación e condicións particulares

1. O seu ámbito correspóndese con aqueles asentamentos de poboación caracterizados por ser resultado da concorrencia e compatibilidade no seo dun mesmo asentamento rural dos dous tipos básicos precedentes; Núcleo rural Histórico Tradicional e Núcleo Rural común,

- nese caso será obrigatorio diferenciar o correspondente ao tipo núcleo rural histórico tradicional mediante a súa correspondente delimitación efectuada segundo as previsións contidas no apartado 3.a) do artigo 13 da LOUG.
2. As condicións da edificación serán nas áreas delimitadas como núcleo histórico tradicional as da ordenanza que rexe para o solo de Núcleo rural histórico tradicional, e no resto do Núcleo rural complexo reixerá a ordenanza correspondente ao Núcleo rural común.

Capítulo 5. Ámbitos suxeitos ao desenvolvemento de Plans especiais de ordenación do núcleo rural

Artigo 226.- Ordenanza aplicable ás áreas delimitadas como actuación de carácter integral. (PENR- Plan especial de ordenación do núcleo rural)

A iniciativa de redacción destes plans será pública, si ben os particulares, que representan máis do 50% da superficie do ámbito poderán formular coas determinacións e garantías do artigo 74 da LOUGA.

Cada plan especial redactárase coa exclusiva finalidade de desenvolver unha operación de carácter integral sobre unha área do núcleo rural que constitúe unha unidade urbanística homoxénea e completa, si ben poderá abarcar a totalidade do núcleo rural coas finalidades prevista no artigo 72 da LOUG.

Artigo 227.- Ámbito de aplicación

1. Estes plans especiais terán por finalidade completar a ordenación detallada dos núcleos rurais que o plan xeral diferiulle, así como facer fronte á complexidade urbanística sobrevinda nos mesmos cando se dean os indicadores que o plan xeral haxa fixado respecto diso.
No caso de que contemple no núcleo rural actuacións integrais non previstas polo plan xeral, non poderá modificar as determinacións deste a que se refire o artigo 56°.2.a) da LOUG; haberá de delimitar os correspondentes polígonos e garantir a integración da actuación coa morfoloxía, os servizos e as características do tipo básico ao que pertenza o núcleo en que se insira, como tamén determinar as reservas de solo para dotacións públicas e para aparcadoiros na proporción mínima establecida no artigo 47°.2 da mesma, sendo en todo caso de aplicación a limitación de densidade prevista no seu artigo 56°.1.e), así como a prohibición de contemplar actuacións integrais nos núcleos histórico-tradicionais ou nas áreas delimitadas como tales nos núcleos complexos.
2. Tamén poderá redactarse un plan especial de mellora do núcleo rural coa exclusiva finalidade de completar o trazado da súa rede viaria e a sinalización de aliñacións e rasantes ou para asegurar a existencia de redes de dotación de servizos suficientes.
3. O ámbito de cada plan especial abarcará a totalidade ou parte dos terreos comprendidos na delimitación do núcleo rural respectivo.

4. Os núcleos rurais situados dentro do perímetro dunha zona de concentración parcelaria serán obxecto de reordenación por parte do concello a través dos correspondentes plans especiais de ordenación de núcleo rural.
5. As licencias municipais quedarán condicionadas ata que os Plans Especiais estean aprobados.

Aos efectos de obter unha rede viaria uniforme, dita reordenación levará a cabo de forma coordinada coa concentración parcelaria e respectando, en todo caso, o proxecto e a execución das infraestruturas inherentes ao referido proceso concentrador, para o que o concello haberá de remitir á consellería competente en materia de agricultura o citado plan de ordenación. A Xunta de Galicia poderá establecer cos concellos os convenios necesarios para levar a cabo as citadas actuacións.

Artigo 228.- Alcance das determinacións relativas ós Planes especiais de ordenación do núcleo rural

Corresponde o ámbito definido nos planos de clasificación do solo no solo de núcleo rural. Nas áreas dos núcleos rurais nos que se contempla a realización de actuacións de carácter integral, delimitáanse os correspondentes polígonos garantíndose a integración da actuación coa morfoloxía, os servizos e as características do tipo básico ao que pertenza o núcleo en que se insira, sen que a densidade máxima da actuación integral poida superar as vinte e cinco vivendas por hectárea.

En ningún caso se prevén actuacións integrais nos núcleos histórico-tradicionais, nin na parte delimitada como tal nos núcleos rurais complexos.

Estes ámbitos deben cumprir coas reservas mínimas para dotacións públicas e aparcamentos segundo o artigo 47.2. da LOUG, ademais, da densidade máxima prevista no artigo 56º.1.e).

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: 2 prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, o 25 % debe ser de dominio público

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do PENR
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do PENR

- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 10% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación durante 25 anos.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuir á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.

Artigo 229.- Fichas de características de planes espaciais de ordenación dos núcleos rurais

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO PENR PENR-01

Clasificación do solo: Solo de núcleo rural

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza NR-O-2ª

Superficie total do PENR: 7.475 m²

Condicións de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza NR-O-2ª para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: A disposta na ordenanza NR-O-2ª

Densidade máxima: 25 vivendas/ha

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO PENR PENR-02

Clasificación do solo: Solo de núcleo rural
Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza NR-O-2ª
Superficie total do PENR: 26.895 m²
Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza NR-O-2ª para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha
Altura máxima: A disposta na ordenanza NR-O-2ª
Densidade máxima: 25 vivendas/ha

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO PENR PENR-03

Clasificación do solo: Solo de núcleo rural
Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza NR-O-2ª
Superficie total do PENR: 20.813 m²
Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza NR-O-2ª para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha
Altura máxima: A disposta na ordenanza NR-O-2ª
Densidade máxima: 25 vivendas/ha

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO PENR PENR-04

Clasificación do solo: Solo de núcleo rural
Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza NR-O-2ª
Superficie total do PENR: 11.840 m²
Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza NR-O-2ª para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha
Altura máxima: A disposta na ordenanza NR-O-2ª
Densidade máxima: 25 vivendas/ha

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO PENR PENR-05

Clasificación do solo: Solo de núcleo rural
Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza NR-O-2ª
Superficie total do PENR: 11.242 m²
Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza NR-O-2ª para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha
Altura máxima: A disposta na ordenanza NR-O-2ª
Densidade máxima: 25 vivendas/ha

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO PENR PENR-06

Clasificación do solo: Solo de núcleo rural
Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza NR-O-2ª
Superficie total do PENR: 8.417 m²
Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza NR-O-2ª para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha
Altura máxima: A disposta na ordenanza NR-O-2ª
Densidade máxima: 25 vivendas/ha

TITULO VIII. NORMAS DE ORDENACIÓN EN SOLO URBANIZABLE

Capítulo 1. Determinacións específicas das fichas para cada Sector de Solo Urbanizable Delimitado

Artigo 230.- Contido das súas fichas específicas

1. O desenvolvemento da ordenación pomenorizada de cada un dos sectores realizarase mediante os Plans Parciais correspondentes, de acordo co previsto nas súas fichas respectivas, que se inclúen no anexo correspondente como parte integrante da Normativa deste Plan Xeral.
2. As fichas dos sectores de Solo Urbanizable inclúen:
 - N° do Sector
 - Iniciativa do Plan
 - Denominación
 - Superficie bruta e neta dos sistemas xerais incluídos ou adscritos
 - Usos globais
 - Listado de superficies construídas máximas de aproveitamentos lucrativos e coeficientes de edificabilidade
 - Aproveitamento real, aproveitamento tipo e superficie construída excedente do aproveitamento tipo, se existise
 - Obxectivos
 - Descrición tipolóxica e asignación da edificabilidade
 - Condicións xerais para a súa ensamblaxe coa trama urbana ou rural e as infraestruturas de conexión

Artigo 231.- Carácter das determinacións sinaladas para cada Sector

1. As determinacións incluídas para cada Sector na ficha correspondente teñen carácter vinculante, sempre que na mesma ficha non se indique expresamente a súa mera condición orientativa.
2. As superficies construídas, densidades, e a edificabilidade terán sempre o carácter de cifras máximas admisibles. As superficies dedicadas a equipamentos públicos e espazos libres terán a consideración de cifras mínimas.

Artigo 232.- Usos

Os usos determinados por este Plan Xeral nas fichas de Solo Urbanizable delimitado, complementanse coa determinación dos usos compatibles autorizados de acordo coas ordenanzas de aplicación.

Artigo 233.- Coeficientes de ponderación

Os coeficientes de ponderación de usos compatibles nos Sectores de Solo Urbanizable serán:

1. Para os Sectores con uso global residencial:
 - O coeficiente de ponderación dos usos compatibles ou complementarios será igual á unidade. Prohíbese o uso industrial.
 - Nas áreas de Solo Urbanizable destinadas por este Plan Xeral ao uso global residencial, cando corresponda a tipoloxía plurifamiliar, poderase transformar parte da edificabilidade de uso residencial en edificabilidade daqueles usos compatibles, nunha proporción que non supere o 35% da superficie edificable destinada ao uso residencial plurifamiliar, que deberá manter, en todo caso, a condición de uso característico.
2. Para os Sectores con uso global Industrial:
 - Industrial en todas as súas categorías: 1.00
 - Terciario en todas as súas categorías: 1.10
 - Garaxe aparcamento sobre rasante cuberto: 1.00
 - Dotacións privadas: 1.00

Artigo 234.- Condicións de deseño e adecuación ambiental da ordenación dos Sectores de Solo Urbanizable

1. Nos Plans Parciais que se formulen en desenvolvemento deste Plan Xeral, deberanse ter en conta como concepto primordial da ordenación pomenorizada que establezan, os condicionantes do medio natural onde se proxecta a actuación. Terase un especial respecto ás redes hídricas, ás cuncas naturais de drenaxe, ás masas arbóreas preexistentes, debéndose utilizar os devanditos condicionantes como elementos integrantes e articuladores da estrutura urbanística.
2. Considérase así mesmo, como obxectivo fundamental a perseguir nestas actuacións, o da integración da nova estrutura urbana dentro da rede de asentamentos existentes, resolvendo a problemática de instalacións urbanas, rede viaria e os servizos das zonas adxacentes.
3. Ningún Plan Parcial poderá alterar a estrutura de accesibilidade, mobilidade e relación existente actualmente sobre o territorio, salvo que a devandita alteración estivese xa incluída nas previsións deste Plan Xeral. Para tal efecto, no deseño da estrutura viaria e das redes de accesibilidade externa ou interna do Sector, deberase garantir a continuidade dos itinerarios e relacións existentes ou que se prevexan no Plan Xeral para os distintos ámbitos territoriais, así como a xerarquía dos elementos fundamentais da rede viaria.
4. As reservas de solo para dotacións, equipamentos, servizos, espazos libres e peonís formarán un sistema estruturante con continuidade dos seus itinerarios peonís e constituirá unha conexión eficaz coa rede de espazos libres. As reservas disporanse agrupadas formando centros cívicos ou espazos de encontro, facilitando a súa accesibilidade ás áreas de solo exteriores ou perimetrais.

Artigo 235.- Condicións de deseño da rede viaria

1. En todo suposto de segregación de tráfico deberase dispoñer de polo menos unha beirarrúa ou área destinada ao peón, cun ancho mínimo de 2 metros.
2. Non se admiten tramos de vía a distancia da cal entre rúas transversais sexa superior a 300 m en zonas destinadas a uso residenciais, ou a 400 m. en zonas destinadas a actividades económicas.
Cando non sexa posible pola topografía do terreo, disporanse espazos libres coa magnitude suficiente, non menor de doce metros, para evitar pantallas arquitectónicas, sen prexuízo de que deban realizarse outros estudos complementarios cando se atopen dentro da unidade paisaxística do litoral.
3. A rede viaria estará xerarquizada polo menos en dous niveis: Uso peonil e tráfico rodado.
4. Ningunha rúa con tráfico rodado poderá ter un ancho menor de 12 metros entre aliñacións. A rede diversificarase en función dos tipos de tráfico e faranse previsións para as paradas de transporte colectivo e zonas específicas protexidas para a almacenaxe de colectores de residuos, que permitan a súa evacuación sen alterar o tráfico habitual.
5. Polo menos un 40% da lonxitude do viario total previsto estará dotado de arboredo, cun marco medio de plantación de 12 metros.

Artigo 236.- Condicións de deseño das infraestruturas e servizos

Ademais das condicións xerais de urbanización definidas no apartado correspondente, terase en conta o seguinte:

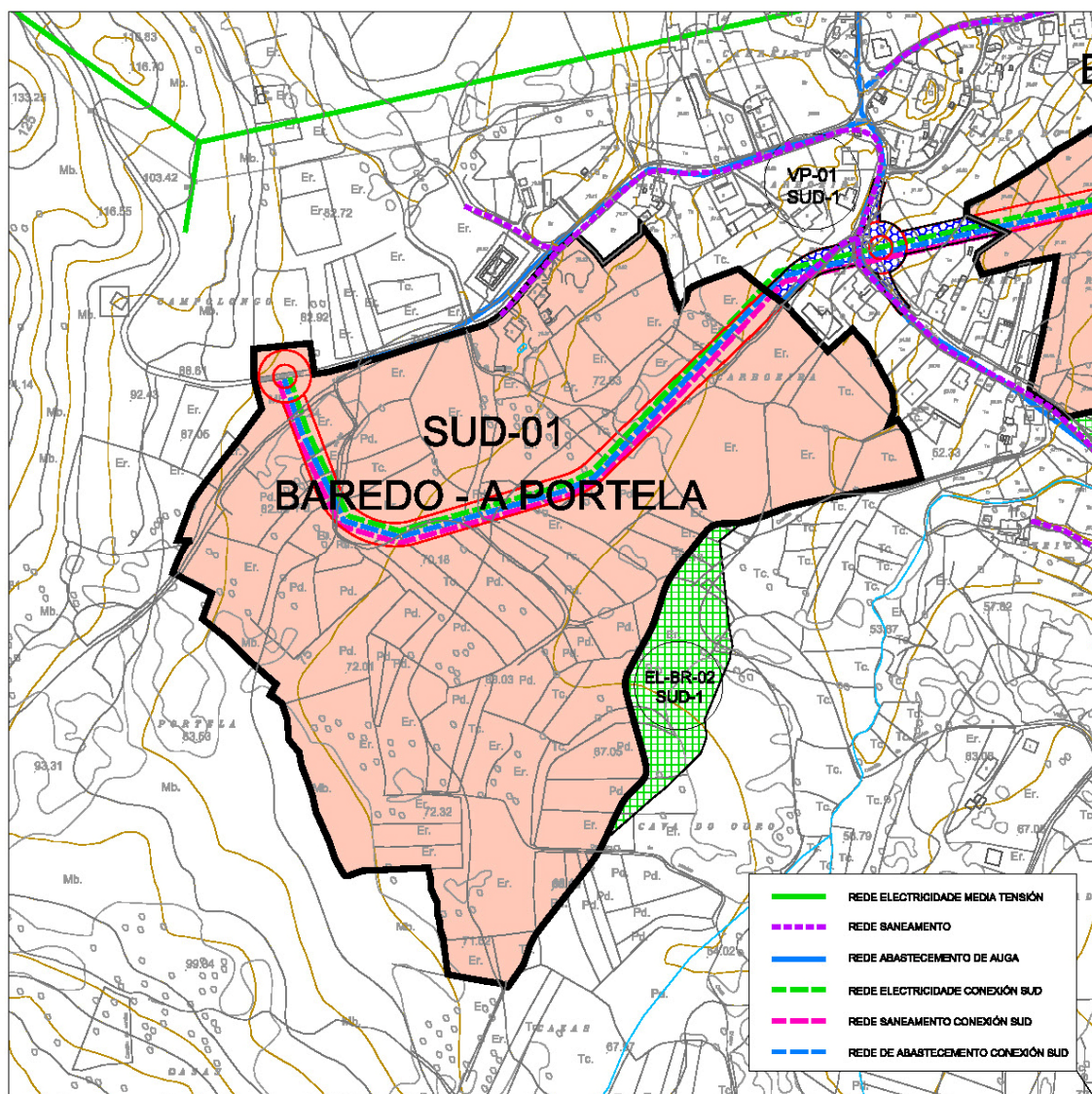
- A cada Plan Parcial que se formule deberase acompañar un plano, no que se especificarán claramente os puntos de conexión entre os distintos servizos alcanzando, como mínimo, as infraestruturas básicas sinaladas no Regulamento de Plan; deberá así mesmo xustificar a viabilidade para a execución daquel, así como a dispoñibilidade dos terreos necesarios, que incluíra as conexións viarias. Para iso deberanse acompañar tamén ao plano os cálculos xustificativos de dispoñibilidade da capacidade nas redes xerais ás que se pretenda acometer, que a súa vez acompañaranse de certificación acreditativa da súa validez e da viabilidade das conexións formuladas, que será emitida pola entidade propietaria ou prestamista do servizo.
- Nas fases ou etapas que se prevexan para a execución das obras de urbanización deberase garantir a viabilidade das etapas ou fases de incorporación posterior.
- Será obrigatoria a implantación do sistema separativo na rede de saneamento, especificándose o lugar de vertedura das augas pluviais para o cal, no suposto que se pretenda evacuar a canle natural pública, deberase acompañar a autorización do órgano responsable do dominio público hidráulico afectado.

Artigo 237.- Vinculación do Solo Urbanizable delimitado á estratexia de actuación

1. Os solos urbanizables delimitados son actuacións preferentes, polo que serán de obrigado cumprimento as determinacións da estratexia de actuación en canto prazos e condicións de execución nos que teñan que executarse as actuacións públicas programadas ou privadas concertadas cos particulares.
2. Con independencia dos vínculos derivados do proceso de concertación urbanística, mediante o cal os propietarios de solo dos Sectores de solo Urbanizable e o Concello vinculáronse aos convenios respectivos si existen e as súas cláusulas específicas, aqueles Sectores que incumpran os prazos establecidos na Estratexia de actuación do Plan Xeral, quedarán suxeitas a limitacións de intensidade, de uso e densidade edificatoria establecida pola lei para o Solo Urbanizable Non Delimitado, mantendo o réxime de usos previstos no Plan e a posibilidade de transformación do Solo Urbanizable do Sector a través do correspondente Plan Parcial.

Artigo 238.- Fichas de características do Solo Urbanizable delimitado

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-1 (Baredo – A Portela)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza de 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700

Superficie neta do sector: 133.762 m²

Superficie bruta do sector: 145.676 m²

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

Aproveitamento tipo máximo: 0,22 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Ocupación máxima da edificación: A fixará o Plan Parcial

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

	Equipamentos (m2)	Espazos Libres adscritos (m2)	Viaro adscrito (m2)
EQ-BR-13	10.000		
EL-BR-02		8.448	
VP-01-SUD-01			3.466
TOTAIS	10.000	8.448	3.466

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

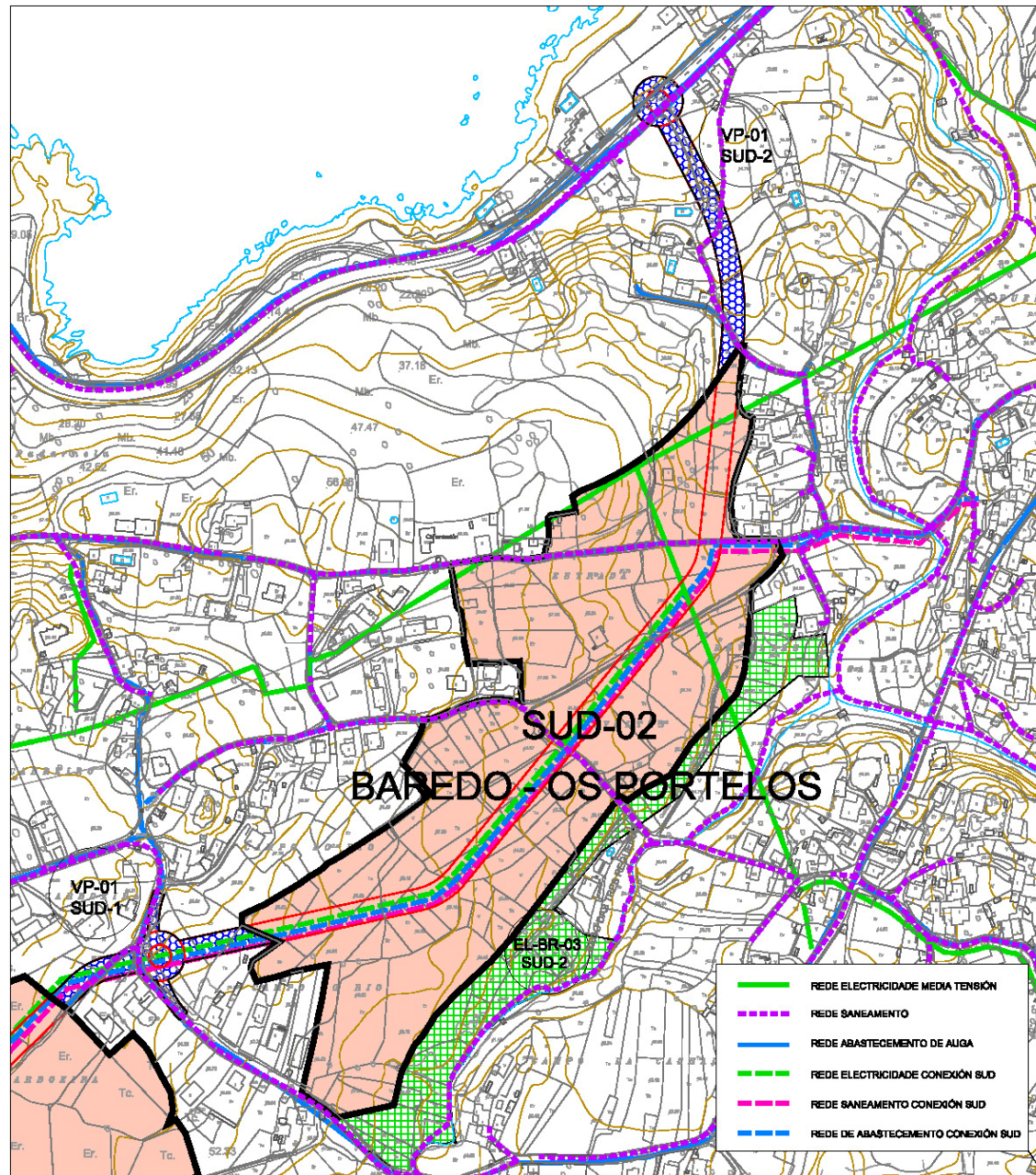
Obxectivos:

- Execución dunha nova rede viaria proxectando un vial estruturante de 16 metros de anchura, que partindo da PO-552 transcorre en dirección Suroeste, mellorando a conectividade dos núcleos de A Ponte, O Carballo e Portelo.
- Dotar a este sector dun crecemento urbanístico racional dirixido na dirección contraria á costa, e en tal caso, evitando a presión sobre as áreas máis fráxiles e os espazos de valor ambiental.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 11% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Deberase cumprir o disposto no artigo 30 da Lei 22/1988, 28 de xulio de Costas e do 58 do seu Regulamento, por localizarse este sector dentro da zona de influencia.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Nos casos en que, conforme á lexislación urbanística, as correntes de auga de escasa entidade queden integradas nos sistemas de espazos libres públicos en solo urbanizable, manterase o seu curso e as súas características naturais procurando conservar a vexetación de ribeira.
- Deberanse dirixir os espazos libres cara ao corredor ecolóxico do Rego da Portelo situado ao sur, procurando manter na ordenación as masas de bosque de recolonización detectadas no POL.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Este ámbito está afectado polo trazado do Camiño Histórico Portugués pola costa, polo que deben terse en conta as seguintes cuestións:
 - A ordenación deste ámbito deberá ser compatible coa preservación dos contornos dos elementos protexidos.
 - En aras de necesaria a conservación do trazado e das edificacións e muros tradicionais que os limitan o plan parcial deberá fixar un contorno de protección e prever as actuacións de mellora encamiñadas á recuperación dos valores perdidos en certos tramos do mesmo.
 - Previo á aprobación deste plan, precisará de informe correspondente do organismo competente en materia de patrimonio.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-2 (Baredo – Os Portelos)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza de 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700

Superficie neta do sector: 75.244 m²

Superficie bruta do sector: 95.745 m²

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

Aproveitamento tipo máximo: 0,22 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Ocupación máxima da edificación: A fixará o Plan Parcial

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

	Equipamentos (m2)	Espazos Libres adscritos (m2)	Viaro adscrito (m2)
EQ-BR-14	4.000		
EL-BR-03		16.573	
VP-01-SUD-02			3.928
TOTAIS	4.000	16.573	3.928

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Obxectivos:

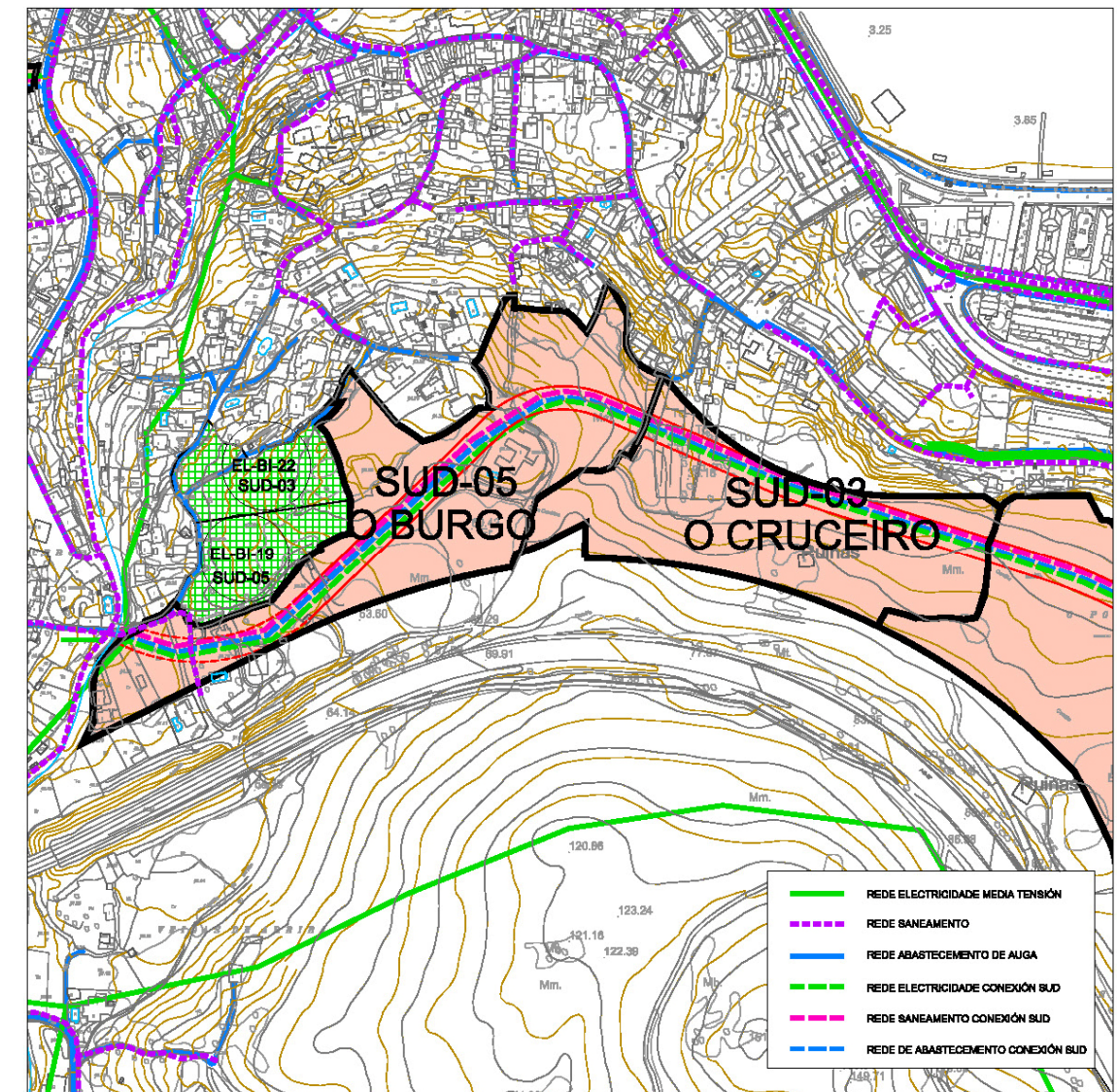
- Execución dunha nova rede viaria proxectando un vial estruturante de 16 metros de anchura, que partindo da PO-552 transcorre en dirección Suroeste, mellorando a conectividade dos núcleos de A Ponte, O Carballo e Portelo.
- Dotar a este sector dun crecemento urbanístico racional dirixido na dirección contraria á costa, e en tal caso, evitando a presión sobre as áreas mais fráxiles e os espazos de valor ambiental.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 11% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Deberase cumprir o disposto no artigo 30 da Lei 22/1988, 28 de xulio de Costas e do 58 do seu Regulamento, por localizarse este sector dentro da zona de influencia.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Nos casos en que, conforme á lexislación urbanística, as correntes de auga de escasa entidade queden integradas nos sistemas de espazos libres públicos en solo urbanizable, manterase o seu curso e as súas características naturais procurando conservar a vexetación de ribeira.
- Este ámbito está afectado parcialmente por unha área do corredor ecolóxico asociado ao Río Portelos que debe ser destinada a sistemas xerais ou locais de espazos libres deste ámbito, tal e como se indica na ordenación proposta.
- Debe procurarse coa ordenación o remate do tecido dos núcleos do Portelo e o Cancelo, adecuando para iso a tipoloxía da edificación proposta, dirixindo os espazos libres cara o corredor ecolóxico do Regato do Portelo.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Este ámbito está afectado polo trazado do Camiño Histórico Portugués pola costa, polo que deben terse en conta as seguintes cuestións:
 - A ordenación deste ámbito deberá ser compatible coa preservación dos contornos dos elementos protexidos.
 - En aras de necesaria a conservación do trazado e das edificacións e muros tradicionais que os limitan o plan parcial deberá fixar un contorno de protección e prever as actuacións de mellora encamiñadas á recuperación dos valores perdidos en certos tramos do mesmo.
 - Previo á aprobación deste plan, precisará de informe correspondente do organismo competente en materia de patrimonio.

- Fomentarase as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as areas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-3 (O Cruceiro)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza de 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700

Superficie neta do sector: 25.605 m²

Superficie bruta do sector: 36.793 m²

Condicións de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

Aproveitamento tipo máximo: 0,30 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Ocupación máxima da edificación: A fixará o Plan Parcial

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

	Espazos Libres adscritos (m2)
EL-BI-22	5.743
EL-BI-23	5.445
TOTAIS	11.188

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

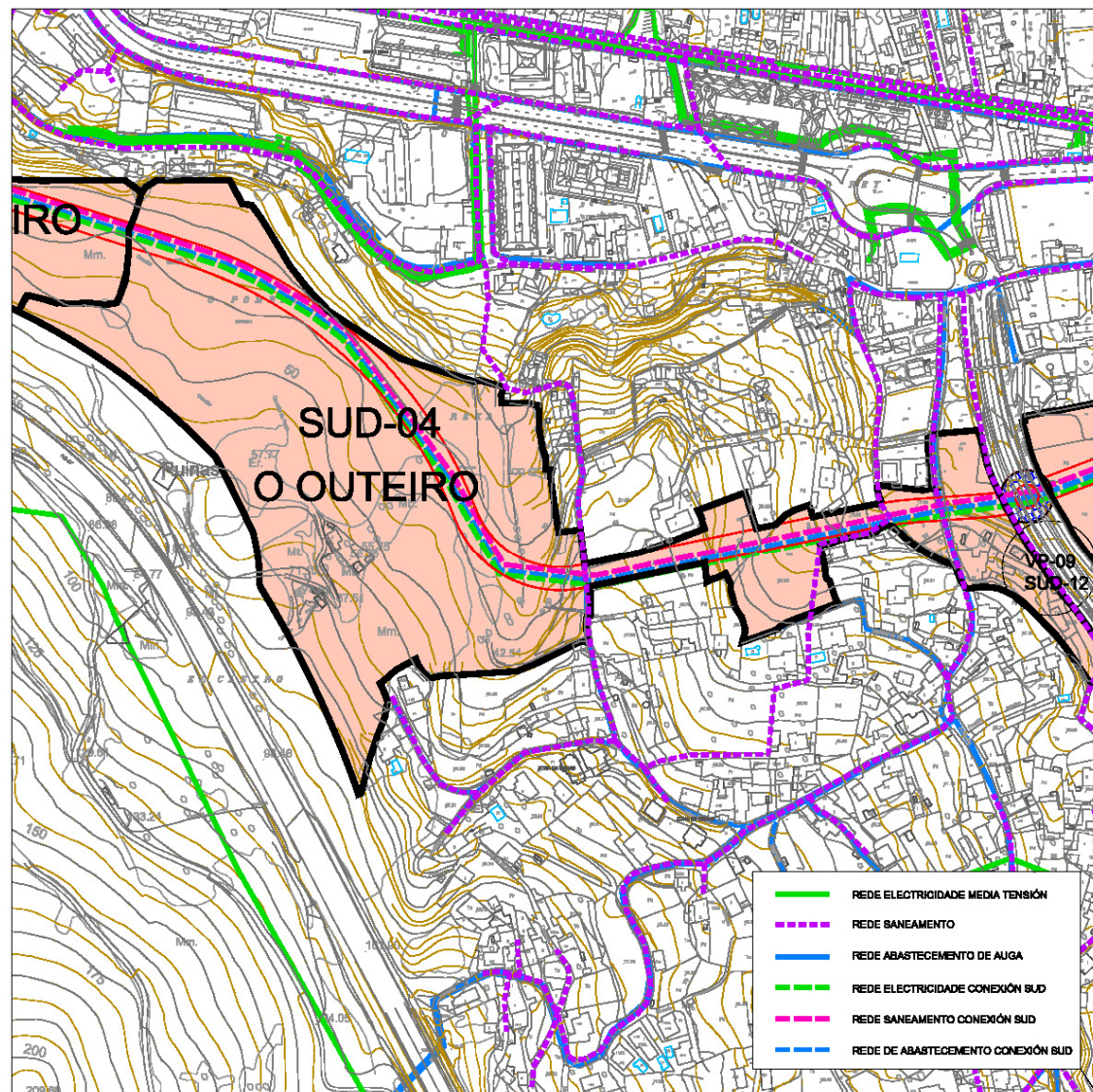
Obxectivos:

- Execución dunha nova rede viaria proxectado un vial estruturante de 16 metros de anchura, que conecta os solos urbanizables delimitados proxectados coa vía rápida na saída de Sabarís, proporcionando ademais unha conectividade directa entre os núcleos de Morade e O Cruceiro.
- Dotar a este sector dun crecemento urbanístico racional dirixido na dirección contraria á costa, e en tal caso, evitando a presión sobre as áreas máis fráxiles e os espazos de valor ambiental.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 11% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Deberase cumprir o disposto no artigo 30 da Lei 22/1988, 28 de xulio de Costas e do 58 do seu Regulamento, por localizarse este sector dentro da zona de influencia.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Debido a que é un ámbito que se atopa próximo a costa, debe coidarse especialmente a integración paisaxística.
- Deberanse empregar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-4 (O Outeiro)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza de 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700

Superficie neta do sector: 83.614 m²

Superficie bruta do sector: 83.614 m²

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

Aproveitamento tipo máximo: 0,30 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Ocupación máxima da edificación: A fixará o Plan Parcial

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

	Espazos Libres (m2)	Equipamentos (m2)
EL-BI-21	10.000	
EQ-RM-20		4.000
TOTAIS	10.000	4.000

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

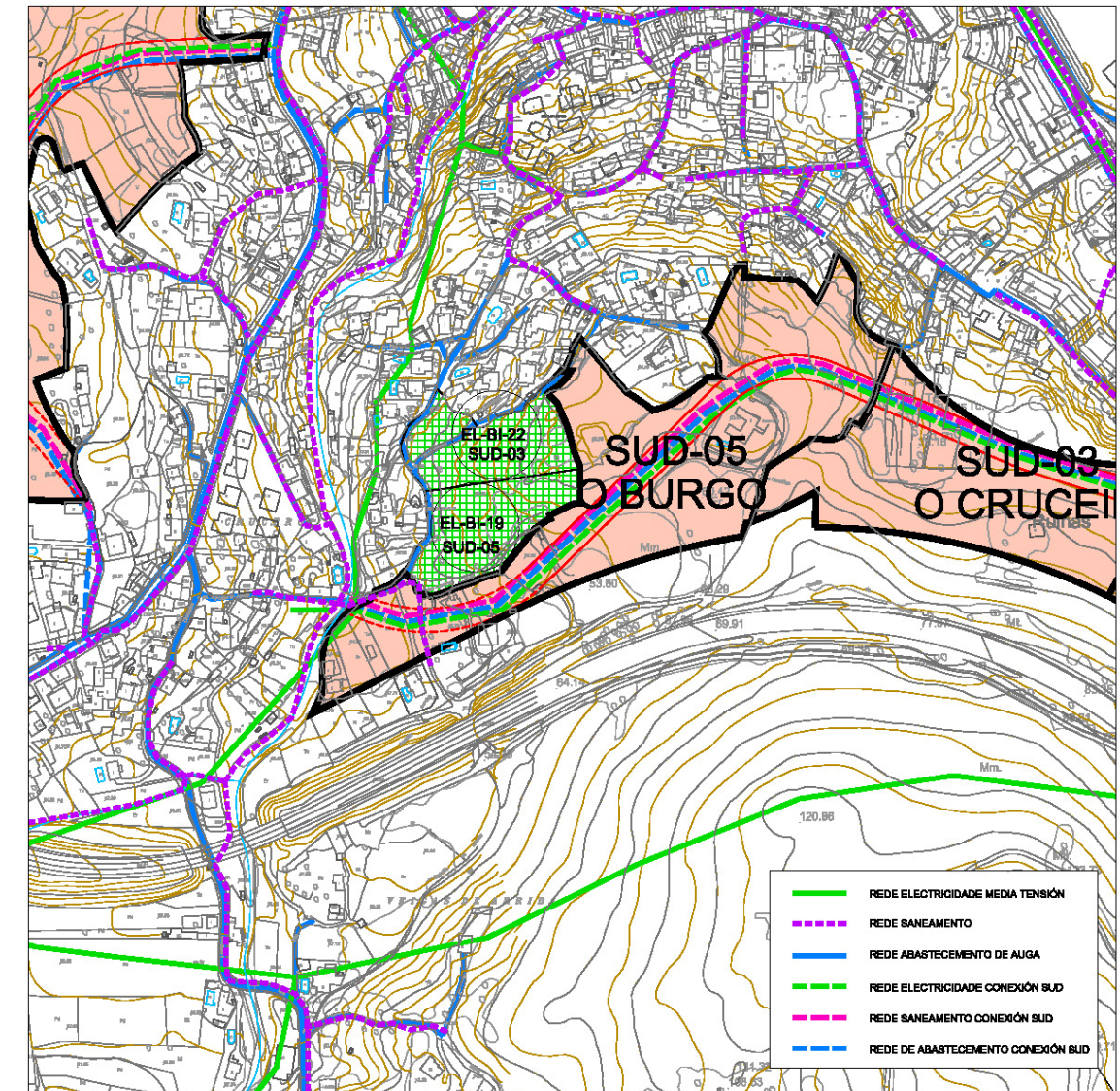
Obxectivos:

- Execución dunha nova rede viaria proxectado un vial estruturante de 16 metros de anchura, que conecta os solos urbanizables delimitados proxectados coa vía rápida na saída de Sabarís, proporcionando ademais unha conectividade directa entre os núcleos de Morade e O Cruceiro.
- Dotar a este sector dun crecemento urbanístico racional dirixido na dirección contraria á costa, e en tal caso, evitando a presión sobre as áreas máis fráxiles e os espazos de valor ambiental.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 11% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.
- Na conexión proxectada é imprescindible que, no instrumento urbanístico de desenvolvemento (plan parcial), se defina de xeito máis preciso a implantación da intersección, para disipar as dúbidas que presenta con respecto ó cumprimento das prescricións normativas relativas a distancia entre conexións nos ramais de enlace.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Deberase cumprir o disposto no artigo 30 da Lei 22/1988, 28 de xullo de Costas e do 58 do seu Regulamento, por localizarse este sector dentro da zona de influencia.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Debido a que é un ámbito que se atopa próximo a costa, debe coidarse especialmente a integración paisaxística.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-5 (O Burgo)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza de 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700

Superficie neta do sector: 34.529 m²

Superficie bruta do sector: 40.428 m²

Condicións de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

Aproveitamento tipo máximo: 0,30 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Ocupación máxima da edificación: A fixará o Plan Parcial

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

	Equipamentos (m2)	Espazos Libres adscritos (m2)
EQ-BI-17	4.000	
EL-BI-19		5.899
TOTAIS	4.000	5.899

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

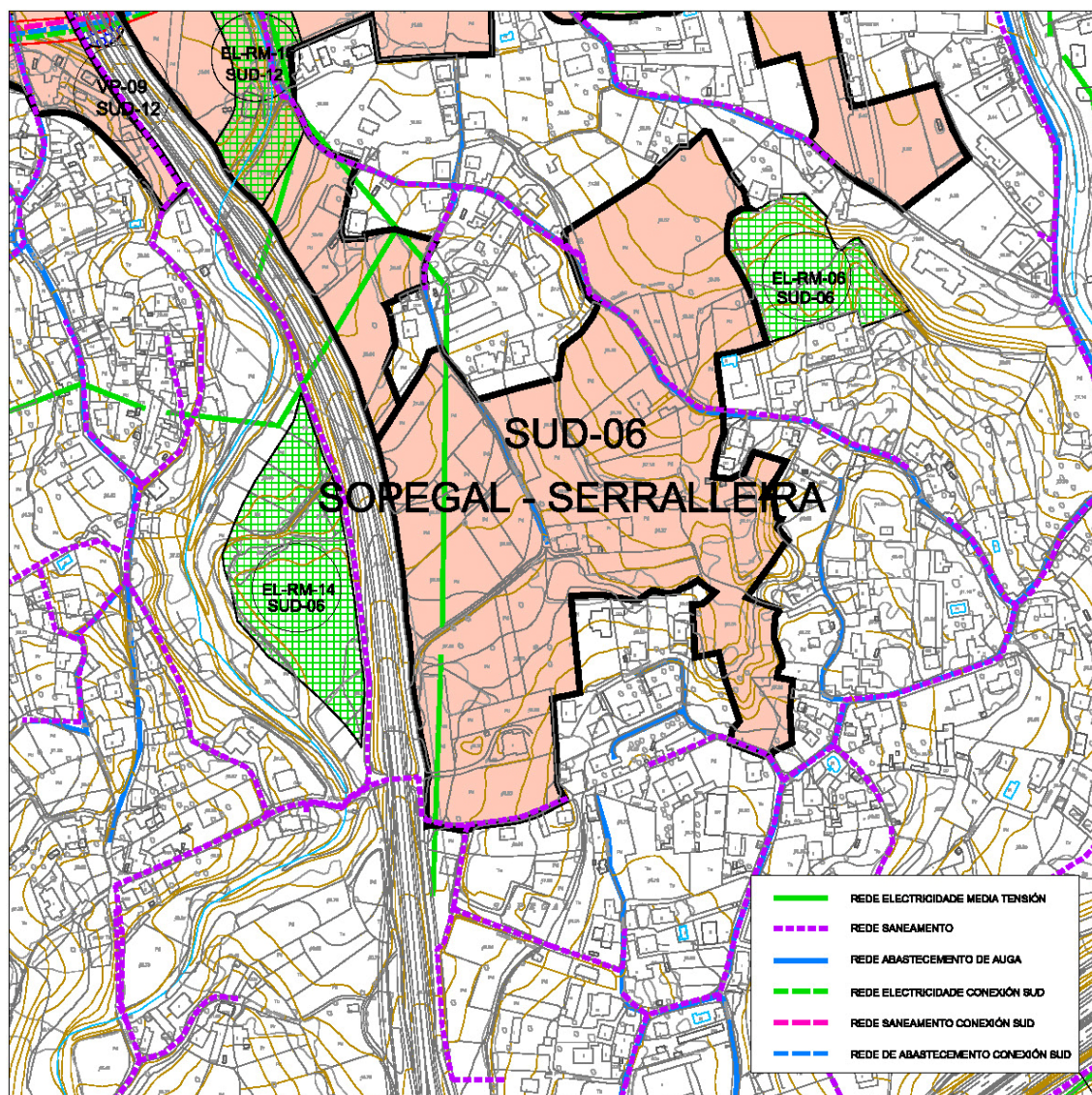
Obxectivos:

- Execución dunha nova rede viaria proxectado un vial estruturante de 16 metros de anchura, que conecta os solos urbanizables delimitados proxectados coa vía rápida na saída de Sabarís, proporcionando ademais unha conectividade directa entre os núcleos de Morade e O Cruceiro.
- Dotar a este sector dun crecemento urbanístico racional dirixido na dirección contraria á costa, e en tal caso, evitando a presión sobre as áreas máis fráxiles e os espazos de valor ambiental.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 11% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Deberase cumprir o disposto no artigo 30 da Lei 22/1988, 28 de xulio de Costas e do 58 do seu Regulamento, por localizarse este sector dentro da zona de influencia.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Debido a que é un ámbito que se atopa próximo a costa, debe coidarse especialmente a integración paisaxística.
- Nos casos en que, conforme á lexislación urbanística, as correntes de auga de escasa entidade queden integradas nos sistemas de espazos libres públicos en solo urbanizable, manterase o seu curso e as súas características naturais procurando conservar a vexetación de ribeira.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuir á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-6 (Sopegal - Serralleira)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza de 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700

Superficie neta do sector: 73.279 m²

Superficie bruta do sector: 93.277 m²

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

Aproveitamento tipo máximo: 0,30 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Ocupación máxima da edificación: A fixará o Plan Parcial

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

	Espazos Libres (m2)	Equipamentos (m2)	Espazos Libres adscritos (m2)
EL-RM-15	10.000		
EQ-RM-21		4.000	
EL-RM-06			7.451
EL-RM-14			12.547
TOTAIS	10.000	4.000	19.998

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Obxectivos:

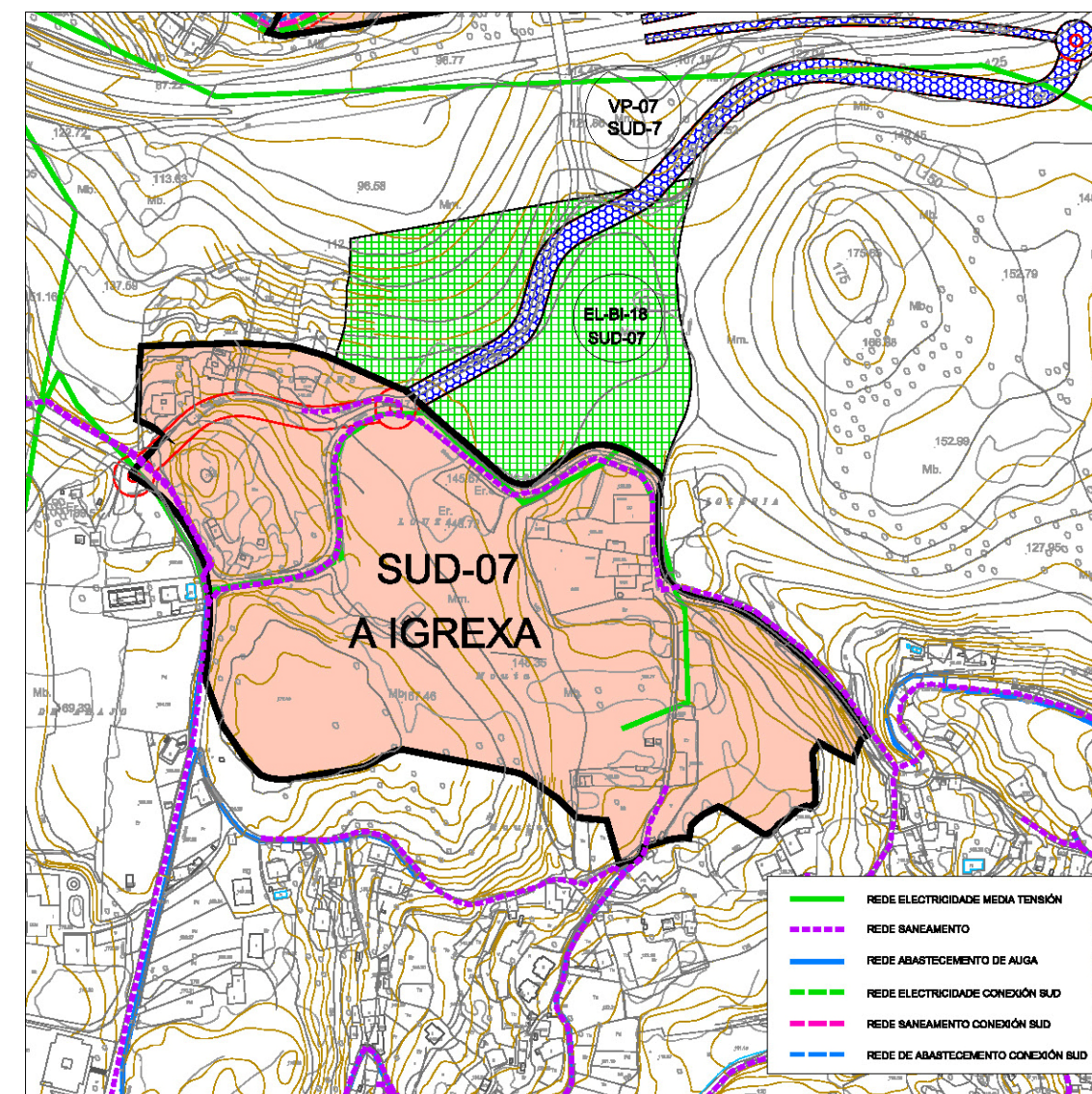
- Mellora das dotacións urbanísticas entre os núcleos de Cairo e Devesa.
- Dotar a este sector dun crecemento urbanístico racional dirixido na dirección contraria á costa, e en tal caso, evitando a presión sobre as áreas mais fráxiles e os espazos de valor ambiental.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.

- O 11% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-7 (A Igrexa)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Uso característico: Industrial agás industrias nocivas, insalubres ou perigosas

Usos compatibles: Terciario integrado nos usos industriais e equipamentos

Superficie neta do sector: 100.959 m²

Superficie bruta do sector: 143.517 m²

Condicións de edificación: Edificacións de uso terciario, industrial. O Plan Parcial terá en conta as construcións existentes na súa forma e volume

Altura máxima: 11 metros

Aproveitamento tipo máximo: 0,60 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Industrial:** 1,0
- **Comercial:** 1,0

Ocupación máxima da edificación: 60 % da superficie do sector

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 2 % da superficie total do ámbito
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: unha praza de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

	Equipamentos (m ²)	Espazos Libres adscritos (m ²)	Viaro adscrito (m ²)
EQ-BI-19	4.000		
EL-BI-18		32.950	
VP-07-SUD-07			9.608
TOTAIS	4.000	32.950	9.608

Sistema de actuación: Cooperación

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Obxectivos:

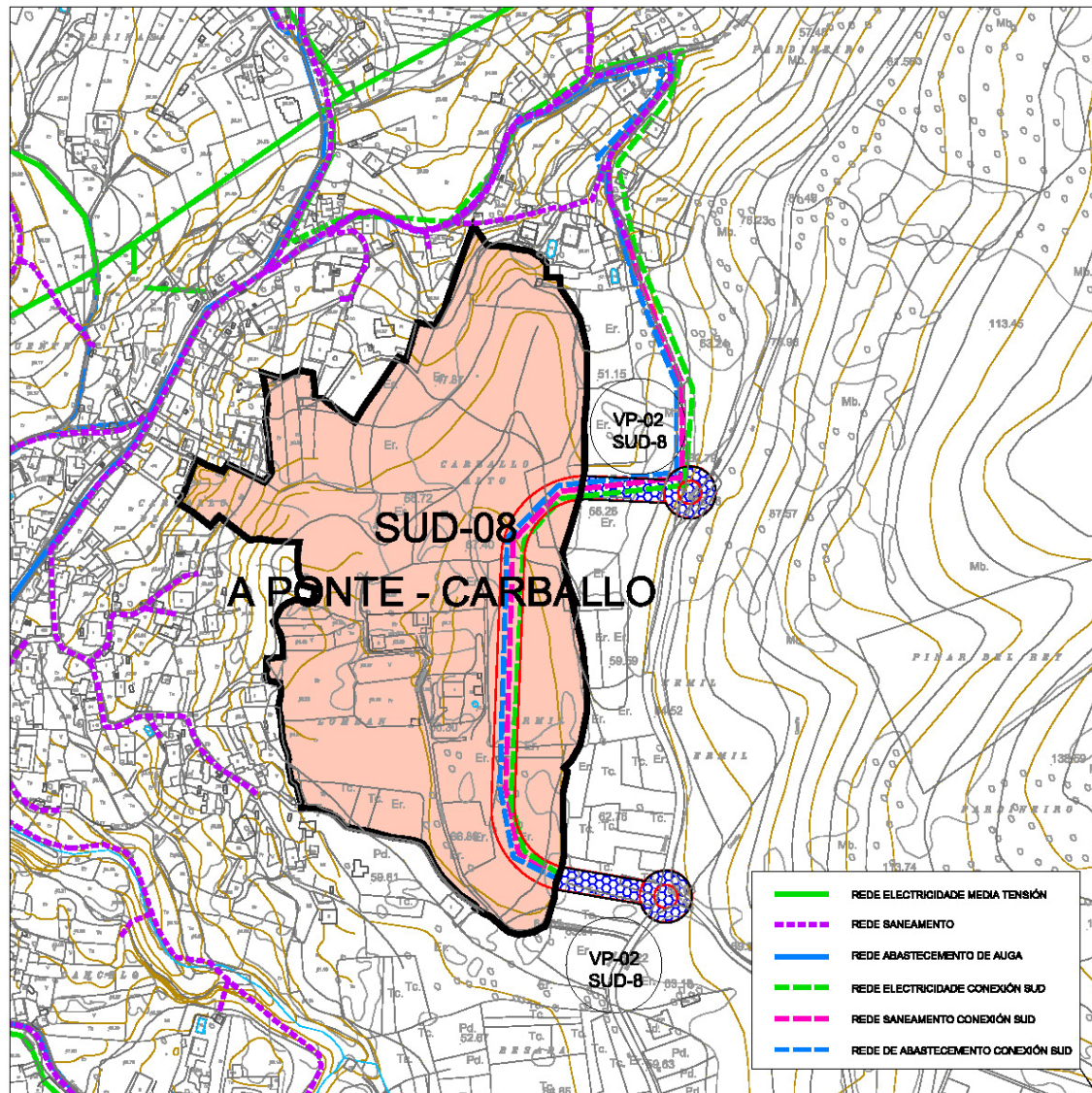
- Dotar ó Concello dunha zona industrial nunha zona onde xa se atopan varias industrias.
- Mellora da infraestrutura viaria programando un enlace sobre a AG-57 para dar servizo a este solo urbanizable.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.

- No Plan Parcial desenvolvido para este solo urbanizable, débese definir dun xeito mais preciso o deseño do enlace proposto para disipar as dúbidas que presenta con respecto ó cumprimento das prescricións normativas relativas a:
 - Distancias de seguridade entre enlaces consecutivos e entre os ramais de entrada e saída daqueles.
 - Inclinacións máximas das rasantes.
- En tanto non desenvólvese a conexión proxectada sobre a VG-57, preveise a conexión co exterior mediante a estrada provincial EP-2202.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Nas correspondentes fases de desenvolvemento deste SUD, teranse en conta as medidas preventivas ou correctoras na execución do vial (VP-07) en canto o posible impacto paisaxístico que se puidese xerar.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Dirixiranse os espazos libres cara o surlleste do ámbito en contacto co núcleo rural das Fontes, establecéndose bandas de protección entre as zonas habitadas e os focos de emisión de calquera tipo de contaminación atmosférica.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas empresariais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-8 (A Ponte-Carballo)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza de 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700

Superficie neta do sector: 78.335 m²

Superficie bruta do sector: 82.215 m²

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

Aproveitamento tipo máximo: 0,30 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Ocupación máxima da edificación: A fixará o Plan Parcial

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

	Espazos Libres (m2)	Viario adscrito (m2)
EL-BR-05	5.000	
VP-02-SUD-08		3.880
TOTAIS	5.000	3.880

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Obxectivos:

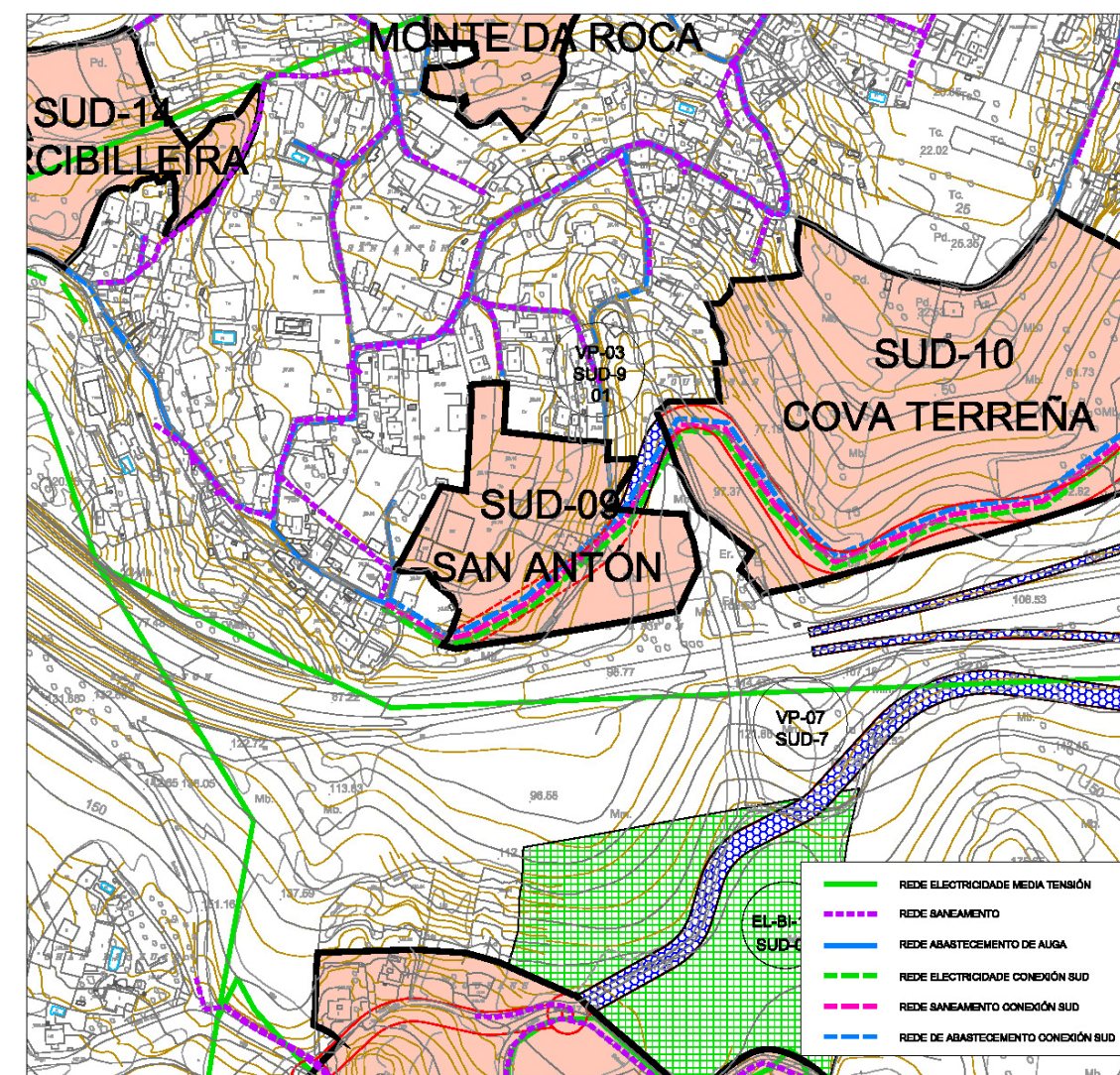
- Permitir a ordenación desta área surxida ó marxe do planeamento, e que se consolidou con vivendas unifamiliares con tipoloxías e usos non acordes coa clasificación de solo rústico do planeamento actual.
- Dotar a este sector dun crecemento urbanístico racional dirixido na dirección contraria á costa, e en tal caso, evitando a presión sobre as áreas máis fráxiles e os espazos de valor ambiental.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.

- O 11% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Deberase cumprir o disposto no artigo 30 da Lei 22/1988, 28 de xullo de Costas e do 58 do seu Regulamento, por localizarse este sector dentro da zona de influencia.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Debe evitarse a ocupación extensiva do ámbito, centrándose en estruturar e rematar o tecido do núcleo do Carballo.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Este ámbito está afectado polo trazado do Camiño Histórico Portugués pola costa, polo que deben terse en conta as seguintes cuestións:
 - A ordenación deste ámbito deberá ser compatible coa preservación dos contornos dos elementos protexidos.
 - En aras de necesaria a conservación do trazado e das edificacións e muros tradicionais que os limitan o plan parcial deberá fixar un contorno de protección e prever as actuacións de mellora encamiñadas á recuperación dos valores perdidos en certos tramos do mesmo.
 - Previo á aprobación deste plan, precisará de informe correspondente do organismo competente en materia de patrimonio.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-9 (San Antón)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza de 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700

Superficie neta do sector: 22.044 m²

Superficie bruta do sector: 25.051 m²

Condicións de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

Aproveitamento tipo máximo: 0,30 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Ocupación máxima da edificación: A fixará o Plan Parcial

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

	Viario adscrito (m2)
VP-03-SUD-09-01	992
VP-03-SUD-09-02	2.015
TOTAIS	3.007

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

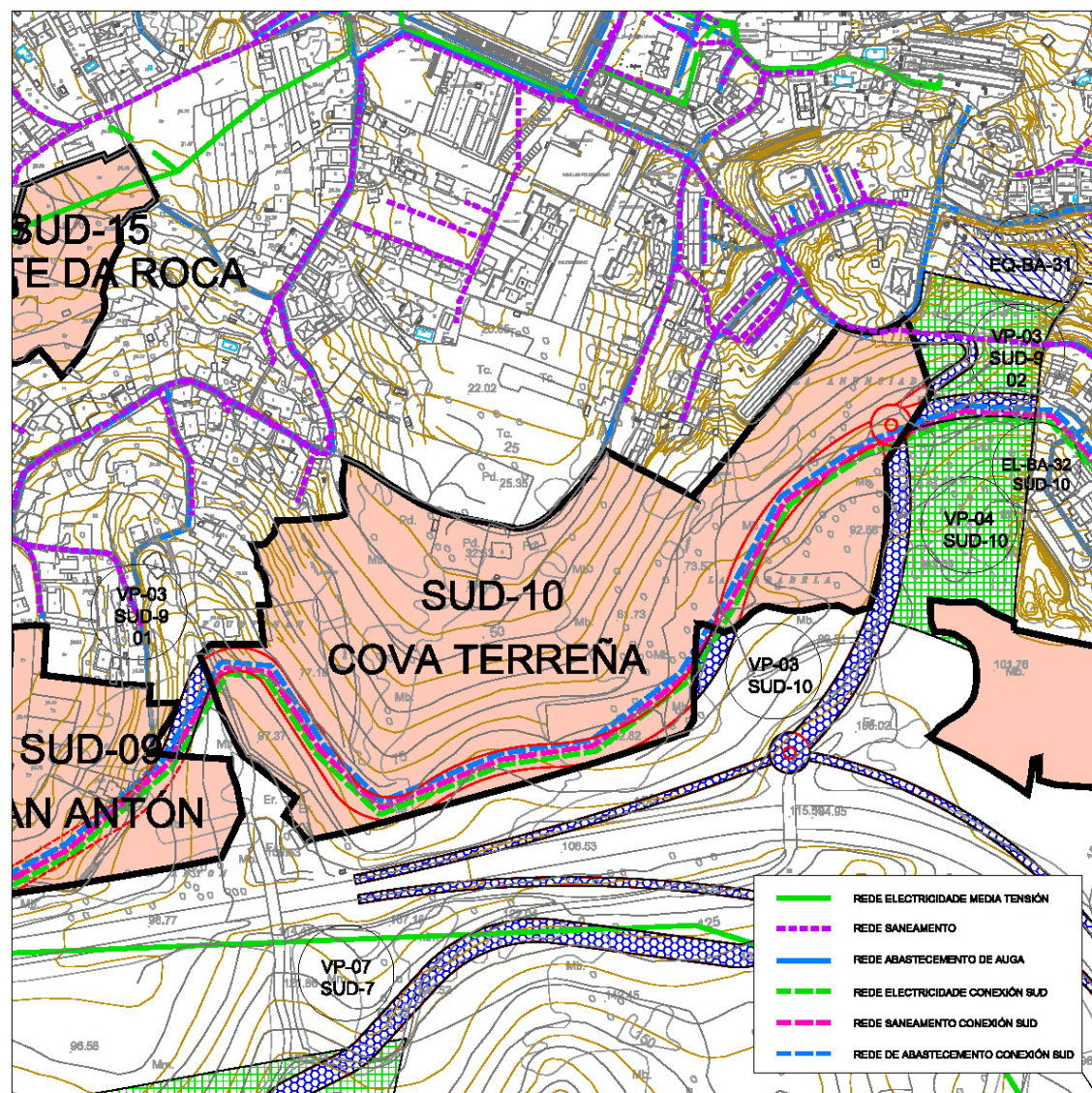
Obxectivos:

- Execución dunha nova rede viaria proxectado un vial estruturante de 16 metros de anchura, proporcionando conectividade en dirección este – oeste entre os solos urbanizables delimitados proxectados e os núcleos de poboación e a rede existente.
- Mellora da infraestrutura viaria programando un enlace sobre a AG-57 para dar servizo a este solo urbanizable.
- Dotar a este sector dun crecemento urbanístico racional dirixido na dirección contraria á costa, e en tal caso, evitando a presión sobre as áreas máis fráxiles e os espazos de valor ambiental.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 11% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Nos novos desenvolvementos, deberase procurar a adaptación da edificación ao relevo, naturalización e Integración da urbanización e ter en conta a súa incidencia como fondo escénico do NIL de Baiona.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-10 (Covaterreña)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza de 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700

Superficie neta do sector: 83.802 m²

Superficie bruta do sector: 105.578 m²

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

Aproveitamento tipo máximo: 0,30 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Ocupación máxima da edificación: A fixará o Plan Parcial

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

	Espazos Libres adscritos (m2)	Viaro adscrito (m2)
EL-BA-32	16.994	
VP-03-SUD-10		682
VP-04-SUD-10		4.100
TOTAIS	16.994	4.782

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

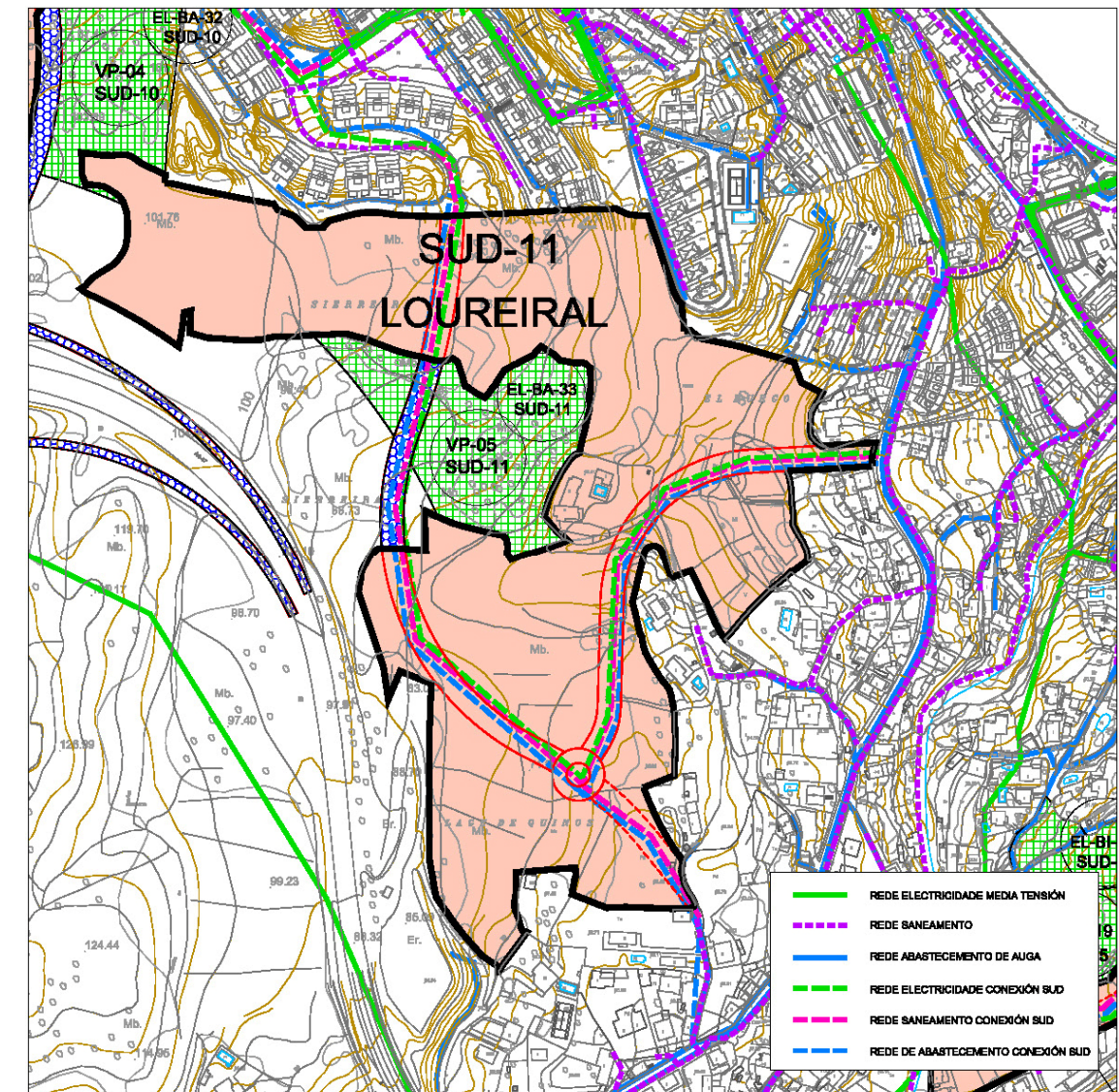
Obxectivos:

- Execución dunha nova rede viaria proxectado un vial estruturante de 16 metros de anchura, proporcionando conectividade en dirección este – oeste entre os solos urbanizables delimitados proxectados e os núcleos de poboación e a rede existente.
- Mellora da infraestrutura viaria programando un enlace sobre a AG-57 para dar servizo a este solo urbanizable.
- Dotar a este sector dun crecemento urbanístico racional dirixido na dirección contraria á costa, e en tal caso, evitando a presión sobre as áreas máis fráxiles e os espazos de valor ambiental.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 11% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Deberase cumprir o disposto no artigo 30 da Lei 22/1988, 28 de xullo de Costas e do 58 do seu Regulamento, por localizarse este sector dentro da zona de influencia.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Nos novos desenvolvementos, deberase procurar a adaptación da edificación ao relevo, naturalización e Integración da urbanización e ter en conta a súa incidencia como fondo escénico do NIL de Baiona.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gastando enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-11 (Loureiral)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza de 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700

Superficie neta do sector: 107.462 m²

Superficie bruta do sector: 123.574 m²

Condicións de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

Aproveitamento tipo máximo: 0,30 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Ocupación máxima da edificación: A fixará o Plan Parcial

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

	Equipamentos (m2)	Espazos Libres adscritos (m2)	Viarío adscrito (m2)
EQ-BI-18	10.000		
EL-BA-33		13.960	
VP-05-SUD-11			2.152
TOTAIS	10.000	13.960	2.152

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

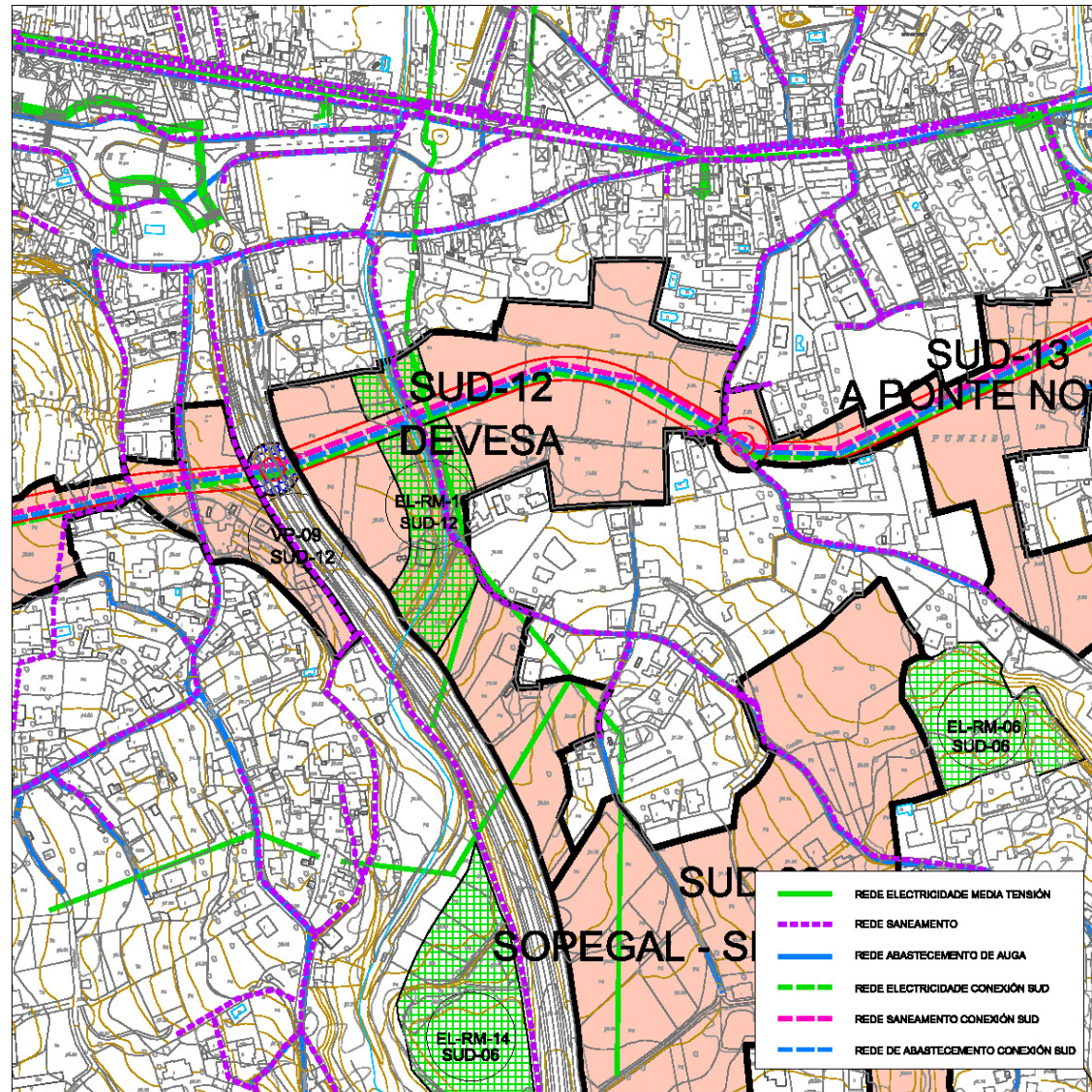
Obxectivos:

- Execución dunha nova rede viaria proxectado un vial estruturante de 16 metros de anchura, proporcionando conectividade en dirección este – oeste entre os solos urbanizables delimitados proxectados e os núcleos de poboación e a rede existente.
- Mellora da infraestrutura viaria programando un enlace sobre a AG-57 para dar servizo a este solo urbanizable.
- Dotar a este sector dun crecemento urbanístico racional dirixido na dirección contraria á costa, e en tal caso, evitando a presión sobre as áreas máis fráxiles e os espazos de valor ambiental.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 11% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Deberase cumprir o disposto no artigo 30 da Lei 22/1988, 28 de xullo de Costas e do 58 do seu Regulamento, por localizarse este sector dentro da zona de influencia.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Nos novos desenvolvementos, deberase procurar a adaptación da edificación ao relevo, naturalización e Integración da urbanización e ter en conta a súa incidencia como fondo escénico do NIL de Baiona.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-12 (Devesa)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza de 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700

Superficie neta do sector: 49.860 m²

Superficie bruta do sector: 50.878 m²

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

Aproveitamento tipo máximo: 0,30 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Ocupación máxima da edificación: A fixará o Plan Parcial

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

	Espazos Libres (m2)	Viaro adscrito (m2)
EL-RM-16	8.614	
VP-09-SUD-12		1.018
TOTAIS	8.614	1.018

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

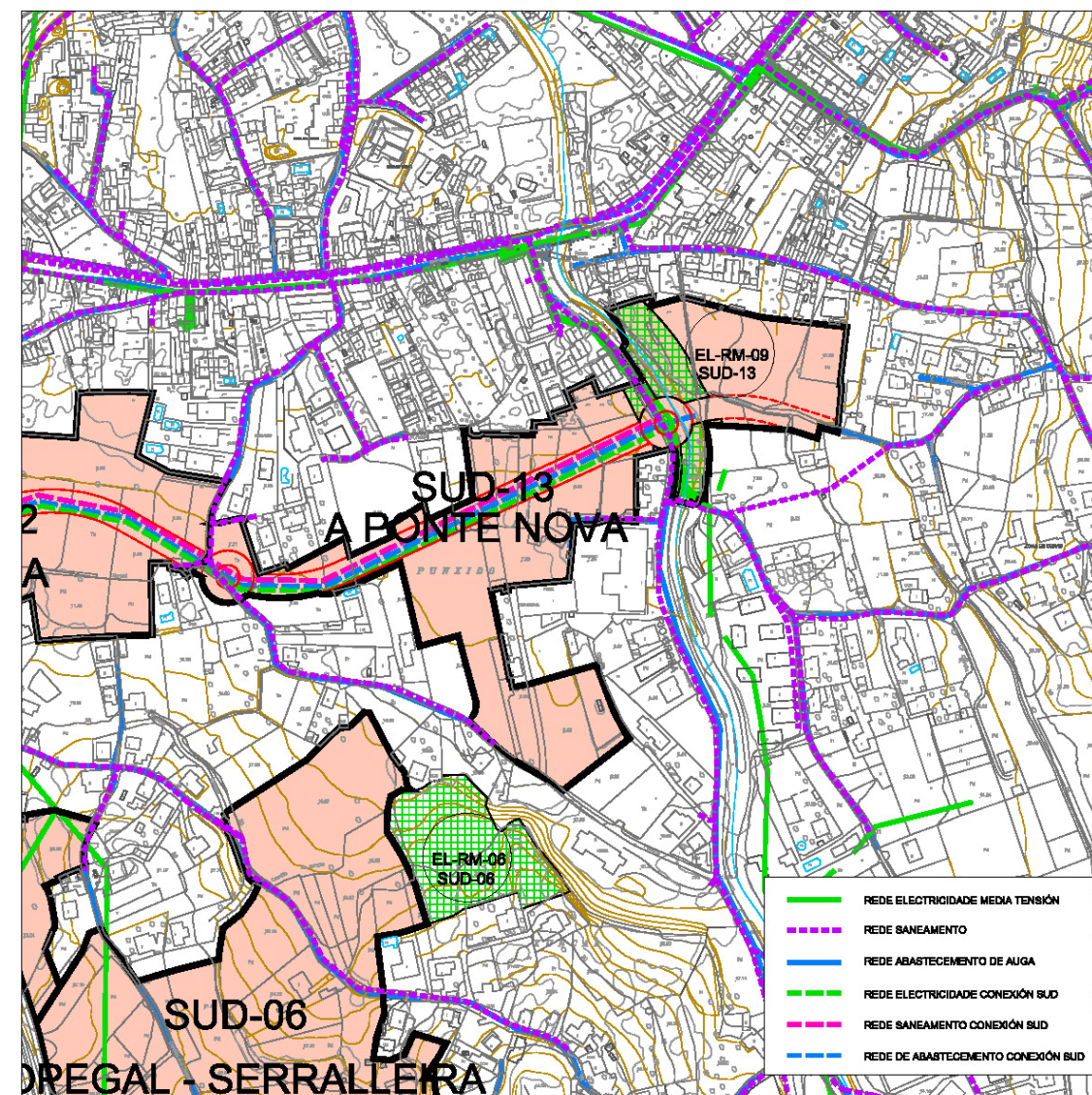
Obxectivos:

- Execución dunha nova rede viaria proxectado un vial estruturante de 16 metros de anchura, que conecta os solos urbanizables delimitados proxectados coa vía rápida na saída de Sabarís, proporcionando ademais unha conectividade directa entre os núcleos de Riveira, Devesa e Viso de Calvos.
- Dotar a este sector dun crecemento urbanístico racional dirixido na dirección contraria á costa, e en tal caso, evitando a presión sobre as áreas máis fráxiles e os espazos de valor ambiental.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 11% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.
- Na conexión proxectada é imprescindible que, no instrumento urbanístico de desenvolvemento (plan parcial), se defina de xeito máis preciso a implantación da intersección, para disipar as dúbidas que presenta con respecto ó cumprimento das prescricións normativas relativas a distancia entre conexións nos ramais de enlace.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Deberase cumprir o disposto no artigo 30 da Lei 22/1988, 28 de xullo de Costas e do 58 do seu Regulamento, por localizarse este sector dentro da zona de influencia.
- Para os desenvolvementos urbanísticos esterase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Este ámbito está afectado parcialmente por unha área do corredor ecolóxico asociado ao Río Outeiro que debe ser destinada a sistemas xerais ou locais de espazos libres deste ámbito, tal e como se indica na ordenación proposta.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuir á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-13 (A Ponte Nova)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza de 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700

Superficie neta do sector: 40.520 m²

Superficie bruta do sector: 44.027 m²

Condicións de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

Aproveitamento tipo máximo: 0,30 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Ocupación máxima da edificación: A fixará o Plan Parcial

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

	Espazos Libres adscritos (m2)
EL-RM-09	3.507
TOTAIS	3.507

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

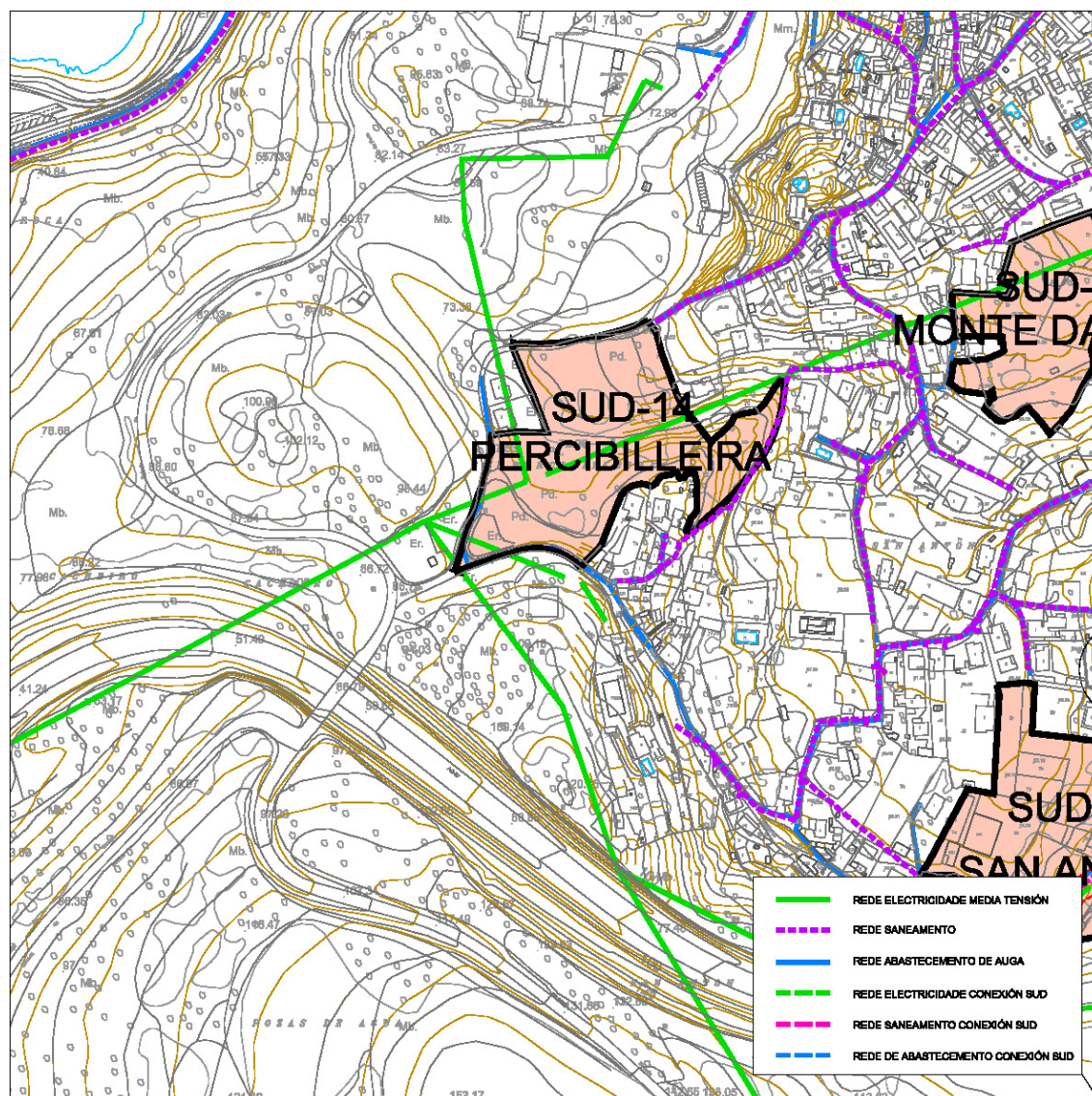
Obxectivos:

- Execución dunha nova rede viaria proxectado un vial estruturante de 16 metros de anchura, que conecta os solos urbanizables delimitados proxectados coa vía rápida na saída de Sabarís, proporcionando ademais unha conectividade directa entre os núcleos de Riveira, Devesa e Viso de Calvos.
- Dotar a este sector dun crecemento urbanístico racional dirixido na dirección contraria á costa, e en tal caso, evitando a presión sobre as áreas mais fráxiles e os espazos de valor ambiental.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 11% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Deberase cumprir o disposto no artigo 30 da Lei 22/1988, 28 de xulio de Costas e do 58 do seu Regulamento, por localizarse este sector dentro da zona de influencia.
- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Este ámbito está afectado parcialmente por unha área do corredor ecolóxico asociado ao Río Groba que debe ser destinada a sistemas xerais ou locais de espazos libres deste ámbito, tal e como se indica na ordenación proposta.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuir á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-14 (Percibilleira)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza de 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700

Superficie neta do sector: 19.155 m²

Superficie bruta do sector: 19.155 m²

Condições de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

Aproveitamento tipo máximo: 0,30 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Ocupación máxima da edificación: A fixará o Plan Parcial

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Obxectivos:

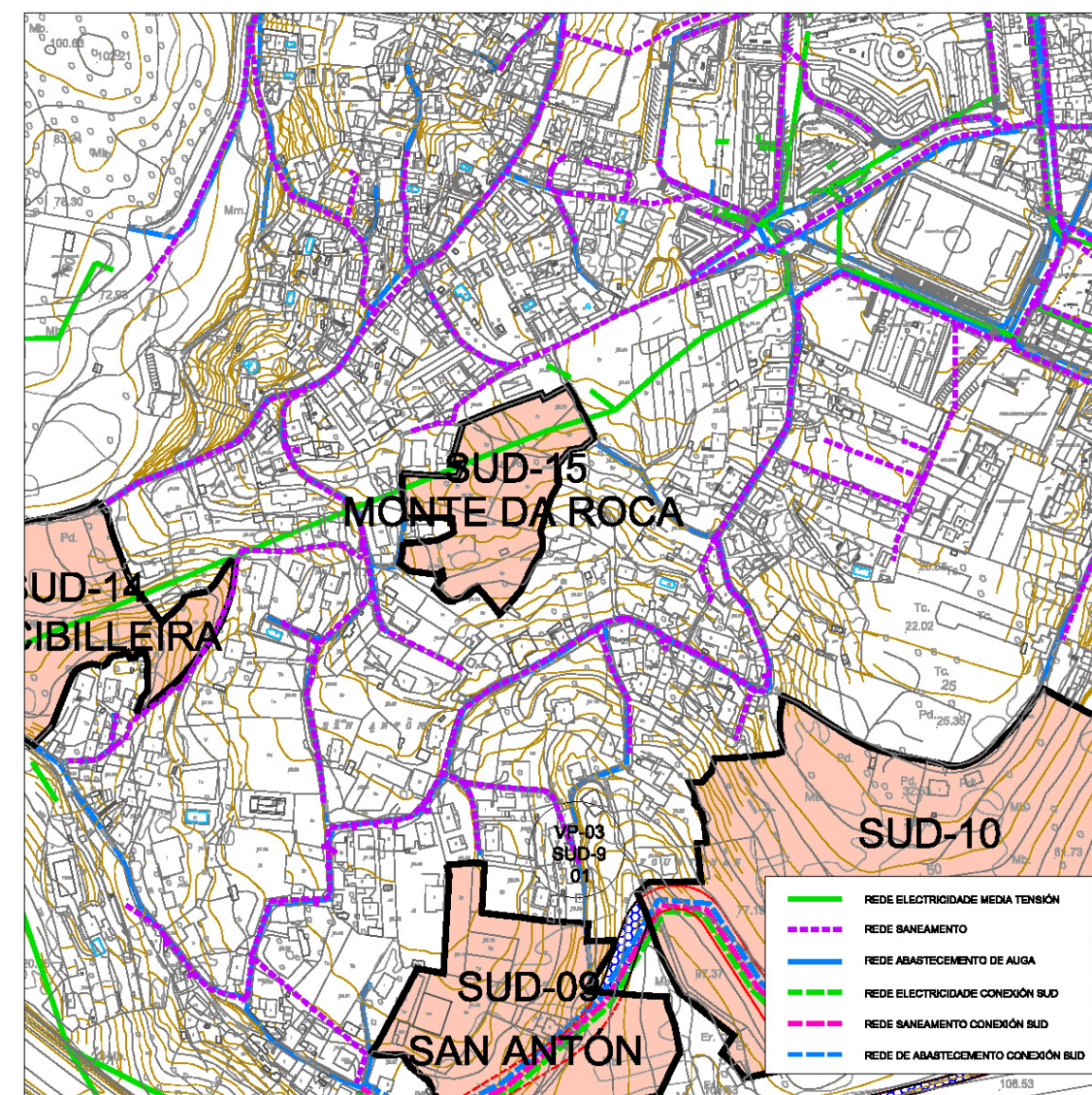
- Mellora das dotacións urbanísticas entre o solo urbano e o núcleo rural contiguo.
- Dotar a este sector dun crecemento urbanístico racional dirixido na dirección contraria á costa, e en tal caso, evitando a presión sobre as áreas mais fráxiles e os espazos de valor ambiental.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 11% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Deberase cumprir o disposto no artigo 30 da Lei 22/1988, 28 de xulio de Costas e do 58 do seu Regulamento, por localizarse este sector dentro da zona de influencia.

- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Os espazos libres dirixiranse cara os Cantís de Percibilleira, reducindo a presión sobre él.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Este ámbito está afectado polo trazado do Camiño Histórico Portugués pola costa, polo que deben terse en conta as seguintes cuestións:
 - A ordenación deste ámbito deberá ser compatible coa preservación dos contornos dos elementos protexidos.
 - En aras de necesaria a conservación do trazado e das edificacións e muros tradicionais que os limitan o plan parcial deberá fixar un contorno de protección e prever as actuacións de mellora encamiñadas á recuperación dos valores perdidos en certos tramos do mesmo.
 - Previo á aprobación deste plan, precisará de informe correspondente do organismo competente en materia de patrimonio.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO SECTOR SUD-15 (Monte da Roca)



Clasificación do solo: Solo urbanizable delimitado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza de 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700

Superficie neta do sector: 11.213 m²

Superficie bruta do sector: 11.213 m²

Condicións de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou na ordenanza 3ª Edificación Unifamiliar urbana VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700 para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+1

Aproveitamento tipo máximo: 0,30 m²/m²

Coefficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Ocupación máxima da edificación: A fixará o Plan Parcial

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 18 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos públicos: 10 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvementos:

- Un ano para a presentación do plan parcial
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do plan parcial
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Obxectivos:

- Mellora das dotacións urbanísticas entre o solo urbano e o núcleo rural contiguo.
- Dotar a este sector dun crecemento urbanístico racional dirixido na dirección contraria á costa, e en tal caso, evitando a presión sobre as áreas máis fráxiles e os espazos de valor ambiental.

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 11% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituír unha entidade urbanística de conservación para o mantemento dos espazos libres.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarse o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Deberase cumprir o disposto no artigo 30 da Lei 22/1988, 28 de xulio de Costas e do 58 do seu Regulamento, por localizarse este sector dentro da zona de influencia.

- Para os desenvolvementos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuir á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrolo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarse as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as áreas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

Capítulo 1. Determinacións Xerais**Artigo 239.- Ámbito de aplicación**

Constitúe o seu ámbito de aplicación o Solo Rústico delimitado como tal nos Planos de Clasificación e Cualificación de Solo, de acordo co previsto no artigo 9.3 desta Normativa; e que se corresponde coas áreas do territorio municipal que polas súas condicións naturais, as súas características ambientais, paisaxísticas ou ecolóxicas, o seu valor produtivo agropecuario, forestal ou gandeiro, deban ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico, deban protexerse co fin de facilitar actuacións de recuperación dos valores anteriormente indicados, ou presenten riscos naturais ou tecnolóxicos incompatibles coa súa urbanización.

Artigo 240.- Categorías de Solo Rústico.

O Solo Rústico subdivídese, de acordo coa zonificación contemplada nos artigos 10.3.C e 12 destas Normas Urbanísticas, nas seguintes categorías:

- Solo Rústico de Protección Especial Ordinaria (SR-PO)
- Solo Rústico de Protección Especial Agropecuaria (SR-PA)
- Solo Rústico de Protección Especial Forestal (SR-PF)
- Solo Rústico de Protección Especial de Infraestruturas (SR-PI)
- Solo Rústico de Protección Especial das Augas e Leitos (SR-Pag.)
- Solo Rústico de Protección Especial de Interese Paisaxística (SR-PIP)
- Solo Rústico de Protección Especial do Patrimonio Cultural (SR-PPC)
- Solo Rústico de Protección Especial dos Espazos Naturais (SR-PEN)
- Solo Rústico de Protección Especial de Costas (SR-PC)

Artigo 241.- Condicións xerais de Uso en Solo Rústico**A. Os usos e actividades posibles en Solo Rústico serán os seguintes:****1. Actividades e Usos Non Construtivos:**

- a) Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terras, tales como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, abanclamentos, desmontes, recheos e todas as análogas.
- b) Actividades ligadas ao ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.
- c) Actividades científicas, docentes e divulgativas.
- d) Depósitos de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.
- e) Actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, canteiras e extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.

2. Actividades e Usos Construtivos:

- a) Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.
- b) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
- c) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as destinadas á protección e defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- d) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial desta, así como as de subministración de carburantes.
- e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural potenciadoras do medio no que se sitúen.
- 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 logo da licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido polo artigo 41 da LOUG.
- g) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo e pirotecnias. Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 da LOUG, poderán permitirse equipamentos públicos ou privados.
- h) Construcións destinadas á uso residencial vinculadas ás explotacións agrícolas ou gandeiras.
- i) Muros de contención, así como pechamentos ou valado de predios.
- j) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
- k) Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como aos seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do terreo ou explotación do recurso natural.
- l) Construcións ou instalacións destinadas ao establecemento de acuicultura.

- m) Infraestruturas de abastecemento, saneamento, e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos sólidos urbanos ou de produción de enerxía.

3. Outras actividades análogas que se determinen regulamentariamente e coordinadas entre a lexislación sectorial e a LOUG.

B. Usos permitidos, autorizables e prohibidos en Solo Rústico:

- Usos permitidos: son os usos compatibles coa protección prevista para cada categoría de Solo Rústico. Son susceptibles de licenza municipal directa, sen prexuízo das demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.
- Usos Autorizables: son os usos compatibles coa protección prevista para cada categoría de Solo Rústico, pero suxeitos en todo caso á necesidade de obter a autorización autonómica prevista no artigo 41 da LOUG, con carácter previo á concesión da licenza municipal.
- Usos prohibidos: Os incompatibles coa protección prevista en cada categoría de Solo Rústico, ou que impliquen un risco relevante de deterioración dos valores protexidos.

C. Usos admitidos polo Plan de Ordenación do Litoral

En relación coas áreas clasificadas como solo rústico que se vexan afectadas polo Plan de Ordenación do Litoral, os usos admitidos deberán estar ó disposto segundo os artigos 46 a 59 do mesmo.

O réxime de usos nas áreas do territorio situadas dentro das zonas continuas ou descontínuas do POL e solo rústico, será a combinación máis restritiva dos diferentes réximes (clasificación PXOM – regulada pola LOUG - e zonas POL - reguladas nos seus artigos 46 a 59).

Artigo 242.- Condicións xerais de edificación en Solo Rústico

1. Para outorgar licenza ou autorizar calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

- a) Garantir o acceso rodado de uso público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento de augas residuais, a subministración de enerxía eléctrica, a recollida, o tratamento, a eliminación e a depuración de toda clase de residuos e, de ser o caso, a previsión de aparcadoiros suficientes, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións deberán de ser asumidas como custo a cargo exclusivo do promotor ou da promotora da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e achegando as garantías esixidas para o efecto pola administración na forma que regulamentariamente se determine.
- b) Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección

da paisaxe, os recursos produtivos e o medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e a singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20% da superficie do predio.
- No entanto, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras, os establecementos de acuicultura e as infraestruturas de tratamento ou depuración de augas poderán ocupar ata o 60% da superficie da parcela, e a ampliación dos cemiterios a totalidade da súa superficie. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, polo menos, nun terzo da superficie da parcela.
- O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións existentes no solo rústico do contorno.
- No caso de que resulte imprescindible excedelo por esixencias do uso ou da actividade autorizable, procurará descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre si co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.
- As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías do contorno; en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, a morfoloxía e o tamaño dos ocos e das solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.
- Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal ou de infraestruturas, de augas e de costas, a altura máxima das edificacións non poderá exceder as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá exceder os 7 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixesen imprescindible excedelos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán exceder unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma, agás nos casos debidamente xustificadas de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas. Poderán igualmente exceptuarse aquelas instalacións propias de usos agrícolas, acuícolas ou gandeiros que necesiten alturas excepcionais, logo do informe, en todo caso, da consellaría competente na materia.

- As características estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e as construcións do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos 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 excedan a altura de 1 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán alcanzar 1,50 metros. En todo caso, deben realizarse con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, e non se permitirá o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine.
- d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:
- A superficie mínima da parcela sobre a que se situará a edificación será a establecida en cada caso pola LOUG, sen que para tal efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.
 - Os edificios situaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ao terreo e ao lugar máis apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.
 - Os recuamentos das construcións aos lindes da parcela deberán garantir a condición de illamento e en ningún caso poderán ser inferiores a 5 metros.
 - As condicións de abancalamiento obrigatorio e de acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de modo que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.
 - Manterase o estado natural dos terreos ou, se é o caso, o uso agrario deles ou con plantación de arboredo ou especies vexetais en, polo menos, a metade da superficie da parcela, ou nun terzo dela cando se trate de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas.
- e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real do predio á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas pola autorización autonómica.
- f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses, contados desde o outorgamento da licenza municipal correspondente, e deberán concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, contado desde o outorgamento da licenza.

- g) Transcorridos os devanditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, logo de expediente tramitado con audiencia da persoa interesada, e será aplicable o disposto no artigo 203 da LOUG..
2. As obras de derrubamento e demolición que se pretendan realizar en solo rústico seralles aplicable o disposto no artigo 26 da LOUG

Artigo 243.- Condicións adicionais da edificación para uso residencial en Solo Rústico de Protección Agropecuaria. SR-PA

Sen prexuízo do disposto no artigo 42 da LOUG, a edificación residencial vinculada a explotacións agrícolas ou gandeiras deberá axustarse estritamente ao disposto no seu artigo 43, singularmente en canto á acreditación fidedigna da vinculación da edificación que se proxecte á explotación agrícola ou gandeira correspondente, así como as condicións seguintes:

- A edificación deberá estar intimamente ligada á explotación agrícola ou gandeira do solicitante. Para tal efecto, deberá acreditarse fidedigna e imprescindiblemente que o solicitante é titular dunha explotación das sinaladas e que ésta cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.
- Que a edificación teña a condición de illada, prohibíndose a construción de varias edificacións residenciais sobre unha mesma parcela e as edificacións destinadas a usos residenciais colectivos ou non vinculados á explotación.
- En todo caso, a superficie mínima esixible para poder edificar nunca será inferior a 4.000 metros cadrados, a superficie ocupada pola edificación non superará o 5 % da superficie neta da parcela.
 - Altura da edificación: Será dúas plantas (baixo +1) e 6,5 metros de alto medidos no punto medio da fachada, admitíndose 7 metros de alto como máximo noutros puntos da fachada.
 - Recuamentos: Gardarase un recuamento dos lindes laterais e posterior igual á altura da edificación medida ata a cornixa, cun mínimo de 5 metros.
 - Peches: Situaranse segundo a aliñación fixada para cada tipo de vial ao que dean fronte, serán preferentemente vexetais, admitíndose peches de material opaco que non superen a altura de 1,50 metros.
 - Condicións de infraestrutura: As xerais previstas no artigo anterior.

Os proxectos de edificación que se presenten deberán xustificar que se axustan ao apartado 1 das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia de 2010 (NHV-2010) ou normas que as substitúan.

Artigo 244.- Condicións adicionais para outras actividades construtivas en Solo Rústico

1. As construcións en solo rústico distintas das sinaladas no artigo anterior, ademais das condicións xerais especificadas na presente Normativa, cumpriran ás seguintes:

- A superficie da parcela na que se sitúe a edificación non será inferior a 3.000 metros cadrados, agás nos supostos previstos no artigo 33.2 letras f) e j) da LOUG e no tocante á ampliación de cemiterios e instalación de tratamento e depuración de augas.
 - Haberá de xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea. Tal xustificación non será necesaria cando se trate das construcións sinaladas no artigo 33.2 letras a), b), c), d) e f).
2. Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras cinexéticas e forestais ou ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio en que se localice e non se superen os 50 metros cadrados de superficie total edificada nin unha altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais da construción serán os determinados no artigo 42 da LOUG.
- Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto polos artigos 42 e 44 da LOUG, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e doadamente desmontables.
- Este réxime excepcional só será de aplicación no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.
3. As obras de simple conservación e as obras menores non precisarán autorización autonómica con anterioridade á obtención da preceptiva licenza urbanística municipal.
4. As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán emprazarse a unha distancia inferior a 1.000 metros da liña perimetral dos asentamentos de poboación nin a menos de 250 metros da vivenda máis próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial, a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 100 metros.
- En todo caso, deberán respectarse as distancias mínimas establecidas pola lexislación sectorial de aplicación.

Artigo 245.- Rehabilitación de edificacións tradicionais

As condicións de edificación consideradas nos tres artigos anteriores, non serán de aplicación á rehabilitación de edificacións tradicionais en Solo Rústico, calquera que sexa a súa categoría.

Permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo 41 da LOUG, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, mesmo en volume independente, sen superar o 10% do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanzar o 50% do volume da edificación orixinaria cumprindo as condicións establecidas polos artigos 42 e 44 da LOUG.

Capítulo 2. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Ordinaria (SR-PO)

Artigo 246.- Ámbito de aplicación

1. Comprende as Áreas do Solo Rústico delimitadas como tales, por ser inadecuadas para o seu desenvolvemento urbanístico en función das súas características xeotécnicas, morfolóxicas, o alto impacto territorial que levaría consigo a súa urbanización, polos riscos naturais ou tecnolóxicos ou por consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sustentable.
2. Correspóndese coas áreas grafadas nos Planos de clasificación do solo co código SR-PO.

Artigo 247.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos

1. Usos permitidos por licenza municipal directamente:

Os relacionados no apartado 1, letras a), b), c) e d) e no apartado 2 letras a), b), c), d), f), i) j) e m), do artigo 33 da LOUG, e a letra g) do devandito artigo no seu apartado 2, de acordo co establecido no artigo 34.4 da devandita lei e detallados a continuación:

- Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de río e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.
- Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.
- Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
- Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo e pirotecnias.
Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 da LOUG, poderán permitirse equipamentos, públicos ou privados.
- Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.
- Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
- Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.

2. Usos autorizables coa intervención previa da Comunidade Autónoma:

- Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.
- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural potenciadoras do medio no que se sitúen
- Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo e pirotecnias.
Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 da LOUG poderán permitirse equipamentos públicos ou privados.
- Construcións destinadas a uso residencial vinculadas á explotación agrícola ou gandeira.
- Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como aos seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.
- Construcións ou instalacións destinadas ao establecemento de acuicultura.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais:

Capítulo 3. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Especial Agropecuaria. (SR-PA)

Artigo 248.- Ámbito de aplicación.

1. Comprende as Áreas do Solo Rústico de alto valor agropecuario delimitadas como tales, pola súa potencialidade ou alta produtividade agrícola ou gandeira, ou por axustarse ao disposto para a súa cualificación como tal non artigo 32.2.a) da LOUG.
2. Correspóndese coas áreas grafadas nos Planos de clasificación do solo co código SR-PA
3. O seu réxime xurídico, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto preservar os terreos de alta produtividade agrícola ou gandeira, de acordo co réxime de usos establecido non artigo seguinte.

Artigo 249.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos.

1. Usos permitidos por licenza municipal directamente:

Os relacionados no apartado 1, letras a), b) e c) e no apartado 2 letras a), b), c), d), f), i) e m), do artigo 33 da LOUG detallados a continuación:

- Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de río e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.
- Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
- Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.

- Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.

2. Usos autorizables con intervención previa da Comunidade Autónoma

En solo rústico de protección agropecuaria, serán autorizables os usos relacionados no apartado 1, letras d) e e), e no apartado 2, letras e), g), h), j), k) e l), do artigo 33 da LOUG, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística dos terreos nin lesionen os valores obxecto de protección.

- Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.
- Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.
- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural potenciadoras do medio no que se sitúen.
- Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo e pirotecnias.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 da LOUG, poderán permitirse equipamentos, públicos ou privados.

- Construcións destinadas a uso residencial vinculadas ás explotacións agrícolas ou gandeiras.
- Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
- Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como aos seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.
- Construcións ou instalacións destinadas ao establecemento de acuicultura.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais.

Capítulo 4. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Especial Forestal (SR-PF)

Artigo 250.- Ámbito de aplicación

1. Comprende ás Áreas do Solo Rústico de valor forestal, delimitadas como tales, por existir explotacións forestais ou sustentar masas arbóreas que deban ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, produtivas, paisaxísticas, recreativas, de protección do solo ou calquera outra función que aconselle a súa protección, ou reunir calquera outra das circunstancias establecidas para a súa cualificación como tal no artigo 32.2.b) da LOUG.
2. Correspóndese coas áreas grafadas nos Planos de clasificación do solo co código SR-PF.

Artigo 251.- Réxime xurídico

O seu réxime xurídico, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto preservar os terreos que sustentan masas forestais que deban ser protexidas, así como aqueles a reforestación dos cales sexa de interese xeral, de acordo co réxime de usos establecido non artigo seguinte.

Artigo 252.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos.

1. Usos permitidos por licenza municipal directamente:

Os relacionados no apartado 1, letras a), b), c) e e) e no apartado 2 letras a), b), c), d), f), i) e m), do artigo 33 da LOUG detallados a continuación:

- Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de río e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- Actividades extractivas, incluídas a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.
- Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.
- Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
- Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de

enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

- Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.
- Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.

2. Usos autorizables con intervención previa da Comunidade Autónoma

En solo rústico de protección agropecuaria, serán autorizables os usos relacionados no apartado 1, letras d) e e), e no apartado 2, letras e), g), h), j), k) e l), do artigo 33 da LOUG, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística dos terreos nin lesionen os valores obxecto de protección.

- Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.
- Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.
- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural potenciadoras do medio no que se sitúen.
- Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo e pirotecnias.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 da LOUG, poderán permitirse equipamentos, públicos ou privados.

- Construcións destinadas a uso residencial vinculadas ás explotacións agrícolas ou gandeiras.
- Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
- Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como aos seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.
- Construcións ou instalacións destinadas ao establecemento de acuicultura.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais.

Capítulo 5. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Especial de Infraestruturas: (SR-PI)

Artigo 253.- Ámbito de aplicación

1. Comprende as Áreas do Solo Rústico necesarias para protección das infraestruturas, delimitadas como tales por estar destinadas ao emprazamento de infraestruturas e as súas zonas de protección ou servidume, ou axustarse ao disposto para a cualificación como tal no artigo 32.2.c) da LOUG.
2. Correspóndese coas áreas grafadas nos Planos de clasificación do solo co código SR-PI.

Artigo 254.- Réxime xurídico

O réxime xeral do Solo Rústico de Protección de Infraestruturas, sen prexuízo do establecido na súa específica lexislación reguladora, ten por obxecto preservar os terreos ocupados por infraestruturas e as súas zonas de afección, así como os que sexan necesarios para a implantación doutras novas que se prevexan no plan urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, de acordo co réxime de usos establecido no artigo seguinte.

Cando compartan a clasificación do solo con outras clases de solo rústico protexido poderán admitirse os usos e construcións desta clase de solo sen prexuízo de que se cumpran coas condicións de liña de edificación de servidume, sendo preceptivo ou informe do organismo titular da vía de comunicación.

Artigo 255.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos

1. Usos permitidos por licenza municipal directamente

No solo rústico de protección de infraestruturas permitiranse as instalacións necesarias para a execución e o funcionamento da correspondente infraestrutura, ademais dos usos relacionados no apartado 1, letras a), b) e c), e no apartado 2, letras a), b), c), d), f), i) e m), do artigo 33 da LOUG detallados a continuación:

- Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terras, tales como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, abancalamientos, desmontes, recheos e todas as análogas.
- Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.
- Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións onde se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.

- Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como en todo caso, as de subministración de carburante.
- 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.
- Muros de contención, así como pechamentos e valado de predios.
- Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.

2. Usos autorizables con intervención previa da Comunidade Autónoma

En solo rústico de protección de infraestruturas, unicamente serán autorizables os usos vinculados funcionalmente á infraestrutura correlativa, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

3. Usos prohibidos

Todos os demais.

Capítulo 6. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Especial de Augas (SR-Pag)

Artigo 256.- Ámbito de aplicación

1. Comprende as Áreas do Solo Rústico de protección de augas, delimitadas como tales, situadas fóra dos núcleos de poboación e do solo urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais, canles naturais, ribeiras e marxes das correntes de augas, e como leito ou fondo das lagoas e encoros, terreos inundados e zonas húmidas e as súas zonas de servidume. Así mesmo, inclúírase nesta categoría as zonas de protección que para tal efecto delimiten os instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio, que se estenderán, como mínimo, á zona de policía definida pola lexislación de augas, agás que o plan xustifique suficientemente a redución.
Iguamente, terán a dita consideración os terreos situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano con risco de inundación, e aqueles baixo os cales existan augas subterráneas que deban ser protexidas.
Malia o anterior, as correntes de auga de escasa entidade que discorran dentro do ámbito dun sector de solo urbanizable quedarán debidamente integradas no sistema de espazos libres públicos, con suxeición ao réxime de solo urbanizable.
2. Correspóndese coas áreas grafitadas nos Planos de clasificación do Solo co código SR-PAG e en xeral correspóndese cun liña a ambas lados dos canles públicos a 100m, fóra do

contorno dos núcleos. No caso de ríos con concas de apartación menores de 1 km², considerase admisible a redución a 25 metros.

3. Cando compartan a clasificación de Solo con outras clases de Solo rústico protexido podían admitirse os usos e construcións desta clase de Solo, sen prexuízo de que se cumpran as condicións de defensa da canle, da liña de edificación e de servidume, sendo preceptivo o
4. Segundo o establecido no artigo 9.4 e 78 do RDPH calquera actuación dentro da zona de policía de canles precisará autorización administrativa do organismo de conca independente doutra que teña que ser outorgada por outro organismo da administración. E pois, necesario o informe preceptivo de augas por preceptiva autorización para actuacións en zonas onde se comparta a protección de augas con outra categoría de solo.

Artigo 257.- Réxime xurídico

1. O réxime xeral do Solo Rústico de Protección de Augas e Leitos, sen prexuízo do disposto na lexislación de Augas, ten por obxecto preservar o dominio público hidráulico, de acordo co réxime de usos establecido no artigo seguinte.
2. Para o establecemento das normas de protección destas zonas, estarase ao disposto na Lei de Augas 29/1985 do 2 de agosto, Texto Refundido de 2001 modificado en 2005, e o Regulamento de Dominio Público Hidráulico que a desenvolve, aprobado por Real Decreto 849/1986 do 11 de abril, BOE de 30/04/86, modificado en 2003.
3. Enténdese por canle natural dunha corrente continua ou discontinua o terreo cuberto polas augas nas máximas crecidas ordinarias (artigo 4 da Lei de Augas).
4. Considérase como caudal da máxima crecida ordinaria a medida dos máximos caudais anuais, no seu réxime natural producidos durante dez anos consecutivos, que sexan representativos do comportamento hidráulico da corrente.
5. Enténdese por ribeiras as franxas laterais das canles públicas situados por enriba do nivel das augas baixas e denomínanse marxes os terreos que lindan coas canles.
6. Zonas de Servidume
As marxes en toda a súa extensión lonxitudinal, calquera que sexa a entidade da canle, xa sexa este río, arroio ou regato, están suxeitas a unha zona de servidume de 5 m de ancho dende a liña de máxima crecida ordinaria, establecido nos artigos 6 e 7 do R.D.P.H., para uso público, a súa finalidade é:
 - Paso para o servizo de actividades de pesca fluvial
 - Paso para o servizo do persoal de vixilancia da canle
 - Paso para salvamento de persoas ou bens
 - Varado e amarre de embarcacións de forma ocasional e en caso de necesidadeOs propietarios desta zona de servidume poderán sementar e plantar especies non arbóreas, sempre que non impidan o paso sinalado, non poderán edificar sen obter a autorización pertinente, que se outorgará soamente en casos moi xustificadas. Para efectuar plantacións de especies arbóreas necesitarase a autorización do organismo da conca. As pechaduras das leiras dispoñeranse nesta liña como mínimo.

7. Zona de policía

Comprende unha zona de 100 m. de ancho, medidos horizontalmente a partir da liña de máxima crecida ordinaria, calquera que sexa a entidade da canle, na que se condiciona o uso do Solo e as actividades que se desenvolven, e na que se terá en conta o artigo 9 do R.D.P.H. Non entanto fixéronse unhas bandas de protección que son como mínimo a 20 m. da zona de servidume e que se representaron graficamente a escala 1:5.000, onde non se permite ningún tipo de construcións, aínda que a súa superficie terase en conta aos efectos do cómputo da superficie necesaria segundo a clasificación do solo lindeiro, ao que se considera adscrito.

Na banda establécense as seguintes limitacións:

- As alteracións substanciais do relevo natural do terreo.
- As extraccións de áridos.
- A construción de todo tipo, teña carácter definitivo ou provisional, sen obter a autorización pertinente.

Calquera outro uso ou actividade que supoña un obstáculo para a corrente en réxime de avenidas ou que poida ser causa de degradación ou deterioro do dominio público hidráulico.

8. Limitacións de uso segundo as zonas:

- Nas zonas de servidume só se autorizarán segundo o trámite que establece o a Lei 9/02 do Solo de Galicia :
 - Pontes
 - Lavadoiros
 - Muíños
 - Instalacións deportivas municipais, vinculadas ao uso da canle
- Na zona de policía só se autorizarán os usos que corresponden ao solo de acordo con este planeamento, prohibíndose en todo caso dentro desta zona de 100 m. todo tipo de industrias e de vivendas. En todo caso o organismo responsable da conca, deberá autorizar os usos nesta zona de policía.

9. Condicións Xerais

- Con carácter xeral e sen prexuízo do disposto no artigo 92 da Lei de Augas, queda prohibido:
 - Efectuar vertidos directos ou indirectos que contaminen as augas
 - Acumular residuos sólidos, escombros ou sustancias, calquera que sexa a súa natureza e o lugar que se depositen, que constitúan ou poidan constituír un perigo de contaminación das augas ou degradación do seu contorno.
- Autorizacións de vertido
Toda actividade susceptible de provocar a contaminación ou degradación do dominio público hidráulico, e en particular, o vertido de augas e de produtos residuais susceptibles de contaminar a auga, require autorización administrativa, conforme ao procedemento determinado no artigo 246 e seguintes do Regulamento do Dominio Público Hidráulico.

- Establecemento de instalacións industriais.
As autorizacións administrativas sobre establecemento, modificación ou traslado de instalacións ou industrias que orixinen ou poidan orixinar vertidos outorgarase condicionadas á obtención da correspondente autorización de vertido, que terán o carácter de previas á posible licenza municipal
 - En zona de servidume será necesaria a obtención de licenza municipal, para calquera tipo de actuación nestas áreas.
 - Prohíbese todo tipo de edificación, así como pechaduras de fábrica.
 - Os muíños existentes manteranse dentro da ordenación, autorizándose obras de acondicionamento e mantemento da edificación orixinal.
 - Os vertidos que se realicen, deberán dispoñer de dispositivos de depuración.
 - Prohíbese a talla de árbores.
 - Prohíbese a acumulación de materiais na zona de policía.
 - As vías de comunicación que pasen polas beiras, integraranse na topografía e vexetación.
 - Na zona de policía, prohíbese a talla de especies arbóreas, a extracción de áridos e as alteracións do relevo mediante escavacións ou recheos.
- #### 10. Condicións de Edificación
- Na zona de servidume non se autorizarán edificacións fóra diso as anteriormente sinaladas.
 - Na zona de policía as correspondentes que estean sinaladas polo planeamento segundo a clasificación do Solo, coa previa autorización do organismo responsable da conca, como poden ser áreas de recreo, embarcadiros, muíños, etc.
 - Cando ademais de Solo rústico de protección de canles a área dispoña doutra protección especial, as edificacións que poidan realizarse en razón a esta segunda cualificación gardarán un recuamento mínimo de 25 m medidos dende a liña de máxima crecida ordinaria, sen prexuízo contar con autorización da administración hidráulica. O organismo da conca poderá incrementar esta liña de edificación nos casos que estime oportunos na preceptiva autorización.

Artigo 258.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos.

1. Usos permitidos por licenza municipal directamente

Os relacionados no apartado 1, letras a), b) e c), e no apartado 2, letra f) e i), do artigo 33 da LOUG, detallados a continuación:

- Accións sobre o solo e o subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- Actividades ligadas ao lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, docentes e divulgativas.

- 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.
- Muros de contención, así como pechamentos ou valado de predios.

2. Usos autorizables con intervención previa da Comunidade Autónoma

Os relacionados no apartado 2, letras e) e l), do artigo 33 da LOUG así como as actividades e construcións vinculadas directamente coa conservación, utilización, aproveitamento e gozo do dominio público, do medio natural e do patrimonio cultural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección, sempre que estean vinculados á conservación, utilización e goce do dominio público e do medio natural, as piscifactorías e instalacións análogas, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade de valores obxecto de protección, segundo se detalla a continuación:

- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural potenciadoras do medio no que se sitúen
- Construcións ou instalacións destinadas ao establecemento de acuicultura.
- Ademais, poderán autorizarse as construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de depuración de augas, asteleiros e instalacións mínimas necesarias para a implantación de aparcadoiros abertos ao uso público para o acceso ás praias, á práctica dos deportes náuticos e para implantación dos paseos fluviais.
- Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.

3. Usos prohibidos

Todos os demais.

Capítulo 7. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Especial de Interese Paisaxística (SR-PIP)

Artigo 259.- Ámbito de aplicación.

1. Comprende as Áreas do Solo Rústico situado fóra dos núcleos de poboación, coa finalidade de preservar as vistas panorámicas do territorio, do curso dos ríos ou dos vales, e dos monumentos ou edificacións de singular valor., delimitadas como tales en virtude do disposto non Artigo 32.2.g) da LOUG.
2. Correspóndese coas áreas grafadas nos Planos de clasificación do solo co código SR-PP.

Artigo 260.- Réxime xurídico

O réxime xurídico do Solo Rústico de Protección Paisaxística, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten como obxecto preservar os espazos de interese paisaxístico, de acordo co réxime de usos establecido no artigo seguinte.

Artigo 261.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos

1. Usos permitidos por licenza municipal directamente:

Os relacionados no apartado 1, letras a), b) e c), e no apartado 2, letras f) e i), do artigo 33 da LOUG, detallados a continuación:

- Accións sobre o solo e o subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- Actividades ligadas ao lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, docentes e divulgativas.
- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.

2. **Usos autorizables con intervención previa da Comunidade Autónoma:**

Os relacionados no apartado 2 letras e),e l) do artigo 33 da LOUG, así como as actividades e construcións vinculadas directamente coa conservación, utilización, aproveitamento e gozo do dominio público, do medio natural e do patrimonio cultural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección, segundo se detalla a continuación:

- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

3. **Usos prohibidos:**

Todos os demais.

Capítulo 8. Ordenanza Tipo Protección Especial de Espazos Naturais. (SR-PEN)

Artigo 262.- Ámbito de aplicación

1. Solo rústico de protección de espazos naturais, constituído polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da Lei 9/2001, de conservación da natureza, ou da

lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna. Igualmente terán a dita consideración os terreos que os instrumentos de ordenación do territorio, as normas provinciais de planeamento ou o planeamento urbanístico consideren necesario protexer polos seus valores naturais, ambientais, científicos ou recreativos.

2. Correspóndese coas áreas grafadas nos Planos de clasificación do solo co código SR-PEN.
3. O réxime xeral dos solos rústicos de protección de espazos naturais, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto preservar os seus valores naturais, paisaxísticos e tradicionais, quedando suxeitos ao seguinte réxime:

Artigo 263.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos

1. Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionado no apartado 1, letras a), b) e c), e no apartado 2, letras i), do artigo 33 da LOUG segundo se detallan a continuación:

- Accións sobre o solo e o subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- Actividades ligadas ao lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, docentes e divulgativas.
- Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados no apartado letras e), f), j) e l), do apartado do artigo 33 da LOUG, segundo se detallan a continuación:

- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.
- Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

Para a autorización destes dous últimos usos (detallados no artigo 33 apartado 2 letras j) e l) da LOUG) será necesario obter o previo informe favorable da consellería competente en materia de conservación de espazos naturais sobre o cumprimento da lexislación sectorial autonómica, estatal e da UE que resulten aplicables.

Tamén serán autorizables pola Comunidade Autónoma os sistemas de tratamento ou depuración de augas e as actividades vinculadas directamente coa conservación coa utilización e co gozo do medio natural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, ou polo planeamento dos

recursos naturais previsto na Lei 9/2001 do 21 de agosto, de conservación da natureza, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Nos municipios con máis do 40% da superficie do termo municipal clasificada como solo rústico de especial protección de espazos naturais poderán autorizarse, con carácter excepcional, os usos relacionados no apartado 2, letras a), b), c) e d), sempre que quede garantida a integración das edificacións coa paisaxe e cos valores obxecto de protección.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais.

Capítulo 9. Ordenanza de Solo Rústico de Protección Especial do Patrimonio Cultural (SR-PPC)

Artigo 264.- Réxime xurídico

O réxime xeral dos solos rústicos de protección do patrimonio cultural ten por obxecto preservar os seus valores culturais segundo o previsto nos artigos 15.a) e 32.h) da LOUG, se prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora e, de informe do órgano competente da Consellería en materia de Cultura.

Artigo 265.- Usos permitidos, autorizables e prohibidos

Estarán prohibidos todo tipo de obras e instalacións que non estean relacionadas coa conservación, protección e valorización do ben cultural, agás os usos agrarios tradicionais.

Igualmente, es segundo o artigo 22.2 da Lei de patrimonio histórico, queda prohibida a colocación de calquera clase de publicidade comercial, así como de cables, antenas e conducións aparentes nas Zonas Arqueolóxicas.

Serán permitidos ou autorizables pola comunidade autónoma as actividades e construcións vinculadas directamente coa conservación, utilización, aproveitamento e gozo do patrimonio cultural sempre que non leven á transformación da súa natureza e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Os solos clasificados como Solo Rústico de Protección Especial do Patrimonio Cultural, estarán o disposto na normativa do catálogo de protección, e que en todo caso os usos mencionados precisarán autorización da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.

Capítulo 10 Ordenanza de Solo Rústico de Protección Especial de Costas. (SR-PC)

Artigo 266.- Ámbito de aplicación

1. Comprende as Áreas do Solo Rústico de protección de costas, delimitadas como tales, situadas fóra dos núcleos de poboación e do solo urbano que se atopan a unha distancia inferior a 200 metros do límite da ribeira do mar, definidos na lexislación reguladora das

costas, ou concorrer calquera das condicións establecidas para a súa cualificación como tal no artigo 32.2.e) da LOUG.

2. Correspóndese coas áreas grafadas nos Planos de clasificación do solo co código SR-PC e en xeral correspóndense cunha liña a 200 m, dende ó límite interior da ribeira do mar, fora do solo urbano e dos núcleos rurais.

Artigo 267. -Usos permitidos, autorizables e prohibidos

Sen prexuízo de que deba cumprirse o réxime de usos establecidos pola lexislación de Costas nas zonas afectadas polas servidumes legais, no solo rústico cualificado como de protección de costas, a regulación dos usos permitidos, autorizables e prohibidos é a seguinte:

1. Usos permitidos por licenza municipal directamente:

Os relacionado no apartado 1, letras a), b) e c), e no apartado 2, letra f) e i), do artigo 33 da LOUG, detallados a continuación:

- Actividades ligadas ao ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, docentes e divulgativas.
- 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.
- Pechamentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo artigo 42.1.c) da LOUG.

2. Usos autorizables con intervención previa da Comunidade Autónoma:

Os relacionado no apartado 2, letras e), l) e j) do artigo 33 da LOUG, así como as actividades e construcións vinculadas directamente coa conservación, utilización, aproveitamento e gozo do dominio público e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a natureza dos valores obxecto de protección; segundo se detalla a continuación: tamén poderán autorizarse as construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de tratamento ou depuración de augas, estaleiros e instalacións imprescindibles necesarias para a implantación de aparcadoiros abertos ao uso público para o acceso ás praias, á práctica dos deportes náuticos e para implantación de paseos marítimos ou fluviais., as instalacións de praias e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.

- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural potenciadoras do medio non que se sitúen
- Construcións ou instalacións destinadas ao establecemento de acuicultura.

- Instalacións de praia actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
- Ademais, poderán autorizarse as construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de tratamento e depuración de augas, estaleiros e instalacións imprescindibles necesarias para a implantación de aparcamentos abertos ao uso público para o acceso ás praias, a práctica dos deportes náuticos e para implantación de paseos marítimos ou fluviais.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais.

Capítulo 11. Ámbitos suxeitos ao desenvolvemento de Plans Especiais en solo rústico

Artigo 268.- Plan Especial de Protección Batería - Cabo Silleiro (PE-3)

1. No ámbito definido nos planos de clasificación do solo o solo en solo rústico de protección costas e paisaxística, cos seguintes obxectivos establecidos no artigo 33.2.e da LOUG:
 - Recuperación/rehabilitación das as construcións que conforman a batería de cabo Silleiro para desenrolo de actividade turísticas.
 - Permitirase novas construcións vinculadas a conservación, utilización, aproveitamento do patrimonio cultural ligado o uso principal
 - Reordenación dos espazos para potenciar o medio natural (sendeiros, merendeiros...)
2. O Plan Especial definirá ao menos os seguintes elementos:
 - Conterá a documentación mínima esixidas para os plans de dotacións e infraestruturas definidas no artigo 71 da LOUG.
 - Conterá unha avaliación ambiental estratéxica.
 - Estudo da utilización dos recursos hídricos e enerxéticos existentes.
 - Formación de áreas paisaxísticas que minoren os efectos das posibles edificacións.

Artigo 269.- Plan Especial Dotacións e Infraestruturas de As Costeiras (PE-4)

1. No ámbito definido nos planos de clasificación do solo en solo rústico de protección forestal, cos seguintes obxectivos establecidos no artigo 33.2.j da LOUG:
 - Desenrolar unha área deportiva extensiva compatible cos valores naturais do ámbito ordenado
 - As instalacións mínimas necesarias para desenrolar a actividade deportiva, que non poderá superar a altura dunha planta e 5 m.
 - Garantir a integración ambiental e adoptar as medidas previstas para reducir, eliminar ou compensar os posibles efectos ambientais negativos que puideran producirse.

2. O Plan Especial definirá ao menos os seguintes elementos:
- Conterá a documentación mínima esixidas para os plans de dotacións e infraestruturas definidas no artigo 71 da LOUG.
 - Conterá unha avaliación ambiental estratéxica.
 - Estudo da utilización dos recursos hídricos e enerxéticos existentes.
 - Formación de áreas paisaxísticas que minoren os efectos das posibles edificacións.

TITULO X. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DE BENS DO PATRIMONIO CULTURAL

Capítulo 1. Disposicións Xerais

Artigo 270.- Ámbito de aplicación

As normas contidas nesta sección serán de aplicación a todos os bens, conxuntos, elementos protexidos e aos seus contornos de protección, incluídos na relación do Catálogo.

Dito Catálogo está formado ademais dos propios bens que se inclúen nel, polos elementos que forman parte do Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia ou que se inclúan nel a través do procedemento regulado no Decreto 232/2008, de 2 de outubro, sobre o Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

Os bens de interese cultural (en diante B.I.C.) que se atopan no municipio son os seguintes:

- O Conxunto histórico de Baiona declarado polo Decreto 48/1993 de 25 de febreiro, ben de interese cultural, (DOG nº 4 do 1 de marzo de 1993). Que se incorpora ó presente Plan Xeral como Área de Planeamento Incorporado o Plan Especial de Protección do Conxunto histórico artístico que desenvolve as previsións a area espacial delimitada polo Decreto.
- Aqueles outros segundo o establecido no Decreto 449/1973, de 22 de febreiro, polo que se colocan baixo a protección do Estado os "hórreos" ou "cabazos" antigos existentes en Galicia e Asturias, no Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección dos escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de interese histórico-artístico e no Decreto do 22 de abril de 1949 sobre os castelos españois.
- As covas, abrigos e lugares que conteñan manifestacións de arte rupestre, en virtude do establecido polo art. 40.2 da Lei 16/1985 e a disposición adicional primeira da Lei 8/1995.

Estes B.I.C., estarán ao disposto ao réxime establecido na Lei 8/1995 para esta categoría de protección (art. 33 a 51).

As normas de protección contidas no Catálogo Municipal, que por aplicación da Disposición Adicional Segunda da Lei 8/95, de 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, pasará a formar parte do Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, estará formado por todos aqueles bens de interese artístico, histórico, etnográfico, etc., e conxuntos urbanos, lugares etnográficos, xardíns, parques, etc., que teñan valor artístico, histórico ou antropológico, tamén serán de aplicación a todos aqueles elementos que polos seus valores históricos, artísticos, arqueolóxicos, etnográficos ou culturais, son considerados merecedores de protección.

O catálogo incorporado contén tódolos bens a protexer, incluíndo entre outros datos identificativos, a súa localización, estado de conservación, normativa urbanística e grado de protección a aplicar, así como documentación fotográfica. No apartado planimétrico quedan referenciados no seu correspondente plano de situación.

De conformidade co disposto na Lei 8/1995, de 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, na Lei 16/1.985 do Patrimonio Histórico Español e nos decretos que se citan nos apartados seguintes, as normas contidas neste Título serán de aplicación:

- a) Ós edificios, conxuntos e elementos de interese histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental, etnográfico ou cultural, grafados nos Planos de Ordenación e incluídos na relación do Catálogo deste Plan Xeral.
- b) Ós elementos illados que sen estar identificados nos planos polo seu pequeno tamaño, teñen recoñecido o seu interese histórico, artístico e/ou cultural, e os que se encadran nas disposicións contidas no Decreto 449/1973 de 22 de Febreiro, polo que se protexen os cabaceiros e canastros de máis de 100 anos e no Decreto 571/1963, do 14 de Marzo, polo que se protexen os escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de interese histórico-artístico de máis de 100 anos.
- c) Ós xacementos e zonas arqueolóxicas, grafadas nos Planos de Ordenación Municipal e incluídas na relación do Catálogo.
- d) Ás zonas, enclaves, edificios, construcións, restos ou xacementos que, no seu caso, sexan inventariados polos Organismos Competentes en materia de Patrimonio Histórico, Artístico e Cultural, que serán incorporados o Catálogo do presente Plan.
- e) Bens non recollidos no catálogo pero que reúnen as características dos amparados polas seguintes disposicións: Decreto 449/1973, de 22 de febreiro, polo que se colocan baixo a protección do Estado os "hórreos" ou "cabazos" antigo.s existentes en Galicia e Asturias. Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección dos escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de interese histórico-artístico, e Decreto do 22 de abril de 1949 sobre os caste/os españois.
- f) Bens para os que a Consellería de Cultura determine a súa inclusión no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, no Catálogo do patrimonio cultural de Galicia ou no Rexistro de Bens de Interese Cultural de Galicia.
- g) Bens arqueolóxicos que puidesen ser descubertos no futuro.

Incorpórase ao presente Plan Xeral como Area de Planeamento Incorporado o Plan Especial de Protección do Conxunto histórico artístico desenvolve as previsións a área espacial delimitada e afectada pola declaración de Conxunto histórico-artístico aprobada por Decreto 48/1993, do 25 de febreiro, polo que se declara ben de interese cultural con categoría de conxunto histórico artístico a zona antiga de Baiona e os enclaves recollidos no Anexo I da Declaración, denominados neste documento: Elementos exteriores á Vila de Baiona.

Artigo 271.- Normas de carácter xeral

- a) Ademais das determinacións legais aplicables aos bens incluídos no Catálogo deste Plan Xeral que sexan declarados B.I.C, ou estean incluídos ou se inclúan no Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia o que se refire o Artigo. 17 da Lei 8/95 do Patrimonio Cultural

de Galicia, establécense unhas áreas de protección nas que se require o informe favorable, preceptivo e vinculante do órgano competente da Consellería de Cultura.

- b) As áreas de protección para os elementos puntuais, dentro das cales é necesario o informe citado, delimitanse especificamente en planos de ordenación e cando non sexa así, estarán constituídas por unha franxa cunha profundidade medida dende o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe de:
 - 50 metros, cando se trate de elementos etnográficos (cabaceiros, cruceiros, petos, muíños, etc).
 - 100 metros, cando se trate de elementos arquitectónicos (mosteiros, igrexas, capelas, santuarios, cemiterios, pazos, edificios sinalados, castelos, pontes, fontes, etc).
 - 200 metros, cando se trate de elementos arqueolóxicos que puidesen ser descubertos con posterioridade á entrada en vigor do PXOM, en tanto non se proceda a delimitación pormenorizada dos mesmos.

Cando varios elementos singulares se articulen nun conxunto, a área de protección trazarase a partir dos elementos máis exteriores do mesmo e abrangendo á totalidade daquel.

- c) Calquera intervención que afecte a un elemento recollido no catálogo ou ao seu contorno de protección estará supeditada a autorización por parte da Consellería de Cultura e Deporte, independentemente do grao de protección asignado ao elemento, conforme aos artigos 37, 52 e 54 da Lei 8/1995, do Patrimonio Cultural de Galicia; e poderán condicionar os proxectos construtivos na súa integridade, (características de posición, volume, aproveitamento baixo rasante, estética das edificacións, etc.).
- d) O catálogo do patrimonio arqueolóxico municipal está constituído polos xacementos e solos de carácter arqueolóxico así identificados e delimitados nos planos municipais de ordenación e de acordo coas leis 16/85 do Patrimonio Histórico Español, 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia e Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. O catálogo inclúe tanto xacementos inventariados como o seu perímetro de protección do ámbito.
- e) No caso de se produciren achádegos arqueolóxicos casuais ou non previstos será de aplicación o disposto na Lei 8/1995, do 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia onde se sinala que: "ten consideración de achádego casual: o descubrimento de obxectos e restos materiais que posúan os valores que son propios do patrimonio cultural galego e fosen descubertos por azar ou como consecuencia de calquera tipo de remocións de terra, demolicións ou obras de calquera índole".
- f) Normativa para a tramitación de proxectos: Co fin de simplificar os trámites administrativos, incluírase na tramitación das solicitudes de licenza de intervención nos elementos incluídos no catálogo e nas súas áreas de protección e respecto, informes municipais (técnico e xurídico) da súa adecuación á clasificación urbanística, e máis a documentación cartográfica e fotográfica necesaria que permita valorar o impacto que producirán as obras previstas sobre o ben protexido e o seu contorno.

- g) Non se permitirá o desprazamento dos hórreos no interior das parcelas como norma xeral. O traslado dos que teñan a consideración de B.I.C. axustarase ao establecido no art. 36 da Lei 8/1995. Para os demais hórreos deberá manterse a súa orientación, xa que é un elemento configurador dos mesmos. Na fichas do catálogo reflíctese o grado de protección, no obstante, no caso de que aparezan documentos que acrediten a antigüidade de máis de cen anos daqueles non catalogados BIC aplicarase o réxime de protección integral.

Artigo 272.- Modificacións do catálogo

O Catálogo do presente Plan Xeral concíbese con carácter aberto, sendo susceptible de modificación a instancia do Concello, de particulares, ou polos Organismos Competentes en materia de Patrimonio Histórico, Artístico e Cultural. O réxime de inclusión ou exclusión de elementos no realizárase a través dunha modificación puntual do presente plan xeral, precisando do informe favorable da consellería competente en materia de Cultura.

O descubrimento casual de obxectos e restos materiais que se presuma que poidan posuír, ou posúan, os valores que son propios do patrimonio cultural galego, e fosen descubertos por azar ou como consecuencia de calquera tipo de remocións de terra, demolicións ou obras de calquera índole, porase en coñecemento do órgano competente da Consellería de Cultura e do Concello, procedéndose á suspensión cautelar dos traballos segundo o disposto no *artigo 59.4 da Lei 8/1995, do 30 de Outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia*. A Consellería de Cultura informará con carácter vinculante sobre a viabilidade das obras, a posible proposta municipal sobre a conservación dos restos, ou sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que terá que reuni-lo proxecto de execución.

Artigo 273.- Intervención en ámbitos e en inmobles catalogados

1. De conformidade coas disposicións contidas nos artigos 43 e 44 da lei de Patrimonio Cultural de Galicia, nos ámbitos de Protección dos Bens de Interese Cultural (BIC) declarados, deberá solicitarse informe preceptivo e vinculante da Consellería de Cultura, antes da concesión de calquera licenza de obra a realizar en ditos ámbitos.
2. En aplicación do disposto no artigo 52 da lei de Patrimonio Cultural de Galicia, calquera intervención nun inmovible incluído no catálogo, así como no seu contorno, precisará o informe favorable, preceptivo e vinculante da Consellería de Cultura ou órgano competente en materia de patrimonio cultural.

As obras autorizables tenderán á conservación e posta en valor do elemento ou ámbito catalogado, quedando o seu uso, se non se especifica na ficha correspondente, subordinado a que non se poñan en perigo os valores que aconsellan a súa conservación.

As obras autorizables, segundo a clasificación do solo, nos elementos catalogados e nos seus contornos de protección quedarán suxeitas a autorización polo informe da Consellería de Cultura,

ou órgano competente en materia de patrimonio cultural, prevalecendo a protección do ben sobre a ordenanza de aplicación.

Artigo 274.- Catálogo de protección e normas de aplicación

Para os efectos de conseguir unha axeitada protección, conservación, posta en valor, difusión e fomento dos valores do patrimonio arquitectónico e etnográfico que aínda se conservan, o Plan Xeral inclúe, como documento independente un Catálogo de Protección e conservación que contén a relación de todos os edificios e elementos protexidos non termo municipal.

Artigo 275.- Condicións estéticas

Serán de aplicación nos bens protexidos e nas construcións inscritas nos ámbitos de protección as directrices marcadas pola Lei 9/2002, e a Lei de Patrimonio Cultural de Galicia, e especialmente: A tipoloxía das construcións deberá ser congruente coas propias da zona, non podendo supoñer variacións das características esenciais dos edificios, o volume e a tipoloxía, nin alterar o lugar e morfoloxía do núcleo.

As novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións tradicionais do lugar, identificándose coas características propias do lugar.

O volume das novas edificacións será similar o das edificacións tradicionais existentes.

A altura total ou parcial de cada planta das edificacións, ou volume total e os voos, cando se permitisen, quedarán cautelados pola súa integración no conxunto protexido.

As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebras nos seus faldóns. A iluminación e ventilación do aproveitamento baixo cuberta será polos testeiros ou por ventás inclinadas situadas no plano dos faldóns de cuberta, quedando prohibidas ás mansardas ou bufardas.

A instalación de contadores, empalmes, caixas de derivación e elementos semellantes preveranse no interior dos edificios. A condución de cableado, mentres non se proceda ó seu enterramento, discorrerá horizontalmente pola liña de cornixa e verticalmente pola medianeira ou bordo da edificación

Artigo 276.- Solicitudes de licenza municipal

A solicitude de licenza de obra en elementos incluídos no catálogo, ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, deberá ser acompañada da Documentación seguinte:

- Descrición do marco referencial de orixe do edificio: propiedade que ordenou a súa construción, autores do proxecto e obra, uso orixinal ó que se destinou e variacións de uso e propiedade, etc..
- Evolución do edificio e do entorno inmediato que poidan xustificar as solucións adoptadas.
- Descrición fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio e dos elementos máis característicos.
- Alzado fotográfico do tramo de vía onde estea situado o edificio

- Levantamento a escala 1/100 do edificio nunha situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como as ampliacións de escala necesarias, de detalles característicos. Levantamento de parcela onde se encrava, a escala non menor a 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliar e especificando os cultivos, manchas de arborado, xardinería, etc..
- Descrición fotográfica do edificio e montaxe das solucións adoptadas tanto das propias edificacións como da xardinería, etc..
- Memoria xustificativa da oportunidade da obra a realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais, e sobre os elementos obxecto de protección.
- Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

Nos planos de ordenación gráfase unha área de protección, en función da importancia do ben e das características do seu entorno. Nas solicitudes de licenza para a realización de edificacións situadas dentro destas áreas de protección, deberá aportarse a información cartográfica e fotográfica precisa para determina-lo impacto que producirá a edificación sobre o ben protexido e atenderase o seguinte:

- A configuración da fachada reflectirá o parcelario primitivo.
- Alturas
- Identificarase as formas tradicionais das cornixas diferenciándoas das introducidas posteriormente, indicando o modelo que deberá ser, en todo caso, coherente cos existentes.
- Non se permitirán bufardas en obras novas, so mantemento das existentes tradicionalmente, nas mesmas condicións volumétricas e construtivas.

Todo tipo de planeamento de desenvolvemento, actuacións en xeral (obras de escavación, movemento de terras, demolicións, etc.) ou os proxectos de obra que se pretendan realizar nas zonas de protección do patrimonio arqueolóxico establecidas, deberán ser remitidos polo concello ó organismo competente da Consellería de Cultura.

Capítulo 2. Protección do Patrimonio Arquitectónico e Etnográfico

Artigo 277.- Niveis de protección para os elementos Arquitectónicos e Etnográficos

Segundo a graduación dos valores singulares de cada ben, o Plan Xeral, establece tres niveis de protección:

1. Protección Integral: Réxime de protección aplicable a aqueles bens de interese histórico, artístico, cultural ou etnográfico, con notables ou singulares características de grande valore rareza, que aconsellan a súa conservación total, tanto interior como exterior respecto ao seu estado orixinal. Todos os elementos con declaración de ben de interese cultural estarán sometidos a este réxime de protección.

Obras Permitidas:

- Conservación
- Restauración
- Consolidación
- Rehabilitación: Preferentemente nos casos de actuacións necesarias para adecuar o edificio a usos dotacionais de carácter público, de xeito excepcional para o resto dos casos e en ambos os dous casos sempre que no supoñan risco de perda ou dano dos valores que motivaron a protección integral.

2. Protección Estructural: Réxime de protección aplicable aos bens nos que interesa conservar integramente a súa fachada, os seus patios interiores, os seus elementos estruturais e tipolóxicos básicos e a súa distribución de espazos.

Obras Permitidas:

- Conservación
- Restauración
- Consolidación
- Rehabilitación
- Reestruturación: De xeito excepcional, limitado aos elementos estritamente necesarios polo seu mal estado de conservación ou perda de funcionalidade, e xustificado non podendo supoñer risco de perda ou dano de valores que motivan a protección estrutural do edificio ou elemento.

3. Protección Ambiental: Réxime de protección aplicable a aqueles bens que sen ter por si mesmos un valor destacado, son pezas que colaboran á configuración dun espazo ou urbano característico.

Obras Permitidas:

- Conservación
- Restauración
- Consolidación
- Rehabilitación
- Reestructuración
- Ampliación: En determinadas circunstancias, sempre que non produza menoscabo nos valores a protexer.

Defínense os seguintes tipos de obras:

1. Conservación: Son aquelas obras encamiñadas a cumprir coas obrigas da propiedade no que se refire as condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar a distribución interior, as características formais nin a estrutura do edificio, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais ou de deseño do mesmo.

2. Restauración: Son aquelas obras que teñen por obxecto a restitución dun edificio ou parte do mesmo ao seu estado orixinal. A situación de estado orixinal debe atoparse suficientemente documentada . Poderá comprender así mesmo as obras complementarias que colaboren ao entredito fin. Inclúense dentro de este tipo de obras, entre outras análogas, as de eliminación de elementos estraños engadidos ás fachadas e cubertas dos edificios, a recuperación de cornixas e aleiros suprimidos en intervencións anteriores, a reposición de molduras e ornamentos eliminados nas fachadas, a recuperación das disposicións e ritmos orixinais dos ocos e dos revocos ou a eliminación de falsos teitos ou de engadidos.
3. Consolidación: Son aquelas obras que teñen por finalidade o afianzamento, reforzo ou substitución de elementos danados para asegurar a estabilidade do edificio, con posibles alteracións menores da súa estrutura. Respetarán a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio.
4. Rehabilitación: Son aquelas obras que pretenden mellorar as condicións de habitabilidade ou accesibilidade, dun edificio ou parte do mesmo, mediante a introdución de novas instalacións, a modernización das existente ou a introdución de pequenas modificacións na distribución do seu espazo interior, sen intervir sobre as características morfolóxicas ou a estrutura portante, nin alterar a envolvente do edificio. Poderá autorizarse excepcionalmente e de xeito xustificando a apertura de novos ocos e a modificación dos existentes.
5. Reestruturación: Son aquelas actuacións de renovación ou transformación en edificios inadecuados para un uso específico, polo seu grado de deterioro ou especiais deficiencias arquitectónicas ou funcionais, que supoñan a modificación da configuración arquitectónica e a substitución de elementos da súa estrutura, mantendo en calquera caso os elementos de cerramento que definan o volume e a forma do edificio. As ditas obras poderán soportar a substitución de elementos estruturais, así como a modificación de elementos determinantes de organización tipolóxica, como escaleiras ou patios, ou a redistribución de espazos interiores.
6. Ampliación: Son aquelas actuacións encamiñadas á ampliación dun edificio existente, sen modificar as súas aliñacións exteriores e planos de fachada, mantendo ou non a tipoloxía estruturais. No caso da adición de plantas, esta efectuarase con criterios de integración compositiva e coherencia formal coas fachadas actuais.

Artigo 278.- Condicións de protección nos núcleos rurais protexidos

Os núcleos incluídos no inventario do patrimonio cultural polos seus valores arquitectónicos, urbanísticos, culturais ou paisaxísticos, necesitarán para intervir neles da aprobación dun plan especial de protección.

Mentres este plan non sexa aprobado calquera obra no espazo público, elemento ou edificación no núcleo ou na súa área de protección ou de respecto, seguirá a mesma tramitación que calquera outro ben protexido, aplicándosele un grao de protección **AMBIENTAL**. As condicións da edificación (altura, volume, ocupación, voos...) quedarán cauteladas pola súa integración no

conxunto protexido. Calquera intervención nos espazos libres deberá respectar a topografía, as características esenciais do lugar, os elementos que o singularizan e o arboredo existente de porte significativo. Estudaranse as redes de abastecemento e saneamento público máis convintes para a conservación e posta en valor do núcleo. As redes eléctricas e de telefonía serán subterráneas. Protexerase o trazado e a sección dos camiños tradicionais, mantendo e mellorando as características da paisaxe existente.

A ordenación que se formule para o ámbito dos núcleos rurais histórico-tradicionais seguirá os seguintes criterios, cara a conservación do seu tecido e das características dos seus espazos públicos. Estas determinacións deberán ser incorporadas, así mesmo, para o ámbito dos contornos de protección dos elementos recollidos no catálogo:

- Non se permitirán os movementos de terras que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar ou alteren significativamente a súa topografía (artigo 28.1.c da Lei 9/2002).
- Protexeranse os peches e muros tradicionais existentes e establecerase na normativa que os novos peches deberán gardar harmonía cos tradicionais (artigo 28.1.d da Lei 9/2002).
- Respetaranse as aliñacións e rasantes consolidadas polas edificacións, muros e peches tradicionais. No caso de existir discrepancias entre as aliñacións e rasantes grafadas e as existentes atenderase á realidade existente (artigo 28.1.d da Lei 9/2002).
- Con carácter xeral non se poderán formular ampliacións de camiños que afecten a elementos de interese etnográfico (hórreos, muíños, canles, fontes, emparrados, muros e valos tradicionais, cómaros, noiros, etc...) así como a arboredo autóctono, especialmente ás ringleiras de árbores que dean a camiños ou que separen fincas (artigo 28.1.d da Lei 9/2002). Nos casos de interese xeral, con carácter excepcional e de xeito xustificando poderanse formular a ampliación dalgún camiño propoñendo, en todo caso, a alternativa coa menor afección sobre o patrimonio cultural.
- Determinarase a conservación da estrutura parcelaria do núcleo rural tradicional segundo o indicado no artigo 28.2.d) da Lei 9/2002, polo que se establecerá a prohibición, con carácter xeral e salvo autorización da consellería competente en materia de patrimonio cultural, da segregación e agregación de parcelas.
- Respecto ao arboredo existente se conservarán as especies autóctonas.
- Nas intervencións sobre os espazos públicos, os materiais utilizados harmonizarán co contorno e co ambiente rural, o mobiliario será discreto, mínimo e unicamente o estrictamente necesario e formularase o soterrado dos tendidos aéreos existentes e minimizaranse as instalacións urbanas (artigo 28.2.b da Lei 9/2002).
- Non se permitirá a demolición de ningunha parte das edificacións tradicionais, debendo manterse a estrutura parcelaria, aliñacións e os trazados dos rúes que se conserven.
- En ningún caso se poderán planear ampliacións de camiños que afecten a elementos protexidos de interese etnográfico (hórreos, palleiras, secadoiros, ...), muros tradicionais, noiros ou camiños que se atopen en contornos de protección doutros elementos protexidos.

Por outra banda, darase prioridade á rehabilitación das edificacións tradicionais fronte á nova construción, evitando a degradación e a perda destas construcións, integrándoas en novos usos ou dotacións, favorecendo o uso e desfrute do medio rural, coa finalidade de revitalizar o espazo de acordo con criterios de sustentabilidade, aforro enerxético, mellora da calidade e conservación dos elementos singulares das construcións (artigos 4.h e 29.4 da Lei 9/2002).

Capítulo 3. Protección do Patrimonio Arqueolóxico

Artigo 279.- Definición de patrimonio arqueolóxico

- Integran o patrimonio arqueolóxico os bens mobles e inmobles de carácter histórico, susceptibles de seren estudados con método arqueolóxico, fosen ou non extraídos, e tanto si se atopan na superficie coma no subsolo ou nas augas. Forman parte así mesmo deste patrimonio os elementos xeolóxicos e paleontolóxicos relacionados coa historia humana, as súas orixes, os seus antecedentes e o desenvolvemento sobre o medio. Lei 8/1995 do 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia. Título III. Artigo 55.
- Con carácter xeral estarase ao abeiro do establecido no Título III da Lei 8/95 do patrimonio cultural de Galicia.

Artigo 280.- Catálogo do patrimonio arqueolóxico municipal

- O catálogo do patrimonio arqueolóxico municipal está constituído polos xacementos e solos de carácter arqueolóxico así identificados e delimitados nos planos municipais de ordenación e de acordo coas leis 16/85 do Patrimonio Histórico Español, 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia e Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. O catálogo inclúe tanto xacementos inventariados como o seu perímetro de protección do ámbito.
- A identificación, catalogación e delimitación veñen dadas pola existencia comprobada o razoablemente presumida de vestixios de carácter arqueolóxico.
- O Catálogo queda aberto á incorporación de novos xacementos, derivada do seu descubrimento polo azar ou por traballos de investigación, así como a modificacións e baixas nos bens arqueolóxicos existentes. A modificación do catálogo contará co informe da Consellería de Cultura ou órgano competente en materia de patrimonio cultural.

Artigo 281.- Niveis de Protección para os elementos Arqueolóxicos

Atendendo ó grao de coñecemento que se ten dos xacementos e lugares arqueolóxicos ou á importancia estimada no momento do seu achado establécense tres grados de protección para o patrimonio arqueolóxico.

1. **Protección Arqueolóxica – Integral (Grao I):** Aplicarase protección integral ó espazo definido polos elementos arquitectónicos ou arqueolóxicos que forman as estruturas evidentes ou visibles do xacemento arqueolóxico e que testimonian a súa presenza. Así

mesmo é de aplicación para todo xacemento declarado Ben de Interese Cultural (B.I.C) que forme parte do patrimonio histórico. O seu ámbito de aplicación aparece indicado nos planos con denominación: PAI (Protección Arqueolóxica - Integral). En solo rústico define un tipo de solo de especial protección: Solo Rústico de Protección de Patrimonio Cultural (SR-PPC).

Non será de aplicación esta protección en elementos existentes en solo urbano que entren en contradición manifesta cos usos onde se sitúa, nin na área espacial delimitada e afectada pola declaración de Conxunto histórico-artístico aprobada por Decreto 48/1993, do 25 de febreiro, polo que se declara ben de interese cultural con categoría de conxunto histórico artístico a zona antiga de Baiona e os enclaves recollidos no Anexo I da Declaración, denominados neste documento: Elementos exteriores á Vila de Baiona que se regula polo PEPCHAB, o cal inclúe unha zona arqueolóxica de protección.

No solo non urbanizable, os espazos que, polas súas características segundo o plan xeral ou ás normas subsidiarias, deben ser obxecto dunha especial protección, non poderán ser dedicados a usos que impliquen transformación do seu destino ou natureza ou que lesionen o valor específico que se queira protexer.

A Lei 16/85 do Patrimonio Histórico Español e recolle a posibilidade de realizar unha declaración individual para cada ben sen prexuízo de certas tipoloxías de bens xa declarados pola propia lei; así a recolle no seu artigo 40.2: Quedan declarados bens de interese cultural por ministerio desta Lei: as covas, abrigos e lugares que conteñan manifestacións de arte rupestre.

Usos autorizados nas Protección Arqueolóxica Integral.

Nas zonas calificadas como de Protección Arqueolóxica – Integral, autorízase unicamente o uso que ten como finalidade a mellora, conservación, consolidación ou investigación do obxecto da protección. Este uso restrinxido está regulado polo disposto no Decreto 199 / 1997, do 10 de Xullo, regulador da actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

No seu caso estableceranse medidas de protección específicas atendendo á tipoloxía do elemento protexido, que serán reflectidas na propia ficha do inventario.

2. **Protección Arqueolóxica - Cautela (Grao II) :** As áreas de cautela arqueolóxica (PAC) serán de aplicación en zonas onde existan indicios razoables que fagan pensar na existencia de restos arqueolóxicos, nos xacementos mal conservados, ou os localizados en solo urbano. Aplicarase tamén nos lugares onde as referencias históricas, documentais, tradicionais ou toponímicas así o aconsellen e, así mesmo, poderase aplicar como complemento dunha protección integral. Por último poderá afectar a lugares nos que se teña producido algún tipo de achádego arqueolóxico. O seu ámbito de aplicación aparece reflectido nos planos con denominación: PAC (Protección Arqueolóxica - Cautela).

Usos permitidos nas áreas de Protección Arqueolóxica de Cautela.

Precisarase informe previo favorable da consellería competente en materia de Cultura para as remocións e traslados de terras e para os tendidos aéreos de liñas de conducións de electricidade, comunicacións, gas, abastecemento de auga, e en xeral todo tipo de obras.

Edificacións de nova planta: sempre que non se perxudique o entorno do xacemento, e previo informe vinculante do organismo competente da Consellería de Cultura, admítase a edificación das construcións autorizables segundo o tipo de solo afectado pola área de cautela, debendo as construcións armonizar co entorno no que se inscriben.

A tramitación da licenza para a realización de calquera tipo de obra nesta zona será informada pola Consellería de Cultura ou organismo competente que resolverá sobre a pertinencia da obra.

- 3. Protección Arqueolóxica - Respetto (Grao III):** As áreas de respecto arqueolóxico teñen como misión preservar o contorno dos xacementos e permitir a integración dos mesmos no territorio. Son áreas definidas arredor do perímetro exterior dos bens protexidos e complemento da protección integral. Cando non exista unha delimitación específica entenderase como área de respecto a delimitada nun perímetro de douscentos metros (200 m.) dende os elementos “máis exteriores” do xacemento. Cando sexan varios os elementos singulares e articulen un conxunto, definirase un área de protección trazada a partir das estruturas ou elementos exteriores do mesmo, de xeito que comprenda a súa totalidade. As áreas de respecto arqueolóxico poderán complementar tamén a un Área de Cautela Arqueolóxica. O seu ámbito de aplicación aparece indicado nos planos con denominación: PAR (Protección Arqueolóxica Respetto).

Usos autorizados nas áreas de Protección Arqueolóxica de Respetto.

Precisarase informe previo favorable da consellería competente en materia de Cultura para as remocións e traslados de terras e para os tendidos aéreos de liñas de conducións de electricidade, comunicacións, gas, abastecemento de auga, e en xeral todo tipo de obras.

Edificacións de nova planta: sempre que non se perxudique o entorno do xacemento, e previo informe vinculante do organismo competente da Consellería de Cultura, admítase a edificación das construcións autorizables segundo o tipo de solo afectado pola área de respecto, debendo as construcións armonizar co entorno no que se inscriben.

A tramitación da licenza para a realización de calquera tipo de obra nesta zona será informada pola Consellería de Cultura ou organismo competente que resolverá sobre a pertinencia da obra.

Artigo 282.- Achados casuais ou non previsibles

No caso de se produciren achádegos arqueolóxicos casuais ou non previstos será de aplicación o disposto na Lei 8/1995, do 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia onde se sinala que: *“ten consideración de achádego casual: o descubrimento de obxectos e restos materiais que*

posúan os valores que son propios do patrimonio cultural galego e fosen descubertos por azar ou como consecuencia de calquera tipo de remocións de terra, demolicións ou obras de calquera indole”.

Se nas obras feitas fóra dos lugares, enclaves ou delimitacións con protección arqueolóxica especificadas no presente plan, así como naquelas outras realizadas en lugares que tendo protección contasen co informe favorable previo emitido polo organismo competente e unha vez rematadas as labores de control arqueolóxico, sondaxes ou escavacións aparecesen restos ou vestixios que conlevasen razoable sospeita do seu carácter arqueolóxico, procederase á paralización cautelar das obras, informando á autoridade municipal e á Consellería de Cultura.

Cando polas súas características un mesmo elemento ou conxunto sexa obxecto de protección arquitectónica / etnográfica e arqueolóxica, adoptarase sempre a máis restritiva para garantir a preservación e conservación dos bens afectados.

Artigo 283.- Solicitudes de licenza municipal en zonas arqueolóxicas.

Todo tipo de planeamento de desenvolvemento, actuacións en xeral (obras de escavación, movemento de terras, demolicións, etc.) ou os proxectos de obra que se pretendan realizar nas zonas de protección do patrimonio arqueolóxico establecidas, deberán ser remitidos polo concello ó organismo competente da Consellería de Cultura.

TITULO XI. OTRAS ORDENANZAS DE PROTECCIÓN

Capítulo 1. Protección de Costas

Artigo 284.- Ámbito de Aplicación

De acordo co disposto no Capítulo II Título II da vixente Lei de Costas, as servidumes de protección, tránsito e influencia corresponden a unhas franxas de terreo de 100, 6 e 500 metros respectivamente, medidas terra a dentro dende o límite interior da ribeira do mar.

De acordo co previsto na Disposición Transitoria 3ª-3 da Lei de Costas, nos terreos clasificados como urbanos á entrada en vigor da Lei de Costas, a servidume de protección terá unha anchura de 20 metros medidos dende o límite interior da ribeira do mar.

Artigo 285.- Servidume de Protección

A servidume de protección establecida pola Lei de costas é independente de calquera outra protección que para ditas zonas impleméntase desde o presente Plan Xeral, tales como as ecolóxicas ou paisaxísticas que imporán outra serie de limitacións ou medidas potenciadoras dos seus valores naturais.

Nos terreos abrangidas no zona de servidume de protección (cuxa extensión ven determinado nos planos dos deslindes oficiais) estarase en todo caso ó disposto no Título II da Lei de Costas e do seu Regulamento e nas oportunas disposicións transitorias, e en concreto os artigos 24 a 26 da Lei de Costas así como as Determinacións Transitorias 3ª e 4ª de dita Lei e 9º e do 13º do seu Regulamento.

Os usos permitidos na zona afectada pola servidume de protección deberán contar coa autorización do órgano competente da Comunidade Autónoma, tal como establecen os arts. 48.1. e 49 do R.D. 1112/92 polo que se modifica parcialmente o Regulamento da Lei de Costas.

En solo Rústico:

Nas ordenanzas clasifícanse como solo rústico de protección de costas os terreos situados nesta clase de solo e se establecen as limitacións correspondentes.

En solo Urbano:

O límite costeiro do solo urbano está regulado por diversas ordenanzas, nas cales indicase que as edificacións deberán axustarse ás aliñacións sinaladas nos planos.

Artigo 286.- Servidume de Tránsito

A servidume de tránsito establecece sobre unha franxa de 6 metros medida terra a dentro a partir do límite interior da ribeira do mar.

As limitacións para a mesma se fixan no artigo 27 da Lei de Costas, e o artigo 51 do seu Regulamento.

Estarase en todo caso ó disposto no Título II da Lei de Costas e do seu Regulamento e nas oportunas disposicións transitorias.

Artigo 287.- Servidume de Acceso ó Mar

O presente Plan Xeral, en cumprimento do disposto no Artigo 28 da Lei de Costas, dispón nas zonas urbanas accesos ó mar separados como máximo 500 metros para circulación rodada e 200 para peóns. Estarase igualmente ao disposto ao artigo 52 do Regulamento da Lei de Costas.

En canto ós solos urbanizables, os preceptivos Plans Parciais ou de Sectorización que se redacten no desenrolo deste tipo de solo, deberán prever estes accesos, de acordo co disposto na citada Lei.

Artigo 288.- Zona de Influencia

A zona de influencia de costas establececese nunha banda de 500 metros, medida terra a dentro a partir da ribeira do mar. Na mesma será de aplicación o disposto no artigo 30 da Lei de Costas e o artigo 58 do seu Regulamento.

En aplicación co artigo 30 b) da Lei de Costas, a densidade de edificación non pode ser superior á media do solo urbanizable programado a apto para urbanizar no termo municipal.

Artigo 289.- Utilización do Dominio Marítimo-Terrestre

Nos terreos abrangidas no DPMT estarase en todo caso ao disposto no Título III da Lei de Costas e do seu Regulamento e nas oportunas disposicións transitorias, correspondendo ó Administración do Estado o outorgamento dos títulos que habiliten para a súa ocupación ou utilización.

Artigo 290.- Redes de Saneamento

Tódalas instalacións da rede de saneamento cumpriran o disposto no artigo 44.6 da Lei de Costas e o artigo 95 do seu Regulamento.

Artigo 291.- Obras ou instalacións construídas con anterioridade á entrega en vigor da Lei de Costas

As obras ou instalacións construídas con anterioridade á entrada en vigor da Lei de Costas 22/1988, que resulten desconformes con dita normativa e se atopen situadas en zona de dominio público ou de servidume, rexéranse polo establecido na Disposición Transitoria 3ª e 4ª da Lei de Costas e disposicións concordantes do seu Regulamento.

Artigo 292.- Deslinde do Dominio Público Marítimo-Terrestre

De acordo co disposto no artigo 210.4 do Regulamento Xeral para o desenrolo e execución da Lei de Costas, nos planos de ordenación do presente Plan Xeral de Ordenación representase a liña de deslinde do dominio público marítimo-terrestre e o límite da ribeira do mar nos casos en que non sexa coincidentes coa anterior.

O deslinde do DPMT no termo municipal é o que resulta dos planos de deslinde aprobados polas seguintes OO.MM:

- OM 01/08/1996 (Praia Ladeira), se ben pendente de incoar novo procedemento de deslinde entre os fitos 34 e 43. en execución de Sentenza do Tribuna Superior.
- OM 30/12/2005 (Resto de termo municipal de Baiona).

Capítulo 2. Protección de Canles

Artigo 293.- Ámbito de Aplicación

Terase en conta o sinalado no Texto Refundido da Lei de Augas, aprobado polo Real Decreto Legislativo 1/2001 do 20 de xullo e o Regulamento do Dominio Público Hidráulico aprobado polo Real Decreto 849/86 do 11 de Abril e modificación polo Real Decreto 606/2003.

Sinalase o cumprimento da seguinte lexislación aplicable:

- Plan Hidrolóxico Galicia-Costa
- Programa de Conservación e Recuperación de zonas húmidas
- Regulamento do Dominio Público Hidráulico

Artigo 294.- O Dominio Público Hidráulico

Constitúen o dominio público hidráulico do Estado, coas salvidades expresamente establecidas na Lei:

- As augas continentais, tanto as superficiais como as subterráneas renovables con independencia do tempo de renovación
- Os leitos de correntes naturais, continuas ou descontinuas
- Os leitos dos lagos e lagoas e das pozas superficiais en leitos públicos.
- Os acuíferos subterráneos, a efectos dos actos de disposición ou de afección dos recursos hidráulicos (Art. 2 da LA)
- As augas procedentes do desalgamento de auga da mar unha vez que fóra da planta de produción, se incorporen a calquera dos elementos sinalados nos puntos anteriores.

Entendese como leito natural dunha corrente continua ou descontinua, o terreo cuberto polas máximas crecidas ordinarias. Rexeranse pola Lei de Augas e o Regulamento do Dominio Público Hidráulico R.D. 849/1986 do 11 de abril.

Todo uso privativo das augas non incluído no artigo 54 da Lei de Augas require concesión administrativa.

Calquera instrumento de planeamento derivado deste Plan Xeral de Ordenación, deberá ser tamén informado polo organismo de conca y calquera actuación en Dominio Público Hidráulico. requirirá autorización seguindo a lexislación sectorial de augas.

Artigo 295.- O Dominio Privado

Son de dominio privado os leitos polos que ocasionalmente discorran augas pluviais en tanto atravesan, desde o seu orixe unicamente fincas de dominio particular.

O dominio privado destes leitos non autorizan para facer neles labores nin construír obras que poidan facer variar o curso natural das augas en prexuízo do interese público ou de terceiros, dos cales a destrución pola forza de avenidas poida ocasionar danos a persoas ou cosas.

Artigo 296.- Zonas de Protección

Entendese por ribeiras as faixas laterais dos leitos públicos sitas por riba dos niveis de augas baixas, e por marxees dos terreos que lindan cos leitos.

As marxes están suxeitos e en toda a súa extensión lonxitudinal, e con independencia da clasificación do solo :

- A unha zona de servidume de 5 m. de anchura para uso público que se regulará regulamentariamente.
- A unha zona de policía de 100 m de anchura na que se condicionara o uso do solo e as actividades que se desenvolven.

Nas zonas próximas á desembocadura do mar, no entorno inmediato das pozas ou cando as condicións topográficas ou hidrográficas dos leitos e marxes o sexan necesario para a seguridade de persoas e bens, poderase modifica-lo ancho de ambas zonas que regulamentariamente se determine.

Poderanse realizar no caso de urxencias traballos de protección de carácter provisional, nas marxes dos leitos. Serán responsables dos eventuais danos que puideran derivarse das citadas obras os propietarios que as constrúsen.

A zona de servidume para uso público terá os fins seguintes:

- Paso para servizo de persoal de vixilancia do leito
- Paso para o exercicio de actividades de pesca fluvial.
- Paso para o salvamento de persoas ou bens.
- Varado e amarre de embarcacións de forma ocasional en caso de necesidade.

Os propietarios destas zonas de servidume poderán libremente sementar e plantar especies non arbóreas, sempre que non impidan o paso sinalado no apartado anterior, pero non poderán edificar sobre elas sen obter a autorización pertinente, que se outorgará en casos moi xustificados.

As autorizacións para plantación de especies arbóreas requirirán autorización do Organismo de Cunca.

As situacións xurídicas derivadas das modificacións naturais dos leitos rexéranse polo disposto na lexislación civil. En canto ás modificacións que se orixinen polas obras legalmente autorizadas axustaranse ó establecido na concesión ou autorización correspondente.

Calquera instrumento de planeamento derivado deste Plan Xeral de Ordenación, deberá ser tamén informado polo organismo de conca y calquera actuación en zona de servidume e policía requirirá autorización seguindo a lexislación sectorial de augas.

Artigo 297.- Obras en Zonas de Policía

Na zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir do leito e co fin de protexer o dominio publico hidráulico, e o réxime de correntes quedan sometidos ó disposto no Regulamento do D.P.H. ás seguintes actividades e usos do solo:

- As alteracións substanciais de relevo natural do terreo.
- Ás extraccións de áridos
- Ás construción de todo tipo, teñan carácter definitivo ou provisional.

Calquera outro uso ou actividade que supoña un obstáculo para en réxime de avenidas no artigo 6 da Lei de Augas, soamente poderá ser promovida pola Administración do Estado, Autonómica ou Local.

A competencia para acorda-la modificación corresponderá ó Organismo de Conca, debendo instruír ó efecto oportuno expediente no que deberá practicarse o trámite de información pública e o da audiencia dos Concellos e Comunidades Autónomas, no territorio no que se encontran os terreos gravados e os propietarios afectados. A Resolución deberá ser publicitada, a lo menos, no "Boletín Oficial" das provincias afectadas.

A execución de calquera obra ou traballo na zona de policía de leitos precisará autorización administrativa previa do Organismo de Conca, sen prexuízo dos supostos especiais regulamentado no regulamento de D.P.H. A dita autorización será independente de calquera outra que teña que ser outorgada polos distintos órganos das administracións publicas:

- Para realizar calquera tipo de construción en zona de policía de leitos, esixirase a autorización previa ó organismo de conca, a lo menos que o correspondente plano de ordenación urbana, outras figuras de ordenamento urbanístico ou plans de obras da administración, fosen informados polo organismo de conca e recolleran as oportunas previsións presentadas para os efectos.
- A petición referida unirase ó plano de planta que inclúa a construción e marxes dos leitos, cun perfil transversal polo punto de emprazamento da construción mais próxima ó leito, na que quedarán reflectidas ás posibles zonas exentas de edificios.

A tramitación será sinalada nos artigos 52 ó 54 do Regulamento do D.P.H.

Os organismos de conca notificarán ó concello competente as peticións de autorización de construción de zona de policía de leito, así como as resolucións que nela recaian para os efectos do posible outorgamento da correspondente licenza de obras.

Artigo 298.- Proteccións contra inundacións

De acordo cos art. 92 e) e 92 quáter do texto refundido da Lei de Augas e o art. 59 do Regulamento de Planificación Hidrolóxica e sen prexuízo do disposto en: o Real Decreto 9/2008 polo que se modifica o Regulamento do Dominio Público Hidráulico, no Real Decreto 903/2010, de 9 de xullo, de avaliación e xestión de riscos de inundación, na lexislación sectorial do solo ou de protección civil adóptanse as

seguintes normas de protección contra inundacións:

- Consideraranse zonas inundables as delimitadas polos niveis que alcanzan as augas en avenidas de T=500 anos.
- Na zona de fluxo preferente só poderanse autorizar actividades non vulnerables fronte a avenidas e que non supoñan unha redución significativa da capacidade de desaugadoiro.
 - A zona de fluxo preferente queda definida segundo o artigo 9 do Regulamento do Dominio Público Hidráulico aprobado por el R.D. 849/1986, do 11 de abril.
 - Enténdese como actividades vulnerables as seguintes:
 - Almacéns que teñan sustancias nocivas ao medio ambiente e ao alagarse puidesen pasar á canle.
 - Centros de transformación e redes eléctricas.
 - Industrias en xeral e en particular as que teñan provisión de materiais ou cascallos na zona de influencia.
 - Actividades de lecer: kaiak, piragüismo, etc..
- Con carácter xeral en zona de fluxo preferente:
 - Non se autorizará a construción de edificacións destinadas a vivendas
 - Non se permitirán actividades de acampada nin as instalacións destinadas a este fin
 - Non se permitirán edificacións pertencentes a instalacións industriais nin edificacións nas que habitualmente haxa presenza de persoas
- En zonas urbanas, as actuacións de todo tipo, realizadas na canle ou a zona de policía, deberán con carácter xeral, dimensionarse para T=500 anos, podendo a Administración Hidráulica de Galicia autorizar o dimensionamento para T=100 anos, sempre que se xustifique co correspondente estudo técnico que se pode asegurar a evacuación sen danos das avenidas de ata 100 anos de período de retorno e avaliando os efectos en caso de presentarse a avenida de 500 anos.
- nivel de protección para o resto de zonas será o correspondente a avenidas de ata 100 anos de período de retorno, salvo que a Administración Hidráulica de Galicia considere que se deberá dimensionar cun período de retorno superior, debido á necesidade de establecer unha maior protección do Dominio Público Hidráulico.
- Teranse en conta de forma especial, aos efectos da aplicación da lexislación urbanística, os resultados dos estudos contemplados no presente Plan Hidrolóxico e nos estudos establecidos no RD 903/2010, sobre avaliación preliminar do risco de inundación, mapas de perigo e de risco de inundación

- Para o dimensionamento de infraestruturas de defensa en zonas inundables incluírase un estudo de viabilidade en función do número de vítimas a evitar e da relación custo-beneficio. Determinánsese as zonas inundables tendo en conta as prescricións establecidas pola Administración Hidráulica de Galicia, en correspondencia co establecido no Real Decreto 903/2010.
- Os escenarios a considerar na elaboración de mapas de perigo serán os establecidos no Real Decreto 903/2010, de 9 de xullo, de avaliación e xestión de riscos de inundación.
- Os resguardos para laminación de avenidas deberán respectarse en todos os encoros, de acordo coas súas normas de explotación e plans de emerxencia.
- As vías de comunicación evitarán no seu trazado discorrer por zonas inundables. En todo caso, as obras de drenaxe transversal se dimensionarán para a avenida de T=500 anos, debendo xustificarse debidamente ante a Administración Hidráulica de Galicia o uso dun período de retorno menor, ou, no caso da drenaxe lonxitudinal, xustificando o período de retorno utilizado, atendendo ás peculiaridades da zona e as características das infraestruturas (tráfico, importancia...), así como a súa afección ao DPH, de modo que non se produza acumulación das escorrentas nunha determinada zona ou que non se engadan a unha vaguada, áreas vertentes superiores en máis dun 10% á superficie da bacía propia. Teranse en conta as normas específicas establecidas no artigo 43 do Plan Hidrolóxico.
- Calquera obra a realizar na contorna dun río, especialmente en zonas de protección de canles e nas zonas inundables, que impliquen un cambio dos usos do solo e unha modificación cuantitativamente substancial da escorrenta producida na zona, deberán presentar unha modelización hidrolóxica-hidráulica que reflecta o comportamento do río antes e tras a realización das obras para distintos períodos de retorno ata T=500 anos. Deberase analizar o tramo augas arriba e augas debaixo da actuación, así como a posible influencia nas zonas inundables do río na zona das obras. En todo caso nas novas urbanizacións reducirase ao mínimo posible o selado do chan de face a minimizar os efectos negativos, mediante a utilización de pavimentos filtrantes e a interposición de espazos verdes ou sen pavimentar.

Artigo 299.- Vertidos

Son obxectos da protección do dominio público hidráulico contra o seu deterioro:

- Acadar e manter un adecuado nivel de calidade das augas.
- Impedirla acumulación de compostos tóxicos ou perigosos no subsolo, capaces de contaminar as augas subterráneas.
- Evitar calquera outra actuación que poida ser causa da súa degradación.

Queda prohibido con carácter xeral e sen prexuízo do disposto no artigo 100 da Lei de Augas.

- Acumular residuos sólidos, escombros ou sustancias, calquera que sexa a súa natureza e o lugar no que se depositen, que constitúan o poidan constituír un perigo de contaminación das augas ou de degradación do entorno.

- Efectuar accións sobre o medio físico dentro dos perímetros sobre a auga, que constitúan ou poidan constituír unha degradación do mesmo.
- O exercicio de actividades dentro dos perímetros de protección, fixados nos Plans Hidrolóxicos, cando puideran constituír un perigo de contaminación ou degradación do dominio público hidráulico (Art. 97 da L.A)

Toda actividade susceptible de provocar a contaminación ou degradación do dominio público hidráulico e, en particular, o vertido de augas continentais, require autorización administrativa.

Para os efectos consideraranse vertidos os que se realizan directa ou indirectamente nos leitos, calquera que sexa a natureza destes, así como os que se levan a cabo no subsolo ou sobre o terreo, balsas ou escavacións, mediante evacuacións, inxección ou depósito.

Para a protección da calidade das augas estarase ó disposto na seguinte normativa:

- Directiva 2006/113/CE de 12 de decembro de 2006 de calidade de augas para cultivo de moluscos.
- Directiva 91/271/CE de 21 de maio de 1991, sobre tratamento das augas de residuais urbanas.
- Lei 11/2008 de 3 de decembro, de pesca de Galicia.
- Lei 9/2010 do 4 de novembro de Augas de Galicia.

Capítulo 3. Protección de Estradas da Comunidade Autónoma de Galicia

Artigo 300.- Ámbito de Aplicación

As estradas das cales o itinerario estea integramente comprendido no territorio da comunidade Autónoma de Galicia e que non sexan de titularidade do Estado estarán suxeitas ó disposto na Lei 8/2013, de 28 de xuño, de estradas de Galicia, ou a normativa que a substitúa.

De acordo co previsto no Capítulo IV da citada Lei, establécense un área de influencia das estradas, integrada polas seguintes zonas: dominio público, servidume e afección.

O capítulo III de dita normativa (artigos 47 a 53) dedícase ás autorizacións, e regula tanto as súas condicións xerais como as específicas en casos como o dos accesos ou o da publicidade.

Artigo 301.- Protección do Dominio Público Viario

1. Zona de Dominio Público

A zona de dominio público está integrada polos terreos ocupados por todos os elementos do dominio público viario adquiridos por título lexítimo pola administración titular.

A zona de dominio público adxacente é a parte da zona de dominio público formada polos terreos adxacentes ás estradas e aos seus elementos funcionais, adquiridos por título lexítimo pola administración titular pero non ocupados directamente pola explanación das estradas ou pola dos seus elementos funcionais. A estes efectos a distancia entre a aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas e elementos funcionais previstos e o límite exterior da zona de

dominio público adxacente, medida horizontal e ortogonalmente desde a primeira, non poderá ser superior a:

- Quince metros no caso de autovías, autoestradas e vías para automóviles.
- Dez metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

Naqueles tramos de estrada nos que existan túneles, pontes, viadutos, estruturas ou obras similares, adquiriranse e pasarán a formar parte da zona de dominio público adxacente, como regra xeral, os terreos comprendidos entre a proxección vertical das liñas exteriores de delimitación das obras sobre o terreo.

En todo caso, cando menos, adquirirase e pasará a formar parte da zona de dominio público adxacente o terreo ocupado polos soportes e cimentacións das estruturas ou obras similares e unha franxa de terreo de tres metros ao redor deles.

2. Zona de Servidume

A zona de servidume está formada por dúas franxas de terreo, unha a cada lado da estrada, delimitadas interiormente polas liñas exteriores da zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas aos devanditos límites e medidas horizontal e ortogonalmente desde eles, a unha distancia de:

- Dez metros no caso de autoestradas, autovías e vías para automóviles.
- Dous metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

No caso de que existan túneles, pontes, viadutos, estruturas ou obras similares, os terreos comprendidos entre a proxección ortogonal das liñas exteriores de delimitación das obras sobre o terreo que non formen parte da zona de dominio público formarán parte da zona de servidume.

3. Zona de Afección

A zona de afección está formada por dúas franxas de terreo, unha a cada lado da estrada, delimitadas interiormente polas liñas exteriores da zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación e medidas horizontal e ortogonalmente desde elas, a unha distancia de:

- Cen metros no caso de autoestradas, autovías e vías para automóviles.
- Trinta metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

No caso de que existan túneles, pontes, viadutos, estruturas ou obras similares, as liñas exteriores de delimitación das obras asumirán a función das arestas exteriores da explanación a efectos da determinación da zona de afección.

4. Liña de Edificación

A liña límite de edificación está situada a ambos os dous lados da estrada cun trazado que discorre paralelo ás liñas exteriores de delimitación das calzadas a unha distancia, medida horizontal e ortogonalmente a aquelas, de:

- Cincuenta metros no caso de autoestradas, autovías e vías para automóbiles.
- Quince metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

No caso de que as distancias establecidas no punto anterior queden incluídas dentro da zona de dominio público ou da zona de servidume, a liña límite de edificación establecerase na liña límite exterior da zona de servidume.

A administración titular da rede de estradas poderá excepcionalmente tramitar un expediente de redución das distancias sinaladas neste artigo, fóra dos tramos urbanos, sempre que quede garantida a ordenación das marxes da estrada, o adecuado control dos seus accesos e a seguridade viaria, cando nunha estrada, ou en tramos concretos dela, as características do lugar fagan extraordinariamente dificultoso respectar as distancias sinaladas.

Serán trámites preceptivos na tramitación do expediente a emisión dun informe vinculante por parte da consellería competente en materia de estradas e a dun informe do concello polo que discorra a estrada ou tramo. A resolución do expediente publicarase no Diario Oficial de Galicia.

Capítulo 4. Plan de Ordenación del Litoral

Artigo 302.- Ámbito de Aplicación

- O Plan de Ordenación do Litoral abranguerá o territorio de todos os municipios costeiros relacionados no anexo da Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia incluído dentro das cuncas vertentes definidas conforme á metodoloxía recollida na Memoria e reflectida nas series cartográficas do POL.
- Non será de aplicación na parte do termo municipal non incluído na citada delimitación, nin nos ámbitos clasificados como solo urbano consolidado ou solo de núcleo rural polo planeamento en vigor ou que adquiran esa clasificación en virtude de expedientes de primeira formulación, modificación ou revisión daquel. Tampouco o será naqueles solos que á entrada en vigor deste Plan finalizaran a tramitación do instrumento de xestión.
- Non obstante, en virtude de expedientes de primeira formulación, modificación ou revisión do planeamento urbanístico, si será aplicable aos solos que este clasifique de núcleo rural e que se atopen incluídos nas áreas de recualificación identificadas no POL, así como naquelas que, no seu caso, determine o planeamento urbanístico.

Artigo 303.- Modelo Territorial - Áreas Continuas

Son as zonas nas que se divide a totalidade da superficie do ámbito de aplicación do Plan de Ordenación do Litoral, articulándose en tres grandes áreas: a área de Protección ambiental, a área de Mellora ambiental e paisaxística, e a área de Ordenación.

1. Protección ambiental: Recolle as áreas que, en atención ás súas características naturais singulares, así como aquelas relacionadas coas formas e procesos litorais, son merecedoras dunha especial protección. Estas agrúpanse á súa vez en, Protección intermareal e Protección costeira.
2. Protección intermareal: Son as áreas, recollidas na cartografía, nas que o escenario costeiro se prolonga por rías e esteiros, xerando formas asociadas ás dinámicas fluviomariñas, compartindo as súas mesmas características e valores de conservación. Engloba os espazos de elevado valor natural e ambiental que albergan as chairas intermareais, así como as marismas altas e baixas.
3. Protección costeira: Son as áreas, recollidas na cartografía, que conforman os elementos máis singulares e representativos do escenario costeiro, incluíndo significativos valores ambientais que deben ser obxecto de conservación. Engloba espazos de elevado valor natural e ambiental así como paisaxístico, en concreto, as xeofomas rochosas (acantilados, illas e illotes) e os sistemas praia-duna xunto coas formacións vexetais costeiras asociadas. Do mesmo modo inclúense nesta categoría os espazos afectados polas dinámicas litorais.
4. Mellora ambiental e paisaxística: As áreas de mellora ambiental e paisaxística, recollidas na cartografía, abranguen o territorio comprendido entre a costa e os primeiros eixes e espazos que articulaban o modelo de organización tradicional, incluíndo deste modo a paisaxe litoral próxima á costa. Engloba, polo tanto, as chairas, as vertentes litorais e o espazo rural máis directamente asociado ao mar. Constitúe, na maior parte dos casos, as áreas sometidas durante as últimas décadas á maior presión antrópica, nas que se fai necesario conservar e, no seu caso, recuperar a súa calidade ambiental e paisaxística preservándoa de inadecuados procesos de ocupación edificatoria, especialmente aqueles dispersos, difusos e incoherentes co modelo territorial proposto.
5. Ordenación: As áreas de ordenación, recollidas na cartografía, abranguen as planicies costeiras e abas ou montes de transición situados tras a fronte litoral nas que, na maioría das ocasións, se poden atopar asentamentos ligados visualmente ou funcionalmente ás paisaxes litorais.

Artigo 304.- Modelo Territorial - Áreas Descontinuas

Defínense como áreas de carácter territorial que, en atención á súa especial fragilidade ou valor, ou por servir como elementos de conexión tanto dende o punto de vista natural como cultural, foron identificadas como espazos necesarios para o bo funcionamento do sistema.

1. Corredores: Os corredores, tomando como base territorial os cursos de auga, defínense como elementos lineais que garanten, non só a conectividade biolóxica, senón os fluxos de auga, materiais e enerxía, colaborando a evitar a fragmentación da paisaxe. Atópanse recollidos nesta categoría, entre outros, os cursos de auga e a súa vexetación de ribeira, así como os espazos adxacentes necesarios para o bo funcionamento dos hábitats de especial valor ecolóxico que os conforman, actuando como garantes da conectividade entre as áreas costeiras e os espazos interiores de valor ambiental. No Plan de Ordenación do Litoral foron

cartografados de xeito orientador. Así, nesta proposta, precisouse a delimitación dalgúns corredores garantindo o cumprimento dos obxectivos expostos no artigo 38 do POL e manténdose a escala territorial da proposta.

Cando o corredor se delimite sobre terreos clasificados como solo urbanizable, ou solos urbanos non consolidados, situaranse preferentemente sobre eses terreos os espazos libres que teña que cederse no desenvolvemento dos citados ámbitos.

Cando o corredor se delimite sobre terreos clasificados como solo urbano ou núcleo rural e o espazo que ocupa se regula por unha ordenanza onde se permita a edificación, as edificacións realizaranse nas zonas máis afastadas da canle fluvial e en calquera caso quedará expedito o paso público pola zona de servidume de uso público de 5 m establecida pola Lei de Augas.

2. Espazos de interese: Inclúense nesta categoría os espazos que posúen unha xeomorfoloxía singular, conteñen taxons endémicos, vulnerables ou de distribución reducida ou se recoñecen como paisaxes que inciden no imaxinario colectivo do litoral de Galicia. Todos eles recóllense na cartografía do Modelo territorial do POL e comprenden aqueles espazos que, con independencia da súa situación nunha ou varias das áreas do POL, posúen unhas características singulares e homoxéneas que os fan merecedores dun especial recoñecemento.
3. Rede de Espazos Naturais de Galicia: Estas áreas discontinuas correspóndense cos ámbitos que conforman a Rede de Espazos Naturais recollidos nalgunha das categorías de protección establecidas no art. 9 da Lei 9/2001 de Galicia, do 21 de agosto, de Conservación da Natureza. Atópanse recollidas na cartografía do Plan de Ordenación do Litoral e das unidades de paisaxe como mecanismo de valorización do litoral e, ao mesmo tempo, de coordinación administrativa das súas políticas específicas de protección.

Artigo 305.- Os Núcleos de Identidade do Litoral

Nos planos de ordenación identifícase o Núcleo de Identidade do Litoral como aqueles asentamentos tradicionais de carácter fundacional (núcleos que, de carácter urbano ou rural, teñen unha orixe ou fundación antiga, ou aqueles cuxa trama responde a esta formación e evolución progresiva no tempo e o espazo) cuxa localización estratéxica no bordo costeiro e a súa vinculación co mar lles confire unha singularidade que os fai merecedores dun tratamento específico.

Na ordenación detallada que o Plan prevé para o Núcleo de Identidade Litoral, onde tivéronse en conta os criterios de actuación recollidos no artigo 42 do POL que se integran directamente na ordenación e ordenanza proposta.

As actuacións que se desenvolvan nos NIL non poderán interferir na percepcións dos seus elementos identitarios, así como nas relacións espaciais e visuais co territorio e os seus elementos singulares polo que os proxectos que se desenvolvan deberán xustificar este extremo.

Nas actuacións ou proxectos nos que sexa preciso avaliar os impactos que poidan provocar na paisaxe segundo o establecido na LPPG, POL en consonancia co presente plan, será necesaria a

redacción dun estudo de Impacto e Integración Paisaxística-EIIP segundo as determinacións que para estes instrumentos se recollen no artigo 11 LPPG e artigo 78 do POL.

Artigo 306.- Usos

O réxime de usos nas áreas do territorio situadas dentro das zonas continuas ou discontinuas do POL e solo rústico, será a combinación máis restritiva dos diferentes réximes (clasificación PXOM – regulada pola LOUG - e zonas POL - reguladas nos seus artigos 46 a 59).

Baiona, xaneiro de 2014

Por INTERURBÁN S.A.
O Enxeñeiro de Camiños, Canles e Portos

Ado. Roberto Aya Duarte