

RÁBADE

Edicto

Aprobado definitivamente o Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Rábade (Lugo) pola Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes, mediante orde de 23 de xuño de 2008, en cumprimento do preceptuado no artigo 92 da Lei 9/2002, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, e artigo 70 da Lei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Réxime Local, procédese á publicación da normativa e ordenanzas do Plan aprobado:

NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE XERAL DA NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMAS 1.- NORMAS URBANÍSTICAS XERAIS.

NORMAS 2.- NORMAS DE INTERVENCIÓN.

NORMAS 3.- NORMAS DE USO.

NORMAS 4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

NORMAS 5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN E DE SERVIZOS.

NORMAS 6.- NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

NORMAS 7.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES.

NORMAS 1.- NORMAS URBANÍSTICAS XERAIS

TÍTULO I.- DISPOSICIÓN XERAIS.

ARTIGO 1.- EIDO

ARTIGO 2.- NATUREZA

ARTIGO 3.- VIXENCIA

ARTIGO 4.- EFECTOS DA APROBACIÓN DO PXOM E INFORMACIÓN

ARTIGO 5.- DOCUMENTACIÓN DO PXOM

ARTIGO 6.- INTERPRETACIÓN DO PXOM

ARTIGO 7.- ALTERACIÓN DO PXOM

ARTIGO 8.- REVISIÓN

ARTIGO 9.- MODIFICACIÓN

TÍTULO II.- CLASIFICACIÓN DO SOLO.

ARTIGO 10.- CONCEPTO.

ARTIGO 11.- SOLO URBANO

ARTIGO 12.- SOLO DO NÚCLEO RURAL

ARTIGO 13.- SOLO URBANIZABLE

ARTIGO 14.- SOLO RÚSTICO

TÍTULO III.- NORMAS DE DESENVOLVEMENTO DO PXOM.

ARTIGO 15.- INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO DO PXOM

ARTIGO 16.- DISPOSICIÓN COMÚNS AOS PLANS DE DESENVOLVEMENTO

ARTIGO 17.- PLANS PARCIAIS

ARTIGO 18.- PLANS DE SECTORIZACIÓN

ARTIGO 19.- PLANS ESPECIAIS

ARTIGO 20.- ESTUDOS DE DETALLE

ARTIGO 21.- CATÁLOGOS

TÍTULO IV.- NORMAS DE EXECUCIÓN DO PXOM.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIÓN XERAIS.

ARTIGO 22.- COMPETENCIAS

ARTIGO 23.- ORZAMENTOS DA EXECUCIÓN

CAPÍTULO II.- DISTRIBUCIÓN DE CARGAS E BENEFICIOS.

ARTIGO 24.- ÁREAS DE REPARTO

CAPÍTULO III.- POLÍGONOS DE EXECUCIÓN E OUTROS INSTRUMENTOS DE XESTIÓN URBANÍSTICA.

ARTIGO 25.- POLÍGONOS.

ARTIGO 26.- CLASES DE SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

ARTIGO 27.- ACTUACIÓN ILLADAS

CAPÍTULO IV.- OBRAS E PROXECTOS DE URBANIZACIÓN.

ARTIGO 28.- PROXECTOS DE URBANIZACIÓN E CONSERVACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO V.- DEBER E PRAZOS PARA EDIFICAR.

ARTIGO 29.- EIDO DE APLICACIÓN E CONCEPTOS.

ARTIGO 30.- PRAZOS PARA EDIFICAR OU REHABILITAR

ARTIGO 31.- INCUMPLIMENTO DOS DEBERES DE EDIFICAR OU REHABILITAR

NORMAS 2.- NORMAS DE INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E NO USO DO SOLO.

TÍTULO I.- DISPOSICIÓN XERAIS.

ARTIGO 32.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA MUNICIPAL

ARTIGO 33.- COMPETENCIA PARA O OUTORGAMENTO DE LICENZAS

TÍTULO II.- NORMAS DE PROCEDIMENTO.

ARTIGO 34.- REQUISITOS PARA A SOLICITUDE DE LICENZA

ARTIGO 35.- PRELACIÓN DE LICENZAS E OUTROS TÍTULOS ADMINISTRATIVOS

ARTIGO 36.- CADUCIDADE DE LICENCIAS

ARTIGO 37.- PRAZOS PARA A RESOLUCIÓN DE LICENZAS

ARTIGO 38.- REQUIRIMENTOS XERAIS PARA O OUTORGAMENTO DE LICENZAS

ARTIGO 39.- REQUIRIMENTOS PARA O OUTORGAMENTO DE LICENZAS EN SOLO URBANO

ARTIGO 40.- REQUIRIMENTOS PARA A CONSIDERACIÓN DE SOLAR

ARTIGO 41.- REQUIRIMENTOS PARA O OUTORGAMENTO DE LICENZAS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

ARTIGO 42.- REQUIRIMENTOS PARA O OUTORGAMENTO DE LICENZAS EN SOLO URBANIZABLE

ARTIGO 43.- REQUIRIMENTOS PARA O OUTORGAMENTO DE LICENCIAS EN SOLO RÚSTICO

TÍTULO III.- CLASES DE LICENZAS SEGUNDO A SÚA TRAMITACIÓN.

ARTIGO 44.- CONCEPTO

ARTIGO 45.- LICENZAS DE OBRA MENOR

ARTIGO 46.- LICENZAS DE OBRA MAIOR

ARTIGO 47.- PROXECTO TÉCNICO

TÍTULO IV.- CLASES DE LICENZAS SEGUNDO O SEU OBXETO.

ARTIGO 48.- CONCEPTO

ARTIGO 49.- LICENZAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTIGO 50.- LICENZAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

ARTIGO 51.- SOLICITUDE DE ALIÑACIÓN E SINLAMENTO DE ALIÑACIÓNS E RASANTES

ARTIGO 52.- OBRAS EN CURSO DE EXECUCIÓN

ARTIGO 53.- LICENZAS DE PRIMEIRA OCUPACIÓN

ARTIGO 54.- LICENZAS DE OUTRAS ACTIVIDADES URBANÍSTICAS

ARTIGO 55.- LICENZAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIÓNS

ARTIGO 56.- LICENZAS DE FUNCIONAMENTO

ARTIGO 57.- LICENZAS DE PARCELACIÓN

ARTIGO 58.- LICENZAS DE MOVEMENTOS DE TERRAS

NORMAS 3.- NORMAS DE USO.

TÍTULO I.- NORMAS XERAIS.

ARTIGO 59.- OBXECTO

ARTIGO 60.- CLASIFICACIÓN DE USOS

ARTIGO 61.- CLASIFICACIÓN DOS USOS SEGÚN A SÚA NATUREZA

TÍTULO II.- CONDICIÓNS PARTICULARES DE CADA USO.

CAPÍTULO I.- USO RESIDENCIAL.

ARTIGO 62.- DEFINICIÓ, CLASIFICACIÓ E CONDICIÓNS

CAPÍTULO II.- USO INDUSTRIAL.

ARTIGO 63.- DEFINICIÓ E CLASIFICACIÓ.

ARTIGO 64.- INDUSTRIA EN XERAL.

ARTIGO 65.- ALMACÉN.

CAPÍTULO III.- USO TERCARIO.

ARTIGO 66.- DISPOSICIÓNS XERAIS

ARTIGO 67.- USO COMERCIAL

ARTIGO 68.- USO DE OFICINAS

ARTIGO 69.- USO HOTELEIRO

ARTIGO 70.- USO ESPECTÁCULOS, RECREATIVO E HOSTALARÍA

CAPÍTULO IV.- USO DOTACIONAL.

Sección Primeira.- DisposiciÓns Xerais.

ARTIGO 71.- DEFINICIÓ, CLASIFICACIÓ E CONDICIÓNS XERAIS.

Sección Segunda.- Uso Equipamentos.

ARTIGO 72.- DEFINICIÓ E CLASIFICACIÓ.

ARTIGO 73.- EQUIPAMENTO DOCENTE

ARTIGO 74.- EQUIPAMENTO SANITARIO-ASISTENCIAL.

ARTIGO 75.- EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL.

ARTIGO 76.- EQUIPAMENTO DEPORTIVO

ARTIGO 77.- EQUIPAMENTO RELIXIOSO

ARTIGO 78.- SERVIZOS PÚBLICOS

Sección Terceira.- Uso Garaxe - Aparcadoiro.

ARTIGO 79.- DEFINICIÓ, CATEGORÍAS E CONDICIÓNS

Sección Cuarta.- Uso de Espazos Libres e Zonas Verdes.

ARTIGO 80.- DEFINICIÓ E CONDICIÓNS.

Sección Quinta.- Uso de ComunicaciÓns.

ARTIGO 81.- DEFINICIÓ E CONDICIÓNS.

Sección Sexta.- Uso Infraestructuras de Servizos.

ARTIGO 82.- DEFINICIÓ, CLASIFICACIÓ E CONDICIÓNS.

CAPÍTULO V.- USOS RÚSTICOS.

ARTIGO 83.- CONSIDERACIÓNS XERAIS

NORMAS 4.- NORMAS DE EDIFICACIÓ

TÍTULO I.- CONDICIÓNS XERAIS DE ORDENACIÓ E APROVEITAMENTO

CAPÍTULO I.- CONDICIÓ DE PARCELA.

ARTIGO 84.- DETERMINACIÓNS XERAIS

ARTIGO 85.- PARCELA

- ARTIGO 86.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE
ARTIGO 87.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS
CAPÍTULO II.- CONDICIÓN DE POSICIÓN E OCUPACIÓN.
ARTIGO 88.- CONCEPTO E EIDO DE APLICACIÓN
ARTIGO 89.- ALIÑACIÓNS
ARTIGO 90.- LIÑAS DE EDIFICACIÓN
ARTIGO 91.- RECUADOS
ARTIGO 92.- RASANTES
ARTIGO 93.- OCUPACIÓN DE PARCELA
CAPÍTULO III.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DOS EDIFICIOS.
Sección Primeira.- Condición Xerais.
ARTIGO 94.- CONCEPTO E EIDO DE APLICACIÓN
Sección Segunda.- Edificabilidade.
ARTIGO 95.- CONCEPTOS
ARTIGO 96.- CÁLCULO DA EDIFICABILIDADE
Sección Terceira.- Alturas da edificación.
ARTIGO 97.- CONCEPTO
ARTIGO 98.- COTA DE REFERENCIA PARA A MEDICIÓN DE ALTURAS
ARTIGO 99.- MEDICIÓN DE ALTURAS
ARTIGO 100.- CONSTRUCIÓNS E INSTALACIÓNS PERMITIDAS POR ENCIMA DA ALTURA MÁXIMA DE CORNIXA
Sección Cuarta.- Entrantes da edificación.
ARTIGO 101.- PATIOS ABERTOS EN FACHADAS
ARTIGO 102.- SOPORTAIS
ARTIGO 103.- CHAFRÁNS
Sección Quinta.- Salientes e voos da edificación.
ARTIGO 104.- ELEMENTOS SALIENTES
ARTIGO 105.- CORPOS SALIENTES
ARTIGO 106.- ELEMENTOS E CORPOS SALIENTES EN EDIFICIOS CATALOGADOS E EIDOS PROTEXIDOS
Sección Sexta.- Tipos de edificacións.
ARTIGO 107.- CONCEPTO
Sección Sétima .- Plantas que compoñen as edificacións.
ARTIGO 108.- PLANTA SOTO
ARTIGO 109.- PLANTA SEMISOTO
ARTIGO 110.- PLANTA BAIXA E ENTREPLANTA
ARTIGO 111.- PLANTA PISO
Sección Oitava.- Patios.
ARTIGO 112.- TIPOS DE PATIOS
ARTIGO 113.- DIMENSIÓN E CONDICIÓN DOS PATIOS DE PARCELA
ARTIGO 114.- DIMENSIÓN E CONDICIÓN DOS PATIOS DE MAZÁ
TÍTULO II.- CONDICIÓN DE ESTÉTICA.
CAPÍTULO I.- CONDICIÓN XERAS.
ARTIGO 115.- EIDO DE APLICACIÓN
ARTIGO 116.- ADAPTACIÓN AO AMBIENTE
CAPÍTULO II.- CONDICIÓN DE ESTÉTICA EN SOLO URBANO.
ARTIGO 117.- FACHADAS
ARTIGO 118.- EDIFICACIÓN AUXILIARES
ARTIGO 119.- CERCAS E PECHES
ARTIGO 120.- CUBERTAS
CAPÍTULO III.- CONDICIÓN DE ESTÉTICA EN SOLO DE NÚCLEO RURAL E EN SOLO RÚSTICO.
ARTIGO 121.- CONDICIÓN XERAS
TÍTULO III.- CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE, SEGURIDADE, E DE DOTACIÓN DE SERVIZOS DOS EDIFICIOS.
CAPÍTULO I.- CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE.
ARTIGO 122.- CONDICIÓN XERAS
ARTIGO 123.- EIDO DE APLICACIÓN
ARTIGO 124.- EDIFICIOS DE USO PÚBLICO
ARTIGO 125.- EDIFICIOS MULTIFAMILIARES DE TITULARIDADE PRIVADA E USO RESIDENCIAL
ARTIGO 126.- EDIFICIOS DE TITULARIDADE PÚBLICA E USO RESIDENCIAL
CAPÍTULO II.- CONDICIÓN DE SEGURIDADE.
ARTIGO 127.- CONDICIÓN XERAS
ARTIGO 128.- PREVENCIÓN DE CAÍDAS.
ARTIGO 129.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.
CAPÍTULO III.- CONDICIÓN HIXIÉNICAS EN LOS EDIFICIOS.
ARTIGO 130.- CONCEPTO E EIDO DE APLICACIÓN
ARTIGO 131.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCAIS
CAPÍTULO IV.- CONDICIÓN DE DOTACIÓN E SERVIZOS NOS EDIFICIOS.
ARTIGO 132.- CONDICIÓN XERAS
ARTIGO 133.- INSTALACIÓN DE AUGA
ARTIGO 134.- INSTALACIÓN DE SANEAMENTO
ARTIGO 135.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA

ARTIGO 136.- ANTENAS E REDE TELEFÓNICA
ARTIGO 137.- OUTRAS INSTALACIÓNS, SERVIZOS O DOTACIÓNS

TÍTULO IV.- NORMAS REGULADORAS DAS SITUACIÓNS DE FÓRA DE ORDENACIÓN.

ARTIGO 138.- EDIFICACIÓNS E INSTALACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN

ARTIGO 139.- CONDICIÓNS PARTICULARES DAS PARCELAS E EDIFICIOS FORA DE ALIÑACIÓN

NORMAS 5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN E DE SERVICIOS.

TÍTULO I.- DISPOSICIÓNS XERAIS.

ARTIGO 140.- CONCEPTO E EIDO DE APLICACIÓN

TÍTULO II.- NORMAS DE URBANIZACIÓN EN SOLO URBANO.

ARTIGO 141.- REDE VIARIA E APARCADOIROS VINCULADOS AOS ESPAZOS E VÍAS DE USO PÚBLICO

ARTIGO 142.- MOBILIARIO URBANO

ARTIGO 143.- INFRAESTRUTURAS DE SERVICIOS E ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

TÍTULO III.- CONDICIÓNS DE INFRAESTRUTURAS E SERVICIOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL E EN SOLO RÚSTICO.

ARTIGO 144.- CONDICIÓNS XERAIS

NORMAS 6.- NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

TÍTULO I.- DISPOSICIÓNS XERAIS.

ARTIGO 145.- CONCEPTO E EIDO DE APLICACIÓN

ARTIGO 146.- PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE

TÍTULO II.- PROTECCIÓN DAS AUGAS E CONTRA A CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

ARTIGO 147.- DISPOSICIÓNS XERAIS

TÍTULO III.- PROTECCIÓN CONTRA A CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

ARTIGO 148.- OBXECTO E EIDO DE APLICACIÓN.

ARTIGO 149.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

ARTIGO 150.- ÁREAS RECEPTORAS

ARTIGO 151.- USOS COMPRENDIDOS EN CADA ÁREA RECEPTORA.

ARTIGO 152.- DISPOSICIÓNS TRANSITORIAS RELATIVAS AOS LÍMITES DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS

NORMAS 7.- NORMAS PARTICULARES.

TÍTULO I.- NORMAS PARTICULARES DOS SISTEMAS XERAIS

E DAS DOTACIÓNS PÚBLICAS LOCAIS.

CAPÍTULO I.- DETERMINACIÓNS XERAIS.

ARTIGO 153.- CONCEPTOS E CLASIFICACIÓN

CAPÍTULO II.- SISTEMA XERAL DE COMUNICACIÓNS E AS SÚAS ZONAS DE PROTECCIÓN.

Sección Primeira.- Disposicións Xerais.

ARTIGO 154.- CONCEPTO

Sección Segunda.- Sistema Viario.

ARTIGO 155.- CONCEPTO E CLASIFICACIÓN

ARTIGO 156.- CONDICIÓNS XERAIS E ÁREAS DE INFLUENCIA DAS ESTRADAS

ARTIGO 157.- LIMITACIÓNS DA PROPIEDAD. LIÑAS LÍMITE DE EDIFICACIÓN E PECHES

ARTIGO 158.- LIMITACIÓNS Á APERTURA DE NOVAS VÍAS

Sección Terceira.- Sistema Xeral Ferroviario.

ARTIGO 159.- CONCEPTO E EIDO DE APLICACIÓN

ARTIGO 160.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DAS INFRAESTRUTURAS FERROVIARIAS

CAPÍTULO III.- SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS.

ARTIGO 161.- NORMAS REGULADORAS

CAPÍTULO IV.- SISTEMA DE EQUIPAMENTOS.

ARTIGO 162.- NORMAS REGULADORAS

CAPÍTULO V.- SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE SERVICIOS.

ARTIGO 163.- DEFINICIÓN E CLASIFICACIÓN

ARTIGO 164.- CONDICIÓNS XERAIS

ARTIGO 165.- ABASTECIMENTO DE AUGA E SANEAMENTO

ARTIGO 166.- ENERXÍA ELÉCTRICA

ARTIGO 167.- TELÉFONO E CABLE

ARTIGO 168.- GAS

TÍTULO II.- NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANO.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIÓNS XERAIS.

ARTIGO 169.- EIDO DE APLICACIÓN

ARTIGO 170.- CATEGORIZACIÓN DO SOLO URBANO, DIVISIÓN EN DISTRITOS E EN ZONAS

CAPÍTULO II.- ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO URBANO.

ARTIGO 171.- ORDENANZA 1 (O-1) EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTRE MEDIANEIRAS

ARTIGO 172.- ORDENANZA 2 (O-2) EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN BLOQUE EXENTO

ARTIGO 173.- ORDENANZA 3 (O-3) EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ARTIGO 174.- ORDENANZA 4 (O-4) BARRIOS ORIXINARIOS

ARTIGO 175.- ORDENANZA 5 (O-5) EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO

ARTIGO 176.- ORDENANZA 6 (O-6) EDIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL

ARTIGO 177.- ORDENANZA 7 (O-7) ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

ARTIGO 178.- ORDENANZA 8 (O-8) EQUIPAMENTOS

CAPÍTULO III.- EIDOS PARA DESENVOLVEMENTO, XESTIÓN E EXECUCIÓN DO PXOM EN SOLO URBANO.

ARTIGO 179.- DISPOSICIÓN XERAIS

ARTIGO 180.- ÁREAS DE REPARTO E POLÍGONOS

TÍTULO III.- ORDENANZAS E NORMAS PARTICULARES DO SOLO DOS NÚCLEOS RURAIS.

CAPÍTULO I.- REGULACIÓN DO SOLO DOS NÚCLEOS RURAIS.

ARTIGO 181.- SOLO DE NÚCLEO RURAL

CAPÍTULO II.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL QUE CONTEMPLAN ACTUACIÓN DE CARÁCTER INTEGRAL NOS NÚCLEOS RURAIS.

ARTIGO 182.- DISPOSICIÓN XERAIS

ARTIGO 183.- DELIMITACIÓN DOS PEMR

ARTIGO 184.- CONDICIÓN DOS PEMR

ARTIGO 185.- OBRIGACIÓN DOS PROPIETARIOS

TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIÓN XERAIS.

ARTIGO 186.- EIDO DE APLICACIÓN

ARTIGO 187.- CONCEPTO E CATEGORÍAS DO SOLO URBANIZABLE

CAPÍTULO II.- SOLO URBANIZABLE DELIMITADO O INMEDIATO.

ARTIGO 188.- DISPOSICIÓN XERAIS

ARTIGO 189.- SECTORES EN RÉXIME TRANSITORIO

ARTIGO 190.- SECTORES A DESENVOLVER MEDIANTE PLANS PARCIAIS

ARTIGO 191.- ÁREAS DE REPARTO E APROVEITAMENTOS TIPO

ARTIGO 192.- SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA EN EL PXOM

CAPÍTULO III.- SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO OU DIFERIDO.

ARTIGO 193.- DISPOSICIÓN XERAIS

ARTIGO 194.- CONDICIÓN XERAIS DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN

ARTIGO 195.- CONDICIÓN PARTICULARES DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO.

ARTIGO 196.- EDIFICACIÓN EXISTENTES EN SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

CAPÍTULO IV.- SOLO URBANIZABLE DE ASENTAMENTOS DE POBOACIÓN.

ARTIGO 197.- EIDO DE APLICACIÓN

TÍTULO V.- NORMAS PARTICULARES DO SOLO RÚSTICO.

CAPÍTULO I.- DETERMINACIÓN DE CARÁCTER XERAL.

ARTIGO 198.- CONCEPTO E CATEGORÍAS DO SOLO RÚSTICO

ARTIGO 199.- USOS DO SOLO RÚSTICO

ARTIGO 200.- DETERMINACIÓN DE USOS

CAPÍTULO II.- LIMITACIÓN Á ACTUACIÓN EN SOLO RÚSTICO.

Sección Primeira.- Camiños e movementos de terras.

ARTIGO 201.- REGULACIÓN DA APERTURA DE CAMIÑOS E DOS MOVEMENTOS DE TERRAS

Sección Segunda.- Edificación e instalación.

ARTIGO 202.- CONDICIÓN XERAIS DAS EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN

ARTIGO 203.- CONDICIÓN ADICIONAIS QUE DEBEN CUMPRIR AS EDIFICACIÓN

DESTINADAS A USOS RESIDENCIAIS VINCULADOS Á EXPLOTACIÓN

AGRÍCOLAS OU GANDEIRAS

ARTIGO 204.- CONDICIÓN ADICIONAIS PARA OUTRAS ACTIVIDADES CONSTRUTIVAS

NON RESIDENCIAIS

Sección Terceira.- Plantación arbóreas.

ARTIGO 205.- REGULAMENTO

Sección Cuarta.- Autorización en solo rústico.

ARTIGO 206.- PROCEDIMIENTO PARA A TRAMITACIÓN DAS AUTORIZACIÓN AUTONÓMICAS

EN SOLO RÚSTICO

CAPÍTULO III.- CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN E EXPLOTACIÓN EXISTENTES EN

SOLO RÚSTICO.

ARTIGO 207.- CONSTRUCIÓNS EN XERAL

ARTIGO 208.- EXPLOTACIÓNS AGROPECUARIAS

ARTIGO 209.- ASERRADEIROS

ARTIGO 210.- EDIFICACIÓNS EXISTENTES DE CARÁCTER TRADICIONAL OU SINGULAR

VALOR ARQUITECTÓNICO

ARTIGO 211.- EXPLOTACIÓNS MINEIRAS

CAPÍTULO IV.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN MELLORA DO MEDIO RURAL (PEMR).

ARTIGO 212.- DISPOSICIÓNS XERAIS

ARTIGO 213.- INDICADORES

ARTIGO 214.- FORMULACIÓN

CAPÍTULO V.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.

ARTIGO 215.- NORMAS REGULADORAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

CAPÍTULO VI.- SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

ARTIGO 216.- CONCEPTO

ARTIGO 217.- DIVISIÓ DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

ARTIGO 218.- SOLO AFECTO A VARIAS CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO

ARTIGO 219.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA

ARTIGO 220.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL

ARTIGO 221.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE AUGAS

ARTIGO 222.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZOS NATURAIS

ARTIGO 223.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS

ARTIGO 224.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL

TÍTULO VI.- NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIÓNS XERAIS.

ARTIGO 225.- EIDO DE APLICACIÓN

ARTIGO 226.- MODIFICACIÓNS DO CATÁLOGO

ARTIGO 227.- INTERVENCIÓN NO ENTORNOS DOS (B.I.C), EN INMOBLES CATALOGADOS E EN BENS INVENTARIADOS

CAPÍTULO II.- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO E ETNOGRÁFICO.

Sección Primeira.- Disposicións Xerais.

ARTIGO 228.- CATÁLOGO DE PROTECCIÓN E NORMAS DE APLICACIÓN

Sección Segunda.- Edificios, Conxuntos e Elementos Catalogados.

ARTIGO 229.- NORMAS DE CARÁCTER XERAL

ARTIGO 230.- OBRAS ADMITIDAS CONFORME AO NIVEL DE PROTECCIÓN

ARTIGO 231.- CONDICIÓN ESPECIAIS DOS USOS EN EDIFICIOS CATALOGADOS

ARTIGO 232.- DECLARACIÓN DE RUÍNA E DEMOLICIÓN

CAPÍTULO III.- PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO.

Sección Primeira.- Disposicións Xerais.

ARTIGO 233.- DEFINICIÓN E EIDO DE APLICACIÓN

ANEXO I.- CADRO RESUMO E FICHAS DE ÁREAS DE REPARTO EN SOLO URBANO.

ANEXO II.- CADRO RESUMO E FICHAS DE ÁREAS DE REPARTO EN SOLO URBANIZABLE.

NORMAS 1.- NORMAS URBANÍSTICAS XERAIS.

TÍTULO I.- DISPOSICIÓNS XERAIS.

ARTIGO 1.- EIDO.

O presente Plan Xeral de Ordenación Municipal (en diante PXOM), comprende todo o territorio do termo Municipal de Rábade na provincia de Lugo.

ARTIGO 2.- NATUREZA.

1. O presente documento constitúe as "Normas Urbanísticas", integrantes do PXOM, de conformidade co establecido no Art. 61º.1.f) da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (en diante LOUG).

2. O presente PXOM redactouse de acordo co contido dos textos legais, cuxas abreviaturas serán en diante as seguintes:

- LOTG: Lei 10/1995 de ordenación do territorio de Galicia.
- LOUG: Lei 9/2002, de 30 de decembro de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.
- LMLoug: Lei 15/2004, de 29 de Decembro, de modificación dá Lei 9/2002, de 30 de Decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.
- LRSV: Lei 6/1998, de 13 de abril, sobre Réxime do Solo e Valoracións.
- MLIT: Real Decreto - Lei 4/2000, de 23 de xuño, de Medidas Urxentes de Liberalización no Sector Inmobiliario e Transportes.
- RD: Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia.

· NCSP: Normas Complementarias e Subsidiarias Provinciais (Orden do 3 de abril de 1991).

· LMLIT: Lei 10/2003, do 20 de maio, de medidas urxentes de liberalización no sector inmobiliario e transportes.

ARTIGO 3.- VIXENCIA.

1. O presente PXOM terá vixencia indefinida, sen prexuízo da súa Revisión o eventuais Modificacións.

2. A eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do presente PXOM quedarán condicionados ao cumprimento do disposto no Art. 92º LOUG.

ARTIGO 4.- EFECTOS DA APROBACIÓN DO PXOM E INFORMACIÓN.

1. Sen prexuízo dos efectos que produza a aprobación do presente PXOM, establecidos nos Art. 97º ao 101º LOUG, toda persoa terá dereito a que o Concello de Rábade, infórmelle por escrito do réxime urbanístico aplicable a un terreo concreto, ou ao sector, polígono ou eido de planeamento no que se atope incluído. Esta información deberá ser facilitada polo Concello no prazo máis breve posible e, como máximo, no de tres meses a contar desde a presentación da solicitude no rexistro municipal (Art. 100º.2 LOUG)

2. O municipio de Rábade deberá regular mediante a correspondente ordenanza a cédula urbanística dos terreos ou edificios existentes en solo urbano e urbanizable (Art. 100º.3 LOUG).

Ao expedir a cédula, se o PXOM estivese en proceso de modificación ou revisión, farase constar expresamente esta circunstancia na mesma.

ARTIGO 5.- DOCUMENTACIÓN DO PXOM.

Os documentos que integran o PXOM, de conformidade co establecido no Art. 61º LOUG, son os seguintes:

DOCUMENTO I MEMORIA XUSTIFICATIVA DAS SÚAS FINS E OBXECTIVOS.

DOCUMENTO II ESTUDO DO MEDIO RURAL E ANÁLISE DO MODELO DE ASENTAMENTO POBOACIONAL.

DOCUMENTO III INFORME DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL E PAISAXÍSTICO.

DOCUMENTO IV PLANOS DE INFORMACIÓN.

DOCUMENTO V PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

DOCUMENTO VI NORMAS URBANÍSTICAS.

DOCUMENTO VII ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO.

DOCUMENTO VIII CATÁLOGO DE ELEMENTOS A PROTEXER O RECUPERAR.

ARTIGO 6.- INTERPRETACIÓN DO PXOM.

1. Sen prexuízo das facultades que corresponden á Xunta de Galicia e aos Tribunais de Xustiza, a interpretación do presente PXOM corresponde ao Concello de

Rábade e realizarase, de acordo cos seguintes criterios:

a) Terán carácter normativo os Planos de Ordenación, as Normas Urbanísticas e o Catálogo. Os restantes documentos citados no artigo anterior, terán carácter informativo e xustificativo do PXOM.

b) As dúbidas na interpretación do PXOM producidas por imprecisións ou a contradicións entre documentos de igual rango normativo resolveranse, de conformidade co disposto no Art. 6º LOUG, 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 do PXOM.

c) En caso de discrepancias entre o contido dos documentos gráficos e escritos, prevalecerá o disposto no texto sobre o debuxo.

d) As discrepancias que puidesen existir entre planos de escalas diversas, resolveranse a favor daqueles que conteñan maior detalle.

ARTIGO 7.- ALTERACIÓN DO PXOM.

1. De conformidade co establecido no Art. 93º.1 LOUG, a alteración do contido do presente PXOM poderá levarse a cabo mediante a REVISIÓN do mesmo ou a MODIFICACIÓN dalgún ou algúns dos elementos que os constitúen, sempre que se cumpran as condicións establecidas nos artigos seguintes.

2. A delimitación dos polígonos establecida no presente PXOM poderá ser reaxustada, cumprindo os requirimentos establecidos no Art. 123º.4 LMLUG, sen alterar en ningún caso a ordenación urbanística establecida polo PXOM, nin implicar unha variación da superficie superior ao 20 % do eido delimitado.

3. Os plans parciais e especiais poderán modificar a ordenación detallada establecida no presente PXOM, así como reaxustar a delimitación dos sectores e ÁREAS de reparto, sempre que se cumpran as condicións establecidas no Art. 62º LOUG e no Art. 16 desta Normativa.

ARTIGO 8.- REVISIÓN.

Entenderase por REVISIÓN do presente PXOM, de conformidade co disposto no Art. 93º.2 LOUG, toda alteración do seu contido que leve a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico que incidan substancialmente sobre a ordenación, ou polo esgotamento da súa capacidade.

ARTIGO 9.- MODIFICACIÓNS.

1. CONCEPTO.

Entenderase por MODIFICACIÓN do presente PXOM a alteración das determinacións contidas no mesmo que non se inclúan entre as constitutivas de REVISIÓN, aínda que dita alteración implique cambios illados na clasificación, cualificación do solo ou na delimitación do eido dos polígonos (Art. 93º.3 LOUG).

2. MODIFICACIÓNS DO PXOM EN SOLO URBANO E URBANIZABLE.

a) Calquera modificación do presente PXOM, deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas encamiñadas a mellora substancial da ordenación establecida no PXOM, ou desconxestio-namento urbano, a mellora da articulación dos espazos libres públicos e dos volumes construídos, á eliminación de usos non desexables ou á incorporación doutros necesarios, á creación de novas dotacións urbanísticas públicas, á resolución de problemas de circulación e outros fins públicos (Art. 94º.1 LOUG).

b) Cando a modificación tendese a incrementar a intensidade de uso dunha zona, se requirirá para apro-bala a previsión de maiores dotacións públicas, de acor-do cos estándares establecidos no Art. 47º.2 LMLUG. As novas dotacións deberán emprazarse no mesmo dis-trito ou sector, segundo trátase de solo urbano ou urba-nizable.

3. MODIFICACIÓNS DO PXOM EN SOLO RÚSTICO.

a) De conformidade co establecido no Art. 95º.1 LOUG, prohibese toda modificación do presente PXOM que implique a conversión ou inclusión directa de solo rústico en solo urbano.

b) Só será admisible o cambio de clasificación de solo rústico en urbanizable cando se xustifique de modo fidedigno e manifesto a perda dos valores rurais, tradi-cionais, paisaxísticos, etnográficos, culturais e, en xeral, razóns determinantes da súa inclusión en solo rústico (Art. 95º.2 LOUG).

c) Non se poderá clasificar ou reclasificar como solo urbanizable o solo rústico que sufrise os efectos dun incendio forestal a partir da entrada en vigor da LOUG o nos cinco anos anteriores á mesma, excepto autoriza-ción expresa do Consello da Xunta.

TÍTULO II.- CLASIFICACIÓN DO SOLO.

ARTIGO 10.- CONCEPTO.

De conformidade co establecido no Art. 10º LOUG, o presente PXOM divide o territorio do termo municipal de Rábade nas seguintes clases de solo:

- a) URBANO.
- b) DE NÚCLEO RURAL.
- c) URBANIZABLE.
- d) RÚSTICO.

ARTIGO 11.- SOLO URBANO.

1. Constitúe o solo urbano, de conformidade co esta-blecido no Art. 11º LOUG, os terreos que estean inte-grados na malla urbana existente sempre que reúnan algún dos seguintes requirimentos:

a) Que contén con acceso rodado público e cos ser-vizos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e fornezo de enerxía eléctrica, proporcionados mediante as correspondentes redes públicas con carac-

terísticas adecuadas para servir á edificación existente e á permitida polo presente PXOM.

b) Que, aínda carecendo dalgúns dos servizos cita-dos no apartado a) anterior, estean comprendidos en ÁREAS ocupadas pola edificación, polo menos nas dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación establecida no PXOM.

2. O solo urbano clasificado no PXOM divídese, de conformidade co establecido no Art. 12º LOUG, nas seguintes categorías:

a) SOLO URBANO CONSOLIDADO.

Está integrado polos solares así como polas parcelas que, polo seu grado de urbanización efectiva e asumida polo presente PXOM, poidan adquirir a condición de solar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edifi-cación ou construción.

b) SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.

Está integrado pola restante superficie de solo urba-no e, en todo caso, polos terreos nos que sexan neces-arios procesos de urbanización, reforma interior, reno-vación urbana ou obtención de dotacións urbanísticas con distribución equitativa de beneficios e cargas, por aqueles nos que a ordenación urbanística prevexa unha ordenación substancialmente diferente da realmente existente, así como polas ÁREAS de recente urbaniza-ción xurdidas á marxe do planeamento.

ARTIGO 12.- SOLO DE NÚCLEO RURAL.

Constitúe o solo de núcleo rural, os terreos que ser-ven de soporte aos asentamentos de poboación singu-larizados en función das características establecidas no Art. 13º.1 LOUG e delimitados conforme aos criterios establecidos en devandito Artigo e na Memoria Xustificativa de Ordenación do presente PXOM.

ARTIGO 13.- SOLO URBANIZABLE.

1. O solo urbanizable, de conformidade co disposto no Art. 14º.1 LOUG, está constituído polos terreos que non teñen a condición de urbano, de núcleo rural, nin rústico e poidan ser obxecto de transformación urbanís-tica nos termos establecidos no presente PXOM.

a) Dentro do solo urbanizable, o PXOM diferencia dos categorías:

a-1) SOLO URBANIZABLE DELIMITADO OU INME-DIATO. Está constituído polos terreos comprendidos nos sectores delimitados por este PXOM que teñen establecidos os prazos de execución e as condicións para a súa transformación e desenvolvemento urbanís-tico (Art. 14º.2.a) LMLUG).

a-2) SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO OU DIFERIDO. Está constituído polos demais terreos que o presente PXOM clasifica como solo urbanizable.

ARTIGO 14.- SOLO RÚSTICO.

1. O solo rústico está integrado polos terreos que o pre-sente PXOM preserva dos procesos de desenvolvemento

urbanístico nos termos establecidos no Art. 15º LOUG e Art. 15º.e) LMLoug, concordantes cos criterios establecidos na Memoria Xustificativa do presente PXOM.

2. O solo rústico divídese nas seguintes categorías:

a) SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.

Está constituído polos terreos que o presente PXOM ou os instrumentos de ordenación de territorio, consideraran inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, por razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, polo alto impacto territorial que levaría a súa urbanización, polos riscos naturais ou tecnolóxicos ou en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sustentable (Art. 32º.1 LMLoug).

b) SOLO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEXIDO.

Está constituído polos terreos que polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos, culturais, suxeitos a limitacións ou servidumes para a protección do dominio público, ou doutra índole son sometidos a algún réxime especial de protección incompatible coa transformación (Art. 32º.2 LOUG).

TÍTULO III.- NORMAS DE DESENROLO DO PXOM.

ARTIGO 15.- INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO DO PXOM.

1. Os instrumentos de desenvolvemento teñen por obxecto desenvolver mediante a ordenación detallada e completa, as determinacións contidas neste PXOM.

2. O presente PXOM desenvolverase a través de:

- Plans parciais.
- Plans de sectorización.
- Plans especiais.
- Estudos de detalle.
- Catálogos.

ARTIGO 16.- DISPOSICIÓN COMÚNS AOS PLANE DE DESENVOLVEMENTO.

1. Os Plans Parciais e os Plans Especiais, de conformidade co establecido no Art. 62º LOUG, poderán modificar a ordenación detallada establecida no presente PXOM con arranxo ás seguintes condicións:

a) Que teñan por obxecto mellora substancial da ordenación urbanística establecida polo PXOM, mellora da articulación dos espazos libres públicos e dos volumes construídos, a eliminación de usos non desexables ou a incorporación doutros necesarios, a previsión de novas dotacións públicas, a resolución de problemas de circulación e outros fins análogos.

b) Que non afecten nin alteren de ningún modo as determinacións do PXOM sinaladas nos Art. 53º, 55º.2, e 57º LOUG, sen prexuízo de axústelos necesarios para garantir as conexións

c) Que non impliquen un incremento da superficie edificable total, nin a alteración dos usos globais.

d) Que non supoña unha diminución, fraccionamento ou deterioro da capacidade de servizo e da funcionalidade dos espazos previstos para as dotacións locais.

2. Os Plans Parciais e Especiais poderán reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e das ÁREAS de reparto, sempre que o reaxuste non afecte ao solo rústico de especial protección nin a dotacións públicas e que non supoña unha alteración igual ou superior ao 5 % do eido delimitado polo PXOM. En todo caso, será necesaria a previa audiencia aos propietarios afectados.

ARTIGO 17.- PLANES PARCIAIS.

1. OBXECTO.

Os Plans Parciais teñen por obxecto regular a urbanización e a edificación do solo urbanizable, desenvolvendo o presente PXOM mediante a ordenación detallada do correspondente sector.

2. DETERMINACIÓNS.

a) Os Plans Parciais conterán as determinacións establecidas no Art. 64º LOUG, Art. 64º.f) LMLoug e no presente PXOM.

b) Os Plans Parciais de iniciativa particular conterán tamén as determinacións establecidas no Art. 74º LOUG.

c) Ademais, de conformidade co establecido no Art. 64º.f) LMLoug, os Plans Parciais deberán prever as reservas de solo necesarias para atender as demandas de vivenda suxeitas a algún réxime de protección pública.

3. DOCUMENTACIÓN.

Os Plans Parciais conterán a documentación establecida no Art. 65º LOUG.

ARTIGO 18.- PLANS DE SECTORIZACIÓN.

1. OBXECTO.

Os Plans de sectorización son os instrumentos mediante os cales establécense as determinacións estruturantes da ordenación urbanística necesarias para a transformación dos terreos clasificados como solo urbanizable non delimitado (Art. 66º.1 LOUG)

2. FINS.

Os Plans de sectorización son os instrumentos mediante os cales establécense as determinacións estruturantes da ordenación urbanística necesarias para a transformación dos terreos clasificados como solo urbanizable non delimitado (Art. 66º.1 LOUG).

3. DETERMINACIÓNS.

a) Os Plans de sectorización conterán as determinacións establecidas no Art. 66º.3 LOUG E Art. 66º.3.c) LMLoug.

b) De acordo co establecido no Art. 66º.4 LOUG, a aprobación do Plan de Sectorización implicará a

declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación, a efectos de expropiación forzosa, dos terreos necesarios para o enlace da zona de actuación cos correspondentes elementos dos sistemas xerais.

4. DOCUMENTACIÓN.

Os Plans de sectorización conterán a documentación establecida no Art. 67º LOUG.

ARTIGO 19.- PLANS ESPECIAIS.

1. FINALIDADE.

En desenvolvemento das previsións contidas no presente PXOM, poderán formularse e aprobarse plans especiais coa finalidade de protexer eidos singulares, levar a cabo operacións de reforma interior, coordinar a execución de dotacións urbanísticas, protexer, rehabilitar e mellorar o medio rural (Art. 68º.1 LOUG).

2. DETERMINACIÓNS.

a) Os Plans Especiais conterán as determinacións establecidas no Art. 68º.3 LOUG.

b) Os Plans Especiais de iniciativa particular conterán, ademais das determinacións establecidas no Art. 68º.3 LOUG, as previstas no Art. 74º LOUG.

ARTIGO 20.- ESTUDOS DE DETALLE.

1. OBXECTIVOS.

De conformidade co establecido no Art. 73º LOUG, en desenvolvemento do presente PXOM, así como dos Plans Parciais ou Especiais redactados ao seu amparo, poderán redactarse Estudos de Detalle para mazás ou unidades urbanas equivalentes completas cos seguintes obxectivos:

a) Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantas.

b) Ordenar os volume edificables.

c) Concretar as condicións estéticas e de composición da edificación, complementarias das establecidas neste PXOM, así como nos Plans Parciais e nos Plans Especiais redactados ao seu amparo.

2. LIMITACIÓNS DOS ESTUDOS DE DETALLE.

De acordo co establecido no Art. 73º.2 LOUG, os Estudos de Detalle en ningún caso poderán:

a) Alterar o destino urbanístico do solo.

b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.

c) Reducir ou modificar as superficies destinadas a vías, espazos libres o dotacións públicas.

d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no PXOM que desenvolvan ou completen.

e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.

f) Parcelar o solo.

g) Descoñecer ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente Plan.

h) Establecer novos usos e ordenanzas.

ARTIGO 21.- CATÁLOGOS.

Os Catálogos son instrumentos complementarios do presente Plan que teñen por obxecto identificar as construcións, recintos, xardíns, monumentos, inmobles ou outros elementos que, polos seus singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos, considérase conveniente conservar, mellorar ou recuperar (Art.75º.1 LOUG).

TÍTULO IV.- NORMAS DE EXECUCIÓN DO PXOM.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIÓN XERAIS.

ARTIGO 22.- COMPETENCIAS.

O desenvolvemento e execución do presente PXOM, a través dos instrumentos que procedan en función das clases de solo e dos obxectivos pretendidos, corresponden ao Concello de Rábade, sen prexuízo da atribución de competencias a Órganos específicos do Estado ou da Comunidade Autónoma e da participación dos particulares que poderán redactar plans e proxectos de iniciativa particular (Art. 83º e 108º LOUG).

ARTIGO 23.- ORZAMENTOS DA EXECUCIÓN.

A execución do presente PXOM require, de conformidade co establecido no Art. 109º LOUG, a aprobación previa do planeamento que conteña a ordenación detallada, en función da clasificación de solo establecida.

1. Solo urbano.

Para o solo urbano non consolidado que conteña a ordenación detallada, será suficiente a aprobación definitiva do presente PXOM.

Para as ÁREAS de solo urbano non consolidado que non contiveren a ordenación detallada, precisarase a previa aprobación do correspondente Plan Especial establecido neste PXOM.

2. Solo urbanizable.

a) En solo urbanizable delimitado, se requirirá a previa aprobación do Plan Parcial do sector correspondente, salvo que o presente PXOM estableza a ordenación detallada.

b) En solo urbanizable non delimitado, esixirase previamente a aprobación do correspondente Plan de sectorización.

3. Sistemas Xerais.

Cando a delimitación e ordenación detallada dos sistemas xerais non se contiver no presente PXOM, será precisa a aprobación previa dun Plan Especial.

CAPÍTULO II.- DISTRIBUCIÓN DE CARGAS E BENEFICIOS.

ARTIGO 24.- ÁREAS DE REPARTO.

1. O presente PXOM, de conformidade co establecido no Art. 111º.1 LOUG, delimita en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable delimitado, ÁREAS de reparto de beneficios e cargas.

Para cada área de reparto, de acordo cos criterios de cálculo establecidos nos Art. 113º e 114º LOUG, o PXOM fixa o correspondente aproveitamento tipo.

2. Dentro de cada área de reparto, serán delimitados polo planeamento que conteña a ordenación detallada os polígonos de execución (Art. 123º.1 LOUG).

CAPÍTULO III.- POLÍGONOS DE EXECUCIÓN E OUTROS INSTRUMENTOS DE XESTIÓN URBANÍSTICA.

ARTIGO 25.- POLÍGONOS.

1. Os polígonos configúranse como os eidos territoriais que comportan a execución integral do planeamento e son delimitados polo presente PXOM ou polo planeamento que conteña a ordenación detallada, de forma que permitan o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, de xusta distribución de cargas e beneficios e de urbanización na totalidade da súa superficie (Art. 123º.1 LOUG).

2. A execución do presente PXOM e do planeamento que o desenvolva, de acordo co disposto no Art. 123º.2 LOUG, levarase a cabo mediante polígonos completos, salvo cando se trate de executar directamente os sistemas xerais ou as actuacións illadas previstas no Art. 28 desta Normativa.

3. De conformidade co establecido no Art. 123º LOUG, a delimitación dos polígonos establecidos no PXOM suxeitarase ás seguintes regras

a) Debe garantir o equilibrio entre os beneficios e cargas dentro de cada área de reparto. A estes efectos, non poderán delimitarse polígonos que teñan unha diferenza de aproveitamento superior ao 15 % en relación co aproveitamento tipo do área de reparto correspondente, nin que impliquen unha desproporcionada diferenza de cargas de urbanización (Art. 123º.3 LMLOUG).

b) Poderá ser reaxustada, de oficio ou por instancia de parte, segundo os trámites establecidos no Art. 117º LOUG, sen alterar en ningún caso a ordenación urbanística establecida polo PXOM nin implicar unha variación da superficie superior ao 20 % do eido delimitado. (Art. 123º.4 LMLOUG).

ARTIGO 26.- CLASES DE SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

1. Nos polígonos delimitados neste PXOM establécese o correspondente sistema de actuación.

2. Os sistemas de actuación establecidos, de conformidade co contido do Art. 126º LOUG, poden ser directos (cooperación ou expropiación) ou indirectos (concerto, compensación ou concesión de obra urbanizadora) e regularanse polas condicións establecidas nos Art. 127º ao 165º LOUG e Art. 157º.3 LMLOUG.

3. A modificación do sistema de actuación poderá ser aprobada polo Concello, de oficio ou a instancia dos particulares interesados, seguindo o trámite establecido no Art. 127º.2 LOUG.

4. Cando se estableceu un sistema de actuación indirecta e non se executase conforme aos prazos ou plans

de etapas establecidos, ou transcorresen máis dun ano desde a aprobación definitiva do planeamento urbanístico detallado sen que se iniciase o proceso de desenvolvemento e execución, o concello poderá substituír o sistema actuación seguindo o trámite establecido no Art. 127º.2 LOUG.

ARTIGO 27.- ACTUACIÓNS ILLADAS.

O Concello de Rábade poderá promover actuacións illadas en solo urbano consolidado para facer posible a execución de elementos concretos previstos no PXOM (Art. 124º LOUG).

CAPÍTULO IV.- OBRAS E PROXECTOS DE URBANIZACIÓN.

ARTIGO 28.- PROXECTOS DE URBANIZACIÓN E CONSERVACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executar os servizos e dotacións establecidos neste PXOM ou no planeamento que o desenvolva (Art. 110º LOUG).

2. Os proxectos de Urbanización non poderán modificar as previsións do PXOM ou do planeamento que desenvolva, sen prexuízo de que poidan efectuar as adaptacións esixidas pola execución material das obras.

3. Os Proxectos de Urbanización conterán a documentación esixida no Art. 110º.3 LOUG e serán tramitados de conformidade co disposto no Art. 110º.4 LOUG.

4. A recepción das obras de urbanización e conservación da urbanización, regularase polo disposto nos apartados 5 e 6 do Art. 110º LOUG.

CAPÍTULO V.- DEBER E PRAZOS PARA EDIFICAR.

ARTIGO 29.- EIDO DE APLICACIÓN E CONCEPTOS.

1. O deber de edificar afecta tanto ás parcelas vacantes susceptibles de edificarse por aplicación das determinacións contidas neste PXOM, como aos propietarios de parcelas nas que existisen construcións paralizadas, ruinosas, derruídas ou inadecuadas ao lugar en que se empracen.

2. No caso de que o presente PXOM prohiba a substitución total ou parcial das edificacións existentes ou imponha a conservación de determinados elementos ou o seu rehabilitación integral, o deber de edificar entenderase como deber de rehabilitar, respectando, ao materializarse os correspondentes aproveitamentos urbanísticos, os elementos dotados de protección (Art. 188º.4 LOUG).

ARTIGO 30.- PRAZOS PARA EDIFICAR OU REHABILITAR.

1. EN SOLO URBANO.

a) CONSOLIDADO.

En solo urbano consolidado, de conformidade co disposto nos Art. 188º.3 e 189º LOUG, os prazos aplicables para o cumprimento do deber de edificar ou rehabilitar serán como máximo de 2 anos, contados a partir da aprobación definitiva deste PXOM ou do planeamento

que conteña a ordenación detallada, aínda que os terreos non reúnan as condicións de solar. Neste último caso o deber de edificar, abarca tamén a obrigação de dotar á parcela dos elementos de urbanización necesarios para que se converta en solar.

b) NON CONSOLIDADO.

En solo urbano non consolidado, de conformidade co disposto nos Art. 188º.2 e 189º LOUG, o prazo aplicable para o cumprimento do deber de edificar será como máximo de 2 anos, contados a partir da conversión dos terreos en solares.

2. SOLO URBANIZABLE.

En solo urbanizable, de conformidade co disposto nos Art. 188º.2 e 189º LOUG, o prazo aplicable para o cumprimento do deber de edificar será como máximo de 2 anos, contados a partir da conversión dos terreos en solares.

ARTIGO 31.- INCUMPLIMIENTO DOS DEBERES DE EDIFICAR OU REHABILITAR.

Se vence o prazo concedido para cumprir os deberes de edificar ou rehabilitar, incluídas as prorrogas a que se refire o Art. 189º.2 LOUG, a Administración decretará a inscrición obrigatoria no rexistro de solares coas consecuencias que se establecen no Art. 190º LOUG.

NORMAS 2.- NORMAS DE INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E NO USO DO SOLO.

TITULO I.- DISPOSICIÓN XERAIS.

ARTIGO 32.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA MUNICIPAL.

Estarán suxeitos a previa licenza municipal, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os actos de edificación e uso do solo e do subsolo establecidos no Art. 194º.2 LOUG e Art. 10 RD.

ARTIGO 33.- COMPETENCIA PARA EL OUTORGAMIENTO DE LICENZAS.

1. A competencia para outorgar as licenzas corresponde ao Concello de Rábade, segundo o procedemento previsto na Lexislación de Réxime Local (Art. 195º.2 LOUG).

2. Non se poderá conceder licenza sen a achega previa das autorizacións sectoriais preceptivas que deban outorgar outras Administracións (Art. 196º.4 e 5 LOUG E Art. 13.2 RD).

TITULO II.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

ARTIGO 34.- REQUISITOS PARA LA SOLICITUDE DE LICENZA.

1. As solicitudes de licenzas presentaranse no Rexistro do Concello, e si se refiren a execución de obras ou instalacións maiores deberán acompañarse de proxecto técnico completo redactado por técnico competente, cos exemplares necesarios para cada un dos Organismos que deban informar a solicitude (Art. 195º.3 LOUG).

Cando para solicitar licenza de obra maior se presente proxecto básico, a concesión da mesma estará condicionada á presentación do proxecto constructivo, nun prazo máximo de dous meses contados a partir da presentación do proxecto básico.

2. Exceptúase da necesidade de proxecto técnico a execución de obras ou instalacións menores, entendéndose por obras menores aquelas a as que se refire o Art. 195º.3 LOUG, Art. 14.2 RD e Art. 45 desta Normativa.

ARTIGO 35.- PRELACIÓN DE LICENZAS E OUTROS TÍTULOS ADMINISTRATIVOS.

1. Cando os actos de edificación e uso do solo e do subsolo fosen realizados en terreos de dominio público, esixírase tamén licenza municipal sen prexuízo das autorizacións ou concesións que sexa pertinente outorgar por parte da organización xurídico - pública titular do dominio público. A falta de autorización ou concesión ou a súa denegación impedirlle ao particular obter a licenza e ao órgano competente outorgala (Art. 196º.1 LOUG).

2. Nos casos que esixan licenza de actividade clasificada ou de apertura e, ademais, licenza urbanística, serán obxecto dunha soa resolución, sen prexuízo da formación e tramitación simultánea de pezas separadas para cada intervención administrativa.

3. No caso de que os actos de edificación e uso do solo e do subsolo suxeitos a licenza municipal requirisen previa avaliación de impacto ambiental, non se poderá outorgar a licenza municipal con anterioridade á declaración de impacto ambiental ou efectos ambientais dictada polo órgano ambiental competente, ou cando fose negativa ou se incumprisen as medidas correctoras determinadas na mesma.

4. Non poderán concederse licenza sen que se acredite o outorgamento da autorización da Comunidade Autónoma cando for procedente de acordo co previsto na LOUG e no presente PXOM (Art. 196º.4 LOUG).

5. Non poderán concederse licenza sen que se acredite o outorgamento da autorización da Comunidade Autónoma cando fora procedente de acordo co previsto na LOUG e no presente PXOM (Art. 196º.4 LOUG).

ARTIGO 36.- CADUCIDADE DE LICENZAS.

1. No acto de outorgamento da licenza determinanse os prazos de caducidade das licenzas de edificación por causa de demora na iniciación e finalización das obras, así como por causa de interrupción das mesmas. Na súa falta, o prazo para a iniciación das obras maiores non poderá exceder de seis meses e o de terminación de tres anos, desde a data de outorgamento da licenza, non podendo interromperse as obras por tempo superior a seis meses (Art. 197º.1 LOUG).

No caso de obras menores, o prazo para a iniciación das obras non poderá exceder de tres meses e o de terminación dun ano, desde a data de outorgamento da licenza, non podendo interromperse as obras por tempo superior a seis meses.

2. O Concello poderá conceder prorroga dos referidos prazos de licenza por unha soa vez e por un novo prazo non superior ao inicialmente acordado, de acordo coas condicións establecidas no Art. 197º.2 LOUG.

ARTIGO 37.- PRAZOS PARA A RESOLUCIÓN DAS LICENZAS.

1. As peticións de licenza de obra maior resolveranse no prazo de tres meses, a contar desde a presentación da solicitude coa documentación completa no rexistro do Concello. No caso de obras menores o prazo será de 1 mes (Art. 195º.5 LOUG e Art. 16.1 RD).

2. Transcorridos os prazos a que se refire o apartado anterior sen haberse notificado ningún acto, estarase ao disposto nos Art. 195º.5 LOUG e 16.1 RD.

ARTIGO 38.- REQUISITOS XERAIS PARA O OUTORGAMENTO DE LICENZAS.

1. As licenzas outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación urbanística e do presente PXOM ou outros instrumentos de ordenación que o desenvolvan (Art. 195º.1 LOUG e 12.1 RD).

2. Para o outorgamento da licenza solicitada, serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre o seu conformidade coa legalidade urbanística, emitidos polos servizos correspondentes do Concello de Rábade (Art. 195º.2 LOUG e 12.2 RD).

3. No acto polo que se outorgue a licenza de obra maior deberá, de conformidade co disposto no Art. 17.1 RD, consignarse expresamente, ademais de calquera outras especificacións requiridas polas disposicións vixentes ou que o Concello considere oportuno incluír, os seguintes extremos:

a) CLASIFICACIÓN E CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DO SOLO OBXECTO DE ACTUACIÓN.

b) FINALIDADE DA ACTUACIÓN E USO AO QUE SE DESTINARÁ.

c) ALTURA, VOLUMES E OCUPACIÓN DE PARCELA PERMITIDOS.

d) CUANTÍA EN QUE SE PRESUPUESTAN AS OBRAS.

e) SITUACIÓN E EMPRAZAMENTO DAS OBRAS.

f) NOME OU RAZÓN SOCIAL DO PROMOTOR.

g) TÉCNICO AUTOR DO PROXECTO E DIRECTOR DAS OBRAS.

h) PRAZOS PARA O INICIO E TERMINACIÓN DAS OBRAS.

4. Para o outorgamento de licenza e de conformidade co disposto nos Art. 194º.1 LOUG e 9º do RD, verificarase se os actos de edificación ou uso do solo proxectado axústanse ao ordenamento urbanístico vixente, 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 establecidas no presente PXOM e na lexislación vixente.

5. En todo caso, as empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións, esixirán para a contratación dos respectivos servizos as licenzas que en cada resulten precisas (Art. 194º.3 LOUG e 17.5 R.D).

ARTIGO 39.- REQUISITOS PARA O OUTORGAMENTO DE LICENZAS EN SOLO URBANO.

1. En solo urbano consolidado poderán concederse licenzas de edificación cando o propietario comprométase a completar a urbanización necesaria para que os terreos alcancen, se aínda non a tivesen, a condición de solar, nos termos e cos requisitos seguintes:

a) Os propietarios deberán costear os gastos de urbanización precisos para completar os servizos urbanos e regularizar as vías públicas, executar as obras necesarias para conectar coas redes de servizos e via-ria en funcionamento e ceder gratuitamente ao concello os terreos destinados a viais fóra das aliñacións establecidas no PXOM, sen prexuízo de que poidan delimitarse zonas de normalización de leiras cando fose necesario adaptar a configuración física das mesmas (Art. 122º LOUG).

b) Deberán regularizarse as leiras para adaptar a súa configuración ás esixencias do PXOM, cando fose preciso por ser a súa superficie inferior á parcela mínima ou a súa forma inadecuada para a edificación.

c) Deberán edificarse os solares nos prazos establecidos no presente PXOM.

d) Deberá conservarse e, no seu caso, rehabilitarse a edificación a fin de que esta manteña en todo momento as condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e con arranxo ás normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación. (Art. 9º.1.b) LOUG).

2. En solo urbano non consolidado, de conformidade co disposto no Art. 20º.2 LOUG, ademais do cumprimento das condicións establecidas neste PXOM, non poderán concederse licenzas de edificación nos terreos que non reúnan as condicións de solar, salvo que se asegure a execución simultánea da urbanización e da edificación mediante aval que haberá de alcanzar o custo estimado das obras de urbanización.

Para asegurar a execución simultánea da urbanización e da edificación, será necesario cumprir os seguintes requisitos:

a) Na solicitude de licenza deberá comprometerse expresamente á urbanización e edificación simultáneas.

b) Prestará aval antes da concesión da licenza e por importe do custo estimado das obras de urbanización.

c) Na solicitude comprometerase a non utilizar a edificación ata tanto non estea concluída a obra de urbanización e a establecer tal condición nas cesións do dereito de propiedade ou de uso, así como nas transmisións da licenza, que se leven a efecto para todo ou parte do edificio.

d) O compromiso de urbanizar alcanzará non só ás obras que afecten á fronte de fachada ou fachadas do terreo sobre o que se pretenda construír, senón a todas as infraestruturas necesarias para que poida dotarse ao edificio dos servizos públicos esixidos para a súa consideración de solar, realizados ata o punto de enlace cos sistemas xerais existentes e en funcionamento.

ARTIGO 40.- REQUISITOS PARA A CONSIDERACIÓN DE SOLAR.

1. En aplicación do disposto no Art. 16º LOUG, terán a consideración de solares as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso, reúnan os seguintes requisitos:

a) Contén con acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais a rede de saneamento, fornecemento de enerxía eléctrica, alumado público, en condicións de caudal e potencia adecuados para os usos permitidos polo presente PXOM.

b) A urbanización realizarase de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas neste PXOM.

2. Os terreos incluídos en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable, unicamente poderán alcanzar a condición de solar logo de executadas conforme ao presente PXOM, as obras de urbanización esixibles para a conexión cos sistemas xerais existentes e, no seu caso, para a ampliación ou reforzo destes (Art.16º.2 LOUG).

ARTIGO 41.- REQUISITOS PARA O OUTORGAMENTO DE LICENZAS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.

En solo de núcleo rural unicamente poderán concederse licenzas de edificación de nova planta cando se cumpran as condicións establecidas no TITULO III das NORMAS 7 desta Normativa (ORDENANZAS E NORMAS PARTICULARES DO solo DOS NÚCLEOS RURAIS), concordantes co disposto no Art. 29º.1.g) LOUG.

ARTIGO 42.- REQUISITOS PARA O OUTORGAMENTO DE LICENZAS EN SOLO URBANIZABLE.

1. Non se poderá conceder licenza de obra algunha en solo urbanizable delimitado sen a entrada en vigor do correspondente Plan Parcial, Estudo de Detalle, no seu caso, Proxecto de Urbanización, e Proxecto de Compensación ou Reparcelación, sen prexuízo das excepcións contidas no Art. 21º LOUG.

2. En solo urbanizable non delimitado non se poderá conceder licenza de obra algunha sen a entrada en vigor do correspondente Plan de sectorización, Estudo de Detalle, no seu caso, Proxecto de Urbanización, e Proxecto de Compensación ou Reparcelación.

ARTIGO 43.- REQUISITOS PARA O OUTORGAMENTO DE LICENZAS EN SOLO RÚSTICO.

En solo rústico non se poderá autorizar ningunha clase de edificación de nova planta, se non se cumpren as condicións esixidas no TITULO V das NORMAS 7

desta Normativa (NORMAS PARTICULARES DO solo RÚSTICO).

TITULO III.- CLASES DE LICENZAS SEGÚN A SÚA TRAMITACIÓN.

ARTIGO 44.- CONCEPTO.

En función da tramitación que haxan de recibir, las licenzas divídense en:

- a) LICENZAS DE OBRA MENOR.
- b) LICENZAS DE OBRA MAIOR.

ARTIGO 45.- LICENZAS DE OBRA MENOR.

1. Constitúen licenzas de obra menor as referidas a execución de obras ou instalacións de técnica simple e escasa entidade construtiva e económica, que non supoñan alteración do volume, do uso, das instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten ao deseño exterior, a cimentación, a estrutura ou ás condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións de todas clases (Art. 195º.3 LOUG e Art. 14.2 RD).

2. En aplicación do disposto no Art. 195º.3 LOUG e Art. 14.2 RD, en ningún caso entenderanse como obras menores as parcelacións urbanísticas, os muros de contención, as intervencións en edificios ou elementos declarados bens de interese cultural, catalogados, inventariados ou sometidos a algún réxime de protección e os grandes movementos de terra.

3. A solicitude de licenza de obra menor realizarase mediante a presentación por triplicado no Rexistro do Concello, da seguinte documentación:

- a) Instancia, ou no seu caso, impreso normalizado, no que conste:
 - Nome, apelidos, datos do DNI, teléfono e enderezo do solicitante.
 - Identificación da leira sobre a que se pretende actuar, indicando dirección completa, ou no seu caso, parcela, e sinalando a titularidade da mesma.

b) Memoria valorada onde se describa a actuación a realizar e o seu orzamento económico e, no seu caso, acompañarase bosquejo que defina graficamente a proposta. En función do tipo de obra tamén se acompañará bosquejo do estado inicial da construción para permitir comparalo co bosquejo do estado final da construción.

ARTIGO 46.- LICENZAS DE OBRA MAIOR.

1. Constitúen licenzas de obra maior aquelas que pola transcendencia das actuacións esixen unha tramitación e unha documentación rigorosas. Esixirase a tramitación por este procedemento de todas as actuacións para as que se precise a presentación de proxecto técnico.

2. A solicitude de licenza de obra maior realizarase mediante a presentación no rexistro do Concello da seguinte documentación:

- a) Instancia, ou no seu caso, impreso normalizado,

no que conste:

- Nome, apelidos, DNI, teléfono enderezo do solicitante.

- Identificación da parcela sobre a que se pretende actuar, sinalando a titularidade da mesma.

b) Dous exemplares do correspondente Proxecto Técnico, visado polo Colexio Profesional correspondente, e no seu caso, tantos exemplares como Organismos houberen de informar.

c) Folla de encarga visada polo Colexio Profesional correspondente, acreditativa da designación da dirección facultativa da obra.

d) Carta de pago da preceptiva taxa.

e) Impreso de datos estatísticos relativos ás características da edificación.

f) Autorización da comunidade de propietarios cando a obra afecte a elementos comúns e non sexa promovida pola propia comunidade.

g) Compromisos urbanísticos e cesións de terreos sobrantes necesarios para vía pública.

3. A documentación presentárase no Rexistro Xeneral do Concello, quen devolverá un exemplar selado facendo constar a data de presentación.

ARTIGO 47.- PROXECTO TÉCNICO.

1. Enténdese por proxecto técnico o conxunto de documentos que definen as actuacións a realizar co suficiente contido e detalle para permitirlle á Administración coñecer o obxecto das mesmas e decidir se se axusta ou non á presente Normativa.

2. O proxecto técnico conterá unha memoria urbanística co grado de precisión establecido no Art. 195º.4 LOUG, así como unha memoria xustificativa do cumprimento das condicións previstas na normativa autonómica de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

TITULO IV.- CLASES DE LICENZAS SEGÚN O SEU OBXECTO.

ARTIGO 48.- CONCEPTO.

As licenzas reguladas neste Capítulo clasifícanse, en función da clase de actuación que deban amparar, nos seguintes grupos:

a) LICENZAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

b) LICENZAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

c) LICENZAS DE PRIMEIRA OCUPACIÓN.

d) LICENZAS DE OUTRAS ACTUACIÓNS URBANÍSTICAS.

e) LICENZAS DE ACTIVIDADES OU INSTALACIÓN.

f) LICENZAS DE FUNCIONAMENTO.

g) LICENZAS DE PARCELACIÓN.

h) LICENZAS DE MOVEMENTOS DE TERRAS.

ARTIGO 49.- LICENZAS DE OBRAS DE

URBANIZACIÓN.

1. tramitación de licenzas de obras de urbanización axustarase ás condicións previstas nesta normativa para as licenzas de obra maior.

2. Os proxectos de urbanización axustaranse ás condicións establecidas nas NORMAS 5 (NORMAS DE URBANIZACIÓN E SERVIZOS) desta Normativa.

ARTIGO 50.- LICENZAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

1. CLASIFICACIÓN DAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

A efectos do seu tramitación as obras de edificación divídense nos seguintes grupos:

- Obras nos edificios.

- Obras de demolición.

- Obras de nova edificación.

1.1 OBRAS NOS EDIFICIOS.

Son aquelas obras que se efectúan no edificio, sen alterar a posición das súas fachadas e cubertas, que definen o volume da edificación, excepto as salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto de a súa capacidade para variar algún de devanditos elementos. Segundo afecten a todo o edificio ou parte do mesmo, terán carácter xeral, parcial ou puntual.

Dentro das obras nos edificios considéranse os seguintes tipos, que poderán presentarse individualmente ou asociados entre si:

a) OBRAS DE RESTAURACIÓN.

Teñen por obxecto a restitución dun edificio ou parte do mesmo ás súas condicións ou estado orixinal. Poderá comprender así mesmo as obras complementarias que coadxuven a devandito fin.

b) OBRAS DE CONSERVACIÓN.

Son aquelas cuxa finalidade é a de manter o edificio en correctas condicións de salubridade, habitabilidade, confortabilidade e ornato, sen alterar as súas características morfolóxicas ou distribución.

c) OBRAS DE 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 e distribución

d) OBRAS DE REHABILITACIÓN.

Serán consideradas como rehabilitación todas aquelas intervencións sobre un edificio que melloren as súas condicións de salubridade, habitabilidade, confortabilidade, seguridade e ornato, ou modifiquen a súa distribución ou alteren as súas características morfolóxicas e distribución interna. Dentro das obras de rehabilitación atópanse as seguintes:

d-1) OBRAS DE ACONDICIONAMENTO.

Son aquelas que melloran as condicións de habitabilidade dun edificio ou parte do mesmo mediante a intro-

ducción de novas instalacións, a modernización das existentes ou a redistribución do seu espazo interior, non podendo variar o número de vivendas ou locais existentes nin intervir sobre as características morfolóxicas ou estrutura portante, nin alterar a envolvente do edificio.

Poderá autorizarse a apertura de ocos e a modificación dos existentes, sempre que así o contemple a normativa específica de aplicación.

d-2) OBRAS DE REESTRUTURACIÓN.

Son aquelas que afectan ás súas condicións morfolóxicas, podendo variar o número de vivendas ou locais existentes, e poden ser:

- Reestruturación parcial. inclúense con carácter indicativo as seguintes:

- Cambios na distribución mediante a apertura puntual de ocos de paso en muros.

- Construcción de pasos e vías de evacuación para o cumprimento da normativa contra incendios.

- Instalación de ascensores.

- Construcción de entreplantas.

- Demolición e nova construción de núcleos de comunicación vertical.

- Obras de adaptación á Regulamentación e Normativa vixente: contraincendios, barreiras arquitectónicas, etc.

A execución destas obras queda sempre condicionada ao cumprimento das condicións de catalogación e a non exceder a edificabilidade máxima permitida.

- Reestruturación xeral. Terán este carácter todas aquelas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente exposto, sendo consideradas de reestruturación total en el caso de baleirado del edificio con mantemento de fachada a vía o a espazo libre de uso público.

e) OBRAS EXTERIORES.

Son as obras que afectan, de forma puntual ou limitadas, ás fachadas e cubertas dos edificios, modificando a súa configuración exterior sen afectar á volumetría. Comprende a modificación de ocos, ritmos, tratamentos ou materiais, a substitución dos elementos de pechadura ou os seus materiais, a implantación de elementos fixos exteriores con ou sen afectación estrutural, mostros, marquesiñas e escaparates.

1.2 OBRAS DE DEMOLICIÓN.

a) DEMOLICIÓN TOTAL.

Cando supón a desaparición total dun edificio, aínda que na parcela sobre a que estivese implantado permanezan outros edificios, sempre que estes poidan seguir funcionando independentemente.

b) DEMOLICIÓN PARCIAL.

Cando soamente elimine parte de unha edificación.

1.3 OBRAS DE NOVA EDIFICACIÓN.

Las obras de nova edificación comprenden os seguintes tipos:

a) OBRAS DE SUBSTITUCIÓN.

Son aquelas en as que se derriba unha edificación existente e no seu lugar constrúese unha nova.

b) OBRAS DE NOVA PLANTA.

Son aquelas mediante as cales edifícase un solar libre de edificación.

c) OBRAS DE AMPLIACIÓN.

Son aquelas en as que se incrementa a ocupación ou o volume construídos.

d) OBRAS ESPECIAIS.

Son aquelas obras de características particulares que só se poden realizar no caso de que sexan esixidas pola propia Normativa aplicable, establecéndose dous tipos:

d-1) OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN.

Son as que teñen por obxecto a reposición mediante nova construción dun edificio preexistente no mesmo lugar e posición, total ou parcialmente desaparecido, reproducindo fielmente as súas características morfolóxicas.

d-2) OBRAS DE RECUPERACIÓN TIPOLÓXICA.

Son aquelas obras de nova edificación que deben realizarse de acordo cun modelo tipolóxico preestablecido polo planeamento. Estas obras virán impostas na normativa correspondente, segundo casos específicos.

2. REQUISITOS COMÚNS DAS LICENZAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

As solicitudes de licenza de obras de edificación realízanse mediante os modelos aprobados polo Concello e aportando como mínimo a documentación seguinte:

2.1 INSTANCIA, OU NO CASO, IMPRESO NORMALIZADO NO QUE CONSTE:

a) Nome, apelidos, datos do D.N.I., teléfono e enderezo dos interesados.

b) Identificación da leira sobre a que se pretende actuar, indicando a dirección completa da mesma e sinalando a quen corresponde a titularidade da mesma.

c) Índole da operación, obra ou instalación para a que se solicita licenza e demais circunstancias, segundo o tipo de licenza solicitada.

d) Se as obras para as cales solicítase licenza comportan a execución de derribo, escavacións, terrapléns, desmontes ou rebaixa de terras, deberán presentarse os documentos necesarios para efectuar devanditos traballos.

2.2 PROXECTO TÉCNICO.

Subscrito por técnico competente e visado polo Colexio Profesional correspondente, que conterà os

datos precisos para que co seu exame poidase comprobar se as obras cuxa licenza solicitarse axústanse ás condicións sobre uso e edificación, seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade contidas nesta normativa e na lexislación sectorial vixente.

Subscrito por técnico competente y visado por el Colexio Profesional correspondente, que conterà los datos precisos para que co seu exame se poida comprobar si as obras cuxa licenza se solicita se axustan a las condiciones sobre uso y edificación, seguridade, salubridade, habitabilidade y accesibilidade contidas en esta normativa y en la lexislación sectorial vixente.

ARTIGO 51.- SOLICITUDE DE ALIÑACIÓN E SINLAMENTO DE ALIÑACIÓNS E RASANTES.

1. En caso de obra maior de nova planta será condición indispensable para o comezo das obras, ademais da correspondente licenza de obras, a solicitude previa de aliñación e rasante, e o sinalamento das mesmas.

2. A solicitude de aliñacións e rasantes irá acompañada por triplicado dun plano de situación dos terreos a escala mínima 1:2.000 e un plano a escala mínima 1:500 con todos os seus datos e os da contorna máis próxima.

3. Esta solicitude poderá presentarse ao mesmo tempo ou logo da solicitude de licenza de obra nova.

4. A sinalamento das aliñacións e rasantes deberán efectuarse no día e hora sinalado polos servizos técnicos municipais, previo á firma do acta de replanteo. No acto de sinalamento de aliñación concorrerán un técnico municipal, o solicitante da licenza de obra e o técnico director da mesma.

5. Na acta de replanteo ou aliñación que irá acompañado dun plano acoutado a escala 1:500 ou a outra escala que se marque en función das necesidades polos servizos técnicos municipais, constará:

a) A liña da edificación, coa localización acoutada dos fitos existentes no terreo.

b) A ordenanza que lle afecte no que respecta á altura máxima e aos usos autorizados.

A este acta e ao plano acoutado dará o seu conformidade o solicitante da licenza de obra e o técnico director da mesma, e por parte da Administración o técnico municipal actuante.

ARTIGO 52.- OBRAS EN CURSO DE EXECUCIÓN.

En aplicación do disposto no Art.17.3 RD, será requisito indispensable en todas as obras dispoñer, xunto á obra, de copia autorizada da licenza municipal, e nas maiores a colocación do cartel indicador no que se faga constar:

- O nome e os apelidos dos técnicos directores e do contratista.

- A ordenanza de aplicación

- Os usos aos que se vai ha destinar a edificación.

- A data de expedición da licenza.

- O prazo de execución das obras.

- O número de plantas autorizadas.

- O número de expediente.

ARTIGO 53.- LICENZAS DE PRIMEIRA OCUPACIÓN.

1. Ao termo de calquera obra maior de edificación e previamente á súa utilización, deberase solicitar a licenza municipal de primeira ocupación do edificio a cuxa solicitude acompañarase o certificado de final de obra expedido por técnico competente no que conste que as obras están completamente terminadas e se se axustan á licenza outorgada e á previa visita de comprobación dos servizos técnicos municipais, así como solicitude do alta catastral.

2. Antes da concesión da licenza de primeira ocupación, deberanse de recepcionar polo Concello as obras de urbanización, cuxa execución, no seu caso, autorizaronse de forma simultánea coas obras de edificación.

ARTIGO 54.- LICENZAS DE OUTRAS ACTIVIDADES URBANÍSTICAS.

1. A efectos destas Normas enténdese por outras actuacións urbanísticas aqueloutras construcións, ocupacións, actos e formas de afectación do voo, do solo ou do subsolo, que non estean incluídas nos Artigos anteriores.

2. Estas actuacións urbanísticas intégranse nos seguintes grupos:

2.1 ACTUACIÓNS ESTABLES.

Cando a súa instalación haxa de ter carácter permanente ou duración indeterminada.

2.2 ACTUACIÓNS PROVISIONAIS.

a) Son as que se acometan ou establezan por tempo limitado ou en precario.

b) En aplicación do disposto no Art. 102º LOUG, se non se dificultara a execución do presente PXOM, poderán autorizarse usos e obras xustificadas de carácter provisional en solo urbano non consolidado, solo urbanizable delimitado e terreos afectos a sistemas xerais en tanto non se iniciou o procedemento de xestión correspondente, sempre que non estean expresamente prohibidos pola lexislación urbanística ou sectorial.

c) As obras provisionais executadas haberán de demolerse cando o acordar o Concello, sen dereito a indemnización. A autorización aceptada polo propietario deberá inscribirse baixo as indicadas condicións no Rexistro da Propiedade.

d) As obras executadas para usos provisionais deberán ser as mínimas imprescindibles para permitir unhas instalacións facilmente desmontables.

e) Non se admitirán como usos provisionais os residenciais nin os industriais.

ARTIGO 55.- LICENZAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIÓNS.

1. ACTIVIDADES INOCUAS.

a) Considéranse inocuas as actividades que gocen de devandita consideración en aplicación da Lei 38/1972 de 22 de decembro de Protección do Ambiente Atmosférico; o Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, aprobado mediante Decreto 2414/1961, de 30 de novembro; Lei 1/1995, de 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia; e demais disposicións vixentes que sexan de aplicación.

b) A tramitación de licenzas para a apertura ou cambio de titular de actividades inocuas axustarase, segundo o tipo de obra, ao establecido nos Art. 45 e 46 desta normativa para as licenzas de obra menor ou maior.

2. ACTIVIDADES CUALIFICADAS.

a) Considéranse actividades cualificadas as que teñan esta consideración en aplicación da Lei 38/1972 de 22 de decembro de Protección do Ambiente Atmosférico; o Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, aprobado mediante Decreto 2414/1961, de 30 de novembro; a Lei 1/1995, de 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia; e demais disposicións vixentes que sexan de aplicación, por acharse sometidas ao trámite de avaliación do impacto ambiental ou efecto ambiental

b) A tramitación de licenzas de apertura para actividades cualificadas axustarase aos trámites previstos para a licenza de obra maior.

c) Non poderá outorgarse licenza de apertura, modificación ou cambio de titularidade para estas actividades sen que conste o total cumprimento do trámite de avaliación, cualificación ou informe esixido pola Lei.

d) Nos casos que esixan licenza de actividade clasificada ou de apertura e, ademais, licenza urbanística, estarase ao disposto no Art. 35.2 desta Normativa.

3. CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

1. Considéranse zonas extractivas os chans nos que temporalmente realícense actividades extractivas incluída a explotación mineira as canteiras e a extracción de áridos e terras.

2. As actividades extractivas están suxeitas á autorización da Administración Autonómica previamente á licenza municipal. Ademais estas actividades estarán obrigadas a someter con carácter previo á súa instalación, ao estudo de avaliación de impacto ambiental.

3. Ademais dos requisitos legalmente esixidos polo carácter da actividade, a solicitude de licenza municipal deberá concretar os seguintes extremos:

a) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretendan desenvolver, con mención específica dos desmontes ou nivelacións previstas e da duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos establecidos neste PXOM.

b) Título de propiedade do terreo en que se pretende efectuar a extracción de áridos ou movementos de terras. Se o solicitante do permiso non for o mesmo propietario, ademais do título de propiedade, deberase presentar o correspondente permiso do propietario.

c) Descrición das operacións de escavacións ou desmontes cos perfís en que quedan sinalados os traballos a realizar. Con igual detalle débense expoñer o estado en que quedará o terreo unha vez efectuados os movementos de terras e as operacións que o promotor comprométese a realizar para integrar os chans afectados á súa contorna e paisaxe.

d) Indicación dos volumes de terras a remover ou extraer.

e) Xustificación de vertido en lugar autorizado polo Concello.

f) Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento dos apartados anteriores.

4. O outorgamento de licenza municipal estará subordinada ao cumprimento dos seguintes requisitos: respecto da paisaxe, preservación da calidade do medio ambiente, non desviación, nin merma, nin polución das correntes de auga e dos acuíferos.

5. Cando se esgoten os dereitos de explotación das áreas extractivas, permitirase a reposición das condicións topográficas con uso provisional de vertido de refugallos de inertes non contaminantes por un período máximo de 4 anos, prorrogables por outros 4 anos, pasados os cales se reencherá con terra vexetal nun espesor mínimo de 1 metro.

ARTIGO 56.- LICENZAS DE FUNCIONAMENTO.

1. Esixirase a licenza de funcionamento para a posta en marcha de actividades ou instalacións sometidas a licenza de apertura.

2. A tramitación das licenzas de funcionamento realizarase con arranxo ao procedemento previsto para a obra menor.

3. No suposto de actividades cualificadas virarase visita de inspección para comprobar a adopción das medidas correctoras establecidas.

ARTIGO 57.- LICENZAS DE PARCELACIÓN.

1. Considérase parcelación urbanística a división simultánea ou sucesiva de terreos en dous ou máis lotes, co fin de constituír a base para a urbanización e edificación.

2. Toda parcelación urbanística estará suxeita a licenza ou á aprobación definitiva do Proxecto de Reparcelación ou Compensación. A realización de parcelacións urbanísticas estará suxeita ao cumprimento dos requisitos de parcela mínima establecidos neste PXOM ou no Planeamento que o desenvolva e ás esixencias contidas nos Art. 204º, 205º e 207º LOUG, E 206º LMLoug.

3. As licenzas de parcelación someteranse á tramitación de obra maior.

4. A licenza de parcelación poderá concederse de modo simultáneo á aprobación de Plans Parciais, Plans Especiais ou Estudos de Detalle cando na tramitación dos mesmos inclúase a documentación prevista no

apartado seguinte e fágase constar expresamente no acordo de aprobación de devanditos instrumentos.

5. Para a tramitación das licenzas de parcelación será necesario a presentación dos seguintes documentos:

- a) Instancia
- b) Proxecto Técnico
- b) Certificado de dominio e cargas da leira ou leiras orixinais. No caso de que non conste a inmatriculación no Rexistro da Propiedade, acompañarase o título ou títulos que acrediten o dominio e describíranse a natureza, situación, lindeiros e extensión dos predios.

ARTIGO 58.- LICENZAS DE MOVEMENTOS DE TERRAS.

Estarán suxeitos a previa licenza municipal, de conformidade co disposto no Art. 10 RD, os movementos de terras tales como desmontes, explanacións, escavación e terrapléns, as obras de instalación as obras de instalación de servizos públicos e, en xeral, as relacionadas coa urbanización, exceptuando que estes actos sexan detallados e programados como obras a executar nun proxecto de urbanización definitivamente aprobado ou de edificación que dispoña de licenza aprobada.

NORMAS 3.- NORMAS DE USO.

TITULO I.- NORMAS XERAIS.

ARTIGO 59.- OBXECTO.

O presente TITULO ten por obxecto establecer a clasificación de usos e definir a regulación detallada dos mesmos, en función do destino urbanístico asignado polo presente PXOM aos terreos e edificacións do termo municipal.

ARTIGO 60.- CLASIFICACIÓN DE USOS.

1. USO CARACTERÍSTICO.

Considérase uso característico o predominante dentro dun determinado eido do termo municipal en función da cualificación asignada polo PXOM.

2. USOS PORMENORIZADOS.

2.1 DEFINICIÓN.

Constitúen un sistema de usos supeditados aos característicos definidos na súa situación e intensidade nas ordenanzas de cada zona.

2.2 CLASIFICACIÓN.

Os usos pormenorizados divídense en:

2.2.1 Usos permitidos.

a) Son aqueles usos que, ademais de adecuarse a un tipo concreto de solo e aos fins da ordenación, poden coexistir co uso característico dunha zona concreta, por ser compatibles con el.

b) Cando nun terreo ou edificación coinciden varios usos, compatibles entre si, cada un deberá cumprir as condicións que lle correspondan pola aplicación das presentes Normas.

2.2.2 Usos prohibidos.

Son aqueles usos que por non adecuarse a un tipo concreto de solo, aos fins da ordenación ou por ser incompatibles co uso característico dunha zona concreta, o PXOM exclúeos da mesma.

3. USOS PROVISIONAIS.

a) En aplicación do disposto no Art. 102º LOUG, poderán autorizarse sobre os terreos e edificacións, usos e obras xustificadas de carácter provisional cando os mesmos non houberen de dificultar a execución do planeamento.

b) Estes usos cumprirán as condicións establecidas no Art. 54.2.2 desta Normativa.

ARTIGO 61.- CLASIFICACIÓN DOS USOS SEGUNDO A SÚA NATUREZA.

De acordo coa súa natureza e a efectos do presente PXOM distínguense os seguintes usos:

a) RESIDENCIAL: VIVENDA.

b) INDUSTRIAL: INDUSTRIA E ALMACÉN

c) TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOTELERO E ESPECTÁCULOS, RECREATIVO E HOSTALEIRO.

d) DOTACIONAL: EQUIPAMENTO (Docente, Sanitario - Asistenciais, Sociocultural, Deportivo, Relixioso e Servizos Públicos), GARAXE E APARCADOIRO, ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES, COMUNICACIÓNS E INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS.

e) RÚSTICO: AGROPECUARIO (Agrícola, Forestal, Gandeiro e Piscícola) E EXTRACTIVO.

TITULO II.- CONDICIÓNS PARTICULARES DE CADA USO.

CAPÍTULO I.- USO RESIDENCIAL.

ARTIGO 62.- DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN E CONDICIÓNS.

1. DEFINICIÓN.

Edificio ou parte dun edificio destinado a residencia de persoas, familias e/ou residencia comunitaria.

2. CLASIFICACIÓN.

a) CATEGORÍA 1ª: VIVENDA UNIFAMILIAR.

É a situada en parcela independente, en edificio exento, aparelada ou apegada a outro de vivenda ou de distinto uso, e con acceso exclusivo desde a vía pública. Inclúe tamén o conxunto de usos complementarios ao principal de vivenda e compatibles co mesmo.

b) CATEGORÍA 2ª: VIVENDA MULTIFAMILIAR.

Corresponde a edificios destinados á residencia de varias familias en vivendas agrupadas cun acceso común desde a vía pública ou espazo libre público. Inclúe tamén o conxunto de usos complementarios ao principal de vivenda e compatibles co mesmo.

c) CATEGORÍA 3ª: VIVENDA COLECTIVA.

Corresponde a edificios destinados a residencia comunitaria estable de grupos humanos específicos

(residencias de estudantes, de colectivos relixiosos e similares).

3. CONDICIÓN.

3.1 CONDICIÓN XERAIS.

a) As edificacións destinadas a vivenda cumprarán as condicións de habitabilidade contidas no Decreto 311/1992 de 12 de novembro, da Xunta de Galicia e nas presentes normas urbanísticas.

b) Considérase que unha vivenda é "exterior" cando, como mínimo, dúas das súas pezas habitables (salón, comedor ou dormitorio) teñan ocos que abran a espazo aberto exterior ou a patio de mazá.

c) Para que as plantas baixas poidan ser habitadas garantírase o illamento destas con respecto ao terreo, mediante unha cámara de aire ou capa impermeable de 0,20 m de espesor. Ademais cumprarán as condicións indicadas nos apartados anteriores e deberá estar permitida a súa construción na correspondente zona de ordenanza.

3.2 COMPOSICIÓN E PROGRAMA DA VIVENDA.

3.2.1 Vivenda mínima.

a) Enténdese por vivenda mínima a que está composta por vestíbulo, cociña, estar-comedor, cuarto de baño completo e un dormitorio dobre ou dous sinxelos.

c) As habitacións serán independentes entre si, de maneira que ningunha utilice como paso un dormitorio nin sirva á súa vez de paso ao cuarto de aseo, excepto cando a vivenda dispoña de máis dun cuarto de aseo, neste caso os restantes poderán ter acceso exclusivo desde un dormitorio.

d) Autorízanse apartamentos compostos por tres pezas; estar – comedor - cociña e dormitorio, cunha superficie superior a 26 m², e un cuarto de aseo totalmente independente ao que se acceda a través dun vestíbulo perfectamente diferenciado. A superficie do conxunto non poderá ser inferior a 30 m².

3.2.2 Dimensións das pezas.

a) ESTAR - COMEDOR.

As superficies útiles mínimas do estar-comedor, en conxunto, estarán en función do número de habitacións da vivenda e serán os seguintes:

- Vivendas de 1 dormitorio: 14 m².
- Vivendas de 2 dormitorios: 16 m².
- Vivendas de 3 dormitorios: 18 m².
- Vivendas de 4 ou máis dormitorios: 20 m².

A planta do estar-comedor deberá admitir a inscrición dun círculo de 3 metros de diámetro e a distancia mínima entre paramentos opostos será de 2,50 metros.

b) ESTAR – COMEDOR - COCIÑA.

As superficies útiles mínimas do estar-comedor e cociña cando constitúan unha soa peza serán as sinaladas no apartado a) anterior incrementadas en 2 m², res-

pectando as dimensións mínimas estipuladas en devandito apartado.

c) COCIÑA.

Se a cociña é independente do estar-comedor, terá como mínimo 7 m² de superficie útil, que poderá dividirse en 5 m² de cociña e 2 m² de lavadoiro - tendal.

d) DORMITORIOS.

A superficie útil mínima dos dormitorios individuais será de 6,00 m² e na súa planta poderá inscribirse un círculo de 2,00 m de diámetro.

En toda vivenda deberá existir polo menos un dormitorio de 10,00 m² de superficie útil e na súa planta poderá inscribirse un círculo de 2,50 m de diámetro.

e) CUARTOS DE ASEO.

Os cuartos de aseo terán unha superficie útil mínima de 2,00 m² cunha distancia mínima entre paramentos opostos superior a 1,00 m.

f) CORREDORES.

Os corredores terán como mínimo unha anchura de 0,85 metros. Requírese que no espazo ao que dea a porta de acceso á vivenda, poida inscribirse un círculo de 1,10 m. de diámetro.

g) ALTURAS.

As alturas libres entre pavimento e teito acabados serán como mínimo de 2,50 m, coas seguintes excepcións:

g-1) En vestíbulos, corredores, cuartos de aseo e cuartos de baño, a altura mínima poderá diminuírse ata 2,20 metros.

g-2) Nas restantes pezas esta altura poderá permitirse sempre que non exceda, como máximo, o 30% da superficie útil da peza na que se produza a diminución de altura mínima obrigatoria. Neste caso deberá manterse, como mínimo, o volume que lle correspondería ao aplicar as superficies e alturas esixidas nos apartados anteriores.

g-3) Nas pezas abufardadas a altura mínima a efectos de cómputo de superficie útil será de 1,50 m, sempre que a peza teña un volume equivalente ao esixido con carácter xeral nesta normativa.

3.3 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE PEZAS.

a) Sen prexuízo do establecido no apartado 3.3 e) no relativo a galerías, todas as pezas da vivenda terán primeiras luces ao espazo aberto exterior ou a patios interiores, exceptuándose deste cumprimento os cuartos de aseo, cuartos de baño, despensas e rochos interiores de vivenda.

b) As estancias terán vistas ou recibirán iluminación do espazo exterior aberto ou patio de mazá, sexan de uso público ou privado, sempre que o diámetro do círculo inscrite en planta en devandito patio de mazá sexa igual ou superior a 0,7 veces a altura total do edificio de que se trate.

c) Toda peza habitable terá ventilación e iluminación directa ao exterior ou a patio, por medio de oco que dispoña dunha superficie maior ou igual a 1/10 da superficie útil da súa planta.

A superficie real de ventilación poderá reducirse ata 1/3 da de iluminación.

A profundidade máxima das pezas medida perpendicularmente á fonte de iluminación e ventilación será de 7,50 metros. No entanto poderán alcanzarse profundidades superiores sempre que esta dimensión sexa como máximo de 1,5 veces a anchura da peza.

Cando a peza real ventilada teña unha profundidade maior de 7,50 metros, a superficie de ventilación e iluminación deberá incrementarse ata 1/6 e a real de ventilación poderá reducirse como máximo ao 50 % da súa superficie útil.

d) Os cuartos de aseo, cuartos de baño, despensas e rochos interiores das vivendas poderán ventilarse a través de condutos verticais activados estaticamente.

Será obrigatoria a inclusión dun conducto de ventilación na cociña, activado estaticamente, destinado en exclusiva a este fin.

Cando a cociña estea incorporada ao estar-comedor, reforzase a ventilación mediante calquera procedemento que garanta a extracción de polo menos 20 m³/h. por cada metro cadrado de superficie útil do conxunto das pezas.

As instalacións de ventilación anteriormente descritas só se poderán conectar locais destinados ao mesmo uso.

e) Cando a peza se ventile ou ilumine a través dunha terraza cuberta de profundidade superior a 2,00 metros, a superficie de ventilación e iluminación será como mínimo de 1/6 da superficie útil da peza.

As terrazas non poderán ter unha profundidade superior aos 3,00 metros se dan a fachadas ou patios de mazá, e de 2,00 metros se dan a patios de parcela, debendo ser o seu ancho sempre maior ou igual á súa profundidade.

Cando a profundidade conxunta da terraza e da peza que ventile e ilumine a través dela sexa superior a 7,50 metros, a superficie de ventilación e iluminación deberá incrementarse ata 1/5 da superficie útil da peza e a superficie real de ventilación poderá reducirse como máximo ao 50 % da anterior.

f) A ventilación e iluminación de pezas con excepción de baños e aseos poderá efectuarse a través de galerías de 1,50 m. de profundidade máxima; neste caso a superficie de ventilación e iluminación entre peza e galería será maior que 1/6 da superficie útil da peza e a superficie real de ventilación poderá reducirse como máximo ao 50 % da anterior.

3.4 PROGRAMA MÍNIMO SANITARIO.

a) En todas as vivendas instalase como mínimo un

cuarto de aseo composto por baño ou ducha, lavabo e inodoro.

Os cuartos de aseo deberán ir revestidos de material impermeable en todos os seus paramentos. O acceso aos cuartos de aseo deberá efectuarse obrigatoriamente a través de corredores, vestíbulos ou distribuidores, e nunca desde pezas habitables, excepto cando a vivenda dispoña de máis dun cuarto de aseo; neste caso os restantes poderán ter acceso exclusivo desde un dormitorio.

b) Todas as vivendas dispoñerán dun espazo para tendal, xa sexa común ou individual, cunha superficie útil mínima de 1,50 m². por vivenda. Se estes locais dan luces a fachadas ou patios de mazá, deberán pechase con elementos que permitan a ventilación e protexan da vista desde o exterior.

c) As cociñas dotaranse de instalacións de fontanería e desaugadoiros que permitan a conexión de vertedoiro e lavadoiro ou lavadora como mínimo.

Así mesmo dotaranse de instalación eléctrica que permita a conexión de cociña, lavadora e frigorífico como mínimo.

Admitirase que as conexións necesarias para lavadoiros ou lavadora sitúense nos lavadoiros - tendais.

3.5 APARCADOIROS.

No uso residencial dispoñeráse, como mínimo, das seguintes prazas de aparcadoiro:

a) EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.

Unha praza de aparcadoiro por unidade de vivenda, en solo de titularidade privada (garaxe ou superficie non ocupada da parcela). Exceptúanse de cumprir esta esixencia os solares de reducidas dimensións, nos que as prazas de aparcadoiro esixidas limitaranse á capacidade física dispoñible en sotos e planta baixa, o que deberá estar debidamente xustificado.

Terán a consideración de solares de reducidas dimensións, os que contén cuns dimensións ou parámetros iguais ou inferiores aos seguintes:

- Superficie de solar: 180 m².

- Fronte: 12 metros.

- Fondo: 15 metros

- Imposibilidade de inscribir un rectángulo de dimensións de 15 x 12 metros.

En solo urbano consolidado estableceranse aparcadoiros de titularidade pública que poderán localizarse ata no subsolo dos sistemas viarios e de espazos libres, sempre que non interfiran no uso normal destes sistemas, nin supoñan a eliminación ou traslado de elementos físicos ou vexetais de interese (Art. 54^º.g) LOUG).

b) EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E NO SOLO URBANIZABLE.

Dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 m² edifi-

cables, das que como mínimo, a cuarta parte serán de dominio público (Art. 47º.2.c) LMLUOG).

CAPÍTULO II.- USO INDUSTRIAL.

ARTIGO 63.- DEFINICIÓN E CLASIFICACIÓN.

1. Defínese como uso industrial o correspondente aos establecementos dedicados ao conxunto de operacións necesarias para a obtención e transformación de primeiras materias, así como a súa preparación para posteriores transformacións, ata envasado, transporte e distribución.

2. Tamén se inclúen neste uso os almacéns, tanto anexos como independentes, das instalacións industriais definidas no punto anterior, e en xeral os almacéns sen servizo de venda directa ao público.

3. Dentro do uso industrial establécense as seguintes Clases:

- INDUSTRIA EN XERAL.
- ALMACÉN.

ARTIGO 64.- INDUSTRIA EN XERAL.

1. CATEGORÍAS.

a) CATEGORÍA 1ª: INDUSTRIA COMPATIBLE CON VIVENDA SITUADA EN PLANTA BAIXA, SOTO, SEMISOTO DE EDIFICIO DE VIVENDAS, ASÍ COMO EN PROLONGACIÓN DE PLANTA BAIXA.

b) CATEGORÍA 2ª: INDUSTRIA COMPATIBLE CON VIVENDA, SITUADA EN EDIFICIO EXENTO E EXCLUSIVO.

c) CATEGORÍA 3ª: INDUSTRIA EN ZONA INDUSTRIAL COLINDANTE CO SOLO URBANO RESIDENCIAL.

d) CATEGORÍA 4ª: INDUSTRIA EN ZONA INDUSTRIAL ILLADA.

e) CATEGORÍA 5ª: INDUSTRIAS ESPECIAIS.

2. CONDICIÓN.

2.1 NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Serán de aplicación as Normas de Edificación establecidas nesta Normativa que se complementen coas presentes Normas de Uso, así como a lexislación sectorial aplicable, as Normas de Seguridade e Hixiene no traballo e as Normas de Protección Ambiental.

2.2 MEDIDAS DE CONTAMINACIÓN.

2.2.1 Atmosféricas.

a) Os límites máximos para cada tipo de industria son os que se indican no cadro seguinte:

PARAMETROS	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
ÍNDICE DE KIUGELMAN (FUNCIONAMENTO ACTUAL)	0	1	1,5	1,5	2
ÍDEM (PERÍODOS DE ARRANQUE)	1	2	2,5	2,5	3
EMISIÓN MÁXIMA DE PO (KG/H)	1,5	5	5	20	25
EMISIÓN GLOBAL(KG/H)	3	10	10	40	50

DENSIDADE DE CONTAMINACIÓN:					
1. Emisión total media durante 24 horas (mg/m2 en 24 horas)	100	300	300	1000	1200
2. Emisión total punta durante 1 hora (mgr/m2)	200	600	600	2000	2400
3. Emisión po media en 24 horas (mgr/m2 en 24 horas)	60	180	180	600	700
4. Emisión po punta en 1 hora (mgr/m2 en 24 horas)	120	300	300	1200	1400

b) Respecto de as concentracións máximas admisibles estarase ao disposto na Lei de Protección do Ambiente Atmosférico.

2.2.2 Augas.

No caso de que un vertido industrial de augas residuais se vaia a realizar na rede de saneamento xeral, teranse en conta as condicións en canto a protección da rede de sumidoiros, a protección da estación depuradora, así como á composición química e biolóxica do efluente, establecidas no regulamento do servizo municipal de abastecemento de auga e saneamento.

2.2.3 Acústicas.

Os niveis máximos admisibles para cada tipo de industria serán os seguintes:

CATEGORÍAS	NIVEL SONORO DA ZONA EXTERIOR DOS EDIFICIOS EN DB(A)	
	Diurno	Nocturno
1ª	Ata 45	Ata 40
2ª	Ata 55	Ata 45
3ª	Ata 60	Ata 50
4ª	Ata 65	Ata 60
5ª	Mayor de 75	Mayor de 75

2.3 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS.

2.3.1 Dimensións.

a) A superficie que ocupa unha industria vén fixada pola suma das superficies de todos os locais e espazos destinados a esta actividade.

b) Os locais de produción ou almacenaxe en que se dispoñan postos de traballo terán o volume útil por posto de traballo esixido na normativa sobre seguridade e hixiene no traballo.

2.3.2 Ventilación e iluminación.

Serán de aplicación as disposicións contidas nas Ordenanzas de seguridade e hixiene no traballo. A iluminación e ventilación 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 esixirase a presentación dun proxecto de iluminación e acondicionamento de aire, que deberá ser aprobado polo Concello.

2.3.3 Aseos.

a) Axustaranse ao previsto na normativa de seguridade e hixiene no traballo, e como mínimo contarán con aseos independentes para os dous sexos, a razón dun

inodoro, un urinario, un lavabo e unha ducha por cada grupo de 20 obreiro ou fracción.

b) Os aseos en industrias con máis de 50 traballadores, cumprirán as condicións esixidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras, así como no Regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

2.3.4 Seguridade e outras condicións.

a) Os edificios destinados a uso industrial cumprirán as condicións establecidas na NBE-CPI/96 ou norma que a substitúa e os materiais empregados na construción dispoñerán ademais das características acústicas que eviten a emisión ao exterior do edificio de ruídos a intensidades superiores ás establecidas.

b) As ordenanzas que se promulguen en diante e respecto ao uso industrial, protección do medio ambiente e emisión de ruídos, vibracións, fumes e cheiros, consideraranse parte integrante do conxunto normativo do uso industrial, e serán de obrigado cumprimento.

2.3.5 Aparcadoiros.

a) EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.

En edificios exclusivos destinados a uso de industrial reservarase unha praza de aparcadoiro en solo de titularidade privada (garaxe ou superficie non ocupada pola edificación), por cada 100 m² edificables.

Exceptúanse as actividades industriais situadas en solo urbano consolidado que xustifiquen a imposibilidade de cumprir devandito requisito, nese caso as prazas de aparcadoiro esixidas limitaranse á capacidade dispoñible que deberá estar suficientemente xustificada.

b) EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E EN SOLO URBANIZABLE.

Unha praza de aparcadoiro por cada 100 m² edificables das que, como mínimo, a cuarta parte serán de dominio público (Art. 47º.2.c) LMLUOG).

ARTIGO 65.- ALMACÉN.

1. DEFINICIÓN.

Comprende todo local destinado á provisión de mercancías ou materiais, de acordo co disposto no Art. 63 desta Normativa.

2. CATEGORÍAS.

a) CATEGORÍA 1ª: ALMACÉNS DE SUPERFICIE IGUAL Ou INFERIOR A 300 M2 SITUADOS EN PLANTA BAIXA, SOTO E SEMISOTO DE EDIFICIOS DE VIVENDAS.

b) CATEGORÍA 2ª: ALMACÉNS DE SUPERFICIE MAIOR DE 300 M2, SITUADOS EN PLANTA BAIXA, SOTO E SEMISOTO DE EDIFICIOS DE VIVENDAS, ASÍ COMO EN PROLONGACIÓN DE PLANTA BAIXA OU BAIXO A SÚA RASANTE.

c) CATEGORÍA 3ª: ALMACÉNS EN EDIFICIO EXCLUSIVO SEN LIMITACIÓN DE SUPERFICIE.

d) CATEGORÍA 4ª: ALMACÉNS QUE POLO TIPO DE MERCANCÍAS ALMACENADAS OU MÉTODOS DE

CONSERVACIÓN RESULTASEN INCOMPATIBLES COA VIVENDA E PRECISASEN A SÚA SITUACIÓN EN ZONA DE USO ESPECÍFICO DE ALMACÉNS OU INDUSTRIAS.

3. CONDICIÓN.

Nas categorías 1ª, 2ª e 3ª aplicarase o disposto nestas Normas para o Uso Comercial, e na categoría 4ª, aplicarase o disposto para o Uso Industrial.

CAPÍTULO III.- USO TERCIARIO.

ARTIGO 66.- DISPOSICIÓN XERAIS.

1. Defínese como uso terciario o que ten por finalidade a prestación de servizos ao público, ás empresas ou organismos, talles como os servizos de aloxamento temporal, comercio nas súas diferentes formas, información, administración, xestión, actividades financeiras ou outras similares.

2. Dentro do uso terciario establécense as seguintes Clases:

- a) Comercial.
- b) Oficinas.
- c) Hoteleiro.
- d) Espectáculos, recreativo e hostaleiro.

ARTIGO 67.- USO COMERCIAL.

1. DEFINICIÓN.

Comprende os edificios ou locais de servizo público destinados á compra e venda de mercancías de todas clases incluído o almacenamento destas, así como á prestación de servizos persoais ao público en xeral. Tamén se inclúen os establecementos mixtos con industria non insalubre, nociva ou perigosa, sempre que predomine a parte comercial.

2. CATEGORÍAS.

a) CATEGORÍA 1ª: COMERCIO DE SUPERFICIE CONSTRUÍDA IGUAL Ou INFERIOR A 300 M2 EN PLANTA BAIXA.

b) CATEGORÍA 2ª: COMERCIO DE SUPERFICIE CONSTRUÍDA MAIOR DE 300 M2, SITUADO EN PLANTA BAIXA, PRIMEIRA, SOTO E SEMISOTO DE EDIFICIOS DE VIVENDAS, OU EN PROLONGACIÓN DE PLANTA BAIXA.

c) CATEGORÍA 3ª. COMERCIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO SEN LIMITACIÓN DE SUPERFICIE.

3. CONDICIÓN.

3.1 DIMENSIÓN.

A zona destinada ao público terá unha superficie mínima de 6 m² e non poderá servir de único paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda, salvo que se trate de vivenda unifamiliar.

3.2 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.

A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial. No primeiro caso, os ocos de ilumi-

nación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local e a ventilación 1/20 ou a necesaria para garantir seis renovacións/hora. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, rochos ou corredores.

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

3.3 ASEOS.

a) Os locais comerciais dispoñerán dos seguintes servizos sanitarios:

- Ata 100 m² un inodoro e un lavabo.

- Por cada 200 m² máis, ou fracción, aumentarase un inodoro e un lavabo.

- A partir dos 100 m², instalaranse con absoluta independencia para señoras e para cabaleiros.

En calquera caso, estes servizos non poderán comunicar directamente co resto do local e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento.

b) Os locais comerciais de superficie igual ou maior de 500 m², dispoñerán como mínimo dunha unidade adaptada coas condicións establecidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras, así como no Regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

3.4 ACCESOS E CIRCULACIÓN INTERIOR.

a) Os locais comerciais situados en edificios nos que exista uso de vivenda dispoñerán en todo caso de acceso separado, sen conexión co portal ou escaleiras do inmovible.

b) Complementariamente ao disposto nas Normas de edificación, todos os percorridos accesibles ao público cumpriran coas condicións esixidas na NBE-CPI/96, e os locais comerciais de superficie igual ou superior a 500 m² as condicións establecidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras, así como no regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

3.5 EMPRAZAMENTO.

a) Os locais comerciais que se establezan en soto, non poderán ser independentes do local inmediato superior, ao que se unirá mediante escaleiras e outros ocós.

b) Os comercios que se establezan en semisoto deberán ter entrada directa pola vía pública e o desnivel salvarase mediante unha escaleira cómoda que deixe unha meseta dun metro, como mínimo de ancho a nivel do batente.

c) Os comercios en planta primeira non poderán ser independentes dos de planta baixa e deberán ter o seu acceso a través desta, mediante unha escaleira cómoda cuxo ancho mínimo será de 1,50 metros. Admítase o uso comercial independente en planta primeira, sempre

que dispoña de acceso exclusivo e a planta baixa destínese a outros usos que non sexan vivenda.

3.6 APARCADOIROS.

a) EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.

En edificios exclusivos destinados a uso de comercial reservarase unha praza de aparcadoiro en solo de titularidade privada (garaxe ou superficie non ocupada pola edificación), por cada 100 m² edificables.

Exceptúanse as actividades comerciais situadas en solo urbano consolidado que xustifiquen a imposibilidade de cumprir devandito requisito, nese caso as prazas de aparcadoiro esixidas limitaranse á capacidade dispoñible que deberá estar debidamente xustificada.

En solo urbano consolidado poderán establecerse aparcadoiros de titularidade pública que poderán localizarse ata no subsolo dos sistemas viarios e de espazos libres, sempre que non interfiran no uso normal destes sistemas nin supoñan a eliminación ou traslado de elementos físicos ou vexetais de interese (Art. 54º.g) LOUG).

b) EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E EN SOLO URBANIZABLE.

Dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a cuarta parte deben ser de dominio público (Art. 47º.2.c) LMLOUG).

En edificios comerciais de superficie igual ou superior a 500 m², reservarase prazas de aparcadoiro adaptadas tan preto como sexa posible dos accesos peonís e de forma permanente, os cales cumpriran as condicións esixidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras, así como no Regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

ARTIGO 68.- USO DE OFICINAS.

1. DEFINICIÓN.

Inclúense neste uso os edificios destinados a actividades administrativas ou burocráticas, de carácter público ou privado, así como a despachos profesionais e entidades financeiras. Inclúense tamén as actividades de oficina asociadas a outras actividades principais e non propiamente de oficina (como industria, construción ou servizos) que consomen un espazo propio e independente.

2. CATEGORÍAS.

a) CATEGORÍA 1ª: OFICINAS PROFESIONAIS ANEXAS Á VIVENDA DO TITULAR, OCUPANDO COMO MÁXIMO O 50% DA SUPERFICIE ÚTIL DESTA.

b) CATEGORÍA 2ª: LOCAIS DE OFICINAS EN SEMISOTO, PLANTA BAIXA E PRIMEIRA DE EDIFICIOS DE VIVENDA, ASÍ COMO EN PROLONGACIÓN DE PLANTA BAIXA.

c) CATEGORÍA 3ª: LOCAIS DE OFICINAS EN SEMISOTO, PLANTA BAIXA E PRIMEIRA DE EDIFICIOS DE VIVENDA, ASÍ COMO EN PROLONGACIÓN DE PLANTA BAIXA.

d) CATEGORÍA 4ª: OFICINAS EN EDIFICIO EXCLUSIVO SEN LIMITACIÓN DE SUPERFICIE.

e) CATEGORÍA 5ª: OFICINAS ANEXAS A OUTROS USOS PRINCIPAIS (INDUSTRIA, CONSTRUCCIÓN, SERVICIOS).

3. CONDICIÓNIS.

3.1 DIMENSIÓNIS.

Os locais destinados a oficinas terán unha superficie mínima de 6 m², por cada posto de traballo e un volume mínimo de 15 m³.

3.2 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.

A luz e ventilación dos locais de oficinas poderán ser natural ou artificial. No primeiro caso, os ocos de iluminación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local e a ventilación 1/20 ou a necesaria para garantir seis renovacións/hora. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, rochos ou corredores.

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

3.3 ASEOS.

a) Os locais de oficina dispoñerán dos seguintes servizos sanitarios, sen prexuízo do establecido na Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras ou norma que a substitúa:

- Ata 100 m² un inodoro e un lavabo.

- Por cada 200 m² máis, ou fracción, aumentarase un inodoro e un lavabo.

- A partir dos 100 m², instalaranse con absoluta independencia para señoras e para cabaleiros.

b) En calquera caso, estes servizos non poderán comunicar directamente co resto do local e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento.

c) As oficinas que contén con máis de 50 traballadores e as oficinas bancarias de superficie igual ou superior a 500 m², dispoñerán como mínimo dunha unidade adaptada coas condicións establecidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras, así como no regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

3.4 ACCESOS E CIRCULACIÓN INTERIOR.

Complementariamente ao disposto nas Normas de edificación, os accesos aos espazos interiores de oficinas, de utilización polo público cumpriran coas condicións esixidas na NBE-CPI/96, e as oficinas que contén con máis de 50 traballadores e as oficinas bancarias de superficie igual ou superior a 500 m², as condicións establecidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesi-

bilidade e supresión de barreiras, así como no regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

3.5 EMPRAZAMENTO.

a) As oficinas en xeral poderán establecerse en edificio exclusivo ou en planta semisoto, planta baixa ou primeira de edificios compartidos. Poderá admitirse o uso de oficinas en planta primeira cando dispoña de acceso exclusivo e a planta baixa destínese a outros usos que non sexan vivenda.

b) Nas oficinas e despachos profesionais anexos á vivenda do titular, cumpriranse ademais as condicións do uso de vivenda que foren de aplicación.

3.6 APARCADOIROS.

a) EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.

En edificios exclusivos destinados a uso de oficinas reservárase unha praza de aparcadoiro en solo de titularidade privada (garaxe ou superficie non ocupada pola edificación), por cada 100 m² edificables.

Exceptúanse as actividades de oficina situadas en solo urbano consolidado que xustifiquen a imposibilidade de cumprir devandito requisito, nese caso as prazas de aparcadoiro esixidas limitaranse á capacidade dispoñible que deberá estar debidamente xustificada.

En solo urbano consolidado poderán establecerse aparcadoiros de titularidade pública que poderán localizarse ata no subsolo dos sistemas viarios e de espazos libres, sempre que non interfiran no uso normal destes sistemas nin supoñan a eliminación ou traslado de elementos físicos ou vexetais de interese (Art. 54º.g) LOUG).

b) EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E EN SOLO URBANIZABLE.

Dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a cuarta parte deben ser de dominio público (Art. 47º.2.c) LMLUG).

Nas oficinas que contén con máis de 50 traballadores e as oficinas bancarias de superficie igual ou superior a 500 m², reservárase prazas de aparcadoiro adaptadas tan preto como sexa posible dos accesos peonís e de forma permanente, as cales cumpriran as condicións esixidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras, así como no Regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

ARTIGO 69.- USO HOTELEIRO.

1. DEFINICIÓN.

É o uso que corresponde a aqueles edificios de servizos ao público que se destinan ao aloxamento temporal para transeúntes, como hotéis, moteis, pensións, apartohotéis, etc.

2. CATEGORÍAS.

a) CATEGORÍA 1ª: ESTABLECEMENTOS DE ATA 10 HABITACIÓNIS OU 200 M2 DE SUPERFICIE TOTAL

CONSTRUÍDA EN EDIFICIO EXCLUSIVO Ou EN EDIFICIO DE VIVENDAS EN PLANTA BAIXA E PLANTAS PISO.

b) CATEGORÍA 2ª: ESTABLECEMENTOS DE 11 A 50 HABITACIÓNS OU CON SUPERFICIE TOTAL CONSTRUÍDA, COMPRENDIDA ENTRE 201 E 1.000 M2 EN EDIFICIO EXCLUSIVO OU EN EDIFICIO DE VIVENDAS EN PLANTA BAIXA E PLANTAS PISO.

c) CATEGORÍA 3ª: ESTABLECEMENTOS DE MAIS DE 50 HABITACIÓNS OU CON SUPERFICIE TOTAL CONSTRUÍDA MAIOR DE 1.000 M2, EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

3. CONDICIÓN.S.

a) Cumprirán as condicións específicas de regulamentación dos edificios hoteleiros.

b) Permitiranse as actividades e usos complementarios, como restaurante, tenda, barbería, piscina, garaxe, etc., que deberán cumprir as condicións de uso concretas que lles sexa de aplicación.

c) Nos establecementos de categoría 2ª e 3ª precisarase que estes dispoñan de acceso exclusivo e independente do resto do edificio, cando este se destine tamén a uso residencial.

d) Complementariamente ao disposto nas Normas de edificación, os establecementos hoteleiros cumprirán coas condicións esixidas na NBE-CPI/96, así como coas condicións establecidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras, así como no Regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

4. APARCADOIROS.

a) EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.

En edificios exclusivos destinados a uso hoteleiro reservarase unha praza de aparcadoiro en solo de titularidade privada (garaxe ou superficie non ocupada pola edificación), por cada 100 m² edificables.

Exceptúanse as actividades hoteleiras situadas en solo urbano consolidado que xustifiquen a imposibilidade de cumprir devandito requisito, nese caso as prazas de aparcadoiro esixidas limitaranse á capacidade dispoñible debidamente xustificada.

En solo urbano consolidado poderán establecerse aparcadoiros de titularidade pública que poderán localizarse ata no subsolo dos sistemas viarios e de espazos libres, sempre que non interfiran no uso normal destes sistemas nin supoñan a eliminación ou traslado de elementos físicos ou vexetais de interese (Art. 54º.g) LOUG).

b) EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E EN SOLO URBANIZABLE.

Dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a cuarta parte deben ser de dominio público (Art. 47º.2.c) LOUG).

ARTIGO 70.- USO ESPECTÁCULOS, RECREATIVO E HOSTALERÍA.

1. DEFINICIÓN.

Corresponde este uso aos locais e instalacións dedicadas ao público con fins de lecer, recreo ou lecer como: casinos, salas de festa, discotecas, cines, teatros, academias de baile, bingos e similares, así como os locais de hostalería, entendendo por estes os destinados a consumir no seu interior alimentos ou bebidas, como bares, restaurantes, cafeterías e similares.

2. CATEGORÍAS.

a) CATEGORÍA 1ª: LOCAIS CON AFORO MENOR DE 50 PERSOAS, EN SEMISOTO, E PLANTA BAIXA DE EDIFICIO DE VIVENDAS, OU EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

b) CATEGORÍA 2ª: LOCAIS CON AFORO IGUAL Ou MAIOR DE 50 PERSOAS ATA 100 PERSOAS EN SEMISOTO, PLANTA BAIXA E PROLONGACIÓN DE PLANTA BAIXA DE EDIFICIO DE VIVENDAS, OU EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

c) CATEGORÍA 3ª: LOCAIS CON AFORO MAIOR DE 100 PERSOAS ATA 500 PERSOAS EN SEMISOTO, PLANTA BAIXA E PROLONGACIÓN DE PLANTA BAIXA DE EDIFICIO DE VIVENDAS, OU EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

d) CATEGORÍA 4ª: LOCAIS CON AFORO MAIOR DE 500 PERSOAS EN SEMISOTO, PLANTA BAIXA E PROLONGACIÓN DE PLANTA BAIXA DE EDIFICIO DE VIVENDAS, OU EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

3. CONDICIÓN.S.

a) Os locais destinados a espectáculos, actividades hostalerías e actividades recreativas, cumprirán as condicións que fixan as disposicións vixentes e en particular as establecidas no Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas.

b) En edificios exclusivos destinados a usos de espectáculos, hostalería e recreativo, situados en solo urbano consolidado, reservaranse unha praza de aparcadoiro no interior da parcela (garaxe ou superficie non ocupada pola edificación), por cada 100 m² construídos. Exceptúanse as actividades de espectáculos e recreativas situadas en solo urbano consolidado que xustifiquen a imposibilidade de cumprir devandito requisito, nese caso as prazas de aparcadoiro esixidas limitaranse á capacidade dispoñible que deberá estar debidamente xustificada.

En solo urbano non consolidado e en solo urbanizable dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a quinta parte deben ser de dominio público (Art. 47º.2.c) LMLOUG).

c) Cando o uso de hostalería sitúese en edificio compartido co uso residencial, unicamente poderá emprazarse en semisoto ou planta baixa. Poderá autorizarse en planta primeira, comedores vinculados a restaurantes situados en planta baixa.

d) Complementariamente ao disposto nas Normas de edificación, os establecementos de espectáculos, de hostalería e recreativos cumprirán coas condicións esixidas na NBE-CPI/96, así como coas condicións esta-

blecidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras, así como no Regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

CAPÍTULO IV.- USO DOTACIONAL.

Sección Primeira.- Disposicións Xerais.

ARTIGO 71.- DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN E CONDICIÓN XERAIS.

1. DEFINICIÓN.

Comprende todas as actividades destinadas a dotar á poboación dos servizos, as prestacións sociais e os medios de lecer que fagan posible o desenvolvemento integral da vida comunitaria.

2. CLASIFICACIÓN.

Dentro do uso dotacional establécense as seguintes clases:

- a) EQUIPAMENTOS.
- b) GARAXE - APARCADOIRO.
- c) ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.
- d) COMUNICACIÓN.
- e) INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS.

3. CONDICIÓN XERAIS.

a) O presente PXOM cualifica como solo dotacional os terreos destinados a usos docentes ou sanitarios públicos, elementos funcionais das infraestruturas de transportes e instalacións adscritas á defensa nacional. Sen prexuízo do anterior, e de conformidade co establecido no Art. 47º.5 LMLUUG, mediante convenio entre a administración titular do ben, a consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio e o concello, poderán ser destinados polo presente PXOM a outros usos distintos e atribuírselles aos propietarios o 100 % do aproveitamento tipo, coa finalidade de facilitar o financiamento de infraestruturas públicas.

En todo caso respectaranse as reservas mínimas de equipamentos de carácter xeral e local a que se refiren os Art. 47º e 49º LOUG e Art. 47º.2 e 49º.1 LMLUUG.

b) O planeamento que conteña a ordenación detallada poderá regular o uso do subsolo dos espazos de dominio público coa finalidade de prever a implantación de infraestruturas, equipamentos e aparcadoiros de titularidade pública (Art. 47º.8 LMLUUG).

Sección Segunda.- Uso Equipamentos.

ARTIGO 72.- DEFINICIÓN E CLASIFICACIÓN.

1. Comprende todas as dotacións destinadas a satisfacer as necesidades asistenciais, educativas, culturais, etc., da poboación, sexan de carácter público ou privado, así como os servizos públicos en xeral.

2. Dentro do uso de equipamentos establécense as seguintes Clases:

- a) DOCENTE.

b) SANITARIO - ASISTENCIAIS.

c) SOCIOCULTURAL.

d) DEPORTIVO.

e) RELIXIOSO.

g) SERVICIOS PÚBLICOS.

ARTIGO 73.- EQUIPAMENTO DOCENTE.

1. DEFINICIÓN.

Comprende os edificios e locais dedicados a actividades pedagóxicas ou de formación en calquera dos seus niveis e tipos

2. CATEGORÍAS.

a) CATEGORÍA 1ª: ACADEMIAS E CENTROS DE ESTUDO ATA 250 M2 DE SUPERFICIE EN PLANTA BAIXA DE EDIFICIO DE VIVENDAS.

b) CATEGORÍA 2ª: ACADEMIAS E CENTROS DE ESTUDO DE 251 M2 ATA 500 M2 DE SUPERFICIE, SITUADOS EN SEMISOTO, PLANTA BAIXA, PROLONGACIÓN DE PLANTA BAIXA OU PRIMEIRA DE EDIFICIOS DE VIVENDAS.

c) CATEGORÍA 3ª: CENTROS EDUCATIVOS EN XERAL, SEN LIMITACIÓN DE SUPERFICIE EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

3. CONDICIÓN.

Cumprirán as disposicións previstas polo Ministerio de Educación e polos Órganos Autonómicos competentes en función da instalación de que se trate, as condicións esixidas na NBE-CPI/96 e as condicións establecidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras, así como no Regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

4. PRAZAS DE APARCADOIRO.

a) EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.

En edificios exclusivos destinados a uso docente reservárase unha praza de aparcadoiro no interior da parcela (garaxe ou superficie non ocupada pola edificación), por cada 100 m² edificables.

Exceptúanse as actividades docentes situadas en solo urbano consolidado que xustifiquen a imposibilidade de cumprir devandito requisito, nese caso as prazas de aparcadoiro esixidas limitaranse á capacidade dispoñible debidamente xustificada.

En solo urbano consolidado poderán establecerse aparcadoiros de titularidade pública que poderán localizarse ata no subsolo dos sistemas viarios e de espazos libres, sempre que non interfiran no uso normal destes sistemas nin supoñan a eliminación ou traslado de elementos físicos ou vexetais de interese (Art. 54º.g) LOUG).

b) EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E EN SOLO URBANIZABLE.

Dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a quinta parte deben ser

de dominio público (Art.47º.2.c) LMLUOG).

ARTIGO 74.- EQUIPAMENTO SANITARIO - ASISTENCIAIS.

1. DEFINICIÓN.

Corresponde aos edificios e locais destinados ao tratamento, diagnóstico, rehabilitación, prevención e/ou aloxamento de enfermos, e os laboratorios de análises clínicas, así como os destinados a asilo e servizo de atención da poboación con menos protección: nenos, anciáns, pobres, diminuídos e calquera outra poboación marxinal.

2. CATEGORÍAS.

a) CATEGORÍA 1ª: CENTROS SANITARIO - ASISTENCIAIS DE ATA 250 M2 DE SUPERFICIE EN PLANTA BAIXA.

b) CATEGORÍA 2ª: CENTROS SANITARIO - ASISTENCIAIS DE 251 M2 ATA 500 M2 DE SUPERFICIE EN SEMISOTO, PLANTA BAIXA E PRIMEIRA DE EDIFICIO DE VIVENDAS.

c) CATEGORÍA 3ª: CENTROS SANITARIO - ASISTENCIAIS, EN XERAL, SEN LIMITACIÓN DE SUPERFICIE EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

3. CONDICIÓNS.

a) Cumprirán as condicións que fixen as disposicións vixentes.

b) Complementariamente ao disposto nas Normas de edificación, os establecementos de uso sanitario-asistenciais cumprirán as condicións esixidas na NBE-CPI/96, así como as condicións establecidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras e no Regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

4. PRAZAS DE APARCADOIRO.

a) EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.

En edificios exclusivos destinados a equipamento sanitario-asistenciais reservarase unha praza de aparcadoiro no interior da parcela (garaxe ou superficie non ocupada pola edificación), por cada 100 m² edificables.

Exceptúanse as actividades sanitario-asistenciais situadas en solo urbano consolidado que xustifiquen a imposibilidade de cumprir devandito requisito, nese caso as prazas de aparcadoiro esixidas limitaranse á capacidade dispoñible que deberá estar debidamente xustificada.

Os edificios destinados a uso sanitario-asistenciais e de atención a persoas con mobilidade reducida, centros de rehabilitación e de día que non dispoñan de aparcadoiro de uso público terán na vía pública e o máis preto posible do acceso, como mínimo, unha praza adaptada reservada para persoas con mobilidade reducida.

En solo urbano consolidado poderán establecerse aparcadoiros de titularidade pública que poderán localizarse ata no subsolo dos sistemas viarios e de espazos libres, sempre que non interfiran no uso normal destes

sistemas nin supoñan a eliminación ou traslado de elementos físicos ou vexetais de interese (Art. 54º.g) LOUG).

c) EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E EN SOLO URBANIZABLE.

Dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a quinta parte deben ser de dominio público (Art.47º.2.c) LMLUOG).

ARTIGO 75.- EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL.

1. DEFINICIÓN.

Corresponde aos locais e instalacións destinadas ao público con fins culturais e sociais, como Bibliotecas, Museos, Salas de Exposicións, Cines, Casas de Cultura, Asociacións Culturais, Centro Cívico, etc.

2. CATEGORÍAS.

a) CATEGORÍA 1ª: CENTROS SOCIOCULTURAIIS ATA 250 M2 DE SUPERFICIE EN PLANTA BAIXA.

b) CATEGORÍA 2ª: CENTROS SOCIOCULTURAIIS DE 251 M2 ATA 500 M2 DE SUPERFICIE EN SEMISOTO, PLANTA BAIXA OU PRIMEIRA DE EDIFICIO DE VIVENDAS.

c) CATEGORÍA 3ª: CENTROS SOCIOCULTURAIIS EN XERAL SEN LIMITACIÓN DE SUPERFICIE EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

3. CONDICIÓNS.

a) Cumprirán as disposicións vixentes e as establecidas para os usos de comercio, oficinas, vivenda e espectáculos que lles fosen de aplicación.

b) Complementariamente ao disposto nas Normas de edificación, os establecementos socioculturais cumprirán coas condicións esixidas na NBE-CPI/96, así como as condicións establecidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras e no Regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

4. PRAZAS DE APARCADOIRO.

a) EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.

En edificios exclusivos destinados a equipamento socio cultural reservarase unha praza de aparcadoiro en solo de titularidade privada (garaxe ou superficie non ocupada pola edificación), por cada 100 m² edificables.

Exceptúanse as actividades socioculturais situadas en solo urbano consolidado que xustifiquen a imposibilidade de cumprir devandito requisito, nese caso as prazas de aparcadoiro esixidas limitaranse á capacidade dispoñible que deberá estar debidamente xustificada.

En solo urbano consolidado poderán establecerse aparcadoiros de titularidade pública que poderán localizarse ata no subsolo dos sistemas viarios e de espazos libres, sempre que non interfiran no uso normal destes sistemas nin supoñan a eliminación ou traslado de elementos físicos ou vexetais de interese (Art. 54º.g) LOUG)

b) EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E EN SOLO URBANIZABLE.

Dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a quinta parte deben ser de dominio público (Art.47º.2.c) LMLUG).

ARTIGO 76.- EQUIPAMENTO DEPORTIVO.

1. DEFINICIÓN.

Corresponde aos espazos, edificios ou locais destinados ao exercicio, exhibición e ensino de cultura física e deporte.

2. CATEGORÍAS.

a) CATEGORÍA 1ª: INSTALACIÓNS DEPORTIVAS, COMPLEXOS POLIDEPORTIVOS E PISCINAS DE USO COLECTIVO.

b) CATEGORÍA 2ª: INSTALACIÓNS DEPORTIVAS DE CARÁCTER PRIVADO, ANEXAS A OUTROS USOS (vivendas, hoteis, colexios etc.).

c) CATEGORÍA 3ª: PEQUENOS EQUIPAMENTOS DEPORTIVOS (SAUNAS, XIMNASIOS E SIMILARES) SITUADOS EN SEMISOTO E PLANTA BAIXA DE EDIFICIOS DE VIVENDAS Ou EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

3. CONDICIÓN.

a) Nas instalacións da categoría 3ª permítense as instalacións en semisoto sempre que contén con acceso independente.

b) Complementariamente ao disposto nas Normas de edificación, os establecementos deportivos cumprirán as condicións esixidas na NBE-CPI/96, así como coas condicións establecidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras e no Regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

4. PRAZAS DE APARCADOIRO.

a) EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.

En edificios exclusivos destinados a equipamento deportivo reservárase unha praza de aparcadoiro en solo de titularidade privada (garaxe ou superficie non ocupada pola edificación), por cada 100 m² edificables.

Exceptúanse as actividades deportivas situadas en solo urbano consolidado que xustifiquen a imposibilidade de cumprir devandito requisito, nese caso as prazas de aparcadoiro esixidas limitaríanse á capacidade dispoñible que deberá estar debidamente xustificada.

En solo urbano consolidado poderán establecerse aparcadoiros de titularidade pública que poderán localizarse ata no subsolo dos sistemas viarios e de espazos libres, sempre que non interfiran no uso normal destes sistemas nin supoñan a eliminación ou traslado de elementos físicos ou vexetais de interese (Art. 54º.g) LOUG).

b) EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E EN SOLO URBANIZABLE.

Dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, a quinta parte deben ser de dominio público (Art.47º.2.c) LMLUG).

ARTIGO 77.- EQUIPAMENTO RELIXIOSO.

1. DEFINICIÓN.

Corresponde aos locais e edificios destinados ao culto, de carácter público ou privado, como conventos, seminarios relixiosos, templos, capelas e centros similares.

2. CATEGORÍAS.

a) CATEGORÍA 1ª: CENTROS RELIXIOSOS EN XERAL SEN LIMITACIÓN DE SUPERFICIE.

3. CONDICIÓN.

a) Cumprirán o establecido para os usos de vivenda colectiva e hoteleiro no que lles fose de aplicación.

b) Complementariamente ao disposto nas Normas de edificación, os establecementos relixiosos cumprirán as condicións esixidas na NBE-CPI/96, así como as condicións establecidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras, así como no Regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

ARTIGO 78.- SERVIZOS PÚBLICOS.

1. DEFINICIÓN.

Comprende aquelas actividades vinculadas a un servizo público de carácter específico, desenvolvidas por organismos públicos ou por entidades privadas con carácter subsidiario.

2. CLASIFICACIÓN.

a) SERVIZOS ADMINISTRATIVOS.

Comprende os edificios destinados a servizos como Concello, Xulgado, Correos, e en xeral, a Organismos da Administración do Estado e da Comunidade Autónoma.

b) SERVIZOS DA ORDEN.

Comprende os edificios e instalacións destinados a Garda Civil, Policía, etc.

c) SERVICIOS DE HIXIENE E PREVENCIÓN.

Comprende os edificios e instalacións destinadas a Parques de Bombeiros, Servizos Funerarios (cemiterios e tanatorios).

d) OUTROS SERVIZOS.

Se engloban neste apartado outros servizos non incluídos nos apartados anteriores como matadoiros, mercado, estacións de servizo de carburantes, etc.

3. CONDICIÓN.

3.1 CONDICIÓN XERAIS.

Cumprirán as condicións legais vixentes de carácter sectorial que lles sexan de aplicación, así como, no seu caso, as condicións esixidas na NBE-CPI/96 e nas condicións establecidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras, así como no Regulamento que a desenvolve (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

3.2 CONDICIÓN PARTICULARES DOS CEMITERIOS.

A intervención administrativa da Xunta (Consellería de Sanidade) en todo o que fai referencia á aprobación de proxectos para novos cemiterios e a realización de obras nos existentes, realizarase de acordo coas disposicións contidas no Decreto 134/1998, de 23 de abril, sobre policía sanitaria mortuoria ou norma que o substitúa.

Sección Terceira.- Uso garaxe-aparcadoiro.

ARTIGO 79.- DEFINICIÓN, CATEGORÍAS E CONDICIÓN.

1. DEFINICIÓN.

a) Inclúense dentro do uso de garaxe-aparcadoiro toda edificación ou lugar destinado á estancia de vehículos. Tamén se inclúen dentro deste uso os servizos públicos de transporte e os seus lugares anexos de paso, espera ou estancia de vehículos, así como os depósitos de vehículos usados.

b) Tamén se inclúen os talleres do automóbil que son os locais destinados á conservación e reparación do automóbil, ata os servizos de lavado e engraxe.

2. CATEGORÍAS.

a) CATEGORÍA 1ª: GARAXE ANEXO A VIVENDA UNIFAMILIAR PARA UTILIZACIÓN DOS USUARIOS DA VIVENDA.

b) CATEGORÍA 2ª: GARAXE-APARCADOIRO EN PLANTA BAIXA, SEMISOTO, SOTO OU SOTOS DE EDIFICIO DE VIVENDAS.

c) CATEGORÍA 3ª: GARAXE-APARCADOIRO EN PARCELA INTERIOR, BAIXO RASANTE OU EN PROLONGACIÓN DE PLANTA BAIXA EN PATIOS DE MAZÁ E EN ESPAZOS LIBRES PRIVADOS.

d) CATEGORÍA 4ª: GARAXE-APARCADOIRO PARA USO PÚBLICO AO AIRE LIBRE OU SUBTERRÁNEO.

e) CATEGORÍA 5ª: TALLERES DE AUTOMÓBILES E/Ou MAQUINARIA AGRÍCOLA, ATA LAVADO E ENGRAXE.

f) CATEGORÍA 6ª: DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS USADOS PARA O SEU DESPECE.

3. CONDICIÓN.

3.1 CONDICIÓN XERAIS DO USO GARAXE-APARCADOIRO.

a) NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Os locais e lugares destinados ao uso de garaxe-aparcadoiro cumpriran as disposicións vixentes que lles sexan de aplicación, e cando a súa capacidade sexa superior a cinco prazas de automóbil, cumpriran ademais as condicións dos apartados seguintes.

b) ACCESOS.

Os garaxes-aparcadoiro de ata 600 m² terán un acceso de tres metros de ancho, como mínimo.

Naqueles de superficie igual ou superior a 600 m², o ancho mínimo do acceso será de 4,50 m, ou dous accesos, un de entrada e outro de saída, de tres metros cada

un.

As ramplas rectas non excederán a pendente do 16 % e as ramplas en curva a do 12 %, medidas pola liña media. A anchura mínima será de 3 m co sobreancho necesario nas curvas e o seu radio de curvatura, medido tamén no eixe, será superior a 6 metros.

Os garaxes-aparcadoiros, dispoñerán dun portal de 3 m de ancho e 5 m de fondo, como mínimo, recuado a partir da liña de fachada, con piso horizontal ou pendente inferior ao 3 %.

Sen prexuízo das esixencias relativas a aparcadoiro establecidas en cada uso, nos garaxes-aparcadoiros de uso público que estean ao servizo dun edificio de uso público, reservaranse prazas de aparcadoiro adaptadas tan preto como sexa posible dos accesos peonís e de forma permanente.

As prazas adaptadas, itinerarios e espazos anexos, cumpriran as condicións establecidas no Art. 37º e na base 3 do código de accesibilidade contido no Regulamento sobre accesibilidade e supresión de barreiras (D. 35/2000, de 28 de xaneiro).

c) PRAZAS DE APARCADOIRO.

Enténdese por praza de aparcadoiro un espazo mínimo de 2,50 x 5,00 m libre de obstáculos. A superficie de aparcadoiro mínima por praza, incluíndo a parte proporcional de accesos, nunca será inferior a 20 m².

Cando as prazas de aparcadoiro dispóñanse en batería, o ancho dos corredores de acceso non será inferior a 5 metros e cando se dispoña en fila de 3,50 metros. Neste último caso, a lonxitude da praza non será inferior a 5,50 metros.

Do total de prazas de aparcadoiro reservarse, en función dos usos, un número de prazas para usuarios minusválidos, que se calculará en función da capacidade total do aparcadoiro, de acordo coa proporción que se establece no código de accesibilidade do Regulamento sobre accesibilidade e supresión de barreiras (D. 35/2000, de 28 de xaneiro). Estas prazas terán unha superficie rectangular mínima de 3,50 m x 5 m.

d) ALTURA.

En garaxes-aparcadoiros a altura libre mínima será de 2,20 metros, admitíndose unha altura mínima en elementos puntuais de 2,00 metros.

e) VENTILACIÓN.

A ventilación poderá ser natural ou forzada e proxectarase con suficiente amplitude para impedir a acumulación de vapores ou gases nocivos, en proporción superior ás cifras establecidas na NBE-CPI/96.

Os patios e chemineas de ventilación de garaxes estarán destinados exclusivamente a este fin, construídos con elementos resistentes ao lume e debendo exceder polo menos nun metro as cubertas das edificacións existentes nun radio de 6 metros, contados da propia cheminea.

f) ILUMINACIÓN.

A iluminación artificial realizarase só mediante lámpadas eléctricas e as instalacións de enerxía e alumado eléctricos responderán ás características esixidas polo Regulamento de Instalacións Eléctricas Receptoras e Disposicións complementarias vixentes.

g) CONDICIÓN DE SEGURIDADE.

Todos os locais destinados a garaxe-aparcadoiro, cumprarán as condicións establecidas na NBE-CPI/96 ou norma que a substitúa.

3.2 CONDICIÓN PARTICULARES DOS TALLERES DE AUTOMÓBIL.

Os talleres de automóbiles ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas Normas de uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumprarán coas seguintes:

a) Non causarán molestias aos veciños e viandantes.

b) Dispoñerán dentro do local de 1 praza de aparcadoiro por cada 25 m² de taller, cun mínimo de dúas prazas.

c) Nos locais de servizo de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivendas, a potencia instalada non excederá de 25 C.V. Nos restantes talleres non excederá de 60 C.V. e en edificios exclusivos para uso do automóbil, non existirá limitación.

Sección Cuarta.- Uso de Espazos libres e zonas verdes.

ARTIGO 80.- DEFINICIÓN E CONDICIÓN.

1. Comprende todos os espazos destinados a parques, xardíns e áreas de xogo para recreo e lecer da poboación.

2. Os espazos libres e zonas verdes regúlanse no CAPÍTULO III (SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES) do TÍTULO I das NORMAS 7 desta Normativa.

Sección Quinta.- Uso de Comunicacións.

ARTIGO 81.- DEFINICIÓN E CONDICIÓN.

a) Teñen uso dotacional de comunicacións os espazos destinados ao transporte de persoas e mercancías, así como os que permitan igualmente a permanencia destes estacionados ou aqueles, en que se producen operacións de carga ou descarga e outros labores auxiliares.

b) Nos terreos cualificados como uso dotacional de comunicacións permitírase, ademais dos usos sinalados de xeito expresa no CAPÍTULO II (SISTEMA XERAL DE COMUNICACIÓN E AS SÚAS ZONAS DE PROTECCIÓN) do TÍTULO I das NORMAS 7 desta Normativa, o uso dotacional de infraestructuras de servizos, así como o uso dotacional de servizos públicos de estacións de servizo de combustible para vehículos, sempre que se establezan as medidas necesarias para garantir a seguridade de circulación de persoas, vehícu-

los e mercancías.

Sección Sexta.-Infraestructuras de Servizos.

ARTIGO 82.- DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN E CONDICIÓN.

1. DEFINICIÓN.

Teñen a consideración de uso de infraestructuras de servizos o dos espazos destinadas ao abastecemento de auga, saneamento e depuración de augas, fornezo de enerxía eléctrica, servizo telefónico e a outros análogos.

2. CLASIFICACIÓN.

A efectos do seu pormenorización, distínguense as seguintes clases: abastecemento de auga, saneamento, enerxía eléctrica, telefonía e gas.

3. CONDICIÓN.

Cada unha das clases do uso dotacional de infraestructuras de servizos, regúlase no CAPÍTULO V (SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS) do TÍTULO I das NORMAS 7 desta Normativa.

CAPÍTULO V.- USOS RÚSTICOS.

ARTIGO 83.- CONSIDERACIÓN XERAIS.

Enténdese por usos rústicos, aqueles usos característicos do medio rural vinculados á explotación dos recursos naturais. Estes usos defínense e regulan no CAPÍTULO I do TÍTULO V (NORMAS PARTICULARES DO SOLO RÚSTICO) das NORMAS 7 desta Normativa.

NORMAS 4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

TÍTULO I.- CONDICIÓN XERAIS DE ORDENACIÓN

E APROVEITAMENTO.

CAPÍTULO I.- CONDICIÓN DE PARCELA.

ARTIGO 84.- DETERMINACIÓN XERAIS.

O presente CAPÍTULO regula as condicións das parcelas sobre as que se situarán as edificacións que se constrúan no termo municipal, salvo disposición en contrario nas Normas Particulares desta Normativa, nese caso, terán que respectarse estas últimas ou no caso de parcelas en "fóra de aliñación", nese caso, respectaranse as limitacións establecidas no Art. 139 desta Normativa.

ARTIGO 85.- PARCELA.

Enténdese por parcela a superficie real do terreo deslindada como unidade independente e identificada polas súas lindeiros e a súa superficie.

a) PARCELA NETA: É a superficie de parcela delimitada por aliñación ou aliñacións oficiais e lindeiros.

b) PARCELA BRUTA: É a superficie da parcela que

se obtén engadindo á superficie da "parcela neta", as superficies da parcela orixinal destinadas a vías e espazos públicos determinados pola ordenación.

ARTIGO 86.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. A parcela mínima edificable é a que comprende a menor superficie admisible pola ordenación, en concordancia coas determinacións contidas nas Normas Particulares desta Normativa ou na Achaiadura de Desenvolvemento do presente PXOM.

2. A parcela mínima constitúe, a unidade mínima a efectos de indivisibilidade e demais circunstancias contidas no Art. 205º LOUG.

ARTIGO 87.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

1. Cando fose necesario adaptar a configuración física das parcelas, en aplicación das determinacións contidas nas Normas Particulares desta Normativa, se delimitarán Zonas de Normalización de parcelas, sen que iso produza minoración dos aproveitamentos atribuídos polo PXOM, nin imposición de cesión de aproveitamento lucrativo a favor do Concello.

2. As "Zonas de Normalización de parcelas" poden vir delimitadas nos Planos de Ordenación do presente PXOM ou delimitarse con posterioridade á aprobación definitiva deste PXOM de oficio ou a instancia de parte. Nestes últimos casos deberá seguirse o procedemento establecido no Art. 122º.2 LOUG.

3. En todas aquelas ordenanzas contidas nas Normas Particulares desta Normativa nas que se permita a tipoloxía de edificación pechada, será obrigatorio delimitar zonas de normalización de parcelas cando existindo dous ou máis parcelas contiguas libres de edificación, o ángulo formado entre a aliñación oficial e calquera dos lindeiros laterais da parcela ou parcelas sexa inferior a 70º ou superior a 110º sesaxesimais.

CAPITULO II.- CONDICIÓN DE POSICIÓN E OCUPACIÓN.

ARTIGO 88.- CONCEPTO E ÁMBITO DE APLICACIÓN.

O presente CAPITULO regula as condicións que determinan o emprazamento e ocupación das edificacións dentro das parcelas edificables e aplicaranse ás "obras de nova edificación", así como a todas as "obras nos edificios" que impliquen modificación dos parámetros de posición ou de ocupación nos edificios existentes, salvo disposición en contrario nas Normas Particulares desta Normativa, nese caso, terán que respectar estas últimas ou no caso de edificios en "fóra de ordenación", nese caso, respectaranse as limitacións establecidas nos Art. 138 e 139 desta Normativa.

ARTIGO 89.- ALIÑACIÓNS.

1. As aliñacións son os lindeiros das parcelas cos espazos libres públicos.

2. As aliñacións poden ser:

a) ALIÑACIÓNS ACTUAIS. Son os lindeiros das par-

celas actuais, cos espazos libres públicos.

b) ALIÑACIÓNS OFICIAIS. Son as liñas que se fixan como talles no presente PXOM ou na achaiadura que o desenvolva, que fixan os límites das parcelas cos espazos libres públicos como vías, rúas, prazas, etc.

3. As aliñacións oficiais en solo urbano con ordenación detallada e en solo de núcleo rural, se grafitan nos planos de ordenación.

ARTIGO 90.- LIÑAS DE EDIFICACIÓN.

1. Son as liñas establecidas no presente PXOM ou na achaiadura que o desenvolva que separan no interior da parcela neta, a parte da mesma que pode ser ocupada pola edificación dos espazos libres restantes.

2. As liñas de edificación determínanse do seguinte xeito:

a) Nas zonas de solo urbano con ordenación detallada, salvo nas tipoloxías de vivenda unifamiliar, as liñas de edificación se grafitan nos planos de ordenación, determinando os volumes edificables.

b) En edificación en mazá pechada con patio de mazá, se grafa nos planos de ordenación a liña de edificación exterior en planta baixa, que coincide normalmente coa aliñación oficial.

Tamén se grafa nos planos de ordenación, a liña de edificación interior en plantas piso que define o fondo edificable e, á súa vez, delimita o patio de mazá.

Nos patios de mazá nas que non se permite ocupar a totalidade da superficie do patio de mazá en planta baixa, tamén se grafitan nos planos de ordenación as liñas de edificación interiores correspondente ás profundidades máxima das prolongacións das plantas baixas.

ARTIGO 91.- RECUADOS.

1. RECUADO FRONTAL.

É a franxa de terreo comprendida entre a liña de edificación e a aliñación oficial.

2. RECUADOS A LINDEIROS.

Son as franxas de terreo comprendidas entre os lindeiros da parcela e as correspondentes liñas de fachada.

A medición do recuado realizarase sobre unha recta perpendicular ao correspondente lindeiro.

3. RECUADO DA EDIFICACIÓN RESPECTO A SERVIDUMES.

a) Os propietarios de parcelas nas que existan servidumes de paso ou outras calquera deberán respectalas cando edifiquen, agás que se estableza un acordo de supresión das mesmas con todos os propietarios e usuarios afectados e sométana a información favorable do Concello.

b) Se a servidume é de paso, lindante con instalacións ou edificacións interiores existentes, deberá dispoñer dunha ancho mínimo de 3 metros en toda a súa lonxitude, agás que nos Planos de Ordenación háxa-

se grafitado un ancho maior. No caso de que actualmente sexa inferior, se recuará a edificación 1/2 do ancho que falte para chegar ao mínimo, no caso de que a servidume atópese no lindeiro de dous parcelas ou solares de distinta propiedade, e a totalidade do ancho se a servidume atópese situada dentro da propia parcela.

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

4. RECUADO DA EDIFICACIÓN RESPECTO AO TERREO.

Nos edificios situados en solares nos que polas condicións topográficas resulten plantas vivideiras situadas por baixo da rasante natural do terreo, para poder abrir ocos de ventilación e iluminación ao espazo libre privado, haberá de establecerse unha separación á caixa de desmonte do terreo non inferior á que correspondería en aplicación das disposicións contidas no Art. 113 desta Normativa respecto de patios de parcela.

ARTIGO 92.- RASANTES.

As rasantes oficiais son os perfís das vías, rúas ou prazas establecidos neste PXOM, nos Plans que o envolvan ou os que no seu momento expida o Concello.

ARTIGO 93.- OCUPACIÓN DE PARCELA.

1. CONCEPTO.

a) La "superficie ocupada de parcela", é a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, ata a subterránea e os voos.

b) Consideraranse excluídos da superficie ocupada os salientes permitidos como beirados, cornixas, etc.

c) Nas edificacións nas que a liña de edificación coincide coa aliñación oficial, considerárase que os corpos voados nos que a súa proxección sitúase fóra da parcela, non producen "ocupación".

2. OCUPACIÓN MÁXIMA.

a) É a superficie da parcela neta que, como máximo, pode ser ocupada pola edificación.

b) A avaliación da ocupación máxima de parcela exprésase polo coeficiente de ocupación que pode expresarse tanto polo cociente resultante de dividir a "superficie ocupable máxima" pola superficie da "parcela neta", como pola porcentaxe de "parcela neta" que pode ser ocupado.

CAPITULO III.- CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DOS EDIFICIOS.

Sección Primeira.- Condicións xerais.

ARTIGO 94.- CONCEPTO E ÁMBITO DE APLICACIÓN.

As condicións establecidas neste CAPITULO son aquelas que limitan a dimensión e forma dos edificios e aplicaranse a todos os tipos de "obras de nova edificación" e de restructuración, así como a todas as "obras nos edificios" ou calquera outra que implique a alteración dos parámetros regulados neste CAPITULO, salvo disposición en contrario nas Normas Particulares desta Normativa, nese caso, terán que respectarse estas últimas, ou no caso de edificios en fóra de ordenación, nese caso, respectaranse as limitacións establecidas nos Art. 138 e 139 desta Normativa.

Sección Segunda.- Edificabilidade.

ARTIGO 95.- CONCEPTOS.

1. EDIFICABILIDADE.

Enténdese por "edificabilidade" a relación entre a superficie construída e a superficie neta da parcela.

2. SUPERFICIE CONSTRUÍDA.

Enténdese por superficie construída, a suma das superficies de todas as plantas dunha edificación, considerada cada unha pola extensión comprendida dentro da proxección horizontal da súa perímetro, definido pola cara exterior dos muros e peches envolventes.

3. SUPERFICIE ÚTIL.

Enténdese por superficie útil a definida polos perímetros dos espazos tomados respecto de as caras interiores dos muros e tabiques envolventes, descontando a superficie ocupada por elementos de división ou estruturais verticais, así como polas canalizacións ou condutos de sección horizontal superior a 0,50 m² e polos espazos en que a altura libre sexa inferior a 1,50 m.

ARTIGO 96.- CÁLCULO DA EDIFICABILIDADE.

1. A efectos do cálculo da edificabilidade computarán, de acordo co establecido no Art. 46º.6.a) LMLOU, todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 m² vinculados ás vivendas do edificio, a apartamentos ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogos.

2. Non computarán no cálculo da edificabilidade, os espazos baixo cuberta con altura libre inferior a 1,50 metros e as cubertas planas non transitables.

Sección Terceira.- Alturas da edificación.

ARTIGO 97.- CONCEPTO.

1. Se Enténdese por altura da edificación a dimensión vertical da parte do edificio que sobresaia do terreo.

2. Nas edificacións distínguense os seguintes tipos de alturas.

a) ALTURA DE CORNIXA: É a que se mide desde a correspondente cota de referencia, ata a cara inferior do forxado que forma o teito da última planta.

b) ALTURA DE COROACIÓN: É a que se mide desde a correspondente cota de referencia, ata a inter-

sección da cara inferior da vertente da cuberta co plano de fachada do edificio.

c) **ALTURA TOTAL:** É a que se mide desde a correspondente cota de referencia ata a cumieira máis alta do edificio.

ARTIGO 98.- COTA DE REFERENCIA PARA A MEDICIÓN DE ALTURAS.

É a que serve de orixe para a medición da altura do edificio.

a) En edificación pechada e, en xeral, nas tipoloxías nas que non se esixa recuado respecto de a aliñación oficial, a cota de referencia para a medición da altura do edificio corresponderase coa rasante da beirarrúa no punto medio da fachada do edificio.

b) Nas tipoloxías nas que se esixe recuado respecto de a aliñación oficial, a cota de referencia para a medición de alturas será a rasante natural do terreo.

ARTIGO 99.- MEDICIÓN DE ALTURAS.

1. CONDICIÓN XERAIS.

1.1 A medición de alturas realizarase respectando conxuntamente os valores permitidos para a distancia vertical en metros e para o número de plantas. A estes efectos, salvo indicación expresa das Normas Particulares, a relación entre o número máximo de plantas e a altura máxima de cornixa, de coroación e total será a seguinte:

Nº DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (metros)		
	CORNIXA	COROACIÓN	TOTAL
1 (Planta baixa)	4,00	4,30	7,60
2 (Planta baixa + 1 planta piso)	7,00	7,30	10,60
3 (Planta baixa + 2 plantas piso)	10,00	10,30	13,60
4 (Planta baixa + 3 plantas piso)	13,00	13,30	16,60

1.2 A efectos do cómputo do número de plantas teranse en conta as seguintes determinacións:

a) As plantas baixas e as plantas de piso contabilizarán sempre, estean ou non distribuídas interiormente, e tanto se son abertas, diáfnas ou pechadas. Tamén computarán as plantas recuadas.

b) Computarán como unha planta os semisotos que sobresaian máis de 1,00 metro (incluído o forxado) en calquera das rasantes do terreo en contacto coa edificación.

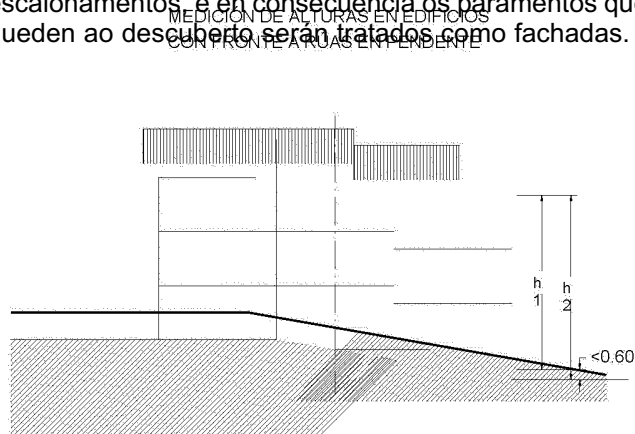
c) Non computarán dentro do número de plantas os sotos, os semisotos que sobresaian menos de 1,00 metro en calquera das rasantes do terreo en contacto coa edificación, excepto nas ramplas atrincheiradas para acceso de vehículos que teñan un ancho máximo de 3 metros, e os baixo cuberta.

2. CASOS PARTICULARES.

2.1 MEDICIÓN DE ALTURAS EN EDIFICIOS CON FRONTE A RÚA EN PENDENTE.

a) Se a rasante da rúa a que dá fronte a fachada do edificio, orixínase nalgún punto da fachada unha diferenza de cota de máis de 0,60 metros por encima ou por baixo do que corresponde ao momento medio da fachada, a altura de cornixa do edificio determinarase dividindo a fachada en tantas partes como sexa preciso para non exceder devandita medida.

b) Nestes casos, o arranque dos planos da cuberta e a configuración volumétrica acompañará a devanditos escalonamentos, e en consecuencia os paramentos que queden ao descuberto serán tratados como fachadas.



h1: Altura máxima de cornixa

h2: Altura máxima de cornixa máis desfavorable

2.2 MEDICIÓN DE ALTURAS EN EDIFICIOS EN ESQUINA.

a) En edificios en esquina, tomarase como altura de cornixa a maior das permitidas nas rúas que conforman a esquina, podendo continuarse con devandita altura pola rúa de menor altura permitida nun tramo de lonxitude equivalente ao fondo máximo permitido, contado a partir da esquina ou punto de intersección das fachadas e a continuación manterase a altura que corresponde a esa rúa.

b) No caso de mazás compactas adoptarase, a efectos de aplicación das condicións indicadas anteriormente, un fondo de 16 metros.

c) Os paramentos que queden ao descuberto trátanse como fachadas.

2.3 MEDICIÓN DE ALTURAS EN EDIFICIOS CON FACHADA A UNHA PRAZA.

En edificios con fachada a unha praza, tomarase como altura máxima de cornixa a altura correspondente á rúa de maior altura permitida que a ela converxe. Exceptúanse de cumprir esta esixencia as prazas que, de modo específico teñen regulada a súa altura nos planos de ordenación.

2.4 MEDICIÓN DE ALTURAS EN EDIFICIOS CON FACHADAS OPOSTAS A DÚAS RÚAS NON CONTIGUAS.

Cando por motivos de ordenación ou pequena profundidade dun solar este dea fronte a dúas rúas non contiguas, tomarase para cada rúa a altura de cornixa permi-

tida e o volume edificable do solar será o resultante da intersección dos planos de cuberta. Se a aplicación de devandita condición dá lugar a solucións inadecuadas por contar as rúas con diferentes rasantes, ou outras causas, o volume edificatorio resultante poderá compoñerse mediante estudos de detalle, sempre que non se supere o aproveitamento máximo edificable que correspondería ao aplicar as alturas máximas permitidas en cada rúa.

No caso de compoñer o volume mediante estudo de detalle, este realizarase para a totalidade da mazá en que se sitúe o edificio.

2.5 MEDICIÓN DE ALTURAS EN EDIFICIOS RECUADOS RESPECTO Á ALIÑACIÓN OFICIAL.

A altura máxima de cornixa permitida nestes casos medirase no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo á cornixa.

ARTIGO 100.- CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN PERMITIDAS POR ENCIMA DA ALTURA MÁXIMA DE CORNIXA.

1. Por encima de la "altura máxima de cornixa", permítese a construción de cubertas e os elementos de construción e instalacións seguintes:

- a) Chemineas de ventilación e extracción de fumes.
- b) Antenas.
- c) Escaleiras de conservación de cubertas.

d) Calquera elemento das instalacións do edificio cuxa situación por encima da altura máxima de cornixa resulte obrigada por motivos técnicos.

e) Bufardas ou mansardas, unicamente nos casos e nas condicións que se establezan nas Normas Particulares.

2. Os elementos enumerados nos apartados a), b), c) e d), deberán recuarse da fachada de forma que non sexan visibles desde a rúa. Se fose imposible cumprir esta condición, deberá xustificarse razoadamente a súa necesidade na solicitude da licenza e, en todo caso, deberán recuarse como mínimo 2 metros desde a liña de fachada.

3. CUBERTAS.

a) Enténdese por cuberta da edificación, os elementos constructivos que pechan o volume edificado por encima da cara superior do último forxado.

b) As vertentes que conforman as cubertas serán continuos e sen quebres e cunha pendente máxima de 30°. En caso de existir edificacións colindantes a pendente haberá de equipararse á de devanditas construcións cun máximo de 40°, contados desde a parte superior do forxado da última planta, no extremo do voo se o houber, de cada unha das súas fachadas.

c) A altura máxima de cumieira non superará os 4,30 metros, medidos desde a cara superior do forxado que forma o teito da última planta.

d) O paramento formado entre a altura de cornixa e a altura de coroación deberá ter tratamento de fachada

e non poderá revestirse con lousa.

e) No espazo baixo cuberta autorízanse os usos compatibles cos definidos na ordenanza correspondente e si se utilizan para vivenda cumpriran as condicións establecidas no decreto 311/1992, de 12 de Novembro sobre habitabilidade de vivendas. Tamén poderán autorizarse os usos non vivideiros (rocho, tendeiro a cuberto e as instalacións indicadas no apartado 1 anterior).

4. BUFARDAS.

Admítese este elemento constructivo nas fachadas que dean fronte á vía pública, unicamente nos casos e nas condicións que se establezan nas Normas Particulares, e cumpriran as seguintes condicións:

a) ANCHO MÁXIMO: 2,00 metros. A suma total dos anchos das bufardas non será superior a 1/3 da lonxitude da fachada correspondente e haberá que gardar unha distancia á medianeira non inferior á metade do ancho da bufarda.

ALTURA MÁXIMA DA CUMIEIRA DA BUFARDA: 3,00 metros medidos desde a cara superior do forxado que forma o teito da última planta de piso.

b) RECUADOS: Deberán tomar a liña de fachada da planta baixa do edificio.

Sección Cuarta.- Entrantes na Edificación.

ARTIGO 101.- PATIOS ABERTOS EN FACHADAS.

Os patios abertos en fachada que se autoricen nas Normas Particulares cumpriran coas dimensións e condicións sinaladas no Art. 113 desta Normativa.

ARTIGO 102.- SOPORTAIS.

1. Son os recuados establecidos en toda a fachada ou parte dela a nivel de rúa, ata o primeiro ou segundo piso, porticados con arcos, pilastras ou columnas, para abrigo ou protección dos accesos, para tránsito peonil ou por mero deseño.

2. Os soportais que poidan permitirse nas Normas Particulares cumpriran as seguintes condicións:

a) O ancho mínimo entre o paramento e a cara interior das columnas, non será inferior a 2,50 metros.

b) A altura mínima desde o solo ata o teito do soportal, en calquera parte que sexa accesible a peonís, será de 2,50 metros, admitíndose a redución ata 2,20 metros baixo arcos.

c) Os soportais que sexan accesibles a peonís serán de uso público, permitíndose o aproveitamento privado do subsolo destes espazos.

ARTIGO 103.- CHAFRÁNS.

1. En edificios en esquina, establecerase un chafrán cuxas dimensións mínimas serán as determinadas por un segmento cuxos extremos estarán a 3,00 m do punto de intersección das aliñacións, cun mínimo de fronte de chafrán de 3,00 m. Este chafrán manterase en toda a altura da edificación.

2. Poderanse exceptuar da formación de chafráns, as esquinas das edificacións situadas en rúas peonís.

3. Nos núcleos rurais prohibese a formación de chafráns.

Sección Quinta.- Salientes e voos da edificación.

ARTIGO 104.- ELEMENTOS SALIENTES.

1. LETREIROS APEGADOS ÁS FACHADAS, IMPOSTAS, MOLDURAS, ENMARCADOS DE PORTAS OU FIESTRAS E OUTROS SIMILARES.

O saliente máximo será de 0,05 metros en rúas de ancho inferior 8 m, e de 0,10 m en rúas de ancho igual ou superior a 8 m.

2. RÓTULOS OU CARTEIS BANDEIROLA.

a) O saliente máximo non excederá 1/10 do ancho da rúa, sen superar en ningún caso os 1,50 metros. Ademais a proxección horizontal do extremo máis saliente do rótulo situarase, como máximo, a 0,50 metros do bordo da beirarrúa.

b) A altura libre mínima sobre a rasante da beirarrúa non será inferior a 2,60 metros.

3. MARQUESIÑAS.

a) Saliente máximo: A metade do ancho da beirarrúa, cun máximo de 2 metros, respectando en todo caso o arborado.

b) Altura mínima: 2,60 m contados desde a rasante da beirarrúa.

c) Serán de elementos desmontables.

4. TOLDOS.

a) Saliente máximo: A metade do ancho da beirarrúa, cun máximo de 3 metros, respectando en todo caso o arborado.

b) Altura mínima: 2,20 m contados desde a rasante da beirarrúa.

c) Serán de elementos desmontables.

5. CORNIXAS E BEIRADOS.

a) En rúas de ancho igual ou inferior a 6 metros, o saliente máximo non superará 0,20 metros..

b) En rúas de ancho maior de 6 metros e menor de 8 metros, o saliente máximo non superará os 0,30 metros.

c) En rúas de ancho superior a 8 metros, o saliente máximo non superará 0,40 metros.

ARTIGO 105.- CORPOS SAÍNTES.

1. Considéranse corpos salientes aqueles elementos que sobresaen do plano de fachada e que poden ser ocupables ou habitables, como balcóns, balconadas, miradoiros, e galerías acristaladas.

A ocupación máxima de fachada con galerías acristaladas será do 70 % da superficie de devanditas plantas.

2. Nas tipoloxías de edificación cuxa liña de edifica-

ción exterior coincida coa aliñación oficial, os corpos salientes cumpriran as seguintes condicións:

a) En rúas de ancho igual ou inferior a 6 metros non se permiten corpos voados, excepto balcóns cun máximo de 30 cm. de profundidade e 1,20 metros de lonxitude máxima.

b) En rúas de ancho maior de 6 metros e menor de 8 metros, só se permiten balcóns cun máximo de 50 cm. de profundidade e 1,50 metros de lonxitude máxima.

c) En rúas de ancho maior de 8 metros e menor de 10 metros permitiranse voos cun saliente máximo respecto ao plano de fachada do 8 % da anchura da rúa.

d) En rúas maiores de 10 metros, permitiranse voos cun saliente máximo de 1 metro.

e) En ningún caso, a proxección horizontal dos puntos máis avanzados do voo poderá pasar o bordo da beirarrúa.

f) A altura libre mínima do voo sobre a rasante da beirarrúa, en calquera dos seus puntos, non será inferior á altura da planta baixa, cun mínimo de 3,50 metros.

No caso de que o voo sitúese a unha altura inferior a 4,00 metros, os puntos máis avanzados do mesmo deberán recuarse a máis de 0,30 metros do bordo da beirarrúa.

g) Os balcóns, voos de terrazas e as galerías que teñan fiestras laterais separaranse, como mínimo, 0,60 metros das medianeiras, salvo en caso de acordo entre colindantes que se poderá alcanzar a medianeira co voo.

h) No caso das galerías, o acristalamiento presentárase na totalidade da superficie da mesma, incluídos os laterais e por detrás do acristalamiento non se admitirán partes opacas.

i) Os corpos voados, de conformidade co establecido no Art. 46º.6.a) LMLoug, computarán edificabilidade.

3. Prohibense os voos a patio de mazá.

4. Nas tipoloxías edificatorias cuxa liña de edificación exterior deba recuarse da aliñación oficial, os corpos voados cumpriran as condicións indicadas no apartado 2 anterior, excepto no seguinte:

a) O saliente máximo do voo será de 1 metro.

b) Cando o espazo correspondente ao recuado sexa de dominio privado, a altura do voo poderá rebaixarse ata a altura permitida para a planta baixa.

ARTIGO 106.- ELEMENTOS E CORPOS SALIENTES EN EDIFICIOS CATALOGADOS E ÁMBITOS PROTEXIDOS.

A regulación dos elementos e corpos establecida no Artigo anterior non será de aplicación nos edificios catalogados e nos ámbitos protexidos. Nestes casos os elementos e corpos salientes regularanse polas condicións específicas establecidas no TITULO VIN (NORMAS DE

PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL) das NORMAS 7 desta Normativa.

Sección Sexta.- Tipos de edificacións.

ARTIGO 107.- CONCEPTO.

1. EDIFICACIÓN PRINCIPAL.

É a construción que contén os espazos fundamentais para o desenvolvemento das actividades propias do uso previsto, como poden ser: vivenda, comercio, industria, etc.

2. EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIA OU AUXILIAR.

a) É aquela construción encostada á edificación principal, ou exenta aínda que próxima e vinculada á edificación principal onde se sitúan determinados servizos ou instalacións correspondentes á edificación principal ou que a complementan. Estas edificacións en ningún caso poderán ser vivideiras.

b) As edificacións auxiliares serán de planta baixa, cunha altura máxima de 2,50 metros e unha cumieira de 3,50 m.

c) A ocupación máxima en planta será de 40 m², computando edificabilidade en todos os casos.

d) As edificacións auxiliares en solo urbano e en solo de núcleo rural, poderán situarse exentas, encostadas á edificación principal ou en contacto coa pechadura do lindeiro. Neste último caso necesitarán a conformidade do colindante.

e) As edificacións auxiliares en solo rústico poderán situarse exentas ou encostadas á edificación principal, gardando en todo caso os recuados a linderos esixidos na ordenanza correspondente.

e) As edificacións auxiliares non encostadas á edificación principal, situaranse como mínimo a unha distancia de 3 metros dos ocos das pezas vivideiras.

Sección Sétima.- Plantas que compoñen as edificacións.

ARTIGO 108.- PLANTA SOTO.

1. Terá esta consideración aquela planta que ten o teito a menos de 1,00 metros por encima da rasante ou a calquera distancia por baixo de dita rasante.

2. A altura libre entre pavimento terminado e teito estará comprendida entre 2,20 metros e 3,00 metros, ambas inclusive.

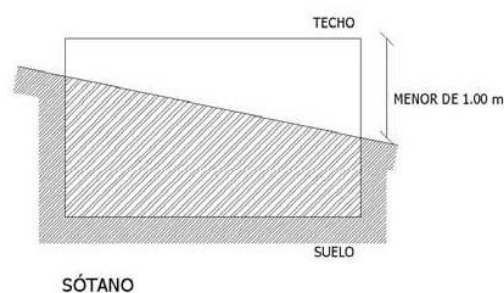
3. Os sotos utilizaranse para os usos previstos nas Normas de Uso desta Normativa, prohibíndose, de acordo co establecido no Art. 48º.1 LOUG, o uso residencial.

4. Terán ventilación suficiente.

5. Garantírase a impermeabilización e estanquidade do mesmo, debéndose establecerse esta obrigaón na primeira e sucesivas transmisións da propiedade.

6. De conformidade co establecido Art. 46º.6.a) LMLoug as plantas soto computarán edificabilidade, salvo que se destinen a rochos de superficie inferior a

10 m² de rochos ou electric



en-
ción,

ARTIGO 109.- PLANTA SEMISOTO.

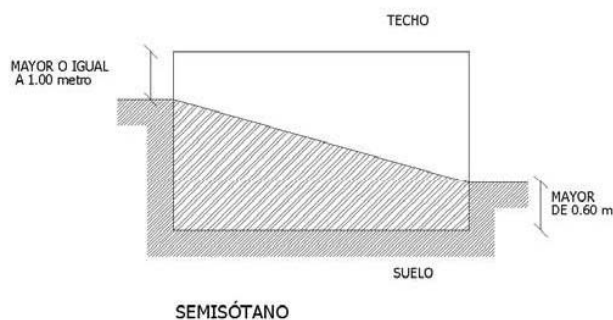
1. É aquela planta semisoterrada que tendo o solo a máis de 0,60 metros por baixo da rasante, ten o teito a máis de 1,00 metros por encima de dita rasante.

2. A altura libre entre pavimento terminado e teito estará comprendida entre 2,20 metros e 3,00 metros, ambas inclusive.

3. Os semisotos utilizaranse para os usos previstos nas Normas de Uso desta Normativa, prohibíndose, de acordo co establecido no Art. 48º.1 LOUG, o uso residencial.

4. Terán ventilación suficiente.

5. De conformidade co establecido Art. 46º.6.a) as plantas semisoto computarán edificabilidade, salvo que se destinen a rochos de superficie inferior a 10 m² vin-



ARTIGO 110.- PLANTA BAIXA E ENTREPLANTA.

1. PLANTA BAIXA.

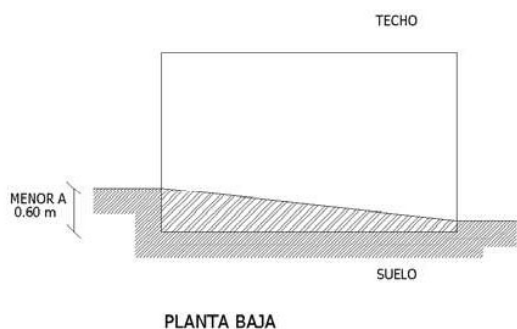
a) Terá a consideración de planta baixa aquela planta inferior do edificio cuxo solo se atopar a altura, por encima ou como máximo a 0,60 metros por baixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.

b) Se pola configuración do terreo as condicións antes indicadas varían ao longo da liña de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa adoptaranse nas plantas que nese caso cumpíranas.

c) A altura libre da planta baixa, entre pavimento terminado e teito estará comprendida entre 2,50 metros e 4,20 metros, ambas inclusive. Esta altura poderá ser pasada en edificacións singulares que teñan unha regulación específica ou legal, como mercados, espectáculos públicos, pavillóns deportivos, igrexas, etc.

d) A planta baixa poderá destinarse aos usos non vivideiros que se establecen nesta Normativa. O uso de vivenda estará condicionado a que o solo desta planta, na parte destinada a este uso, estea situado como mínimo, a 0,30 metros por encima da rasante da rúa a que de fronte.

e) A planta baixa computará edificabilidade en todos os casos, sen excepción, sempre que se cumpran as condicións seguintes:



2. ENTREPLANTA.

a) Considérase entreplanta á planta que na súa totalidade ten o forxado de solo nunha posición intermedia entre o pavimento e teito da planta baixa.

b) Salvo que se especifique expresamente nas Normas Particulares, non se permite a construción de entreplantas.

ARTIGO 111.- PLANTA PISO.

1. É a planta situada por encima do forxado de teito da planta baixa, excluindo o baixo cuberta.

2. A altura libre das plantas de piso, cumprirá as determinacións contidas no Decreto 311/1992, de 12 de novembro, da Xunta de Galicia sobre habitabilidade de vivendas.

3. Poderán utilizarse para os usos previstos nas Normas de Uso.

4. As plantas de piso computarán edificabilidade en todos os casos.

Sección Oitava.- Patios.

ARTIGO 112.- TIPOS DE PATIOS.

Atendendo á súa situación no edificio distínguense os seguintes tipos de patio:

1. PATIO DE PARCELA.

a) PATIO INTERIOR. É o espazo situado no interior do edificio que ten todo o seu perímetro delimitado por paramentos ou por lindeiros de parcela.

b) PATIO ABERTO. É o espazo, conformado polo recuado de fachadas a vía pública ou a patio de mazá,

no que a súa profundidade medida normalmente ao seu plano, sexa superior a 1,50 metros.

2. PATIO DE QUINTEIRO

É o espazo que ten o seu perímetro delimitado polas edificacións que o conforman.

ARTICULO 113.- DIMENSIÓNS E CONDICIÓNS DOS PATIOS DE PARCELA.

1. De conformidade co disposto no Decreto 311/1992, de 12 de novembro, da Xunta de Galicia, os patios se dimensionarán en función do uso das pezas que ventilen e iluminen a el e ás súas dimensións, que estarán definidas polos seguintes parámetros:

D - Diámetro mínimo do círculo que se poderá inscribir no patio en toda a súa altura.

H - A altura do patio, medida desde o solo acabado da primeira planta que ventile e ilumine á súa través ata a corocación superior do paramento vertical que o delimita.

R - A distancia desde o paramento no que se sitúen os focos de ventilación e iluminación ata o paramento vertical oposto.

L - Lonxitude da fronte do patio aberto a vía pública ou a patio de mazá.

P - Profundidade do patio aberto medida normalmente ao plano da fachada.

2. Nos patios interiores aos que ventilen e iluminen escaleiras, cuartos de aseo, despensas e rochos interiores de vivenda, o parámetro R será como mínimo 1/6 do parámetro H e o parámetro D será como mínimo de 2,00 metros.

Nos patios interiores aos que ventilen e iluminen outras dependencias das vivendas, o parámetro R será como mínimo 1/4 do parámetro H e o parámetro D será como mínimo de 3,00 metros.

3. Para determinar a dimensión dos patios interiores, non se computarán como plantas os remates das caixas das escaleiras, os cuartos de máquina dos ascensores e os depósitos de auga, únicas edificacións autorizadas para estes efectos e situadas por encima da última planta da vivenda.

4. Os patios abertos en fachada cumprarán as seguintes condicións:

a) A lonxitude L da fronte aberta será como mínimo 1/6 da altura H, cun mínimo de 3,00 metros.

b) A profundidade P será inferior a 1,5 L cando ao patio dean dormitorios ou estancias; para o resto dos casos a profundidade P deberá ser inferior a 2 L.

5. Os patios non poderán ventilar garaxes, nin locais nos que se realicen actividades clasificadas entre as insalubres, molestas, nocivas ou perigosas, salvo que sexan exclusivos para o seu ventilación.

6. Salvo indicación expresa nas Normas particulares, poderá admitirse o recubrimento dos patios de parcela,

sen cómputo de edificabilidade, con lucernarios translúcidos coas seguintes condicións:

a) A cuberta situarase por encima da cota de coroa-ción do máis alto dos paramentos que delimiten o patio.

b) Deberá deixarse libre unha superficie libre de peche en todo ou parte da súa perímetro que garanta unha superficie de ventilación superior ao 25 % da do patio.

ARTIGO 114.- DIMENSIÓNS E CONDICIÓNS DOS PATIOS DE QUINTEIRO.

1. Considéranse patios de mazá os espazos libres de edificación, xeralmente de uso privado, que teñen os seus perímetros delimitados polas edificacións que o conforman.

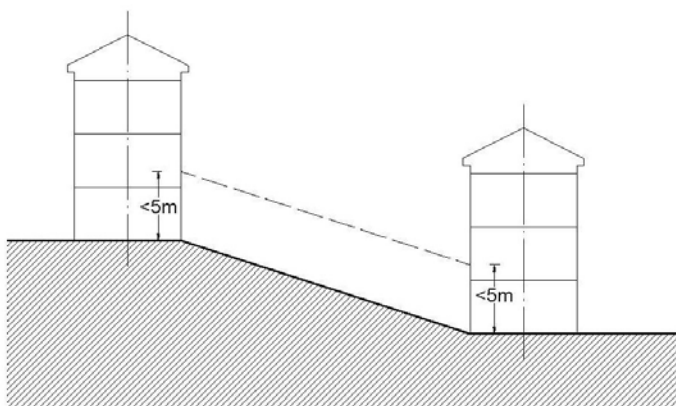
2. O patio de mazá defínese polas liñas de edificación interiores reflectidas nos correspondentes planos de ordenación.

3. Nos patios de mazá, salvo indicación expresa nos Planos de Ordenación ou nas correspondentes Normas Particulares, poderá edificarse a nivel de planta baixa coa profundidade grafitada, no seu caso, nos Planos de Ordenación. Esta prolongación da planta baixa cumprirá as seguintes condicións:

a) Non se permiten vivendas, podendo utilizarse para garaxes e para as actividades vinculadas ás das correspondentes plantas baixas.

b) A súa altura estará por baixo do gálibo que forme a superficie regulada trazada á altura de 5 metros de todas as fachadas interiores, contados no punto medio

DIMENSIÓNS E CONDICIÓNS
DOS PATIOS DE QUINTEIROS



c) Os patios cumprirán os requisitos mínimos de ventilación ou iluminación, así como as condicións visuais, hixiénicas, de protección contra incendios, etc., establecidas nas Normas de deseño da Normativa Técnica da Xunta de Galicia, aplicable ás vivendas de promoción pública.

d) Os patios poderán mancomunarse. Para poder

considerar as súas dimensións totais a efectos de clasificación, e polo tanto de apertura de ocos ao mesmo, será necesario que exista acordo de mancomunidade coa inscrición do dereito de servidume dos respectivos solares no Rexistro de Propiedade.

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

Poderanse levantar muros de separación no interior do patio mancomunado, dunha altura máxima de 3 metros, contados a partir da rasante do patio.

4. En patios de mazá de grandes dimensións, a superficie interior delimitada pola prolongación das plantas baixas, poderá destinarse a espazo libre, áreas de xogo, parques infantís ou aparcamento en superficie.

TITULO II.- CONDICIÓNS DE ESTÉTICA.

CAPITULO I.- CONDICIÓNS XERAIS.

ARTIGO 115.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

As condicións de estética aplicaranse a todos os tipos de "obras nos edificios" e ás "obras de nova edificación" que se executen en calquera clase de solo do municipio, salvo disposición en contrario nas Normas Particulares desta Normativa, nese caso, terán que respectarse estas últimas, ou no caso de edificios en "fóra de ordenación", nese caso, respectaranse as limitacións establecidas nos Art. 138 e 139 desta Normativa.

No caso de intervencións en elementos catalogados e nas súas áreas de protección estarase no disposto no informe previo preceptivo e vinculante da Consellería de Cultura.

ARTIGO 116.- ADAPTACIÓN AO AMBIENTE.

En aplicación do disposto no Art. 104º LOUG e Art. 104º.e) e f) LMLOUG, as construcións e instalacións deberán adaptarse ao ambiente en que estivesen situadas, e para ese efecto:

a) As construcións en lugares inmediatos ou que formen parte dun grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueolóxico, típico ou tradicional deberán harmonizar con el. Igualmente, cando sen existir un conxunto de edificios houberse algún de gran importancia ou calidade das características indicadas.

b) Nos lugares de paisaxe aberta ou natural, de carácter rural, ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbanos de características histórico - artísticas, típicas ou tradicionais e nas inmediacións das estradas e camiños de traxecto pintoresco, non se permitirá que a situación, masa, altura dos edificios, muros, pechaduras, ou a instalación doutros elementos, limiten o campo visual para contemplar as beleza naturais, rompan a harmonía da paisaxe, desfiguren a perspectiva propia do mesmo ou limiten ou impidan a contemplación do conxunto.

c) A tipoloxía das construcións deberá ser congruente coas características da contorna, e os materiais empregados para a renovación e acabado de fachadas

e cubertas das edificacións e os peches de parcelas deberán harmonizar coa paisaxe no que vaian a emprazarse.

d) Queda prohibida a publicidade estática que, polas súas dimensións, localización ou colorido, non cumpran as anteriores prescricións.

e) As construcións deberán presentar todos as súas paramentos exteriores e cubertas totalmente terminados, empregando as formas e materiais que menor impacto produzan, así como as cores tradicionais da zona ou, en todo caso, os que favorezan en mellor medida a integración na contorna inmediata e na paisaxe.

f) Nas áreas ameazadas por graves riscos naturais ou tecnolóxicos como inundación, afundimento, incendios, contaminación, explosión ou outros análogos, non se permitirá ningunha construción, instalación ou calquera outro uso do solo que resulte susceptible de padecer estes riscos.

CAPITULO II.- CONDICIÓNS DE ESTÉTICA NO SOLO URBANO.

ARTIGO 117.- FACHADAS.

1. As fachadas dos edificios e as súas paredes medianeiras, así como as fachadas que dean fronte ao medio rural ou as que resulten visibles desde os espazos públicos, deberán ter tratamento de fachada e conservarse nas debidas condicións de seguridade, hixiene e estética.

2. Os corpos construídos sobre a cuberta dos edificios (caixas de escaleiras e ascensores, chemineas, etc.), terán tratamento de fachada.

3. Os patios de servizo (lavadoiros, tendedeiras, etc.) que sexan visibles desde calquera punto accesible á circulación de persoas ou desde outros edificios, deberán ser ocultados por muros de celosía ou calquera outro sistema que impida a visibilidade e permita a ventilación.

ARTIGO 118.- EDIFICACIÓNS AUXILIARES.

As edificacións auxiliares que puidesen autorizarse en solo urbano e que sexan visibles desde as vías públicas construíranse con materiais de calidade similares aos da edificación principal.

ARTIGO 119.- CERCAS E PECHES.

1. CONDICIÓNS XERAIS.

As cercas e peches axustaranse ás seguintes condicións:

a) Os solares non edificados e calquera outro terreo que indique o Concello mediante resolución motivada deberán cercarse con peche permanente, de 2 a 3 m de altura, situado na aliñación oficial e fabricado con materiais esteticamente admisibles que garantan a súa estabilidade e conservación. Sendo obrigatoria unha porta de acceso ao interior.

b) Nas parcelas con edificación exenta, os peches das frontes de parcela terán unha altura máxima de 2,00

m podendo ser macizo nos primeiros 1,50 metros e o resto con materiais diáfanos, celosía lixeira, enreixado, balaustrada ou solucións semellantes esteticamente admisibles.

c) Na formación de portais de acceso poderase chegar ata unha altura máxima de 3,00 metros, nunha lonxitude que non supere os 5,00 metros de fronte.

d) En los peches perimetrais de los lindeiros que no sexan fronte de parcela, se permite alcanzar una altura de 2,00 metros con la obra de fábrica.

e) En remátelos das pechaduras prohibirase a utilización de aramios de espiño, cristais, ou outros elementos que poidan supoñer perigo para a integridade física das persoas.

f) Exceptúanse aqueles edificios illados que, en razón do seu destino, requiran especiais medidas de seguridade, nese caso o peche axustarase ás súas necesidades.

g) Se ao remate dunha obra o baixo quedase sen fachada definitiva, o peche provisional será de albanería, co seu paramento exterior recebado e pintado, totalmente opaco ata unha altura non inferior a 2,20 metros sobre a correspondente rasante, podendo a partir desa cota, ter ocios de ventilación.

2. VALADO DE OBRAS.

a) Todo tipo de obra ou elemento provisional, tales como gabias, estadas ou análogos, que implique perigo, obstáculo ou limitación de percorrido, acceso ou estancia peonil deberá sinalizarse e protexerse de maneira que garanta a seguridade física de todos os viandantes.

b) A protección e sinalización das obras en vías e espazos públicos deberá ser adaptada nos termos previstos na base 1.4.3 do código de accesibilidade do Regulamento sobre accesibilidade e supresión de barreiras.

En todo caso, a protección realizarase mediante valas estables e continuas, dotadas de sinalización luminosa de cor vermella nos casos de insuficiente sinalización, de maneira que poidan ser advertidos con antelación por persoas con calquera tipo de limitación. En situacións de evidente perigo para a seguridade dos invidentes instalaranse sinais acústicos intermitentes con límites que non molesten ao resto da comunidade.

c) Los itinerarios peonís cortados por obras se substituirán por outros que permitan el paso a persoas con mobilidade reducida.

ARTIGO 120.- CUBERTAS.

Cumprirán as condicións establecidas no Art. 100.3 desta Normativa e utilizarase preferentemente como material de cubrición a lousa.

CAPITULO III.- CONDICIÓNS DE ESTÉTICA EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

E EN SOLO RÚSTICO.

ARTIGO 121.- CONDICIÓNS XERAIS.

No solo rústico e, nos núcleos rurais e entidades de

poboación nel situados, en orde á salvagarda do ambiente natural, da paisaxe rural e da edificación tradicional, esixirase que as novas construcións sexan coherentes coa tipoloxía e características das edificacións tradicionais. Neste sentido as novas edificacións cumprirán as condicións establecidas no TITULO III (ORDENANZAS E NORMAS PARTICULARES DO SOLO DOS NÚCLEOS RURAIS) das NORMAS 7 e no TITULO V (NORMAS PARTICULARES DO SOLO RÚSTICO) das NORMAS 7 desta Normativa.

TITULO III.- CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE, SEGURIDADE, E

DE DOTACIÓNS DE SERVIZOS DOS EDIFICIOS.

CAPITULO I.- CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE.

ARTIGO 122.- CONDICIÓN XERAIS.

As condicións xerais de accesibilidade son as que han de someterse as edificacións a efectos de garantir a adecuada accesibilidade aos distintos locais e pezas, instalacións ou servizos propios que as compoñen, sendo de obrigado cumprimento as disposicións contidas no Decreto 311/1992 de 12 de Novembro, da Xunta de Galicia, en particular as relativas a accesibilidade, as disposicións contidas na Lei 8/1.997 do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia (en diante LASB) e no Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, polo que aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia (en diante RASB) e as condicións establecidas nesta Normativa.

ARTIGO 123.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Sen prexuízo do disposto para cada uso nas NORMAS 3 (NORMAS DE USO) desta Normativa respecto de accesos e circulación interior en edificios, así como no presente CAPITULO, as determinacións contidas na LASB e no RASB serán de aplicación aos seguintes tipos de edificios:

- Edificios de uso público.
- Edificios de titularidade privada e uso residencial.
- Edificios de titularidade pública e uso residencial.

ARTIGO 124.- EDIFICIOS DE USO PÚBLICO.

1. CONCEPTO.

De conformidade coas disposicións contidas no Art. 13 LASB e Art. 27º RASB e cos usos previstos nas NORMAS 3 desta Normativa, considéranse edificios de uso público os edificios de titularidade pública ou privada destinados aos seguintes usos:

a) INDUSTRIAL (cando conte con 50 ou máis traballadores).

b) TERCIARIO.

· Comercial (cando a superficie sexa igual ou maior de 500 m²).

· Oficinas (cando conte con máis de 50 traballadores) e en oficinas bancarias (cando a superficie sexa igual ou

maior de 500 m²).

- Hoteleiro.
- Espectáculos, hostaleiro e recreativo.

c) DOTACIONAL.

· Equipamentos: Docente, sanitario asistencial, sociocultural, deportivo, relixioso e servizos públicos (excepto os non previstos no Art. 27º da RASB).

· Garaxes e aparcamentos colectivos.

· Comunicaci3ns: Estaci3ns ferroviarias e de autobuses, etc.

2. TIPOS DE OBRAS.

a) As disposicións contidas na LASB e no RASB serán de aplicaci3n:

· Nos edificios de uso público de nova planta.

· Nos edificios de uso público existentes, nas obras de restauraci3n, rehabilitaci3n, ampliaci3n ou reforma que comporte un cambio de uso ou afecten a un 20 % ou máis da superficie inicial do edificio.

b) Aos edificios que se atopen declarados bens de interese cultural ou incluídos no catálogo do presente PXOM, non lles será de aplicaci3n o previsto na LASB, sempre que as modificacións necesarias afecten a elementos obxecto de protecci3n. Nestes casos estarase ao disposto no Art. 29º.b) RASB.

3. ACCESOS E MOBILIDADE EN EDIFICIOS DE USO PÚBLICO.

Sen prexuízo do disposto para cada uso, respecto de accesos e mobilidade en edificios, nas NORMAS 3 (NORMAS DE USO) desta Normativa, os edificios de uso público cumprirán tamén as condicións que se sinalan nos Art. 15 ao 17 da LASB e Art. 30º a 32º da RASB. A estes efectos:

a) Os edificios de uso público deberán ter como mínimo un acceso ao seu interior desde a vía pública a través dun itinerario que cumprirá as condicións establecidas no Art. 30º RASB.

b) Para facilitar a mobilidade vertical entre espazos instalacións e servizos comunitarios emprazados en edificios de uso público, a comunicaci3n entre plantas realizarase como mínimo mediante un elemento ascensor ou rampla que se axustará ás condicións establecidas no Art. 31 RASB. Tamén se adaptarán ás determinacións contidas en devandito Artigo, as escaleiras, escaleiras mecánicas, tapices rodantes, ascensores, etc.

c) La mobilidade o comunicaci3n horizontal entre espazos, instalacións e servizos comunitarios emprazados en edificios de uso público permitirá el desprazamento e manobra en persoas con mobilidade reducida, e a tal efecto los itinerarios, portas, corredores e rampas, en no seu caso se suxeitarán ás disposicións contidas no Art. 32º RASB.

ARTIGO 125.- EDIFICIOS MULTIFAMILIARES DE TITULARIDADE PRIVADA E USO RESIDENCIAL.

1. DISPOSICI3NS XERAIS.

Sen prexuízo do establecido para o uso residencial nas NORMAS 3 (NORMAS DE USO) desta Normativa, os edificios de titularidade privada e uso residencial cumpriran coas disposicións contidas no Decreto 311/1992, de 12 de Novembro, da Xunta de Galicia, en particular as relativas a accesibilidade e, no seu caso, as disposicións contidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia e no Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, polo que aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

2. ACCESO AS VIVENDAS.

2.1 DETERMINACIÓNS XERAIS.

a) El O acceso ás vivendas deberá efectuarse a través dun espazo público ou dun espazo común.

b) Os espazos de acceso ás vivendas deberán ter, como mínimo, un ancho de 1,20 metros e permitir o paso dun rectángulo de dimensión 1,90 x 0,50 metros en posición horizontal.

2.2 DETERMINACIÓNS PARTICULARES.

Os edificios de titularidade privada e uso residencial a que se refiren os apartados seguintes, cumpriran ademais das condicións indicadas no apartado anterior as seguintes:

a) Nos edificios de nova construción nos que sexa obrigatoria a instalación de ascensor, dispoñerán como mínimo dos itinerarios a que se refire o Art. 39º apartado 1 do RASB.

b) Nos edificios de nova construción nos que non sexa obrigatoria a instalación de ascensor deberán dispoñer dos itinerarios coas condicións e excepcións previstas no Art. 39º apartado 2 do RASB, quedando excluídas, en todo caso, de devandita condición as vivendas unifamiliares.

c) Os proxectos de reforma, rehabilitación ou restauración de edificios, servizos ou instalacións de titularidade privada e uso residencial deberán cumprir os requisitos establecidos no Art. 40º do RASB.

3. ESCALEIRAS.

3.1 DIMENSIÓNS.

a) O ancho mínimo entre paramentos opostos no conxunto da escaleira será de 2,20 metros e o número máximo de chanzos nun só tramo será de 16.

b) Nas escaleiras de acceso ás vivendas a altura máxima das tabicas será de 18,00 cm., a anchura mínima das "pegadas" será de 27,00 cm., sen contar o voo sobre a tabica e a lonxitude mínima dos chanzos será de 1,00 metros.

c) Nas escaleiras curvas a lonxitude mínima do chanzo será de 1,20 metros e estes terán como mínimo un ancho de "pegada" de 25 cm., medida a 40 cm. da liña interior do pasamáns.

d) Os recháns das escaleiras ás que dean portas de acceso a vivendas ou locais terán como mínimo un ancho de 1,20 metros. Nos recháns intermedios, sen portas de acceso, o fondo será superior á menor lonxitude de chanzo dos tramos de escaleiras que dean a eles.

A distancia mínima desde a aresta do chanzo do rechán ata as portas será de 25 cm.

e) Nas escaleiras interiores das vivendas permítese maiores tabicas, menores anchos e lonxitudes, e escaleiras compensadas. Salvo esta excepción, prohibense expresamente os recháns en ángulo, os recháns partidos e as escaleiras compensadas.

f) A altura mínima do pasamáns das escaleiras será de 0,95 cm., medidos na vertical da aresta exterior da pegada.

A separación máxima entre balaústres de varandas e antepeitos, será de 12 cm. Este tipo de protección será obrigatorio para salvar desniveles superiores a 0,60 cm.

g) Nos edificios de titularidade privada e uso residencial as escaleiras cumpriran ademais as condicións establecidas no Art. 39º e na base 4 do código de accesibilidade do RASB.

3.2. ILUMINACIÓN E VENTILACIÓN DE ESCALEIRAS.

a) En edificios de vivendas colectivas as escaleiras terán obrigatoriamente ventilación e iluminación directa co exterior en todas as plantas situadas sobre a rasante, cunha superficie mínima de iluminación de 1,00 m² por planta; a superficie de ventilación poderase reducir a 1/4 da anterior.

b) En edificios de vivendas colectivas de ata catro plantas (PB 3P) admitirase ventilación e iluminación cenital por medio de lucernario que dispoña dunha superficie mínima equivalente a 2/3 da superficie da caixa da escaleira. Neste caso o oco central da escaleira quedará libre en toda a súa altura e nel deberase poder inscribir un círculo de 1,10 metros de diámetro.

3.3 ASCENSORES.

a) No caso de que o percorrido de acceso a unha vivenda supoña subir ou baixar un desnivel igual ou superior a 10,75 metros polo interior do edificio, será obrigatoria a instalación dun ascensor por cada 20 vivendas. Se o desnivel é de 25,00 metros ou maior, o número mínimo de ascensores será de dous.

O desnivel medirase desde a rasante da rúa ata o solo acabado da última vivenda á que se acceda.

b) Nos edificios de titularidade privada e uso residencial os ascensores cumpriran ademais coas condicións establecidas no Art. 39º e na base 4 do código de accesibilidade do RASB.

ARTIGO 126.- EDIFICIOS DE TITULARIDADE PÚBLICA E USO RESIDENCIAL.

Sen prexuízo do establecido para o uso residencial nas NORMAS 3 (NORMAS DE USO) desta Normativa,

os edificios, instalacións e servizos de titularidade pública e uso residencial de nova construción, así como os proxectos de reforma, rehabilitación ou restauración dos mesmos deberán, ademais de axustarse á normativa propia das vivendas de protección oficial de promoción pública, cumprir como mínimo coas esixencias de accesibilidade establecidas no Artigo anterior para vivendas de uso residencial de titularidade privada.

CAPITULO II.- CONDICIÓN DE SEGURIDADE.

ARTIGO 127.- CONDICIÓN XERAIS.

As condicións de seguridade son as que han de someterse as edificacións a efectos de prever danos persoais e materiais, sendo de aplicación as disposicións contidas no Decreto 311/1992, de 12 de Novembro, da Xunta de Galicia, en particular as relativas a seguridade. Tamén serán de aplicación as disposicións sobre seguridade que a edificación debe cumprir en caso de incendio, sendo de obrigado cumprimento as condicións que se derivan da aplicación da Norma Básica da Edificación NBE-CPI/96 ou Norma que a substitúa, así como a normativa que se cita nos apartados seguintes.

ARTIGO 128.- PREVENCIÓN DE CAÍDAS.

1. Os ocós horizontais e as terrazas accesibles ás persoas, abertos ao exterior a unha altura de máis de 0,60 metros sobre o solo, así como os resaltes do pavimento, estarán protexidos por un antepeito de 0,95 metros ou por unha varanda de 1,00 metros de altura mínima.

2. Para alturas de caída de máis de 20,00 metros, a altura mínima de antepeitos e varandas será de 1,05 e 1,10 metros, respectivamente.

3. Por baixo da altura de protección non haberá en contacto directo co exterior ningún oco de máis de 12 cm. de ancho horizontal, nin rañuras a nivel do solo de máis de 5 centímetros nin elementos constructivos ou decorativos que permitan escalar o antepeito ou varanda.

4. Varandas de escaleira: Terán unha altura mínima de 0,95 metros e carecerán de ocós de máis de 12 cm. de ancho horizontal.

5. Acceso a tellados, proteccións: Para o acceso ao tellado poderá prolongarse a escaleira principal ou de servizo cunha anchura mínima de 0,80 metros; ou ben se colocará unha fixa incombustible, encostada a un dos muros da caixa.

Cando non se adopte a solución anterior, deberá existir polo menos unha saída con dimensións mínimas de 0,60 x 0,90 m², situada nas cubertas ou paredes que dean a lugares comúns do edificio, como corredores ou vestíbulos de escaleiras.

ARTIGO 129.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

1. As novas construcións deberán cumprir as medidas en orde á protección contra incendios, que establece a Norma Básica da Edificación NBE-CPI/96.

2. As construcións existentes deberán adecuarse á regulamentación de protección contra incendios, na medida máxima que permita a súa tipoloxía e funcionamento.

CAPITULO III.- CONDICIÓN HIXIÉNICAS NOS EDIFICIOS.

ARTICULO 130.- CONCEPTO E ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Son as que se establecen para garantir a salubridade e hixiene na utilización dos locais polos usuarios, e serán de aplicación nas obras de restructuración e nas de nova edificación.

ARTIGO 131.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCAIS.

Os locais cumpriran as condicións de ventilación e iluminación que para cada uso establécense nas NORMAS 3 (NORMAS DE USO) desta Normativa.

CAPITULO IV.- CONDICIÓN DE DOTACIÓN DE SERVICIOS NOS EDIFICIOS.

ARTIGO 132.- CONDICIÓN XERAIS.

1. En todo edificio serán preceptivas as instalacións de auga, desaugadoiros e saneamento de augas residuais e eléctricas.

2. Nos edificios destinados a vivenda esixirase, ademais, instalación de auga fría e quente e antena colectiva de televisión e radiodifusión.

ARTIGO 133.- INSTALACIÓN DE AUGA.

1. DOTACIÓN DE AUGA.

a) Todo edificio debe dispoñer de servizo de auga corrente que reúna as condicións de potabilidade esixidas na lexislación vixente, coa dotación suficiente para as necesidades propias do seu uso.

b) As vivendas terán unha dotación mínima diaria de 200 litros/día.

c) Nos edificios destinados a vivenda esixirase, ademais, instalación de auga fría e quente.

2. CONTADORES.

Instalaranse contadores individuais centralizados en local común.

3. GRUPO DE PRESIÓN.

Nas parcelas, edificios ou actividades nas que, polo seu especial destino, non exista suficiente presión de auga na rede ou se precisen presións maiores por razóns de seguridade, poderán instalarse grupos autónomos de presión.

4. REDE INTERIOR.

Todo edificio con acometida de auga da rede pública contará cunha chave de pechadura rápida, modelo homologado á entrada do mesmo e suficientemente sinalizada, en lugar facilmente accesible aos servizos municipais.

ARTIGO 134.- INSTALACIÓN DE SANEAMENTO.

1. A instalación de evacuación de augas residuais deberá acometer á rede xeral a través dunha arqueta ou dun pozo de rexistro, entre a rede horizontal de saneamento e o sumidoiro. Cando reciba augas procedentes de garaxes, aparcamentos colectivos ou outros locais con actividade semellante, dispoñerase unha arqueta separadora de lodos e graxas antes da arqueta ou pozo xeral de rexistro.

2. As baixantes de augas fecais non poderán dispoñerse exteriormente, sobre fachadas do edificio que dean fronte a espazos exteriores accesibles.

3. As industrias que polos seus especiais características preciseno, deberán contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos ou fisicoquímicos, para eliminar das súas augas residuais os elementos non inocuos.

4. En ningún caso, as augas residuais depuradas, natural ou artificialmente, deberán engadir ao sumidoiros compoñentes tóxicos ou perturbadores por encima dos límites que fixen as Normas de protección do medio ambiente.

ARTIGO 135.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

1. DOTACIÓN DE ELECTRICIDADE.

a) Todo edificio contará con instalación interior de enerxía eléctrica, segundo o Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión.

b) As instalacións de baixa tensión estarán calculadas para a potencia necesaria e preveranse as necesidades de enerxía para servizos (alumado, calefacción, etc.) e para os usos previstos, de acordo coas condicións de dotación marcadas nas Instrucións e Regulamentos específicos.

2. POSTA A TERRA.

En todo edificio de nova construción esixirase a posta a terra das instalacións e estrutura do edificio, que deberán cumprir o disposto na normativa sectorial de aplicación.

ARTIGO 136.- ANTENAS E REDE TELEFÓNICA.

1. Nos edificios de vivenda colectiva e no resto, cando se prevea a instalación de equipos receptores de televisión e radio, terase en conta o disposto en RD-LEI 1/1.998, de 27 de febreiro, sobre infraestructuras comúns nos edificios para o acceso aos servizos de telecomunicación. Cando o elemento a instalar sexa unha antena receptora de sinais de televisión vía satélite, esta deberá emprazarse onde supoña un menor impacto visual para o medio e sempre onde sexa menos visible desde os espazos públicos.

2. En todos os edificios preveranse canalizacións para a instalación de telefonía, con independencia de que se realice ou non a conexión ao servizo. Nos plurifamiliares ou de vivenda colectiva preverase tamén a intercomunicación en circuito pechado dentro do edificio, desde o portal ata cada unha das vivendas.

ARTIGO 137.- OUTRAS INSTALACIÓNS, SERVIZOS OU DOTACIÓNS.

1. SERVIZOS HIXIÉNICOS.

Sen prexuízo das esixencias relativas a servizos hixiénicos establecidas nas NORMAS 3 (NORMAS DE USO) desta Normativa, os edificios de uso público dispoñerán como mínimo dunha unidade adaptada nas condicións previstas na base 2.3.1 do Regulamento de accesibilidade e supresión de barreiras ou dun aseo adaptado para cada sexo si se asolo dentro dos vestuarios dunha instalación deportiva.

2. INSTALACIÓN DE GAS.

Os edificios que inclúan o gas entre as súas fontes de enerxía, deberán cumprir na súa instalación as condicións impostas pola normativa correspondente, polas ordenanzas municipais e as propias da compañía subministradora de combustible.

3. INSTALACIÓN DE COMBUSTIBLES.

O almacenamento, tratamento, distribución e emprego de combustibles estará ao servizo exclusivo das vivendas e regularase pola normativa específica.

4. EVACUACIÓN DE FUMES E GASES.

Prohíbese a saída libre de fumes por fachadas, balcóns e fiestras, debéndose canalizar por chemineas ata a cuberta. Para a evacuación de fumes e gases serán de aplicación as correspondentes medidas de seguridade e as Normas de protección do medio ambiente.

Exceptúanse os edificios existentes para o caso de quentadores de gas que cumprarán coa regulamentación vixente na materia.

5. SERVIZOS POSTAIS.

Todo edificio (ou conxunto de edificios dentro dunha parcela) dispoñerá de casilleros ou caixas de correo de correspondencia nun lugar facilmente accesible para os servizos de Correos, en número e coas características regulamentarias.

TITULO IV.- NORMAS REGULADORAS DAS SITUACIÓNS DE FORA DE ORDENACIÓN.

ARTIGO 138.- EDIFICACIÓNS E INSTALACIÓNS FORA DE ORDENACIÓN.

1. CUALIFICACIÓN DE FORA DE ORDENACIÓN.

a) De conformidade coas disposicións contidas nos Art. 103º LOUG e 48 RD, os edificios e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva deste PXOM que resultasen desconformes co mesmo serán cualificados como "fosa de ordenación".

b) A cualificación de "fóra de ordenación" non é aplicable aos inmobles catalogados por este PXOM.

c) En función do grado de compatibilidade das edificacións ou instalacións que queden en situación de "fóra de ordenación", establécense dúas situacións:

- Situación de fóra de ordenación por incompatibilidade parcial.
- Situación de fóra de ordenación por incompatibilidade total.

2. SITUACIÓN DE FORA DE ORDENACIÓN POR

INCOMPATIBILIDADE PARCIAL.

a) Cando a incompatibilidade coas condicións establecidas neste PXOM, non implique emprazamento en terreos que deban ser obxecto de cesión ou expropiación para dotacións urbanísticas, nin en terreos clasificados como solo rústico protexido, (coas particularidades contidas no CAPITULO III.- CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN E EXPLOTACIÓN EXISTENTES EN SOLO RÚSTICO do TITULO V das NORMAS 7 desta Normativa), nin supoña grave prexuízo ou perigo, ou ben sexan debidas á aplicación de anteriores Normas ou Ordenanzas, entenderase que estas edificacións ou instalacións atópanse en "Situación de fóra de ordenación por incompatibilidade parcial".

b) Nesta situación poderán autorizarse as obras que esixise a hixiene, o ornato e a conservación do inmovible, sempre que se respecte o uso actual e garántase o seu adecuación aos criterios técnicos de edificación desta Normativa.

c) Cando non estivese prevista a expropiación ou demolición do inmovible no prazo de 15 anos a contar desde a data en que se pretendese a súa realización, poderán autorizarse, excepcionalmente, obras parciais ou circunstanciais de consolidación ou de aumento de volume nos seguintes casos:

c-1) En instalacións industriais e terciarias, e edificios destinados a equipamento público, sempre que o aumento de volume non pase o da ordenanza correspondente.

c-2) Cando as condicións da leira non permitan mellor solución por aplicación da ordenanza, poderán autorizarse obras de aumento de volume e consolidación ao exclusivo obxecto de mellóraa das condicións hixiénico - sanitarias da vivenda

c-3) Tamén poderán autorizarse os usos previstos nas ordenanzas particulares das correspondentes zonas, en precario e sen dereito a indemnización.

d) En caso de demolición dos edificios ou instalacións, os construídos de nova planta someteranse ás determinacións contidas no presente PXOM.

3. SITUACIÓN DE FORA DE ORDENACIÓN POR INCOMPATIBILIDADE TOTAL.

a) No caso de que a inadaptación ás condicións establecidas neste PXOM, supuxesen emprazamento en terreos de cesión ou expropiación para dotacións urbanísticas ou en terreos clasificados como solo rústico protexido (coas particularidades contidas no CAPITULO III.- CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN E EXPLOTACIÓN EXISTENTES EN SOLO RÚSTICO do TITULO V das NORMAS 7 desta Normativa), estivese prevista a expropiación ou demolición do inmovible no prazo de 15 anos, ou implicase risco de perigo ou de incumprimento das medidas de seguridade contidas nesta normativa ou noutras normativas específicas, entenderase que estas edificacións ou instalacións atópanse en "Situación de fóra de ordenación por incompatibilidade total". Nesta situación o Concello procederá á "Declaración Expresa de Edificación Fóra de Ordenación".

b) O acto de "Declaración Expresa de Edificación Fóra de Ordenación", implica que só poderá autorizarse na edificación as mínimas reparacións de conservación, hixiene e ornato do edificio, reservándose o Concello a posibilidade de proceder á súa demolición cando as circunstancias urbanísticas aconselláreno.

4. EDIFICACIÓN EXISTENTES EN SOLO RÚSTICO Á ENTRADA EN VIGOR DA LOUG.

As edificacións existentes en solo rústico á entrada en vigor da LOUG regúlanse no CAPITULO III (CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN E EXPLOTACIÓN EXISTENTES EN SOLO RÚSTICO) do TITULO V das NORMAS 7 desta Normativa.

ARTIGO 139.- CONDICIONES PARTICULARES DAS PARCELAS E EDIFICIOS EN FORA DE ALIÑACIÓN.

1. PARCELA FORA DE ALIÑACIÓN.

Enténdese por parcela en "fóra de aliñación", aquela que é atravesada pola aliñación oficial ou ben que non ten contacto coa mesma.

Para ser edificada no primeiro dos casos, o lindeiro frontal terá que axustarse á aliñación oficial.

Para ser edificada no segundo dos casos, o interesado terá que acceder á propiedade da parte do terreo que queda ata a aliñación oficial por libre contrato de compravenda para a súa conversión en solo privado afecto á edificación. Se os terreos da parte que resta fosen de dominio público, poderase autorizar a edificación recuada sen que iso de lugar a indemnización.

2. EDIFICACIÓN FORA DE ALIÑACIÓN.

É aquela edificación atravesada pola aliñación ou ben que non ten contacto coa mesma.

No primeiro caso a edificación ademais de estar fóra de aliñación, queda en situación de "fóra de ordenación por incompatibilidade total", coas limitacións que para estes casos establecéronse no artigo anterior.

No segundo caso poderase acceder á propiedade da parte que falta ata a aliñación oficial procedendo como se indica no apartado 1 deste artigo.

NORMAS 5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN E DE SERVIZOS.

TITULO I.- DISPOSICIÓN XERAIS.

ARTIGO 140.- CONCEPTO E ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. As Normas de urbanización fixan en solo urbano as condicións que debe cumprir a rede viaria, así como os servizos de abastecemento de auga, saneamento e fornezo de enerxía eléctrica, sen prexuízo das condicións que determinen, no seu caso, os correspondentes Plans Especiais ou Proxectos de Urbanización.

2. Estas Normas tamén definen as condicións que deben cumprir os espazos de uso público (rede viaria, aparcamentos vinculados aos espazos e vías de uso público e elementos de urbanización) para eliminar e

evitar a formación de barreiras urbanísticas, de conformidade coas disposicións contidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia (en diante LASB) e no Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade na Comunidade Autónoma de Galicia (en diante RASB).

3. As condicións relativas a infraestruturas de servizos definen os requisitos específicos, en canto a servizos urbanísticos que deben cumprir as edificacións que se constrúan nos núcleos rurais e as edificacións que poidan permitirse ou autorizarse en solo rústico.

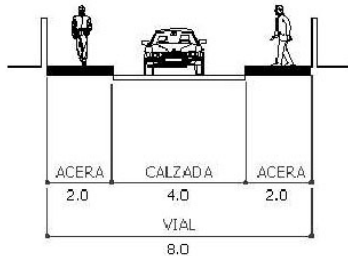
TITULO II.- NORMAS DE URBANIZACIÓN EN SOLO URBANO.

ARTIGO 141.- REDE VIARIA E APARCAMENTOS VINCULADOS AOS ESPAZOS E VÍAS DE USO PÚBLICO.

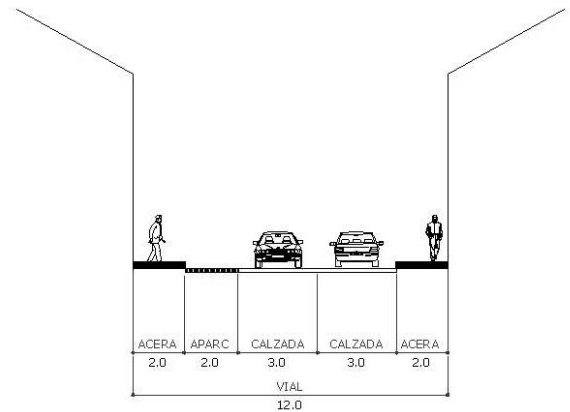
1. REDE VIARIA.

En solo urbano non consolidado e en solo urbanizable o viario principal establecido terá unha anchura igual ou superior a 16 metros (Art. 48º.2 LOUG). A anchura de las demais vías non poderá ser inferior a 8 metros.

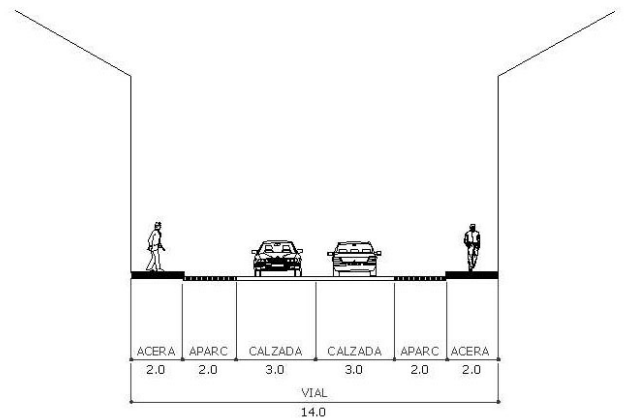
Estas dimensións tamén serán de aplicación aos vias que procedan do desenvolvemento dos Plans Especiais de Ordenación Municipal e Planes Especiais de Ordenación de Infraestruturas Urbanísticas establecidos.



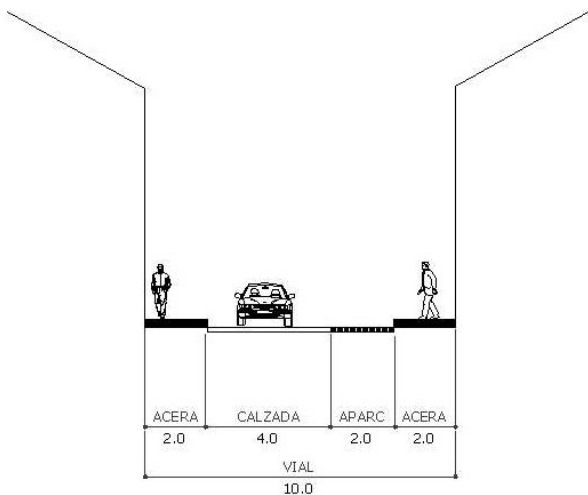
VIAL TIPO
ANCHO ENTRE ALINEACIONES: 8 METROS
CALZADA DE UN SÓLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN



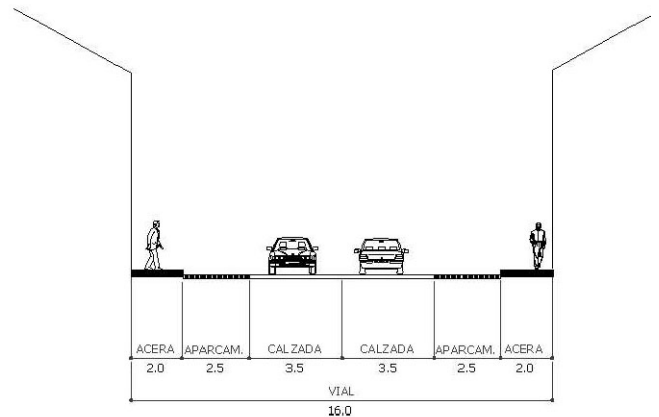
VIAL TIPO
ANCHO ENTRE ALINEACIONES: 12 METROS
CALZADA DE DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN
CON UNA HILERA DE APARCAMIENTO EN LÍNEA



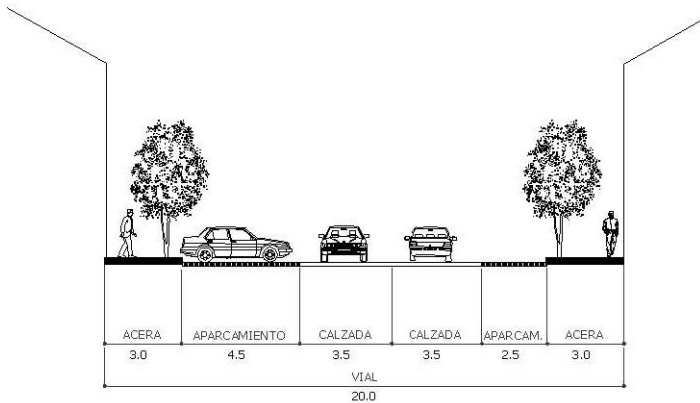
VIAL TIPO
ANCHO ENTRE ALINEACIONES: 14 METROS
CALZADA DE DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN
CON DOS HILERAS DE APARCAMIENTO EN LÍNEA



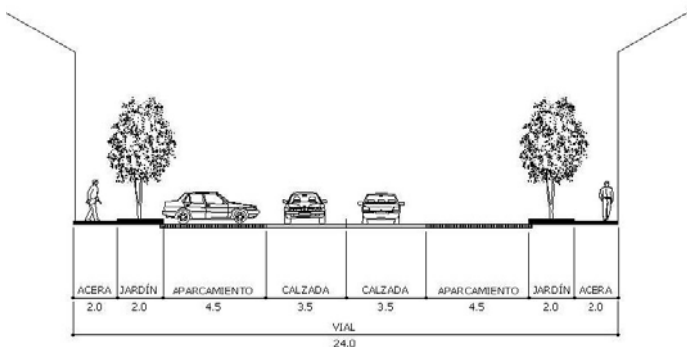
VIAL TIPO
ANCHO ENTRE ALINEACIONES: 10 METROS
CALZADA DE UN SÓLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN
CON UNA HILERA DE APARCAMIENTO EN LÍNEA



VIAL TIPO
ANCHO ENTRE ALINEACIONES: 16 METROS
CALZADA DE DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN
CON DOS HILERAS DE APARCAMIENTO EN LÍNEA



VIAL TIPO
 ANCHO ENTRE ALINEACIONES: 20 METROS
 CALZADA DE DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN
 CON UNA HILERA DE APARCAMIENTO EN LÍNEA
 Y CON UNA HILERA DE APARCAMIENTO EN BATERÍA



VIAL TIPO
 ANCHO ENTRE ALINEACIONES: 24 METROS
 CALZADA DE DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN
 CON DOS HILERAS DE APARCAMIENTO EN BATERÍA
 Y CON DOS BANDAS AJARDINADAS

2. CALZADAS.

a) Os materiais e demais características técnicas do firme e da capa de rodadura das calzadas, deberán responder ás necesidades e intensidades de uso e tráfico previstas para cada tipo de vía.

b) A pavimentación das calzadas será preferentemente de aglomerado asfáltico. No entanto en rúas con pendente elevada ou outros casos poderán acabarse con formigón, xustificándoo adecuadamente.

c) O disposto no apartado b) anterior, non será de aplicación aos ámbitos protexidos e núcleos rurais. Nestes ámbitos utilizaranse preferentemente o enlousado con pedras e similares que harmonizarán co carácter destes ámbitos.

3. BEIRARRÚAS.

a) O pavimento das beirarrúas será antideslizante, podéndose utilizar o enlousado con pedras naturais ou

artificiais, baldosas hidráulicas ou cerámicas, continuos de formigón, etc. Os bordos, serán de formigón ou de pedra. En rúas existentes de ancho inferior a 6 metros ou naquelas en que así o decida o concello por resolución motivada, poderá prescindirse da dotación de beirarrúas.

b) O deseño e dimensionado de beirarrúas, bordos, accesos a edificios, etc., axustarase ás disposicións contidas neste PXOM e ás determinacións dos correspondentes proxectos de urbanización.

4. CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE DAS REDES VIARIAS DOS APARCAMENTOS.

En aplicación das disposicións contidas na LASB e no RASB, as vías públicas e aparcamentos deberán cumprir as seguintes condicións:

a) As vías públicas deberán ser adaptadas de acordo coas condicións esixidas no Art. 15º do RASB.

b) As características dos itinerarios peonís ou mixtos de peóns e vehículos, o seu deseño e trazado, así como as súas condicións suxeitaranse ao disposto no Art. 16º do RASB.

c) A comunicación vertical dos itinerarios realizarase mediante ramplas ou ascensores que cumprarán as condicións establecidas no Art.17º do RASB.

d) Nas zonas destinadas a estacionamento de vehículos lixeiros, sexan de superficie ou subterráneas, que se sitúen en vías ou espazos de uso público ou dean servizo a equipamentos comunitarios, reservaranse con carácter permanente e tan próximo como sexa posible dos accesos peonís, prazas debidamente sinalizadas para vehículos acreditados que transporten persoas en situación de mobilidade reducida.

e) As prazas adaptadas e itinerarios, cumprarán as condicións establecidas no Art. 21º do RASB.

ARTIGO 142.- MOBILIARIO URBANO.

1. CONCEPTO.

A efectos de aplicación do Regulamento sobre accesibilidade e supresión de barreiras (RASB), considéranse elementos do mobiliario urbano o conxunto de obxectos existentes nas vías e espazos públicos que se achen superpostos ou encostados aos elementos de urbanización ou da edificación de forma que sexa posible o seu traslado ou modificación sen alteracións substanciais daquelas, talles como semáforos, postes de sinalización e similares, cabinas telefónicas, fontes públicas, papeleiras, veladores, toldos, marquesiñas, quioscos, contedores, varandas, bolardos, controis de aparcamento e calquera outros de natureza análoga.

2. CONDICIÓN.

a) Os elementos de mobiliario urbano deseñáense e colocarán de maneira que non obstaculicen a circulación das persoas e permitan, no seu caso, ser usados coa máxima comodidade.

b) Os elementos do mobiliario urbano cumprarán as condicións esixidas na base 1.4 do código de accesibilidade do RASB.

c) Os sinais de tráfico, semáforos, postes de iluminación ou calquera outro elemento vertical de sinalización que se emprace nun itinerario ou espazo de acceso peonil deberán ser deseñadas e colocadas de forma que resulten adaptadas, emprazándose de maneira que non obstaculicen a circulación de calquera tipo de persoas e permitan, no seu caso, ser usados coa máxima comodidade, debendo cumprir coas condicións establecidas na Lei e Regulamento de accesibilidade e supresión de barreiras.

d) Os elementos salientes que se empracen nas aliñacións das fachadas de edificios que interfiran un itinerario ou espazo peonil, talles como marquesiñas, toldos e outros análogos, deberán evitar en todo caso ser un obstáculo para a libre circulación de todo tipo de persoas, debendo cumprir coas condicións establecidas na LASB e RASB.

ARTIGO 143.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS E ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.

1. CONCEPTO E CONDICIÓN.

a) Enténdese por infraestructuras de servizos as construcións, instalacións e espazos asociados, destinados aos servizos de abastecemento de auga, evacuación e depuración de augas residuais, fornezo de enerxía eléctrica, gas e telecomunicacións.

b) A efectos de aplicación do Regulamento sobre accesibilidade e supresión de barreiras, considéranse elementos de urbanización calquera compoñente das obras de urbanización, entendendo por estas as referentes á pavimentación, xardinería, saneamento, sumidoiro, alumado, redes de telecomunicación e redes de fornezo de auga, electricidade, gases e aquelas que materialicen as indicacións contidas no presente PXOM.

e) Os elementos de urbanización integrados en espazos de uso público posuirán con carácter xeral unhas características de deseño e execución talles que non constitúan obstáculo á liberdade de movementos das persoas con limitacións e mobilidade reducida, debendo ademais no seu caso axustarse ás condicións de adaptación establecidas na base 1.2 do código de accesibilidade do RASB.

1. ABASTECIMENTO DE AUGA.

Sen prexuízo do establecido no apartado anterior, o abastecemento de auga cumprirá as condicións previstas nas normativas existentes do Concello de Rábade, así como as condicións xerais que se establecen nos apartados seguintes:

a) A dotación mínima de auga potable en zonas residenciais, de acordo co disposto no Decreto 311/1992, de 12 de Novembro da Xunta de Galicia, non será inferior a 50 litros por habitante e día, cun mínimo de 200 litros/día por vivenda. En chans industriais preverase unha dotación mínima de 40 m³/día por Ha.

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

b) En todos os casos deberá existir a presión adecuada para un normal abastecemento. A falta de presión na rede deberá ser substituída con medios idóneos para que poidan estar debidamente dotadas as vivendas máis elevadas, de igual forma, dispoñeranse válvulas reductoras no caso de que se prevegan sobrepresións na rede.

b) Deberá preverse un hidrante de 100 mm. por cada 12 Has.

f) Estableceranse en todas as zonas de parques e xardíns, espazos libres, paseos, prazas, rúas, etc. as instalacións suficientes para un consumo diario mínimo de 20 m³/Ha.

g) As instalacións de redes de abastecemento propias de urbanizacións, rúas de nova construción ou polígonos serán executados a cargo do promotor con suxeición ao correspondente proxecto técnico necesariamente aprobado polo Concello e tralo informe previo favorable do concesionario.

Nestas obras deberán cumprirse os criterios que se refiren aos seguintes aspectos:

- Requisitos previos á execución.

Será necesario un informe detallado para o cálculo das necesidades de fornezo: plano de ordenación incluíndo zonificación, usos, parcelación, altura de edificación, densidade de poboación, trazado viario e outros espazos públicos. Perfís lonxitudinais e transversais tipo da rede viaria e plano altimétrico da zona.

Con estes datos, a Oficina Técnica Municipal, por medio do Servizo Municipal de Augas comunicará ao promotor da Urbanización o punto en que se debe efectuar a conexión á rede xeral de abastecemento, caudal e presión dispoñible no punto de toma e elaborará un informe sobre o esquema previsto da rede de distribución interior da urbanización. Unha vez revisada e aprobada polos Servizos Técnicos Municipais a rede instalada, o persoal do Servizo Municipal de Augas realizará as conexións á rede de abastecemento existente con cargo ao promotor.

Se non existe rede municipal de abastecemento na zona, o promotor presentará o estudo da situación da captación, potabilidade do auga e percorrido previsto para a conducción de alimentación ao depósito regulador, situación das instalacións subterráneas como electricidade, alumado, gas, telefonía, sumidoiro e drenaxe. O proxecto e a posterior instalación serán revisados e aprobados no seu caso polos Servizos Técnicos Municipais.

- Execución e organización.

Aquí recóllense os criterios técnicos que é necesario seguir á hora de executar calquera obra de abastecemento, fáise referencia á execución das gabias, a colocación da tubaría, as condicións, pezas especiais e accesorios e contadores.

- Control e Aceptación.

Os controis de execución e as probas de presión que

se definen neste apartado das Normas Técnicas serán realizadas por Organismos de Control Autorizados (OCA) ou polo Servizo municipal de augas sendo os gastos correspondentes con cargo ao promotor.

Á finalización das obras e unha vez superadas as proba, entregarase ao servizo municipal de augas unha copia do plano definitivo das instalacións no que figurarán ademais do percorrido das tubarías o resto da información da instalación: tipo de material, diámetro, timbraxe, situación de chaves de corte, ventosas, redutoras de presión, etc.

2. SANEAMENTO E SUMIDOIRO.

O saneamento cumprirá as condicións previstas nas normativas existentes do Concello de Rábade, así como as condicións xerais que se establecen nos apartados seguintes:

a) A evacuación de augas residuais en solo urbano farase sempre por rede de sumidoiro.

b) O saneamento realizarase, en xeral, polo sistema separativo sempre que se verta a colectores de uso público, e existan arrosos que poidan servir para a evacuación de augas de choiva.

c) Estarán obrigados a depurar as súas augas residuais antes de vertelas a colectores públicos os establecementos industriais que evacúen augas residuais ou produtos cuxas composicións cualitativas e cuantitativas sexan superiores aos límites establecidos na lei 29/85, de 2 de agosto, de Augas. Estes establecementos deberán establecer as medidas correctoras adecuadas para que devanditas augas reúnan as características regulamentarias.

d) Os valores dos caudais de augas a ter en conta para o cálculo do saneamento serán os mesmos que os obtidos para a rede de distribución incrementados polo caudal de augas pluviais no caso de sistemas unitarios.

Para sistemas separativos cada rede calcularase de acordo co caudal correspondente.

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

- Velocidade das augas: Entre 0,5 e 3 m/seg.
- Sección mínima: 0,3 m de diámetro.
- Dispoñeranse cámaras de descarga automática en cabeceira.
- Pozos de rexistro: Serán visitables e dispoñeranse nos cambios de dirección, e como máximo cada 50 metros nos tramos rectos.
- En relación cos vertidos será de estrita aplicación as determinacións da Lei 29/85, de 2 de Agosto, de augas e o Regulamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por R.D. 849/86, de 11 de Abril.

f) As instalacións de redes de saneamento propias de urbanizacións, rúas de nova construción ou polígonos serán executados a cargo do promotor con suxeición ao correspondente proxecto técnico necesariamente aprobado polo Concello e tralo informe previo favora-

ble do concesionario.

Nestas obras deberán cumprirse os criterios que se refiren aos seguintes aspectos:

- Requisitos previos á execución.

Será necesario un informe no que se describa a natureza do subsolo, un plano altimétrico da zona precisando os límites das conchas afluentes, así como a posible canle receptora, incluírase á súa vez a ordenación da zona a servir incluíndo usos, parcelación, número de vivendas e trazado de viario, perfís lonxitudinais e transversais da rede viaria e profundidade real ou probable das edificacións, tamén se reflectirá a localización das instalacións de servizo existentes.

- Execución e organización.

Aquí recóllense os criterios técnicos que é necesario seguir á hora de executar calquera obra de saneamento, faise referencia á execución das canalizacións, cámaras de descarga, sumidoiro, pozos de rexistro e pozos de resalto.

- Control e Aceptación.

Os controis de execución e as probas de servizo e estanquidade que se definen neste apartado das Normas Técnicas serán realizadas por Organismos de Control Autorizados (OCA) ou polo Servizo municipal de augas sendo os gastos correspondentes con cargo ao promotor.

Á finalización das obras e unha vez superadas as proba, entregarase ao servizo municipal de augas unha copia do plano definitivo das instalacións no que figurarán ademais do percorrido das tubarías o resto da información da instalación: tipo de material, diámetro, timbraxe, situación de chaves de corte, aliviadoiros, pozos, etc.

4. ENERXÍA ELÉCTRICA E ALUMEADO PÚBLICO.

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

b) A dotación mínima segundo usos será a seguinte:

- Vivenda: 5.750 W.
- Industrial: 125 W/m² e planta cun mínimo por local de 10.350 W a 230 V.
- Comercial e outros usos: 100 W/m² e planta cun mínimo por local de 3.450 W a 230 V.

c) De conformidade co disposto no Art. 48º.6 LMLUOG, deberán soterrarse as liñas de distribución e alumado público das novas urbanizacións.

d) Todas as vías públicas urbanas deben ter como mínimo as iluminacións e uniformidades sobre a calzada que se indican a continuación:

- Vías arteriais: 30 luxes e uniformidade 0,5.

- Vías principais de circulación: 15 luxes e uniformidade 0,3.

- Restantes vías: 15 luxes e uniformidade 0,2.

e) A altura dos puntos de luz non será inferior a 10 metros naquelas zonas nas que se prevexa circulación de vehículos pesados e as luminarias empregadas serán de fotometría regulable.

TITULO III.- CONDICIÓNS DE INFRAESTRUCTURAS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL E EN SOLO RÚSTICO.

ARTIGO 144.- CONDICIÓNS XERAIS.

As novas edificacións nos núcleos rurais, así como as edificacións permitidas ou autorizables en solo rústico, cumprarán as condicións de infraestrutura establecidas no TITULO III (ORDENANZAS E NORMAS PARTICULARES DO solo DOS NÚCLEOS RURAIS) das NORMAS 7 e no TITULO V (NORMAS PARTICULARES DO solo RÚSTICO) das NORMAS 7 desta Normativa.

NORMAS 6.- NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

TITULO I.- DISPOSICIÓNS XERAIS.

ARTIGO 145.- CONCEPTO E ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. As condicións de protección do medio ambiente regulan a intervención administrativa sobre actividades e situacións susceptibles de influír nas condicións ambientais do municipio.

2 Nas actividades e instalacións de nova implantación, así como nas que se atopan en funcionamento, exercicio ou uso poderase esixir o seu adecuación á normativa cando a mesma resulte modificada.

ARTIGO 146.- PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE.

1. Con carácter xeral para a protección do medio ambiente teranse en conta as determinacións contidas na Lei 1/1995, de 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia.

2. De acordo co disposto na disposición transitoria segunda de devandita Lei, mentres non se aproben as normas reguladoras de desenvolvemento da mesma, tamén se terá en conta o disposto nos seguintes decretos:

· D. 442/1990, de 13 de setembro, de avaliación de impacto ambiental para Galicia.

· D. 327/1991, de 20 de outubro, de avaliación de efectos ambientais de Galicia.

· D. 2.414/1961, de 30 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas.

3. Tamén se terá en conta a seguinte normativa::

· Lei 9/2000, de 6 de outubro, de modificación do Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de xuño, de

avaliación de impacto ambiental.

· Lei 6/2001, de 8 de maio, de modificación do RD legislativo 1302/1986, de 28 de xuño, de avaliación de impacto ambiental.

· Lei 8/2002, de 18 de decembro, de protección do ambiente atmosférico de Galicia.

TITULO II.- PROTECCIÓN DAS AUGAS E CONTRA A CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

ARTIGO 147.- DISPOSICIÓNS XERAIS.

1. A protección das augas así como a regulación dos vertidos de actividades que poidan contaminar o dominio público hidráulico, regularase conforme ao disposto nesta Normativa relativo ao Chan Rústico de Protección de Augas, así como ao disposto na Lei 29/85, de 2 de agosto, de augas e no Regulamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por RD. 849/86, de 11 de abril, agosto, de augas y en el Regulamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por RD. 849/86, de 11 de abril.

2. As emisións máximas permitidas á atmosfera regularanse polas disposicións vixentes na materia.

TITULO III.- PROTECCIÓN CONTRA A CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

ARTIGO 148.- OBXECTO E ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. O presente TITULO ten por obxecto establecer os criterios necesarios para controlar a contaminación acústica en ambiente exterior e remite a regulación de límites e procedementos de medida para o seu control á Ordenanza Xeral de Protección do Medio Ambiente Urbano.

2. Para o non especificado neste TITULO estarase ao disposto na Lei 7/1997, de 11 de agosto, de protección contra a contaminación acústica e no Decreto 150/1999, de 7 de maio, polo que se aproba o Regulamento de protección contra a contaminación acústica.

3. As Normas aquí establecidas serán de aplicación a:

a) Os niveis sonoros existentes no ambiente exterior de solo urbano orixinados pola súa propia actividade sen que se poida determinar a fonte sonora concreta que os orixina, así como os orixinados polo tráfico ou outra fonte variable de titularidade múltiple.

b) Os niveis de predicción para zonas de novo desenvolvemento urbano.

ARTIGO 149.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

1. Os niveis sonoros ambientais expresaranse, de acordo co establecido no Art. 1 do Anexo á Lei 7/1997, de 11 de agosto, de protección contra a contaminación acústica, mediante o nivel sonoro continuo equivalente de presión acústica determinado durante un período de tempo establecido, e expresado en decibelios ponderados mediante a rede de ponderación a, (Leq d BA).

2. A efectos da presente valoración, o día divídese en

dous períodos; o diúrno, de oito a vinte e dúas horas e o nocturno, de vinte e dous a oito horas.

ARTIGO 150.- ÁREAS RECEPTORAS.

1. Defínese como área de recepción acústica, aquela zona onde existen edificacións ou espazos que polo seu uso actual ou futuro requiren condicións acústicas homoxéneas, respecto ao ruído procedente de emisores acústicos exteriores. Trátase de ámbitos destinados a un mesmo uso global desde o PXOM ou desde os seus instrumentos de desenvolvemento.

2. O solo urbano e urbanizable clasifícase, en función das esixencias acústicas, en:

a) **ZONA DE ALTA SENSIBILIDADE ACÚSTICA:** Comprende as zonas do territorio que admiten unha protección alta contra o ruído.

b) **ZONA DE MODERADA SENSIBILIDADE ACÚSTICA:** Comprende as zonas do territorio que admite unha percepción do nivel sonoro medio.

c) **ZONA DE BAIXA SENSIBILIDADE ACÚSTICA:** Comprende as zonas do territorio que admiten unha percepción do nivel sonoro elevado.

d) **ZONA DE SERVIDUME:** Comprende as zonas do territorio afectadas por servidumes sonoras en favor de sistemas xerais de infraestruturas viarias, ferroviarias ou outros equipos públicos que as demanden.

ARTIGO 151.- USOS COMPRENDIDOS EN CADA ÁREA RECEPTORA.

Os usos adecuados a cada área receptora son os que se indican a continuación.

a) **ZONA DE ALTA SENSIBILIDADE ACÚSTICA:** Uso dotacional sanitario, docente, sociocultural, así como espazos protexidos.

b) **ZONA DE MODERADA SENSIBILIDADE ACÚSTICA:** Uso residencial, hoteleiro e zonas de centros históricos.

c) **ZONA DE BAIXA SENSIBILIDADE ACÚSTICA:** Restaurantes, bares, locais ou centros comerciais.

ARTIGO 152.- DISPOSICIÓNS TRANSITORIAS RELATIVAS A LOS LÍMITES DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS.

Os límites dos niveis sonoros ambientais en solo urbano e urbanizable serán os que establece a Ordenanza Xeral de Protección do Medio Ambiente Urbano, e con carácter transitorio as seguintes:

ÁREA DE SENSIBILIDADE ACÚSTICA	SOLO URBANO		SOLO URBANIZABLE	
	Ata 60	Ata 50	Ata 50	Ata 40
Moderada sensibilidade acústica	Ata 65	Ata 55	Ata 55	Ata 45
Baixa sensibilidade acústica	Ata 70	Ata 60	Ata 65	Ata 55
Zona de servidume:	Maior de 70	Maior de 60	Maior de 65	Maior de 55

2. Todos aqueles ámbitos de solo urbano cuxos niveis sonoros ambientais sexan superiores aos que fixe a Ordenanza Xeral de Protección do Medio Ambiente Urbano, serán declaradas Zonas de Actuación e nestas zonas o Concello establecerá medidas correctoras encamiñadas a garantir o cumprimento dos niveis sonoros ambientais regulados neste TITULO.

NORMAS 7.- NORMAS PARTICULARES.

TITULO I - NORMAS PARTICULARES DOS SISTEMAS XERAIS

E DAS DOTACIÓNS PÚBLICAS LOCAIS.

CAPITULO I.- DETERMINACIÓNS XERAIS.

ARTIGO 153.- CONCEPTOS E CLASIFICACIÓN.

1. DOTACIÓNS PÚBLICAS.

Entendese por terreos destinados a dotacións públicas, os de titularidade municipal ou, no seu caso, de titularidade estatal, da comunidade autónoma ou provincial que tenden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos ou servizos públicos, tendo o carácter de bens de dominio público (Art. 165º.1 LOUG).

2. SISTEMAS XERAIS.

a) Son terreos de sistemas xerais os dotacionais públicos que están deseñados ou previstos para o servizo da totalidade do municipio e, en especial, para implantar as infraestruturas básicas do modelo de desenvolvemento urbano (Art. 165º.2 LOUG).

b) Non terán o carácter de sistemas xerais, de conformidade co disposto no Art. 165º.3 LOUG, os terreos, instalacións e infraestruturas de titularidade estatal ou autonómica de carácter supramunicipal que non estean contemplados no presente PXOM, e cuxa vocación exceda do servizo ao municipio, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial de aplicación.

c) O presente PXOM distingue no municipio de Rábade, de conformidade co disposto no Art. 53º.e) LOUG, os seguintes sistemas xerais:

- Sistema Xeral de Comunicacións e as súas zonas de protección.

- Sistema Xeral de Espazos libres e Zonas Verdes Públicas.

- Sistema Xeral de Equipamento Comunitario Público.

- Sistema Xeral de Servizos Urbanos.

3. DOTACIÓNS LOCAIS.

Son terreos destinados a dotacións locais, os dotacionais públicos de titularidade municipal, que están deseñados ou previstos predominantemente para o servizo dos correspondentes polígonos ou sectores, no seu caso (Art. 165º.4 LOUG).

CAPITULO II - SISTEMA XERAL DE COMUNICACIÓNS E AS SÚAS ZONAS DE PROTECCIÓN.

Sección Primeira.- Disposicións xerais.

ARTIGO 154.- CONCEPTO.

A efectos do presente PXOM e de conformidade co establecido no Art. 166º.3 LOUG, o sistema xeral de comunicacións, está integrado polas infraestructuras de comunicacións que se atopan ao servizo do municipio de Rábade, de acordo coas especificacións contidas nos Artigos seguintes.

Sección Segunda.- Sistema Viario.

ARTIGO 155.- CONCEPTO E CLASIFICACIÓN.

1. CONCEPTO.

O sistema viario está integrado polos espazos ao servizo do transporte por estrada e todas as instalacións vinculadas ao mesmo.

2. CLASIFICACIÓN.

2.1 SISTEMA XERAL VIARIO.

A efectos do presente PXOM o sistema xeral viario está integrado polo conxunto de estradas que atravesan ou discorren polo municipio de Rábade, así como polas travesías das estradas de rango supramunicipal que atravesan devandito municipio.

Dentro do sistema xeral viario, o PXOM diferencia:

a) O SISTEMA XERAL VIARIO INTERURBANO E/OU INTERNUCLEAR.

Está integrado polo conxunto de estradas que permiten as comunicacións entre se, das áreas urbanas, cos núcleos rurais e cos centros de produción.

b) O SISTEMA XERAL VIARIO URBANO.

Está integrado polas travesías das estradas de carácter supramunicipal ou municipal, así como por las demais vías urbanas previstas polo PXOM que establecen as comunicacións entre as distintas zonas ou barrios que integran o conxunto urbano.

O sistema xeral viario, se grafía nos correspondentes Planos de Ordenación.

2.2 VIARIO LOCAL.

O viario local está integrado, fóra dos núcleos de poboación, polo conxunto de estradas, pistas ou camiños que permiten comunicar, as zonas cultivo, montes e núcleos illados co viario do sistema xeral. No interior dos núcleos de poboación está integrado polas rúas que permiten acceder desde o viario do sistema xeral ás parcelas.

A rede que conforma o viario local se grafía nos correspondentes Planos de Ordenación.

ARTIGO 156.- CONDICIÓNS XERAIS E ÁREAS DE INFLUENCIA DAS ESTRADAS.

1. CONDICIÓNS XERAIS.

O funcionamento, réxime e control das estradas que discorren ou atravesan o termo municipal de Rábade,

regularase polas determinacións contidas na Lei 25/1988, de 29 de xullo, de Estradas Estatais, na Lei 4/1994, de 14 de setembro, de Estradas de Galicia e polas condicións establecidas neste Capítulo.

2. AREA DE INFLUENCIA DAS ESTRADAS.

2.1 ESTRADAS ESTATAIS.

De conformidade coas disposicións contidas no Art. 20 da Lei 25/1988, de 29 de xullo, a área de influencia das estradas estatais está integrada polas zonas de dominio público, servidume e afección.

a) ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Son de dominio público os terreos ocupados polas estradas estatais e os seus elementos funcionais e por unha franxa de 8 metros de anchura en autopistas, auto-vías e vías rápidas, e de 3 metros no resto das estradas estatais, a cada lado da vía, medidas en horizontal e perpendicularmente ao eixe da mesma, desde a aresta exterior da explanación.

b) ZONA DE SERVIDUME.

A zona de servidume das estradas estatais consistirá en dúas franxas de terreo a ambos os dous lados das mesmas, delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia de 25 metros en autopistas, autovías e vías rápidas, e de 8 metros no resto das estradas estatais, medidas desde as citadas arestas.

c) ZONA DE AFECCIÓN.

A zona de afección das estradas estatais consistirá en dúas franxas de terreo a ambos os dous lados da mesma, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia de 100 metros en autopistas, autovías e vías rápidas, e de 50 metros no resto das estradas estatais, medidas desde as citadas arestas.

2.2 ESTRADAS AUTONÓMICAS.

De conformidade co disposto no artigo 29.1 da Lei 4/1994, do 14 de Setembro, de estradas de Galicia, a área de influencia das estradas está integrada polas zonas de dominio público, de servidume e de afección.

a) ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Integran a zona de dominio público os terreos adquiridos por título lexítimo pola Administración titular da estrada. O límite exterior da zona de dominio público non poderá exceder os 15 metros de longo a cada lado da explanación en autopistas, autovías, corredores e vías rápidas, e os 10 metros de longo no resto das estradas, medidas en horizontal e perpendicularmente ao eixe da calzada máis próxima, desde a aresta exterior da explanación.

A aresta exterior da explanación é a intersección do noiro do desmonte, do terraplén, ou no seu caso, dos muros de sustentación que a limitan co terreo natural.

Nos casos especiais de pontes, viaductos, túneles,

estruturas ou obras similares, poderase fixar como aresta exterior da explanación a liña de proxección vertical do bordo das obras sobre o terreo. Será en todo caso de dominio público, como mínimo, o terreo ocupado polos soportes da estrutura.

b) ZONA DE SERVIDUME.

Consiste en dúas franxas de terreo a ambos os dous lados da estrada, delimitadas interiormente pola zona de dominio público, e exteriormente por dúas liñas paralelas a devandito límite, a unha distancia de 17 metros en autopistas, autovías, corredores e vías rápidas, e de 2 metros no resto das estradas, medidos desde o límite exterior da zona de dominio público.

c) ZONA DE AFECCIÓN.

Consiste en dúas franxas de terreo a ambos os dous lados da estrada, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas da explanación a unha distancia de 100 metros en autopistas, autovías, corredores e vías rápidas, e de 30 metros no resto das estradas, medidos desde as citadas arestas.

2.3 ESTRADAS DA DEPUTACIÓN.

De conformidade co disposto na Lei 4/1994, de 14 de Setembro, de estradas de Galicia, dado que as estradas da Deputación se equiparan coas estradas secundarias autonómicas, a área de influencia das estradas está integrada polas zonas de dominio público, de servidume e de afección.

a) ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Integran a zona de dominio público os terreos adquiridos por título lexítimo ou ocupados pola Deputación para a construción de estradas e dos seus elementos funcionais. O límite exterior da zona de dominio público non poderá exceder os 10 metros de ancho, medidos en horizontal e perpendicularmente ao eixe da calzada máis próxima, desde a aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas e os seus elementos funcionais.

A aresta exterior da explanación é a intersección do noiro do desmonte, do terraplén, ou no seu caso, dos muros de sustentación que a limitan co terreo natural.

b) ZONA DE SERVIDUME.

Consiste en dúas franxas de terreo a ambos os dous lados da estrada, delimitadas interiormente pola zona de dominio público, e exteriormente por dúas liñas paralelas a devandito límite, a unha distancia de 2 metros, medidos en horizontal desde o límite exterior da zona de dominio público.

c) ZONA DE AFECCIÓN.

Consiste en dúas franxas de terreo a ambos os dous lados da estrada, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas da explanación a unha distancia

de 30 metros, medidos en horizontal desde as citadas arestas.

Para o non especificado neste apartado, estarase ao disposto na Lei 4/1994, de 14 de Setembro, de estradas de Galicia en relación ás estradas da rede secundaria.

ARTIGO 157.- LIMITACIÓNS DA PROPIEDAD. LIÑAS LÍMITE DE EDIFICACIÓN E DE PECHADURA.

A efectos do presente PXOM e de conformidade coas determinacións contidas na Lei 25/1988, de 29 de xullo, de Estradas Estatais, na Lei 4/1994, de 14 de setembro, de Estradas de Galicia e no Art. 106º LOUG relativo a protección de vías de circulación, as liñas límite de edificación e de pechadura nas estradas que discorren ou atravesan o termo municipal de Rábade situaranse, en función da clasificación de solo establecida, así como da titularidade e tipo de vía ás seguintes distancias:

1. SOLO RÚSTICO.

1.1 ESTRADAS ESTATAIS.

a) AUTOPISTAS E AUTOVÍAS.

- Autovía A-6 (Madrid – A Coruña).
- Liña de edificación: A 50 metros, medidos horizontalmente desde a aresta exterior da calzada.
- Liña de pechadura: 25 metros, medidos horizontalmente desde a aresta exterior da explanación, se as pechaduras son diáfanos, sobre piquetes sen cimentos de fábrica (Art. 94.g) do regulamento de estradas RD 1812/1994). Nos restantes casos as pechaduras irán á liña de edificación.

Cando a liña límite de edificación quedase dentro da zona de servidume, a citada liña farase coincidir co bordo exterior de devandita zona.

A liña de edificación se grafía nos Planos de Ordenación do Núcleo de Rábade.

b) ESTRADA CONVENCIONAIS.

- N-VI.
- Antiga N-VI.
- Liña de edificación: A 25 metros medidos horizontalmente desde a aresta exterior da calzada.
- Liña de pechadura: 8 metros, medidos horizontalmente desde a aresta exterior da explanación, se as pechaduras son diáfanos, sobre piquetes sen cimentos de fábrica (Art. 94.g) do regulamento de estradas RD 1812/1994). Nos restantes casos as pechaduras irán á liña de edificación.

Cando a liña límite de edificación quedase dentro da zona de servidume, a citada liña farase coincidir co bordo exterior de devandita zona.

Para as novas construcións próximas a estradas do Estado, a necesidade de que con carácter previo ao outorgamento de licenzas de edificación lévense a cabo os Estudos correspondentes de determinación dos niveis sonoros esperables, así como a obrigatoriedade de establecer limitacións á edificabilidade ou de dispo-

ñer os medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse os limiares recomendados, de acordo co establecido na normativa vixente (Lei 37/2003, de 17 de novembro de Ruído, BOE 18-11-2003), e no seu caso, na normativa autonómica.

1.2 ESTRADAS DE TITULARIDADE DA XUNTA DE GALICIA.

a) REDE PRIMARIA BÁSICA.

- Estrada LU-541 (Rábade (A-6) – Vilalba (N-634)).

- Liña de edificación: A 12 metros medidos horizontalmente desde a aresta exterior da calzada.

- Liña de pechadura: 2 metros, medidos horizontalmente desde a aresta exterior da explanación, se as pechaduras son diáfanos, sobre piquetes sen cimentos de fábrica (Art. 94.g) do regulamento de estradas RD 1812/1994). Nos restantes casos as pechaduras irán á liña de edificación.

Cando a liña límite de edificación quedase dentro da zona de servidume, a citada liña farase coincidir co bordo exterior de devandita zona.

b) REDE PRIMARIA COMPLEMENTARIA.

- Estrada LU-111 (Rábade (A-6) - O Santo (LU-120)).

- Estrada LU-107 (Rábade (LU-541) - Rábade (N-VI)).

- Liña de edificación: 9,5 metros, medidos horizontal e perpendicularmente ao eixe da calzada máis próxima, desde a aresta exterior da explanación.

- Liña de pechadura: 2 metros do dominio público se as pechaduras son diáfanos, sobre piquetes sen cimentos de fábrica (Art. 94.g) do regulamento de estradas RD 1812/1994). Nos restantes casos as pechaduras irán á liña de edificación.

Cando a liña límite de edificación quedase dentro da zona de servidume, a citada liña farase coincidir co bordo exterior de devandita zona.

c) REDE SECUNDARIA.

- Estrada LU-110 (Rábade (LU-541) - Estación de Rábade).

- Liña de edificación: 9,5 metros, medidos horizontal e perpendicularmente ao eixe da calzada máis próxima, desde a aresta exterior da explanación.

- Liña de pechadura: 2 metros do dominio público se as pechaduras son diáfanos, sobre piquetes sen cimentos de fábrica (Art. 94.g) do regulamento de estradas RD 1812/1994). Nos restantes casos as pechaduras irán á liña de edificación.

Cando a liña límite de edificación quedase dentro da zona de servidume, a citada liña farase coincidir co bordo exterior de devandita zona.

1.3 ESTRADAS DE TITULARIDADE DA DEPUTACIÓN.

- Estrada LU-PR-51-01.

- Estrada LU-PR-51-02.

- Estrada LU-P-52-03.

- Estrada LU-P-52-04.

- Liña de edificación: 7 metros, medidos horizontal e perpendicularmente ao eixe da calzada máis próxima, desde a aresta exterior da explanación.

- Liña de pechadura: 2 metros do dominio público se as pechaduras son diáfanos, sobre piquetes sen cimentos de fábrica (Art. 94.g) do regulamento de estradas RD 1812/1994). Nos restantes casos as pechaduras irán á liña de edificación.

1.4 ESTRADAS DE TITULARIDADE MUNICIPAL.

De acordo cos tipos de vía grafitados nos Planos de Ordenación, as liñas de edificación e pechadura nas estradas dependentes do Concello serán as seguintes:

- Liña de edificación: 7 metros, medidos horizontal e perpendicularmente ao eixe da calzada máis próxima, desde a aresta exterior da explanación.

- Liña de pechadura: 2 metros do dominio público se as pechaduras son diáfanos, sobre piquetes sen cimentos de fábrica (Art. 94.g) do regulamento de estradas RD 1812/1994). Nos restantes casos as pechaduras irán á liña de edificación.

1.5 CAMIÑOS RURAIS.

- Liña de edificación e pechadura: 5,00 metros do eixe do camiño.

- As servidumes de paso regularanse polas disposicións do Código Civil.

1.6 ESTRADAS PREVISTAS.

As reservas viarias grafitadas nos Planos de Ordenación coa denominación RV- serán establecidas en cada caso polo Organismo competente que ostente o seu titularidade.

2. SOLO URBANO.

2.1 CONDICIÓN XERAIS.

O funcionamento réxime e control dos tramos urbanos das estradas estatais e Autonómicas que discorren polo termo municipal, regularanse polas determinacións contidas nesta Normativa, concordantes coas disposicións contidas no Art. 25.2 da Lei 25/1988 de 29 de xullo, de estradas estatais, nos Art. 121 a 129 do R.D 1812/1994, de 2 de setembro, polo que se aproba o Regulamento Xeral de estradas estatais, e nos Art. 52 e 53 da lei 4/1994, de 14 de setembro, de estradas de Galicia.

2.2 CONDICIÓN DOS TRAMOS URBANOS DAS ESTRADAS ESTATAIS.

a) O outorgamento de autorizacións para realizar obras ou actividades non executadas pola Administración titular da estrada que afecten á zona de dominio público dos tramos urbanos, corresponde ao Concello, previo informe vinculante de devandita Administración, que haberá de versar sobre aspectos relativos a disposicións da Lei de Estradas e a súa Regulamento (Art. 125.1 do R.D 1812/1994, de 2 de

setembro).

b) Nas zonas de servidume e afección dos tramos urbanos de estradas, excluídos as travesías, as autorizacións de usos e obras outorgaranas os Concellos (Art. 125. 2 do R.D 1812/1994, de 2 de setembro).

c) Nas travesías das estradas estatais corresponde aos Concellos o outorgamento de toda clase de licenzas e autorizacións sobre os terreos e edificacións colindantes ou situadas na zona de servidume ou afección (Art. 125. 3 do R.D 1812/1994, de 2 de setembro).

d) Para o non especificado neste apartado estarase ao disposto en Lei 25/1988, de 29 de xullo, de estradas estatais e no R.D 1812/1994, de 2 de setembro, polo que se aproba o Regulamento Xeral de estradas estatais.

2.3 CONDICIONES DOS TRAMOS URBANOS DAS ESTRADAS AUTONÓMICAS E DA DEPUTACIÓN.

a) O outorgamento de autorizacións para realizar obras ou actividades non executadas pola Administración titular da estrada que afecten á zona de circulación dos tramos urbanos ou travesías, correspóndelle á referida Administración, sen prexuízo doutras competencias concorrentes.

O outorgamento de autorizacións para realizar obras ou actividades non executadas pola Administración titular da estrada no resto da zona de dominio público dos tramos urbanos correspóndelle ao Concello, despois do informe vinculante de devandita Administración. Este informe será tamén preciso no caso de obras que vaia realizar o propio Concello.

b) Nas zonas de servidume e afección dos tramos de estrada, as autorizacións de usos e obras outorgaranas os concellos, debendo axustarse ao disposto no apartado seguinte 2.4 respecto de a liña límite de edificación.

c) Nas travesías correspóndelles aos Concellos o outorgamento de toda clase de licenzas e autorizacións sobre actividades que se vaian a desenvolver en terreos contiguos ás estradas situados nas zonas de servidume ou afección. Os Concellos poderán sinalizar as estradas nas travesías, despois do informe vinculante da Administración titular da estrada.

d) Calquera autorización outorgada sen suxeitarse ás disposicións contidas anteriormente, concordantes co disposto no Art. 53 da Lei 4/1994, de 14 de setembro, de estradas de Galicia, sen suxeitarse a esta Lei, sen os informes previos requiridos ou sen axustarse a eles será nula.

e) As competencias dos Concellos establecidas pola Lei 4/1994, de 14 de setembro, de estradas de Galicia, para autorizar obras ou actuacións que afecten aos tramos urbanos ou travesías de estradas comportan a súa responsabilidade para sancionar as infraccións que poidan cometerse nos ámbitos afectados por devanditas competencias, sen prexuízo da execución das súas competencias polo órgano titular da vía.

2.4 LIÑA LÍMITE DE EDIFICACIÓN E PECHADURA.

Nos tramos urbanos das estradas Estatais, Autonómicas, da Deputación e Municipais, as liñas de edificación e, no seu caso, de peche establécense polas "aliñacións oficiais", as cales se grafitan nos correspondentes Planos de Ordenación.

3. SOLO DE NÚCLEO RURAL.

Nos tramos das estradas Estatais, Autonómicas, da Deputación e Municipais, que atravesen núcleos rurais as liñas de edificación e, no seu caso, de pechadura establécense polas "aliñacións oficiais", grafitadas nos correspondentes Planos de Ordenación.

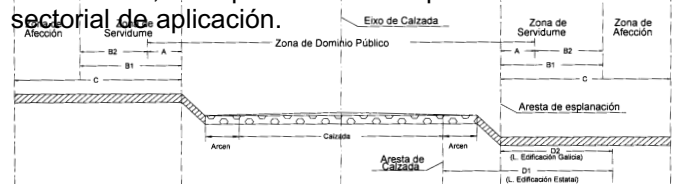
No caso de estradas do Estado, situaranse de acordo co establecido no Artigo 25 Apartado 1º da Lei 25/1988, de 29 de xuño, de estradas. A 50 metros en autopistas, autovías e vías rápidas, e a 25 metros no resto das estradas, da aresta exterior da calzada (bordo exterior da parte da estrada destinada á circulación de vehículos en xeral) máis próxima, medidas horizontalmente a partir da mencionada aresta.

4. SOLO URBANIZABLE.

No solo urbanizable colindante con estradas, as liñas de edificación e pechadura situaranse, de acordo co titular da estrada, ás distancias establecidas para o solo rústico no apartado 1 deste artigo.

ARTIGO 158.- LIMITACIÓNS Á APERTURA DE NOVAS VÍAS.

De conformidade co establecido no Art. 106º.2 LOUG, non se poderán realizar obras de construción de novas vías de circulación de vehículos automóbiles que non estean previstas no presente PXOM ou outros instrumentos de achadure urbanístico ou de ordenación do territorio, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial de aplicación.



ESTRADAS ESTATAIS (Ley 25/1.988 de 29 de xullo)				
DENOMINACIÓN	DISTANCIAS			
	A (m)	B1 (m)	C (m)	D1 (m)
AUTOPISTAS, AUTOVÍAS Y VÍAS RÁPIDAS	8	25	100	50
RED CONVENCIONAL	3	8	50	25
ESTRADAS AUTONÓMICAS (Ley 4/1994 de 14 de setembro)				
DENOMINACIÓN	DISTANCIAS			
	A (m)	B2 (m)	C (m)	D2 (m)
AUTOPISTAS, AUTOVÍAS, CORREDORES Y VÍAS RÁPIDAS.	<-15	17	100	30
REDE PRIMARIA BÁSICA	<-10	2	30	12
REDE PRIMARIA COMPLEMENTARIA	<-10	2	30	9,5
REDE SECUNDARIA	<-10	2	30	7

Sección Terceira.- Sistema Xeral Ferroviario.

ARTIGO 159.- CONCEPTO E ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. O presente PXOM, de conformidade co establecido no Art. 7 da lei 39/2003, de 17 de Novembro, do sector ferroviario (en diante LSF) e no apartado 17 do seu Regulamento (en diante RSF) aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de decembro, cualifica como sistema xeral ferroviario os terreos do termo municipal de Rábade ocupados polas INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS QUE FORMAN PARTE DA REDE FERROVIARIA DE INTERESE XERAL, grafitado nos correspondentes planos de ordenación.

2. A efectos do disposto anteriormente e de acordo co establecido na Disposición Adicional Novena da LSF e no apartado 4.2 do RSF, a rede Ferroviaria compoñeráse, no momento da entrada en vigor da LSF, de todas as infraestructuras ferroviarias que nesa data estean sendo administradas por RENFE ou cuxa administración sexa encomendada ao Xestor de Infraestructuras Ferroviarias ou exerza a Autoridade Portuaria correspondente nos portos de interese xeral. Igualmente, a rede de ancho métrico de titularidade do Estado e administrada por FEVE (Ferrocarriís Españóis de Vía Estreita), integrará a Rede Ferroviaria de Interese Xeral.

ARTIGO 160.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.

1. RÉXIME LEGAL ESPECÍFICO.

As infraestructuras ferroviarias regúlanse polas determinacións contidas na Lei 39/2003, de 17 de novembro, do Sector Ferroviario (en diante LSF), e no seu Regulamento (en diante RSF) aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de decembro, así como polo R.D 780/2001, de 6 de xullo, en materia de pasos a nivel (en diante RD 780/2001), e pola Orde FOM/2230/2005, de 6 de xullo, pola que se reduce a liña límite de edificación nos tramos das liñas da rede ferroviaria de interese xeral que discorran por zonas urbanas (en diante Ou-FOM/2230/2005).

2. DEFINICIÓNS.

a) INFRAESTRUTURA FERROVIARIA.

Enténdese por infraestructura ferroviaria a totalidade dos elementos vinculados ás vías principais e ás de servizo e aos ramais de desviación para particulares, con excepción das vías situadas dentro dos talleres de reparación de material rodante e dos depósitos e garaxes do mesmo. Entre devanditos elementos atópanse os terreos, as estacións, as terminais de carga, as obras civís, os pasos a nivel, as instalacións vinculadas á xestión e regulación do tráfico e á seguridade, ás telecomunicacións, á electrificación, á sinalización das liñas, ao alumado e á transformación e o transporte da enerxía eléctrica e os seus edificios anexos.

b) LIÑA FERROVIARIA.

É a parte da infraestructura ferroviaria que une dous puntos determinados do territorio e que está integrada polos elementos relacionados no apartado 3.2 do RSF, non considerándose incluídos no concepto de liña, as estacións e terminais ou outros edificios ou instalacións de atención ao viaxeiro.

c) AS ZONAS DE SERVIZO FERROVIARIO.

De conformidade co establecido no Art. 9 LSF as zonas de servizo ferroviario, que deberán estar vinculadas a estacións ou terminais de carga, comprenderán os terreos destinados ás infraestructuras ferroviarias, ao desenvolvemento das actividades propias do administrador de infraestructuras ferroviarias, os destinados a tarefas complementarias daquelas e os espazos de reserva que garanten o desenvolvemento do servizo ferroviario.

3. CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DAS ZONAS DE SERVIZO FERROVIARIO.

a) DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS DE SERVIZO FERROVIARIO.

O establecemento da zona de servizo ferroviario farase a través dun Proxecto de Delimitación e Utilización de Espazos Ferroviarios, conforme ao disposto no Art. 9.2 LSF.

b) DESENVOLVEMENTO DAS ZONAS DE SERVIZO FERROVIARIO.

O sistema xeral ferroviario relativo ás zonas de servizo establecido no correspondente Proxecto de Delimitación e Utilización de Espazos Ferroviarios desenvolverase a través dun Plan Especial de Ordenación da zona de servizo ferroviario ou instrumento equivalente que se tramitará conforme ao disposto no Art. 10.2 LSF.

Dentro das zonas de servizo ferroviario, ademais das actividades previstas no apartado 2.c) anterior, poderán realizarse outras de carácter industrial, comercial e de servizos (hoteis, restauración, etc.) de conformidade co que determine o Proxecto de Delimitación e Utilización de Espazos Ferroviarios e o presente PXOM.

O seu edificabilidade non superará 1 m²/m². A ocupación máxima en planta da parte edificada será do 50 % da parcela.

En todos os casos, cumpriran as condicións que, para cada uso, establécense nestas normas.

Dispoñerase unha (1) praza de aparcamento, polo menos, por cada cen (100) metros cadrados construídos.

4. LICENZAS DE OBRAS.

Ás obras de construción, reparación ou conservación de liñas ferroviarias, de tramos das mesmas ou doutros elementos da infraestructura seralles de aplicación os Art. 5 e Art. 7 LSF.

O administrador de infraestructuras ferroviarias non precisará as autorizacións, permisos ou licenzas admi-

nistrativas de primeira instalación, funcionamento ou apertura previstas na normativa vixente para o desenvolvemento de actividades vinculadas, directamente, ao tráfico ferroviario.

As autorizacións e concesións outorgadas a particulares para a realización de obras ou actividades na zona de servizo precisarán a obtención dos permisos, licenzas e demais autorizacións que sexan esixidas por outras disposicións legais.

5. LIMITACIÓNS AO USO DOS TERREOS COLINDANTES CO FERROCARRIL.

a) A ordenación prevista no presente PXOM sexa cruzada pola liña férrea, ou colindante coa mesma, regulará o uso e a edificación do solo respectando as limitacións impostas no Capítulo III da LSF, e distinguindo a estes efectos entre as zonas de dominio público, de protección e límite de edificación.

· Zona de dominio público: Comprende os terreos ocupados polas liñas ferroviarias que formen parte da Rede Ferroviaria de Interese Xeral e unha franxa de terreo de 8 metros a cada lado da plataforma medida en horizontal e perpendicularmente ao eixe da mesma desde a aresta exterior da explanación (Art. 13 LSF e Art. 25.1 RSF).

- En conformidade co disposto no Art. 15.5 LSF e Art. 27.1 RSF, en solo urbano e solo urbanizable as distancias á aresta exterior da explanación son de 5 metros para a zona de dominio público.

· Zona de protección: En conformidade co disposto no Art. 15.5 LSF e Art. 27.1 RSF as zonas de protección serán as seguintes:

- En solo urbano e solo urbanizable a zona de protección comprende unha franxa de terreo a cada lado da liña ferroviaria delimitada interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas situadas a 8 metros das arestas exteriores da explanación.

- En solo rústico a zona de protección comprende unha franxa de terreo a cada lado da liña ferroviaria delimitada interiormente pola zona de dominio público e, exteriormente por dúas liñas paralelas situadas a 70 metros das arestas exteriores da explanación (Art. 14 LSF e Art. 26.1 RSF).

En pontes, viaductos, túneles e outras obras de fábrica, mediranse as distancias desde a proxección vertical sobre o terreo do bordo das obras.

Nas estacións, estas distancias mediranse desde o valado das mesmas, e a falta deste desde o límite da propiedade do ferrocarril.

· Límite de edificación: En conformidade co disposto no Art. 16.4 LSF as liñas límite de edificación serán as seguintes:

- En solo urbano consolidado as liñas límite de edificación se grafitan nos correspondentes planos de ordenación. Cando devandito límite sexa inferior á distancia fixada na Orde FOM/2230/2005 terá o carácter de provisional, estando o límite definitivo condicionado á tra-

mitación do correspondente expediente administrativo expresado en devandita Orde.

- En solo urbano non consolidado sen ordenación detallada e remitido a un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), a liña límite de edificación definirá o propio Plan Especial.

- En solo urbanizable delimitado e non delimitado a liña límite de edificación sitúase a 20 metros da aresta exterior máis próxima da plataforma, medidos horizontalmente a partir da mencionada aresta, previo informe favorable polo administrador da infraestrutura ferroviaria correspondente.

- En solo rústico, a liña límite de edificación sitúase a 50 metros da aresta exterior máis próxima da plataforma, medidos horizontalmente a partir da mencionada aresta.

b) As limitacións ao uso e aproveitamento dos terreos en cada unha destas zonas, son as seguintes:

· Zona de dominio público: Nesta zona, só poderán realizarse as obras necesarias para a prestación do servizo público ferroviario, e aquelas que a prestación dun servizo público de interese xeral así o esixa, previa autorización do administrador da infraestrutura. Excepcionalmente, poderá autorizarse o cruzamento, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalacións de interese privado.

· Zona de protección: Nesta zona, non poderán realizarse obras nin se permitirán máis usos que aqueles que sexan compatibles coa seguridade do tráfico ferroviario previa autorización, en calquera caso, do administrador de infraestructuras ferroviarias. Este poderá utilizar ou autorizar a utilización da zona de protección por razóns de interese xeral ou cando o requira o mellor servizo da liña ferroviaria.

· Límite de edificación: Desde a liña límite de edificación ata a liña ferroviaria queda prohibido calquera tipo de obra de construción, reconstrución, ou ampliación fóra diso as que resultaren imprescindibles para a conservación e mantemento das edificacións existentes no momento da entrada en vigor desta lei. Igualmente queda prohibido o establecemento de novas liñas eléctricas de alta tensión dentro da superficie afectada pola liña límite de edificación de alta tensión dentro de la superficie afectada por la liña límite de edificación.

c) Nas áreas urbanas, impedirase o libre acceso á liñas ferroviarias mediante a disposición de barreiras ou valas de separación de altura suficiente para o cumprimento do seu destino e, de acordo coa normativa establecida polo Ministerio de Transportes, non se creará ningún paso a nivel, é dicir, o cruzamento da rede viaria ou peonil prevista nos plans coa vía férrea realizarase a diferente nivel.

6. OUTRAS CONDICIÓNS DAS ORDENACIÓNS COLINDANTES.

a) As ordenacións que se prevexa que sexan cruzadas polas vías férreas, ou inmediatas a ela, regularán a edificación e o uso e ordenarán o solo, respectando as

limitacións impostas pola lexislación específica ferroviaria e pola normativa ferroviaria deste PXOM.

b) Nelas, a inedificabilidade a que se refire o apartado anterior, poderá ser ampliada ou reducida respecto de áreas ou sectores determinados, sempre que se respecten, en todo caso, as limitacións impostas pola empresa titular da liña e previa autorización da Administración Competente.

c) As actuacións urbanísticas colindantes coa infraestrutura ferroviaria están obrigadas a valar, ao seu cargo, as lindes con este ou a establecer medidas de protección suficientes para garantir a seguridade das persoas e bens.

d) A construción de novas urbanizacións ou equipamentos implicará a obrigación de construír un cruzamento a distinto nivel e o valado da zona adxacente e, no seu caso, a supresión do paso a nivel preexistente, cando o acceso leve a necesidade de cruzar unha liña férrea ou dea orixe ao risco de provocar na práctica devandito cruzamento. O custo de tal construción e supresión será por conta do promotor da urbanización ou equipamento e en calquera caso a entidade promotora presentará un proxecto específico dos accesos á mesma, incluídos os aspectos de parcelación, rede viaria e servizos urbanos que incidan sobre as zonas de dominio público, servidume e afección do ferrocarril.

CAPITULO III - SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS.

ARTIGO 161.- NORMAS REGULADORAS.

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

a) Comprende o conxunto de dotacións urbanísticas públicas que garanten o lecer da poboación e mellóraa das condicións ambientais.

b) O sistema de espazos libres e zonas verdes públicas se grafa nos correspondentes Planos de Ordenación.

2. CLASIFICACIÓN.

a) SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES DE DOMINIO E USO PÚBLICO.

Está constituído polo conxunto de espazos libres e zonas verdes destinados a parques urbanos, forestais, arqueolóxicos, así como as áreas recreativas e os demais espazos libres e verdes establecidos neste PXOM, deseñados ou previstos para o servizo do conxunto da poboación do municipio.

b) SISTEMA LOCAL DE ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS.

Está constituído polos espazos públicos de carácter local, destinados a parques, xardíns, áreas de lecer, expansión e recreo da poboación.

3. CONDICIÓN XERAIS.

A efectos do presente PXOM diferéncianse, dependendo da clasificación de solo e do seu localización, os seguintes tipos de espazos libres e verdes:

3.1 EN SOLO URBANO.

En solo urbano o PXOM diferencia a efectos do seu pormenorización e regulación, os espazos libres e zonas verdes existentes en solo urbano consolidado, dos espazos libres e zonas verdes previstos polo PXOM en solo urbano non consolidado.

3.1.1 Solo urbano consolidado.

a) En solo urbano consolidado o PXOM respecta todos os espazos libres e zonas verdes existentes xurridos do proceso de desenvolvemento.

b) De acordo coas súas dimensións e funcións, estes espazos se equiparan aos tipos de espazos libres e zonas verdes establecidos en solo urbano non consolidado, aínda que non se ten en conta a efectos do seu cómputo os parámetros relativos a dimensións, forma e pendente, esixidos aos espazos libres e verdes previstos en solo urbano non consolidado.

c) Manterase en xeral a composición destes espazos, respectándose as instalacións e edificacións existentes. No entanto as obras de remodelación que puidesen realizarse nestes espazos tenderán a equipararse ás condicións previstas no solo urbano non consolidado.

3.1.2 Solo urbano non consolidado.

A efectos do seu regulación, en solo urbano non consolidado distínguense os seguintes tipos de espazos libres e zonas verdes:

a) PARQUES (P)

a-1) Comprenden os espazos libres públicos de superficie non inferior a 5.000 m² nos que poida inscribirse unha circunferencia de 30 m de diámetro e conten cunha pendente inferior ao 30 %, polo menos na metade da súa superficie.

a-2) O 50 %, como mínimo, da superficie dos parques estará arboredo e na súa urbanización utilizarase o mobiliario necesario, como bancos, papelerías, fontes, setos vexetais e similares, que estarán en consonancia co carácter destes espazos.

a-3) Previo acordo municipal, poderá autorizarse a instalación permanente de elementos de ornato como, templete, palcos de música, pérgolas ou similares. Tamén se admiten os usos deportivos e culturais sen edificación. A superficie ocupada por estas edificacións e instalacións, non poderá superar o 20 % da superficie total.

b) XARDÍNS (J)

b-1) Comprenden os espazos libres públicos de superficie non inferior a 1.000 m² nos que poida inscribirse unha circunferencia de 30 m de diámetro, que posúan condicións apropiadas para a plantación de especies vexetais e unha pendente inferior ao 30 %, polo menos na metade da súa superficie.

b-2) Cumprirán as condicións establecidas nos apartados a-2), a-3) para os parques, fóra diso as correspondentes á superficie arboredo e á implantación de usos deportivos e culturais.

c) AREAS DE XOGO (A)

c-1) Comprende os espazos públicos de superficie non inferior a 400 m², na que poida inscribirse un círculo de 12 m de diámetro mínimo.

c-2) Estes espazos estarán destinados a áreas de xogo complementadas cos elementos de urbanización e o mobiliario necesario.

c-3) Os parques infantís e áreas de xogo cumprirán as condicións establecidas no Decreto 306/1997, de 23 de outubro, polo que se establecen as normas de seguridade en parques infantís

3.1.3 Condicións específicas dos espazos libres de carácter privado.

a) Os espazos libres de carácter privado, grafitados nos planos de ordenación, terán unha profundidade mínima de 3 metros para permitir a apertura de luces, salvo que nos planos de ordenación se grafite un ancho maior nese caso haberá de respectarse este.

b) Nestes espazos prohíbese todo tipo de construcións, admitíndose a construción de piscinas ou instalacións deportivas ao aire libre.

c) Permítense a utilización do subsolo destes espazos para garaxe - aparcamento, sempre que se cumpran as normas de posición previstas na ordenanza aplicable, sen prexuízo da prolongación baixo o patio de mazá, nos casos expresamente permitidos nas Normas Particulares.

3.2 SOLO DE NÚCLEO RURAL.

a) Nos núcleos rurais os espazos libres públicos están constituídos por prazas, xardíns, campos de festa e áreas recreativas. Estes espazos manterán, en xeral, as súas características rústicas.

b) Nos campos de festa, ademais dos usos permitidos en parques e/ou xardíns, permítense as instalacións e construcións tradicionais.

3.3 SOLO RÚSTICO.

a) Os espazos libres en solo rústico estarán constituídos polas áreas recreativas, así como polos chans rústicos de especial protección (forestal, natural, de augas, etc.), que sexan establecidos no presente PXOM por adscribirse aos novos desenvolvementos urbanísticos que estean previstos nos terreos colindantes (Art. 32º.4 LOUG).

b) As áreas recreativas regularanse polas súas disposicións específicas. A ordenación realizarase normalmente mediante arborado, sendas peonís, pasarelas e co mobiliario usual deste tipo de espazos; grelladas, fontes, mesas, papeleiras, etc., todas elas de tipo rústico.

c) Os espazos libres establecidos polo PXOM en solo rústico protexido, regularanse polas condicións establecidas nesta Normativa para o solo rústico de especial protección.

4. CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE.

4.1 CONDICIÓN XERAIS.

a) Os parques, xardíns e demais espazos libres de uso público deberán ser adaptados de acordo coas seguintes condicións de accesibilidade:

- Dispoñerán dun itinerario adaptado que permita un percorrido polo seu interior e o acceso aos elementos singulares do espazo e aos servizos hixiénicos segundo as esixencias sinaladas na base 1.1 do Regulamento sobre accesibilidade e supresión de barreiras (Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro).

- Os elementos de urbanización (pavimentos, saneamento, alumado, electricidade, fornezo de auga, etc.) que forman parte do citado itinerario estarán adaptados, de acordo coa base 1.2 do citado regulamento.

- O mobiliario urbano (sinais de tránsito, postes de iluminación ou calquera outro elemento vertical de sinalización) será adaptado de acordo coa base 1.4 do código de accesibilidade e co previsto no Art.19 e Sección 6ª do Regulamento citado anteriormente.

b) Os parques, xardíns e demais espazos libres de uso público deberán cumprir as prescricións sobre itinerarios, comunicación vertical, ramplas, ascensores e escaleiras previstas nos Art. 16 e 17 do Regulamento citado no apartado a) anteriormente.

4.2 SERVIZOS HIXIÉNICOS.

a) Os aseos de uso público que se dispoñan nestes espazos deberán dispoñer polo menos dunha unidade adaptada composta como mínimo por un inodoro e un lavabo que poida ser accesible a calquera tipo de persoa, a cal poderá ser substituída pola adaptación, como mínimo, dun inodoro e un lavabo no interior dos aseos para cada sexo.

b) Para acceder a estes servizos hixiénicos deberá existir un itinerario adaptado conforme ás condicións establecidas no Regulamento sobre accesibilidade e supresión de barreiras.

CAPITULO IV - SISTEMA DE EQUIPAMENTOS.

ARTIGO 162.- NORMAS REGULADORAS.

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

a) Comprende o conxunto de construcións, instalacións e espazos asociados destinados ao servizo directo da poboación.

b) Os espazos destinados a equipamento, se grafitan nos correspondentes Planos de Ordenación.

2. CLASIFICACIÓN.

a) SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO DE TITULARIDADE PÚBLICA.

Está constituído polo conxunto de edificacións, instalacións e espazos asociados, deseñados ou previstos para o servizo do conxunto da poboación do municipio.

b) SISTEMA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS.

Constituído polo conxunto de dotacións públicas de carácter local, destinadas á prestación de servizos sanitarios, asistenciais, educativos, culturais deportivos e outros que sexan necesarios.

3. CONDICIÓN XERAIS.

A efectos do seu regulación distínguense, tal e como son definidos nas Normas de Uso desta Normativa, os seguintes tipos de equipamento:

- a) Docente.
- b) Sanitario-asistencial.
- c) Sociocultural.
- d) Deportivo.
- e) Relixioso.
- f) Servizos públicos.

4. CONDICIÓN PARTICULARES DOS EQUIPAMENTOS SITUADOS EN SOLO URBANO.

4.1 SOLO URBANO CONSOLIDADO.

a) En solo urbano consolidado el PXOM respecta todos os espazos destinados a equipamento, procedentes do seu desenvolvemento, mantendo en xeral os usos actuais.

b) As obras de ampliación permitidas, no seu caso, por aplicación desta Normativa, suxeitaranse ás condicións establecidas no apartado seguinte para o solo urbano non consolidado.

4.2 SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.

Nas parcelas de solo urbano non consolidado destinadas a equipamento polo presente PXOM ou pola achaiadura de desenvolvemento aplicaranse, en xeral, as condicións establecidas na ordenanza da zona en que se sitúe, coa finalidade de que o novo equipamento intégrease na correspondente zona. A estes efectos cumpriranse as seguintes condicións:

a) TIPOLOXÍA: Permítese a tipoloxía de edificación encostada ou exenta en edificio exclusivo.

Exceptúanse os equipamentos de pequenas dimensións; docentes (academias), sanitarios - asistenciais (consultas médicas ou garderías), deportivos (ximnasia), socioculturais, relixiosos, etc., que poderán situarse en edificio compartido co uso de vivenda.

b) ALIÑACIÓN.

Nas zonas con ordenación detallada, as aliñacións oficiais se grafitan nos Planos de Ordenación. Nos demais casos, as alienacións serán establecidas no correspondente Plan Especial de Reforma Interior.

c) RECUADOS.

c-1) RECUADO FRONTAL.

Tenderase a que o recuado frontal do equipamento garde relación co esixido na correspondente zona de ordenanza, salvo que se sitúe en zonas nas que non esixe recuado, nese caso a liña de fachada do equipamento poderá situarse na aliñación oficial.

c-2) RECUADO A LINDEIROS.

Salvo que o equipamento sitúese en zonas de edificación pechada, nese caso non se esixen recuados, nos demais casos o recuado a lindeiros será, como mínimo,

a metade da altura da edificación, cun mínimo de 3 metros.

d) SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DUNHA MESMA PARCELA.

No caso de que o equipamento estea constituído por dous ou máis edificios, a separación entre as súas fachadas será igual ou superior á maior das alturas de cornixa.

e) ALTURA MÁXIMA DE CORNIXA.

e-1) A altura máxima de cornixa, salvo xustificación expresa, non poderá superar a máxima permitida na zona de ordenanza en que se sitúe.

e-2) A medición de alturas realizarase de acordo coas condicións xerais establecidas no Art. 99 desta Normativa.

f) OUTRAS CONDICIÓN.

f-1) Permítese os voos e salientes cumprindo as condicións xerais establecidas nos Art. 104 e 105 desta Normativa.

f-2) Permítese as plantas baixas diáfanos porticadas coas condicións xerais establecidas no Art. 102 desta Normativa.

f-3) Autorízanse sotos e semisotos cumprindo as condicións xerais establecidas nos Art. 108 e 109 desta Normativa.

g) CONDICIÓN DE USO

Permítese os usos establecidos no apartado 3 deste Artigo, coas condicións particulares establecidas nas NORMAS 3 (NORMAS DE USO) desta Normativa.

5. CONDICIÓN PARTICULARES DOS EQUIPAMENTOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.

Os equipamentos existentes nos núcleos rurais e os que puidesen implantarse por aplicación das condicións establecidas neste PXOM ou nos Plans Especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, cumprirán as condicións establecidas no TÍTULO III (ORDENANZAS E NORMAS PARTICULARES DO solo DOS NÚCLEOS RURAIS) das NORMAS 7 desta Normativa.

6. CONDICIÓN PARTICULARES DOS EQUIPAMENTOS EN SOLO RÚSTICO.

Os equipamentos existentes en solo rústico e os que puidesen implantarse no futuro por aplicación das condicións establecidas neste PXOM, regularanse polas condicións establecidas no TÍTULO V (NORMAS PARTICULARES DO solo RÚSTICO) das NORMAS 7 desta Normativa.

7. CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE.

Os equipamentos cumprirán as condicións establecidas en Lei 8/199, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia e no Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, polo que aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

8. CAMBIO DE USO DOS EQUIPAMENTOS.

O Pleno do Concello, por maioría absoluta legal e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do presente PXOM poderá, de conformidade co establecido no Art. 47º.4 LOUG, 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 se destine a incrementar as zonas verdes e espazos libres públicos.

CAPITULO V.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVIZOS.

ARTIGO 163.- DEFINICIÓN E CLASIFICACIÓN.

1. As infraestructuras de servizos están integradas polas construcións, instalacións e espazos asociados destinados á prestación dos servizos de abastecemento de auga, evacuación e depuración de augas residuais, fornezo de enerxía eléctrica, gas, telecomunicacións e outros servizos que sexan necesarios.

2. A efectos do seu pormenorización distínguense as seguintes clases de servizos:

- a) ABASTECIMENTO DE AUGA.
- b) SANEAMENTO.
- c) ENERXÍA ELÉCTRICA.
- d) TELEFONÍA.
- e) GAS.

ARTIGO 164.- CONDICIÓN XERAIS.

1. Todas as instalacións de infraestructuras de servizos poderán dar lugar á imposición de servidumes e proteccións de acordo coa lexislación sectorial vixente, así como coa regulamentación específica que en cada caso lle sexa de aplicación.

2. En todo caso teranse en conta as bandas de protección e servidume sinaladas, no seu caso, nos correspondentes Planos de Ordenación.

ARTIGO 165.- ABASTECIMENTO DE AUGA E SANEAMENTO.

1. Ao longo das infraestructuras xerais de abastecemento e saneamento e a fin de salvagardar a súa seguridade, prohibese establecer estruturas, salvo as moi lixeiras que poidan levantarse con facilidade.

2. Calquera actuación de plantación ou axardinamento, instalación de viais, así como o seu cruzamento por calquera outra infraestructura, requirirá a conformidade expresa da compañía subministradora.

ARTIGO 166.- ENERXÍA ELÉCTRICA.

1. Os terreos, así como as construcións, instalacións e plantacións de arborado, etc., que puidesen situarse nas proximidades das liñas aéreas eléctricas de alta tensión, estarán suxeitas ás servidumes, limitacións e demais condicións establecidas no Regulamento de Liñas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado por decreto do Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de novembro, e na Lei de 18 de marzo de 1966 e ao

Decreto do 20 de outubro de 1966.

2. As distancias que deben gardar as plantacións de árbores e a construción de edificios e instalacións respecto da proxección vertical das liñas serán, en función da tensión da liña eléctrica "V" medida en Kv, as seguintes:

a) BOSQUES, ÁRBORES E MASAS DE ARBORADO:

- $1,5 + V/100$ m, cun mínimo de 2 metros.

b) EDIFICACIÓNS E CONSTRUCIÓN:

- Distancias a liñas sobre soportes accesibles a persoas: $3,3 V/100$ m, cun mínimo de 5 metros.

- Distancias a liñas sobre soportes non accesibles a persoas: $3,3 V/150$ m, cun mínimo de 4 metros.

3. En los solos urbano e urbanizable, serán de aplicación aos centros de transformación de enerxía eléctrica e ás instalacións asimilables a eles, as seguintes condicións:

a) Queda prohibida a instalación de centros de transformación na vía pública. No entanto, poderán instalarse en ámbitos axardinados e zonas verdes sempre que así o contemplan os correspondentes instrumentos de achaiadura ou proxectos de urbanización.

b) Os centros de transformación situaranse preferentemente subterráneos ou en locais adecuados no interior dos edificios. No entanto, poderán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando solucións esteticamente acordes coa contorna, nas zonas ou ámbitos cuxo uso global sexa o industrial.

4. De conformidade co disposto no Art. 48º.6 LMLUG, deberán soterrarse as liñas de distribución e alumado público das novas urbanizacións.

ARTIGO 167.- TELÉFONO E CABLE.

1. En los solos urbano, urbanizable e de núcleo rural, toda instalación nova de tendido de cables para o servizo telefónico executarase de forma subterránea.

2. Aos efectos de deseño e dimensionado estarase ao disposto na lexislación e normativa de carácter sectorial aplicable.

3. Non poderán establecerse novas instalacións radioeléctricas ou modificarse as existentes cando o seu funcionamento puidera supoñer que se superen os límites de exposición recollidos no anexo II do Regulamento que establece condicións de protección do dominio público radioeléctrico, restricións ás emisións radioeléctricas (Real Decreto 1066/2001). Para as estacións situadas en solo urbano, cando nun contorno de 100m existan espazos considerados sensibles (garderías, centros de educación infantil, primaria, centros de ensino obrigatorio, centros de saúde, hospitais, parques públicos e residencias ou centros xeriátricos). Xustificarese a minimización dos niveis de exposición sobre os mesmos conforme ao previsto no artigo 8.7 do citado Regulamento. (Artigo 167.3 engadido polo apartado III da Orde de 23 de xullo de 2008 da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes).

ARTIGO 168.- GAS.

Ao gasoducto de transporte e aos ramais e redes de distribución grafitados nos correspondentes Planos de Ordenación, seranlles de aplicación as disposicións contidas no Regulamento de Redes e Acometidas de Combustibles Gasosos do Ministerio de Industria e Enerxía, complementadas coas Normas e Especificacións da compañía subministradora, coa Regulamentación e Normativa vixente nesta materia.

TÍTULO II.- NORMAS PARTICULARES DEL SOLO URBANO.

CAPÍTULO I.- DETERMINACIÓNS XERAIS.

ARTIGO 169.- EIDO DE APLICACIÓN.

As determinacións particulares contidas neste TÍTULO, definen as condicións de edificación e de uso, en cada unha das zonas en que se dividiu o solo urbano.

ARTIGO 170.- CATEGORIZACIÓN DO SOLO URBANO, DIVISIÓN EN DISTRITOS E EN ZONAS.

1. CATEGORIZACIÓN.

O solo urbano clasificado no presente PXOM divídese, de conformidade co establecido no Art. 12º LOUG, nas seguintes categorías:

1.1 SOLO URBANO CONSOLIDADO.

Está integrado polos solares, así como polas parcelas que, polo seu grado de urbanización efectiva e asumida polo presente PXOM, poidan adquirir a condición de solar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou construción.

1.2 SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.

Está integrado pola restante superficie de solo urbano e, en todo caso, polos terreos nos que son necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións urbanísticas con distribución equitativa de beneficios e cargas, por aqueles nos que a ordenación urbanística prevexa unha ordenación substancialmente diferente da realmente existente, así como polas áreas de recente urbanización xurdidas á marxe da achaiadura.

Nesta categoría de solo, cando o presente PXOM contén a ordenación detallada incorpora, ademais das determinacións propias do solo urbano consolidado, a delimitación dos polígonos necesarios para a execución do PXOM e a determinación do correspondente sistema de actuación (Art. 55º.1 LOUG).

Cando o PXOM non contén a ordenación detallada, remítese esta a o desenvolvemento do correspondente Plan Especial de Reforma Interior, cuxas determinacións figuran nas fichas correspondentes.

2. DIVISIÓN EN DISTRITOS.

De conformidade co establecido no Art. 49º.1 LOUG, o solo clasificado como urbano no presente PXOM divídese nun único distrito.

A delimitación do distrito se grafía nos correspondentes Planos de Ordenación.

3. DIVISIÓN EN ZONAS HOMOXÉNEAS.

De acordo coas características morfolóxicas, tipolóxicas e funcionais dos tecidos que conforman o solo urbano consolidado e coas previsións da ordenación en solo urbano non consolidado, o PXOM divide o solo urbano en zonas homoxéneas que se configuran como os eidos nos que serán de aplicación as correspondentes ordenanzas.

O cadro nº 3.1 contén a distribución do solo urbano en zonas e a determinación das correspondentes ordenanzas de aplicación que, no seu caso, integran o distrito.

CADRO Nº 3.1 DISTRITO DO MUNICIPIO DE RÁBADE
(Cadro xeral)

ZONA	DENOMINACIÓN	ORDENANZA DE APLICACIÓN
1	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTRE MEDIANEIRAS	O-1
2	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN BLOQUE EXENTO	O-2
3	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	O-3
4	BARRIOS ORIXINARIOS	O-4
5	EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO	O-5
6	EDIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL	O-6
7	ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES	O-7
8	EQUIPAMENTOS	O-8

CADRO Nº 3.1.1 DISTRITO 1 (Rábade)

DISTRITO	ZONA	DENOMINACIÓN	ORDENANZA DE APLICACIÓN
D-1 RÁBADE	1	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTRE MEDIANEIRAS	O-1
	2	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN BLOQUE EXENTO	O-2
	3	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	O-3
	4	BARRIOS ORIXINARIOS	O-4
	5	EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO	O-5
	6	EDIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL	O-6
	7	ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES	O-7
	8	EQUIPAMENTOS	O-8

CAPÍTULO II.- ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO URBANO.

ARTIGO 171.- ORDENANZA 1 (O-1). EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTRE MEDIANEIRAS.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza será de aplicación nas zonas do núcleo de Rábade, grafitadas nos Planos de Ordenación, coa denominación O-1.

2. CARACTERÍSTICAS E OBXECTIVOS.

As zonas de aplicación desta ordenanza están constituídas, en xeral, por edificación entre medianeiras formando mazás pechadas con ou sen patio de mazá (mazá compacta), así como por edificación entre medianeiras de desenvolvemento lineal.

Nestas zonas o PXOM prevé rematar a ordenación

existente de tipoloxía de edificación entre medianeiras nas variantes citadas.

3. USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICOS.

O uso característico é o residencial e a tipoloxía edificatoria é de edificación de vivenda entre medianeiras.

4. DIVISIÓN EN CATEGORÍAS DE SOLO.

De acordo co nivel de desenvolvemento urbanístico que presentan estas zonas, ou a necesidade de realizar operacións de reforma interior, establécense dúas categorías de solo urbano, consolidado e non consolidado.

5. CONDICIÓNS PARTICULARES EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.

5.1 EIDO DE APLICACIÓN.

As condicións que se establecen nos apartados seguintes serán de aplicación nas zonas grafitadas nos Planos de Ordenación coa denominación O-1.

5.2 GRADOS DE ORDENANZA.

De acordo coas características da edificación existente nos eidos de aplicación desta ordenanza, o PXOM establece os seguintes grados:

- O-1.1.- Edificación entre medianeiras formando mazás pechadas compactas ou sen patio de mazá.

- O-1.2.- Edificación entre medianeiras formando mazás pechadas con patio de mazá.

- O-1.3.- Edificación entre medianeiras de desenvolvemento lineal.

5.3 CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN.

5.3.1 Obras permitidas.

Nas edificacións existentes permítense obras de restauración, conservación, consolidación e rehabilitación.

5.3.2 Condiciones de parcela.

a) PARCELA MÍNIMA.

a-1) Será aquela que sexa capaz de permitir a edificación dunha vivenda de superficie mínima, tal e como se establece no decreto 311/1992 de 12 de novembro da Xunta de Galicia sobre habitabilidade de vivendas.

a-2) A efectos de parcelacións, reparcelacións e segregacións, as parcelas mínimas resultantes deberán ter unha superficie igual ou maior de 100 m² e unha dimensión mínima de fachada a rúa de 8 metros lineais.

5.3.3 Condicións de posición.

a) ALIÑACIÓNS.

As aliñacións oficiais se grafitan nos Planos de Ordenación.

b) LIÑA DE EDIFICACIÓN EXTERIOR.

b-1) A liña de edificación exterior coincidirá coas aliñacións oficiais grafitadas nos Planos de Ordenación.

b-2) Os chafráns definidos nos Planos de Ordenación rexeranse pon as condicións xerais establecidas no Art. 103 desta Normativa.

b-3) Admítense recuados para a formación de soportais que cumprarán as condicións xerais establecidas no Art. 102 desta Normativa. Nas zonas onde existan soportais, como consecuencia do seu desenvolvemento histórico ou por aplicación de ordenanzas específicas anteriores, para conseguir a súa consolidación as edificacións manterán os soportais coa profundidade, altura, ritmo de columnas e estilo dos existentes, mantendo a uniformidade.

c) LIÑA DE EDIFICACIÓN INTERIOR EN PLANTAS DE PISO.

c-1) Nos grados O-1.2 e O-1.3, a liña de edificación interior nas plantas de piso defínese polo fondo edificable grafitado nos Planos de Ordenación. No grado O-1.1 non se grafiará a liña de edificación interior en plantas de piso, sendo susceptible de ocupación o 100 % da superficie da parcela.

c-2) No grado O-1.2, o patio de mazá formado polo trazado das liñas de edificación interior en planta piso, cumprirá as condicións xerais establecidas no Art. 114 desta Normativa.

d) LIÑA DE EDIFICACIÓN INTERIOR EN PLANTA BAIXA.

As liñas de edificación interior en plantas baixas, se grafitan nos Planos de Ordenación. No caso de que se permita prolongar a planta baixa ao interior de parcela tamén se grafitan, as liñas de edificación das prolongacións permitidas nas plantas baixas. Estas cumprarán as condicións xerais establecidas no Art. 114 desta Normativa.

e) FONDO EDIFICABLE.

e-1) No grado O-1.2 e O-1.3 os fondos obrigatorios edificables permitidos en plantas altas, se grafitan nos Planos de Ordenación.

e-2) No grado O-1.1 non se establece profundidade máxima edificable, sendo susceptible de ocuparse a totalidade da parcela. No entanto cando se trate de parcelas colindantes con frontes a rúas opostas e algunha delas careza do fondo edificable necesario para o uso de vivenda, será necesario acordo entre colindantes para evitar a formación de parcelas non edificables.

5.3.4 Condicións de volume.

a) ALTURA OBRIGATORIA DE CORNIXA.

a-1) A altura obrigatoria de cornixa, medida en número de plantas (incluída a planta baixa), se grafiará nos Planos de Ordenación, á que lle corresponderá a altura en metros establecida no Art. 99 desta Normativa.

a-2) A medición de alturas realizarase de acordo coas condicións xerais establecidas no Art. 99 desta Normativa.

b) SALIENTES E VOOS.

Permítense, cumprindo as condicións xerais establecidas nos Art. 104 e 105 desta Normativa.

c) SOTOS E SEMISOTOS.

Autorízanse sotos e semisotos cumprindo as condi-

cións xerais establecidas nos Art. 108 e 109 desta Normativa.

d) APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA.

Permitense os aproveitamentos baixo cuberta, cumprindo as condicións xerais establecidas no Art. 100 desta Normativa, computando sempre edificabilidade.

Ademais en solo urbano consolidado, en edificación entre medianeiras, a pendente obrigatoria de cuberta será de 30º sesaxesimais, salvo no caso no que exista edificación colindante, nese caso a pendente se equipará a dita edificación cun máximo de 40º e coa altura máxima definida no plano.

e) ENTREPLANTAS.

No se permiten.

5.3.5 Outras condicións.

No caso de que polas características ou servidumes da edificación colindante, ou por tratarse de parcelas colindantes con outras correspondentes a outra ordenanza ou de uso dotacional non fose posible o apegoamento, a nova edificación separarase dos lindeiros afectados un mínimo de 3 metros, debéndose tratar os paramentos como fachadas polo propietario da nova edificación.

5.4 CONDICIÓNS DE USO.

5.4.1 Uso característico.

· RESIDENCIAL.

5.4.2 Usos pormenorizados permitidos.

- RESIDENCIAL: Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
- INDUSTRIAL: Categoría: 1ª (pequena industria en forma de talleres o actividades artesanais).
- ALMACÉN: Categorias: 1ª e 2ª.
- COMERCIAL: Categorias: 1ª, 2ª, e 3ª, si ben esta última en planta baixa.
- OFICINAS: Categorias: 1ª e 2ª.
- HOTELEIRO: Categorias: 1ª, 2ª e 3ª.
- ESPEC, RECR. e HOST.: Categorias: 1ª e 2ª.
- DOCENTE: Categorias: 1ª e 3ª.
- SANITARIO-ASISTENCIAL: Categorias: 1ª, 2ª e 3ª.
- SOCIOCULTURAL: Categorias: 1ª, 2ª e 3ª.
- DEPORTIVO: Categorias: 2ª e 3ª.
- RELIXIOSO: Categoría: 1ª.
- SERVICIOS PÚBLICOS: Administrativo, da Orden, de Hixiene e Prevención (excepto cemiterios).
- GARAXE - APARCADOIRO: Categorias: 2ª, 3ª, 4ª e 5ª.

Os usos citados anteriormente, cumpriran as condicións establecidas nas NORMAS 3 (NORMAS DE USO) desta Normativa.

5.5 CONDICIÓNS ESTÉTICAS.

Serán de aplicación as condicións xerais estableci-

das nos CAPÍTULOS I e II do TÍTULO II das NORMAS 4, en todo aquilo que afecte a esta ordenanza.

6. CONDICIÓNS PARTICULARES EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.

6.1 EIDO DE APLICACIÓN.

As condicións que se establecen nos apartados seguintes serán de aplicación nas zonas de solo urbano non consolidado, grafitadas nos Planos de Ordenación coa denominación O-1.

6.2 ORDENACIÓN.

En solo urbano non consolidado a ordenación remítese a un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

6.2.1 Ordenación mediante PERI.

A ordenación remítese á redacción de Plans Especiais de Reforma Interior (PERI), cuxas delimitacións se grafitan nos correspondentes Planos de Ordenación.

Os PERI cumpriran as condicións establecidas nas fichas correspondentes contidas no ANEXO I desta Normativa, relativo a eidos de desenvolvemento, xestión e execución do PXOM en solo urbano que se complementarán coas condicións establecidas no apartado 5 anterior para o solo urbano consolidado.

7. PATRIMONIO CULTURAL.

Os edificios catalogados comprendidos no eido desta ordenanza, así como os seus contornos ou áreas de protección, regularanse ademais polas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL contidas no TÍTULO VI das NORMAS 7 desta Normativa.

ARTIGO 172.- ORDENANZA 2 (O-2): EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN BLOQUE EXENTO.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza será de aplicación nas zonas de solo urbano do núcleo de Rábade grafitadas nos Planos de Ordenación coa denominación O-2.

2. CARACTERÍSTICAS E OBXECTIVOS.

As zonas de aplicación desta ordenanza están constituídas en bloque exento.

Nestas zonas o presente PXOM prevé rematar a ordenación existente.

Empregarase a tipoloxía entre medianeiras e en mazá pechada soamente cando se trate de completar as pezas edificatorias existentes, a fin de evitar apantallamentos continuos e como transición coas zonas de edificación unifamiliar.

3. USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICOS.

O uso característico é o residencial e a tipoloxía edificatoria é de edificación en bloque exento de vivendas, con espazos libres ou zonas verdes rodeando as edificacións.

4. DIVISIÓN EN CATEGORÍAS DE SOLO.

De acordo co nivel de desenvolvemento urbanístico

que presentan as zonas de aplicación desta ordenanza, establécense dúas categorías de solo urbano, consolidado e non consolidado.

5. CONDICIONES PARTICULARES EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.

5.1 EIDO DE APLICACIÓN.

As condicións que se establecen nos apartados seguintes serán de aplicación nas zonas grafitadas nos Planos de Ordenación coa denominación O-2.

5.2 CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN.

5.2.1 Condicións de parcela.

a) PARCELA MÍNIMA.

a-1) Será aquela que sexa capaz de permitir a edificación dunha vivenda de superficie mínima, tal e como se establece no decreto 311/1992, de 12 de novembro, da Xunta de Galicia, sobre habitabilidade de vivendas, e como mínimo 500 m².

a-2) A efectos de parcelacións, reparcelacións e segregacións, as parcelas mínimas resultantes deberán ter unha superficie igual ou maior de 500 m² e unha dimensión mínima de fachada a rúa de 22 metros lineais.

b) FRONTE MÍNIMA.

Para as novas construcións esixírase unha fronte mínima de 22 metros.

c) REGULACIÓN DE LINDEIROS.

En parcelas contiguas libres de edificación, procederase á regulación de lindeiros de parcela, cando o ángulo formado entre a aliñación oficial e calquera dos lindeiros laterais da parcela sexa inferior a 70º ou superior a 110º sesaxesimais.

5.2.2 Condicións de posición.

a) ALIÑACIÓNS.

Nos Planos de Ordenación se grafitan as aliñacións das rúas principais ou os entronques coas rúas que deben respectarse.

b) LIÑA DE EDIFICACIÓN EXTERIOR.

b-1) A liña de edificación exterior poderá coincidir coas aliñacións oficiais grafitadas nos Planos de Ordenación ou recuarse libremente, nese caso o recuado non será inferior a 3 metros.

c) LIÑA DE EDIFICACIÓN INTERIOR EN PLANTA PISO.

A liña de edificación interior nas plantas de piso vén definida polo fondo edificable.

d) LIÑA DE EDIFICACIÓN INTERIOR EN PLANTA BAIXA.

Las liñas de edificación interior en plantas baixas, veñen definidas por el fondo edificable.

e) FONDO EDIFICABLE.

O fondo máximo edificable permitido en plantas altas será de 18 m. O fondo mínimo será aquel que permita a edificación dunha vivenda de superficie mínima, tal e como se define no decreto 311/1992, de 12 de novembro, da Xunta de Galicia, sobre habitabilidade de vivendas, e cun mínimo 10 metros.

f) RECUADOS.

f-1) FRONTAL: non se esixe, en caso de recuado será de mínimo 3 metros.

f-2) A LINDEIROS: a metade da altura da edificación e como mínimo 3 m a lindeiro lateral e posterior.

g) OCUPACIÓN.

A ocupación máxima sobre parcela neta será do 50%.

h) RECUADO E SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS EN BLOQUE EXENTO DENTRO DUNHA MESMA PARCELA.

- Os edificios gardarán unha separación mínima respecto ao eixe da rúa a que de fronte, igual á metade da súa altura de cornixa, cun mínimo de 8 metros.

- Os bloques deberán gardar unha separación entre as súas fachadas igual ou superior á maior das alturas das súas cornixas, cun mínimo de 12 metros.

- A fin de evitar a formación de barreiras de edificación, a máxima lonxitude das fachadas dos bloques non poderá superar os 50 metros.

5.2.3 Condicións de volume.

a) EDIFICABILIDADE.

A edificabilidade máxima sobre parcela neta será de 1,5 m²/m².

b) ALTURA MÁXIMA DE CORNIXA.

b-1) A altura máxima de cornixa, medida en número de plantas (incluída a planta baixa) será de catro plantas, á que lle corresponderá a altura en metros establecida no Art. 99 desta Normativa.

b-2) A medición de alturas realizarase de acordo coas condicións xerais establecidas no Art. 99 desta Normativa.

c) SALIENTES e VOOS.

Permítense cumprindo as condicións xerais establecidas nos Art. 104 e 105 desta Normativa.

d) SOTOS E SEMISOTOS.

Autorízanse sotos e semisotos cumprindo as condicións xerais establecidas nos Art. 108 e 109 desta Normativa. Salvo que se destinen a garaxe ou instalacións do edificio, sotos e semisotos computarán edificabilidade.

e) APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA.

Permítense os aproveitamentos baixo cuberta cumprindo as condicións xerais establecidas no Art. 100 desta Normativa, computando sempre edificabilidade.

f) ENTREPLANTAS.

No se permiten.

5.2.4 Outras condicións.

Sen aumentar a edificabilidade, permítense as plantas baixas diáfnas porticadas coas condicións xerais establecidas no Art. 102 desta Normativa.

5.3 CONDICIÓN DE USO.

5.3.1 Uso característico.

· RESIDENCIAL.

5.3.2 Usos pormenorizados permitidos.

- RESIDENCIAL: Categorias 2ª e 3ª.
- INDUSTRIAL: Categoría: 1ª (pequena industria en forma de talleres artesanais).
- ALMACÉN: Categorias: 1ª e 2ª.
- COMERCIAL: Categorias: 1ª, 2ª, e 3ª, aínda que esta última en planta baixa.
- OFICINAS: Categorias: 1ª e 2ª.
- HOTELEIRO: Categorias: 1ª, 2ª e 3ª.
- ESPEC, RECR. e HOST.: Categorias: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª, aínda que as dúas últimas en edificio exclusivo.
- DOCENTE: Categorias: 1ª e 3ª.
- SANITARIO-ASISTENCIAL: Categorias: 1ª, 2ª e 3ª.
- SOCIOCULTURAL: Categorias: 1ª, 2ª e 3ª.
- DEPORTIVO: Categorias: 2ª e 3ª.
- RELIXIOSO: Categoría: 1ª.
- SERVICIOS PÚBLICOS: Administrativo, del Orden, de Hixiene e Prevención (excepto cemiterios).
- GARAXE-APARCADOIRO: Categorias: 2ª, 3ª, 4ª e 5ª.

Os usos citados anteriormente cumpriran as condicións establecidas nas NORMAS 3 (NORMAS DE USO) desta Normativa.

5.4 CONDICIÓN ESTÉTICAS.

Serán de aplicación as condicións xerais establecidas nos CAPÍTULOS I e II do TÍTULO II das NORMAS 4, en todo o que afecte a este ordenanza.

6. CONDICIÓN PARTICULARES EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.

6.1 EIDO DE APLICACIÓN.

As condicións establecidas nos apartados seguintes serán de aplicación nas zonas de solo urbano non consolidado grafitadas nos Planos de Ordenación do núcleo de Rábade coa denominación O-2.

6.2 ORDENACIÓN.

En solo urbano non consolidado a ordenación remítase a un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

6.2.1 Ordenación mediante PERI.

A ordenación remítase á redacción de Plans Especiais de Reforma interior (PERI), cuxas delimitacións se grafitan nos correspondentes Planos de Ordenación.

Os PERI cumpriran as condicións establecidas nas fichas correspondentes contidas no ANEXO 1 desta Normativa, relativo aos eidos de desenvolvemento, xestión e execución do PXOM en solo urbano que se complementarán coas condicións establecidas no apartado 5 anterior para o solo urbano consolidado.

7. PATRIMONIO CULTURAL.

Os edificios catalogados comprendidos no eido desta ordenanza, así como os seus contornos ou áreas de protección, regularanse ademais polas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL contidas no TÍTULO VI das NORMAS 7 desta Normativa.

ARTIGO 173.- ORDENANZA 3 (O-3): EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza será de aplicación nas zonas de solo urbano do núcleo de Rábade grafitadas nos Planos de Ordenación coa denominación O-3.

2. CARACTERÍSTICAS E OBXECTIVOS.

As zonas de solo urbano consolidado de aplicación desta ordenanza están constituídas por vivendas unifamiliares exentas, apegadas, e á vez que outras tipoloxías de edificación colectiva resultado da aplicación dunha ordenanza anterior con maiores alturas.

Nas zonas de solo urbano non consolidado de aplicación desta ordenanza, o PXOM establece o seu consolidación mediante tipoloxía de vivenda unifamiliar, de acordo coas características das tipoloxías existentes na contorna.

3. USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICAS.

O uso característico é o residencial e a tipoloxía edificatoria é a de edificación de vivenda unifamiliar nas súas variantes exentas, apegada e aparellada.

4. CATEGORÍAS DE SOLO.

En atención ao nivel de desenvolvemento urbanístico que presentan as zonas de aplicación desta ordenanza, coa necesidade de realizar operacións de reforma interior, establécense dúas categorías de solo urbano, consolidado e non consolidado, grafitados nos Planos de Ordenación, aos que lles serán de aplicación as condicións establecidas nos apartados seguintes.

5. CONDICIÓN PARTICULARES EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.

5.1 EIDO DE APLICACIÓN.

As condicións que se establecen nos apartados seguintes serán de aplicación nas zonas de solo urbano consolidado do núcleo de Rábade, grafitadas nos Planos de Ordenación coa denominación O-3.

5.2 GRADOS DE ORDENANZA.

De acordo coas características da edificación e do parcelario existente, o PXOM establece en solo urbano consolidado os seguintes grados de ordenanza:

O-3.1.- Vivenda unifamiliar apegada.

O-3.2.- Vivenda unifamiliar exenta.

5.3 CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN.

5.3.1 Obras permitidas.

Nas edificacións existentes permítese obras de restauración, conservación, consolidación e rehabilitación.

5.3.2 Condición de parcela.

a) PARCELA MÍNIMA.

Nos dous grados considérase parcela mínima edificable a existente que sexa capaz de permitir a edificación dunha vivenda de superficie mínima, tal e como se define no Decreto 311/1992, de 12 de novembro, da Xunta de Galicia, sobre habitabilidade de vivendas, e cumbran cos recuados mínimos esixidos en cada caso.

A efectos de parcelacións, reparcelacións e segregacións, as parcelas resultantes deberán cumprir as condicións sinaladas no cadro achego.

Grados de ordenanza	Parcela mínima (m ²)	Fronte mínimo (m)	Diámetro mínimo inscribible (m)
O-3.1	150	6,00	6,00
O-3.2	400	12,00	12,00

En caso de responder a proxecto conxunto, a fronte mínima e o diámetro mínimo inscribible será de 6 metros, manténdose o resto de condicións de edificación do Grado O-3.2.

As parcelas que incumbran en fronte mínimo de 12 metros poderán encostarse aos lindeiros mediante acordo entre colindantes.

5.3.3 Condición de posición e ocupación.

a) ALIÑACIÓN.

As aliñacións oficiais se grafitan nos Planos de Ordenación. As pechaduras da leiras coincidirán coas aliñacións grafitadas nos citados Planos.

b) RECUADOS.

· Recuado frontal.

- No Grado O-3.1 non se esixe..

- Nas obras de nova planta do Grado O-3.2, a liña de edificación exterior se recuará 3 metros respecto da aliñación oficial. O espazo do recuado terá o carácter de

verde privado.

· Recuado a lindeiros.

- No Grado O-3.1, aos laterais non se esixe, e 3 metros, como mínimo ao lindeiro posterior.

- No Grado O-3.2, 3 metros, como mínimo, aos lindeiros laterais, excepto cando responda a proxecto conxunto; e 3 metros ao lindeiro posterior.

Os recuados establecidos non poderán ser pasados por ningún elemento da edificación, como voos, escaleiras exteriores, etc.

c) OCUPACIÓN.

A ocupación máxima sobre parcela neta será a seguinte:

· O-3.1: A resultante de establecer un fondo máximo de edificación de 16 metros contados a partir da aliñación oficial reflectida nos planos de ordenación.

· O-3.2: 30 %.

5.3.4 Condición de volume.

a) EDIFICABILIDADE.

A edificabilidade máxima sobre parcela neta será a seguinte:

· O-3.1: A resultante de establecer un fondo máximo de edificación de 16 metros contados a partir da aliñación oficial reflectida nos planos de ordenación, con altura de Planta baixa 1 planta Baixo cuberta.

· O-3.2: 0,70 m²/m².

No cómputo da edificabilidade tívose en conta o aproveitamento baixo cuberta.

b) ALTURA MÁXIMA DE CORNIXA.

A altura máxima de cornixa será de 7 metros equivalentes a baixo e planta.

A medición de alturas realizarase de acordo coas condicións xerais establecidas no Art. 99 desta Normativa.

c) SALIENTES E VOOS.

Permítese salientes e voos, cumprindo as condicións xerais establecidas nos Art. 104 e 105 desta Normativa.

d) SOTOS E SEMISOTOS.

Autorízanse sotos e semisotos cumprindo as condicións xerais establecidas nos Art. 108 e 109 desta Normativa.

e) APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA.

Permítese os aproveitamentos baixo cuberta coas condicións xerais establecidas no Art. 100 desta Normativa.

5.3.5 Edificacións auxiliares.

a) Permítese edificacións auxiliares, destinadas a garaxe e rocho. Estas edificacións serán de planta baixa, cunha altura máxima de 3 metros e unha ocupa-

ción máxima en planta de 40 m².

b) Estas edificacións poderán situarse exentas, en contacto coa pechadura do lindeiro sen prexuízo a terceiros ou apegadas á edificación principal sempre que non se sitúe a menor distancia da aliñación que a fachada do edificio principal que dea fronte ao vial e con permiso do colindante.

c) As edificacións auxiliares computarán edificabilidade en todos os casos (Art. 46º.6.a) LOUG).

5.4 CONDICIÓN DE USO.

a) USO CARACTERÍSTICO.

RESIDENCIAL.

b) USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS.

RESIDENCIAL: Categorías: 1ª, 2ª.

INDUSTRIAL: Categorías: 1ª en planta baixa (Talleres artesanais).

COMERCIAL: Categorías: 1ª.

OFICINAS: Categorías: 1ª e 2ª.

HOTELEIRO: Categorías: 1ª.

ESP. e RECREATIVO: Categorías: 1ª.

HOSTALERÍA: Categorías: 1ª.

DOCENTE: Categorías: 1ª.

SANITARIO-ASISTENCIAL: Categorías: 1ª.

DEPORTIVO: Categorías: 2ª e 3ª.

SOCIOCULTURAL: Categorías: 1ª.

RELIXIOSO: Categorías: 1ª.

SERVIZOS PÚBLICOS: Administrativo.

GARAXE E APARCADOIRO: Categorías: 1ª e 4ª.

Os usos citados anteriormente cumprirán as condicións establecidas nas NORMAS-3 (NORMAS DE USO) desta Normativa.

5.5 CONDICIÓN ESTÉTICAS.

Serán de aplicación as condicións xerais establecidas nos CAPÍTULOS I e II do TÍTULO II das NORMAS 4, en todo aquilo que afecte a esta ordenanza.

6. CONDICIÓN PARTICULARES EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.

6.1 EIDO DE APLICACIÓN.

As condicións que se establecen nos apartados seguintes serán de aplicación ás zonas de solo urbano non consolidado grafitadas nos Planos de Ordenación do núcleo de Rábade coa denominación O-3.

6.2 ORDENACIÓN.

En solo urbano non consolidado a ordenación remítese a un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

6.2.1 Ordenación mediante PERI.

A ordenación remítese á redacción de Plans Especiais de Reforma Interior (PERI), cuxas delimita-

cións se grafitan nos correspondentes Planos de Ordenación.

Os PERI cumprirán as condicións establecidas nas fichas correspondentes contidas no ANEXO I desta Normativa, relativo a eidos de desenvolvemento, xestión e execución do PXOM en solo urbano que se complementarán coas condicións establecidas no apartado 5 anterior para o solo urbano consolidado.

7. PATRIMONIO CULTURAL.

Os edificios catalogados comprendidos no eido desta ordenanza, así como os seus contornos ou áreas de protección, regularanse ademais polas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL contidas no TÍTULO VI N das NORMAS 7 desta Normativa.

ARTIGO 174.- ORDENANZA 4 (O-4): BARRIOS ORIXINARIOS.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza será de aplicación nas zonas de solo urbano do núcleo de Rábade grafitadas nos Planos de Ordenación coa denominación O-4.

2. CARACTERÍSTICAS E OBXECTIVOS.

Os barrios orixinarios constitúen as zonas do núcleo de Rábade sobre as que se asentan as edificacións máis antigas e representativas do carácter do núcleo.

O primeiro eido sitúase no centro do núcleo urbano de Rábade, totalmente consolidado onde destaca a Praza de España e en cuxo contorno localízase edificacións destinadas a vivenda constituídas por tipoloxías entre medianeiras e exentas de escasa altura.

O segundo eido atópase situado ao leste do núcleo urbano de Rábade, e está formado principalmente por edificacións de vivenda unifamiliar con tipoloxías apegadas e exentas de dúas plantas, apoiadas sobre un trazado sinuoso de rúas estreitas.

A ordenación prevé o mantemento da estrutura e do carácter do conxunto, de acordo coas características das tipoloxías existentes neste contorno.

3. USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICAS.

O uso característico é o residencial en ambas zonas e a tipoloxía edificatoria é na primeira zona (no centro do núcleo urbano de Rábade) de edificación residencial entre medianeiras, e na segunda zona (ao leste do núcleo urbano de Rábade) de vivenda unifamiliar apegada e exenta.

Para as novas edificacións de vivenda unifamiliar permitidas por aplicación desta ordenanza, dispoñerase a tipoloxía apegada cando na parcela ou parcelas colindantes exista parede medianeira. Nos restantes casos a tipoloxía será exenta.

4. CATEGORÍAS DE SOLO.

Esta ordenanza será de aplicación unicamente ao solo urbano consolidado, establecéndose polo tanto unha única categoría de chan.

5. CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN.

5.1 OBRAS PERMITIDAS.

Nas edificacións existentes permítense obras de restauración, conservación, consolidación e rehabilitación.

5.2 CONDICIONES DE POSICIÓN E OCUPACIÓN.

5.2.1 Aliñacións e rasantes.

Con carácter xeral mantéñense as aliñacións e rasantes actuais, salvo reaxustamentos nas aliñacións grafitados nos Planos de Ordenación. Estas aliñacións terán a consideración de aliñacións oficiais.

Para as edificacións existentes as liñas de edificación interior e exterior mantéñense. Nas novas edificacións nas que se aplique a tipoloxía de edificación residencial entre medianeiras as liñas de edificación exterior e interior se equiparán ás das edificacións colindantes, situándose como máximo a 16 metros contados desde a aliñación oficial. Na tipoloxía de vivenda unifamiliar apegada, as liñas de edificación exterior e interior se equiparán ás das edificacións colindantes e na tipoloxía exenta, a liña de edificación exterior situarase como mínimo a 3 metros da aliñación oficial.

5.2.2 Ocupación e condiciones de parcela.

Na tipoloxía de edificación residencial entre medianeiras ou vivenda unifamiliar apegada a ocupación da parcela virá definida polas aliñacións exteriores e pola liña de edificación interior definida no apartado 5.2.1 anterior.

Con carácter xeral manterase a estrutura parcelaria actual. No entanto admítense a agregación de parcelas colindantes e en número máximo de dous, cando algunha delas conte cunha fronte igual ou inferior a 4 metros, ou cando tendo fronte superior, a superficie non alcance os 40 m².

Nestes casos a composición da fachada resultante, deberá harmonizar coas dimensións predominantes das frontes das fachadas que compoñen a rúa en que se sitúe o edificio. Isto tamén será de aplicación en parcelas que contén con frontes de dimensións superiores aos predominantes nas correspondentes rúas.

Na tipoloxía de vivenda unifamiliar exenta a ocupación máxima da parcela será do 30 % e a edificación se recuará de todos os lindeiros un mínimo de 3 metros.

5.3 CONDICIÓN DE VOLUME.

5.3.1 Alturas de edificación.

Para as edificacións existentes respéctanse as alturas actuais. Para as novas edificacións permitidas por aplicación desta ordenanza, o número de plantas permitidas reflíctese nos Planos de Ordenación.

A medición de alturas realizarase de acordo coas condicións xerais establecidas no Art. 99 desta Normativa.

5.3.2 Voos.

Con carácter xeral unicamente autorízanse os voos correspondentes a cornixas e beirados.

Poderán autorizarse voos, cando se xustifique a súa existencia na rúa onde a súa sitúe a nova edificación. Neste caso o saliente do voo se equipará aos dos colindantes.

5.3.3 Sotos e semisotos.

Permítense cando existan nas edificacións colindantes e/ou cando a súa construción permita unha mellor adaptación da edificación á topografía do terreo.

Os sotos e semisotos cumprirán as condicións xerais establecidas nos Art. 108 e 109 desta Normativa.

5.3.4 Aproveitamento baixo cuberta.

Permítense os aproveitamentos baixo cuberta, cumprindo as condicións establecidas no Art. 100 desta Normativa, computando sempre edificabilidade.

5.4 EDIFICACIÓNS AUXILIARES.

Permítense edificacións auxiliares, destinadas a garaxe e rocho. Estas edificacións serán de planta baixa, cunha altura máxima de 3 metros e unha ocupación máxima en planta de 40 m².

Estas edificacións poderán situarse exentas, en contacto coa pechadura do lindeiro sen prexuízo a terceiros ou apegadas á edificación principal sempre que non se sitúe a menor distancia da aliñación oficial que a fachada que dea fronte ao vial.

As edificacións auxiliares computarán edificabilidade en todos os casos (Art. 46º.6.a) LOUG)

6. CONDICIÓN DE USO.

a) USO CARACTERÍSTICO.

RESIDENCIAL.

b) USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS.

RESIDENCIAL: Categorías: 1ª e 2ª.

INDUSTRIAL: Categorías: 1ª (Talleres artesanais).

COMERCIAL: Categorías: 1ª.

OFICINAS: Categorías: 1ª e 2ª.

ESPECT. e RECREATIVO: Categorías: 1ª.

HOSTALERÍA: Categorías: 1ª (En planta baixa).

DOCENTE: Categorías: 1ª.

SANITARIO-ASISTENCIAL: Categorías: 1ª.

SOCIOCULTURAL: Categorías: 1ª.

DEPORTIVO: Categorías: 3ª.

RELIXIOSO: Categorías: 1ª.

GARAXE E APARCADOIRO: Categorías: 1ª.

7. CONDICIÓN ESTÉTICAS.

a) CONDICIÓN XERAIS.

Como Norma xeral as novas construcións e as modificacións das existentes deberán responder no seu deseño e composición ás características dominantes do ambiente en que haxan de emprazarse. A tal fin poñeráse especial coidado en harmonizar sistemas de cuber-

tas, cornixas, posición de forxados, ritmos, dimensións de ocós e macizos, composición, materiais, cor e detalles constructivos, recomendándose como norma xeral a maior sinxeleza.

b) FACHADAS.

As solucións de ritmos e proporción entre ocós e macizos na composición das fachadas deberán adecuarse ás características tipolóxicas das edificacións e da contorna.

As fachadas laterais vistas e as posteriores trataranse con condicións de composición e materiais en coherencia cos da fachada principal.

c) ACABADOS E MATERIAIS DE FACHADA.

Os materiais, o seu tratamento, disposición, textura, cor, etc., serán os predominantes no conxunto onde se sitúe a edificación.

Os acabados serán lisos ou de textura de gran fino, excluíndose os de textura rugosa. Como material de fachada predominará a pedra sobre calquera outro acabado.

Prohíbese a utilización en cerramentos exteriores de azulexos, gresites ou cerámicas. Non se admitirán despieces simulando sillería, nin debuxos xeométricos.

d) OCOS DE FACHADA.

Os ocós de fachada serán verticais de tipo fiestra ou porta balcaneira.

A composición da planta baixa seguirá a modulación de ocós das plantas superiores. Exceptúanse as portas de garaxe cando se autoricen, aínda que a súa liña de lintel deberá coincidir horizontalmente coa dos restantes ocós de planta baixa.

e) BEIRADOS, CORNIXAS E VOOS.

Os voos, cornixas, beirados, molduras, etc., corresponden ao posible cos existentes nos edificios colindantes.

Os voos permitidos serán preferentemente os de balcóns ou galerías de estrutura lixeira, independentes do muro de fachada. As galerías reservaranse para as primeira ou as dúas plantas altas e dispoñerán dunha superficie acristalada non inferior ao 70% da superficie das súas paramentos.

f) CUBERTAS.

Utilizarase a lousa como material de cubrición. As pendentes dos planos de cuberta cumpriran as condicións xerais establecidas no Art. 100 desta Normativa.

g) ENGADAS DE PLANTAS.

Nos casos en que se autoricen engadas de plantas por aplicación desta normativa, estas cumpriran as seguintes condicións:

En ausencia de cornixas de referencia, engádalas de planta haberán de gardar proporción coas plantas xa

existentes. Como norma xeral, manteranse na planta engadida os eixes compositivos de ocós da fachada orixinal. Será obrigatoria a adición con galería cando a planta inmediata inferior presente tal disposición.

h) CARPINTERÍA EXTERIOR DE OCOS DE FACHADA.

Será de madeira tratada ou pintada, e prohíbese as persianas exteriores.

i) CERRAXERÍA.

Os ocós das fiestras balcaneiras incorporarán elementos de protección en forma de balaústres en madeira tratada ou pintada, forxa ou fundición de ferro que harmonicen cos existentes.

Nos balcóns realizaranse balaústres compostos predominantemente por elementos metálicos verticais en forxa ou fundición metálica e nos corredores poderán ser de madeira.

j) BAIXANTES E OUTROS ELEMENTOS.

Os canlóns serán de cobre e de forma circular, e os cubrecanalóns serán de fundición.

Prohíbese os contadores eléctricos e as caixas de correo en fachadas, así como os cristais de espello.

8. PATRIMONIO CULTURAL.

Os edificios catalogados comprendidos no eido desta ordenanza, así como os seus contornos ou áreas de protección, regularanse ademais polas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL contidas no TÍTULO VI das NORMAS 7 desta Normativa.

ARTIGO 175.- ORDENANZA 5 (O-5): EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza será de aplicación nas zonas do núcleo de Rábade, grafitadas nos Planos de Ordenación coa denominación O-5.

2. CARACTERÍSTICAS E OBXECTIVOS.

A zona de aplicación desta ordenanza correspóndese co eido ao sur do municipio colindante co solo urbano residencial e como transición ao solo urbano industrial, ademais de actividades terciarias de pequena dimensión repartidas polo área urbana, destinadas fundamentalmente a actividades hostaleiras e hoteleiras..

A ordenación establecida respecta as actividades terciarias existentes.

3. USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICOS.

O uso característico é o terciario e a tipoloxía edificatoria é edificación apegada e/ou exenta.

4. CATEGORÍAS DE SOLO.

En atención ao nivel de desenvolvemento urbanístico que presentan as zonas de aplicación desta ordenanza, establécese unha única categoría de chan; urbano consolidado.

5. CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN E USO.

5.1 EIDO DE APLICACIÓN.

As condicións que se establecen nos apartados seguintes serán de aplicación nas zonas de solo urbano consolidado do área urbana de Rábade, grafitadas nos Planos de Ordenación coa denominación O-5.

5.2 CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN.

5.2.1 Condición de parcela.

a) PARCELA MÍNIMA.

Establécese unha parcela mínima de 600 m², cunha fronte mínima de 12 metros. Ás parcelas non reparcelables que non alcancen a superficie mínima ou a fronte mínima antes indicado e que se atopen entre parcelas colindantes edificadas, pero que admitan a construción dunha edificación cumprindo as restantes condicións establecidas nesta ordenanza, non lles será de aplicación a condición de parcela mínima ou fronte mínima.

5.2.2 Condición de posición e ocupación.

a) ALIÑACIÓN.

As aliñacións oficiais se grafitan nos Planos de Ordenación.

b) RECUADOS.

b-1) En parcelas de superficie igual ou inferior a 1.000 m² non se esixen recuados.

b-2) En parcelas de superficie maior de 1.000 m², a edificación separarase, como mínimo, 3 metros de todos os lindeiros, salvo en casos que presenten medianeiras o suficientemente xustificadas, impedindo a aparición de medianeiras cara o medio rural.

Nestes casos, será necesario a presentación dun estudio de detalle.

c) OCUPACIÓN.

c-1) En parcelas de superficie igual ou inferior a 1.000 m², a ocupación máxima será do 80 %.

c-2) En parcelas de superficie maior de 1.000 m², a ocupación máxima será do 70 %.

d) APARCADOIROS.

Reservaranse prazas de aparcadoiro nas proporcións esixidas no Decreto 267/1999, de 30 de setembro, por la que establece a ordenación dos establecementos hoteleiros.

5.2.3 Condición de volume.

a) EDIFICABILIDADE.

A edificabilidade máxima sobre parcela neta será: 2,00 m²/m².

b) ALTURA MÁXIMA DE CORNIXA.

No caso de ampliacións de actividades existentes será a altura actual, nos restantes casos será de 12 metros. Esta altura poderá pasarse en casos debidamente xustificadas polos elementos ou instalacións que requira a actividade.

c) SOTOS E SEMISOTOS.

Autorízanse sotos e semisotos, cumprindo as condicións xerais establecidas nos Art. 108 e 109 desta Normativa, computando sempre edificabilidade.

5.3 CONDICIÓN DE USO.

USO CARACTERÍSTICO.

TERCIARIO.

b) USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS.

ALMACÉN: Categorias: 3^a.

SERVIZOS EMPRESARIAIS.

COMERCIAL: Categorias: 3^a.

OFICINAS: Categorias: 4^a.

HOTELEIRO: Categorias: 3^a.

HOSTALERÍA: Categorias: 1^a, 2^o e 3^o.

SERVIZOS PÚBLICOS: Hixiene e Prevención (parque de bombeiros).

GARAXE-APARCADOIRO: Categorias: 2^a, 3^a (en Esp. Libres privados), 4^a e 5^a.

c) USOS COMPLEMENTARIOS.

Como usos complementarios do terciario permítense todos aqueles usos vinculados coas actividades principais como: Vivenda para garda da instalación (cunha superficie máxima construída de 100 m²), oficinas, instalacións deportivas, aparcadoiro e similares, todos eles anexos ás actividades principais.

d) USOS TOLERADOS.

Tolérase a pequena industria en forma de talleres ou actividades artesanais.

Os usos citados anteriormente cumpriran as condicións establecidas nas NORMAS 3 (NORMAS DE USO) desta Normativa.

5.4 CONDICIÓN ESTÉTICAS.

O bloque representativo dará fronte á vía pública.

Os paramentos que queden ao descuberto terán calidade de obra terminada similar ao da fachada principal.

Os rótulos serán a base de materiais inalterables polos axentes atmosféricos, debéndose manter en bo estado de conservación.

Os cerramentos entre parcelas terán unha altura máxima de 2 m e estarán constituídos por base de fábrica de 0,50 m de altura e o resto da altura con tea metálica ou similar.

6. PATRIMONIO CULTURAL.

Os edificios catalogados comprendidos no eido desta ordenanza, así como os seus contornos ou áreas

de protección, regularanse ademais polas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL contidas no TÍTULO VI N das NORMAS 7 desta Normativa.

ARTIGO 176.- ORDENANZA 6 (O-6): EDIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza será de aplicación nas zonas do núcleo de Rábade, grafitadas nos Planos de Ordenación coa denominación O-6.

2. CARACTERÍSTICAS E OBXECTIVOS.

As zonas de aplicación desta ordenanza correspóndense co eido do Polígono industrial de Rábade situado no área urbana.

O PXOM respecta en xeral as actividades industriais existentes.

3. USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICOS.

O uso característico é o industrial e a tipoloxía edificatoria prevista é a edificación exenta e apegada para a formación en parcelas niño.

4. DIVISIÓN EN CATEGORÍAS DE SOLO.

Para estas zonas, ao atoparse consolidadas, establécese unha única categoría de solo, solo urbano consolidado.

5. CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN E USO.

5.1 EIDO DE APLICACIÓN.

As condicións que se establecen nos apartados seguintes serán de aplicación ás zonas de solo urbano, grafitadas nos planos de Ordenación coa denominación O-6.

5.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PARA TIPOLOXÍA EXENTA.

5.2.1 Condicións de parcela.

a) PARCELA MÍNIMA E FRONTE MÍNIMA.

Establécese unha parcela mínima de 1.000 m², cunha fronte mínima de 20 metros.

5.2.2 Condicións de posición e ocupación.

a) ALIÑACIÓNS.

As aliñacións oficiais se grafitan nos Planos de Ordenación.

b) RECUADOS.

b-1) O recuado frontal mínimo: 7 metros con posibilidade de utilizar esta zona como aparcadoiro particular de parcela.

b-2) A edificación separarase, como mínimo 3 metros ao lindeiro posterior e laterais.

c) OCUPACIÓN.

A ocupación máxima será do 75 %.

d) APARCADOIROS.

Reservaranse prazas de aparcadoiro nas seguintes proporcións: 1 praza de aparcadoiro por cada 100 m² edificables, das cales, como mínimo unha cuarta parte serán de dominio público.

5.2.3 Condicións de volume.

a) EDIFICABILIDADE.

A edificabilidade máxima sobre parcela neta será: 1 m²/m².

b) ALTURA MÁXIMA DE CORNIXA.

A altura máxima de cornixa será de 9 metros. Esta altura poderá pasarse en casos debidamente xustificadas polos elementos ou instalacións que requira a actividade.

c) SOTOS E SEMISOTOS.

Autorízanse sotos e semisotos, cumprindo as condicións xerais establecidas nos Art. 108 e 109 desta Normativa, computando sempre edificabilidade.

5.3 CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN PARA PARCELAS NIÑO.

Coa finalidade de permitir parcelas de menor tamaño (parcelas niño), en tipoloxía apegada, permítese a agrupación de parcelas ata un mínimo de 5.000 m².

A ordenación da parcela resultante desenvolverase mediante un Estudo de Detalle que cumprirá as seguintes condicións:

TIPOLOXÍA: Apegada.

O Estudo de Detalle cumprirá os parámetros relativos a ocupación e edificabilidade establecido no apartado anterior, para a tipoloxía exenta.

A parcela mínima será de 500 m², cunha fronte mínima de 14 metros. O Estudo de Detalle xustificará que os parámetros de ocupación e edificabilidade da parcelación resultante non superan os máximos permitidos na parcela orixinal.

Os recuados de volume total resultante serán os establecidos no apartado anterior, para a tipoloxía exenta.

A altura máxima de cornixa será a establecida no apartado anterior para a tipoloxía exenta.

A lonxitude máxima do volume total resultante non poderá superar os 140 metros.

5.4 CONDICIÓN DE USO.

a) USO CARACTERÍSTICO.

INDUSTRIAL.

b) USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS.

ALMACÉN: Categorías: 3ª e 4ª.

SERVICIOS EMPRESARIAIS.

COMERCIAL: Categorías: 1ª.

OFICINAS: Categorías: 2ª.

SERVICIOS PÚBLICOS: Hixiene e Prevención (parque de bombeiros).

GARAXE-APARCADOIRO: Categorías: 4ª e 5ª.

c) USOS COMPLEMENTARIOS.

Como usos complementarios do uso industrial permítense todos aqueles usos vinculados coas actividades principais como: Vivenda para garda da instalación (cunha superficie máxima construída de 100 m²), oficinas, instalacións deportivas, aparcadoiro e similares, todos eles anexos ás actividades principais.

Os usos citados anteriormente cumprirán as condicións establecidas nas NORMAS 3 (NORMAS DE USO) desta Normativa.

5.5 CONDICIÓN ESTÉTICAS.

O bloque representativo dará fronte á vía pública.

Os paramentos que queden ao descuberto terán calidade de obra terminada similar ao da fachada principal.

Os rótulos serán a base de materiais inalterables polos axentes atmosféricos, debéndose manter en bo estado de conservación.

Los cerramentos entre parcelas terán una altura máxima de 2 m e estarán constituídos por base de fábrica de 0,50 m de altura e el resto de la altura con tela metálica o similar.

ARTIGO 177.- ORDENANZA 7 (O-7): ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

Comprende o conxunto de espazos existentes e previstos en solo urbano, destinados a garantir o lecer da poboación e a mellorar as condicións estéticas e ambientais de determinadas zonas. Estes espazos se grafitan nos Planos de Ordenación coa súa trama correspondente.

2. CONDICIONES DOS ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.

Os espazos do sistema xeral de espazos libres e zonas verdes situados en solo urbano, así como as dotacións locais de espazos libres e zonas verdes urbanas, régulanse polas condicións establecidas no CAPÍTULO III (SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PUBLICAS) do TÍTULO I das NORMAS 7 desta Normativa.

3. PATRIMONIO CULTURAL.

Os edificios catalogados comprendidos no eido desta ordenanza, así como os seus contornos ou áreas de protección, regularanse ademais polas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL contidas no TÍTULO VI das NORMAS 7 desta Normativa.

ARTIGO 178.- ORDENANZA 8 (O-8): EQUIPAMEN-

TOS.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

Comprende o conxunto de terreos, edificacións e instalacións existentes e previstas en solo urbano ao servizo directo da poboación, grafitados nos Planos de Ordenación coa súa trama correspondente.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN e USO.

O equipamento comunitario situado en solo urbano, así como as dotacións locais de equipamento urbano regularanse polas condicións establecidas no CAPÍTULO IV (SISTEMA DE EQUIPAMENTOS) do TÍTULO I das NORMAS 7 desta Normativa.

3. PATRIMONIO CULTURAL.

Os edificios catalogados comprendidos no eido desta ordenanza, así como os seus contornos ou áreas de protección, regularanse ademais polas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL contidas no TÍTULO VI das NORMAS 7 desta Normativa.

CAPÍTULO III.- EIDOS PARA O DESENVOLVEMENTO, XESTIÓN E EXECUCIÓN DO PXOM EN SOLO URBANO.

ARTIGO 179.- DISPOSICIÓN XERAIS.

1. No interior do solo urbano o PXOM diferenza dúas categorías de chan: Consolidado e Non Consolidado.

2. Nos eidos de solo urbano consolidado as actuacións levaranse a cabo por execución directa.

3. Nos eidos de solo urbano non consolidado precísase desenvolver un proceso de execución integral, necesario para garantir o cumprimento dos deberes de cesión, xusta distribución de cargas e beneficios, e urbanización. Polo tanto nesta categoría de solo, o PXOM delimita áreas de reparto de beneficios e cargas.

ARTIGO 180.- ÁREAS DE REPARTO E POLÍGONOS.

1. Para o solo urbano non consolidado o PXOM establece:

a) ÁREAS DE REPARTO e APROVEITAMENTOS TIPO.

Mediante a delimitación dos eidos das áreas de reparto e a fixación dos correspondentes aproveitamentos tipo, o PXOM establece para cada área de reparto os "aproveitamentos susceptibles de apropiación".

b) POLÍGONOS E SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Para o solo urbano non consolidado que conteña a ordenación detallada, o PXOM delimita os correspondentes polígonos e fixa para cada un deles o correspondente sistema de actuación.

2. A definición das áreas de reparto e o cálculo do aproveitamento tipo, así como os criterios utilizados para a delimitación de polígonos e para a determinación dos sistemas de actuación realizouse conforme aos cri-

terios expostos na Memoria Xustificativa de Ordenación.

3. A delimitación das áreas de reparto e, no seu caso, dos correspondentes polígonos se grafía nos Planos de Ordenación. En devanditos eidos serán de aplicación as determinacións contidas nas fichas contidas no Anexo I desta Normativa.

TÍTULO III.- ORDENANZAS E NORMAS PARTICULARES DO SOLO DOS NÚCLEOS RURAIS.

CAPÍTULO I.- REGULACIÓN DO SOLO DOS NÚCLEOS RURAIS.

ARTIGO 181.- SOLO DE NÚCLEO RURAL.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

As determinacións contidas nesta ordenanza serán de aplicación nos eidos dos núcleos rurais, cuxas delimitacións se grafitan nos correspondentes Planos de Ordenación dos Núcleos Rurais.

2. CARACTERÍSTICAS ACTUAIS.

Os núcleos rurais están constituídos por agrupacións de vivendas de carácter rural, así como polas súas áreas de expansión ou crecemento coas características e demais particularidades contidas no Art. 13º LOUG, concordantes coas previstas na Memoria Xustificativa do presente PXOM.

3. CONDICIÓN QUE DEBEN CUMPRIR AS ACTUACIÓNS EN LOS NÚCLEOS RURAIS.

3.1 CONDICIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

a) En aplicación do disposto no Art. 29º.1.g) LOUG, en solo de núcleo rural non se poderán conceder licenzas de edificación de nova planta, se non estivese resolta previamente e a costa do promotor, polo menos os servizos de acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación e tratamento de augas residuais e fornezo de enerxía eléctrica, ou noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación.

b) A efectos do disposto no apartado a) anterior e de conformidade co disposto nos Art. 29º.1.g) LOUG e 172º.2 LMLUG, para edificar no eido dos núcleos rurais, incluída a súa área de expansión, deberá:

b-1) Executarse a conexión coas redes de servizos existentes no núcleo rural ou nas proximidades.

b-2) No caso de non existir redes de servizos, deberán resolverse por medios individuais, con cargo ao promotor da edificación e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

Os sistemas individuais a que se refire o apartado b-2) anterior, cumpriran as seguintes condicións:

- O abastecemento de auga poderá ser por captación individual sempre que se garanta unha dotación mínima de auga potable de 50 litros por habitante e día, cun mínimo de 200 litros/día, de acordo co disposto no Decreto 311/1992, de 12 de Novembro da Xunta de Galicia.

- O saneamento poderá resolverse por medios individuais, de maneira que se garanta a non contaminación do medio natural. A estes efectos e no caso de vivendas, o tratamento das augas residuais axustarase, como mínimo, aos sistemas que a tal fin descríbense na Norma Tecnolóxica da Edificación NTE-ISD de 1974, ou calquera outra que a substitúa.

Os pozos ou gabias filtrantes e, en todo caso, os puntos de vertido do sistema de depuración destas instalacións deberán gardar, como mínimo, as seguintes distancias:

- Vinte metros de calquera pozo de captación de auga.

- Cinco metros de la edificación principal.

- Cinco metros dos lindeiros, salvo no caso de que sexa común ou apegada coa do colindante.

b-3) Unha vez aprobado definitivamente o Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do medio rural a que se refire o CAPÍTULO II do presente TÍTULO, deberán implantarse as redes de servizos e as instalacións que resulten necesarias para o fornezo de auga e de enerxía eléctrica e para a evacuación e depuración das augas residuais e, se é o caso, realizarase a conexión coas redes existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades (Art. 172º.2 LMLUG).

3.2 CONDICIÓN VIARIAS E DE ACCESIBILIDADE.

a) 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, á súa costa, a conexión cos servizos existentes no núcleo (Art. 24º.2 LOUG).

b) En aplicación das disposicións contidas na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras e no Regulamento que a desenvolve, as vías públicas dos núcleos rurais cumpriran as condicións de adaptación esixidas no Art. 15º do Regulamento sobre accesibilidade e supresión de barreiras. No entanto cando as características morfolóxicas das edificacións e rúas preexistentes ou a orografía dificulten a creación de itinerarios peonís adaptados, poderán admitirse, de conformidade co disposto no Art. 16º.6 do citado regulamento, substitucións por itinerarios mixtos que cumpriran as condicións establecidas no Art. 16º.4 do Regulamento sobre accesibilidade e supresión de barreiras.

c) No núcleo rural de Vilar de Seo, tanto para o núcleo tradicional como para a área de expansión, prohibense novos accesos coa estrada autonómica, LU-111 Rábade (A-6)-Ou Santo (LU-120), debendo realizarse os accesos ás parcelas do mesmo, a través doutras vías.

3.3 LIMITACIÓNS ATA A REDACCIÓN DOS PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL (PEMR).

a) En aplicación das disposicións contidas no Art. 24º.4 LMLOUG será obrigatorio, nas zonas de expansión dos núcleos rurais, a redacción dun PEMR, cando se esgotou o 50 % da capacidade residencial da correspondente zona de expansión. A estes efectos teranse en conta as seguintes condicións:

a-1) Ata que non se redacte e entre en vigor o PEMR, non se permitirán segregacións ou división de parcelas no área de expansión, excepto os supostos previstos no Art. 206º.1 LMLOUG.

a-2) Ao establecerse nas zonas de expansión dos núcleos rurais, un tamaño mínimo de parcela de 1000 m². Non se computarán como edificables, no cálculo da capacidade residencial, as parcelas de tamaño inferior a devandita superficie.

b) Unha vez aprobado o PEMR, poderá obterse licenza municipal con suxeición ás condicións establecidas por devandito PEMR, sen necesidade de previa autorización autonómica (Art. 24º.4 LMLOUG).

3.4 CONDICIÓN DE USO.

3.4.1 Actuacións permitidas.

Nos núcleos rurais delimitados no presente PXOM, de conformidade co disposto no Art. 25º LOUG permitiránse, previa licenza municipal e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:

a) **OBRAS DE CONSERVACIÓN E RESTAURACIÓN** das edificacións existentes, a condición de que non supoña variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, volume e tipoloxía tradicional. En todo caso devanditas obras axustaranse ás condicións de edificación establecidas no apartado 3.5 do presente Artigo.

b) **OBRAS DE REHABILITACIÓN E AMPLIACIÓN** en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran PXOM as condicións de edificación establecidas no apartado 3.5 do presente Artigo.

c) **NOVAS EDIFICACIÓNS** de acordo coas condicións de edificación establecidas na Apartado 3.5 deste Artigo.

d) **OBRAS DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN E RECONSTRUCCIÓN**, das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes no núcleo rural, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinal, sen necesidade de cumprir todas as condicións esixidas polo apartado 3.5 do presente Artigo (Art. 25º.6.d) LMLOUG).

Os edificios e conxuntos catalogados polo presente PXOM situados en solo de núcleo rural, cumprarán, ademais as condicións establecidas no TÍTULO VIN (NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL)

destas NORMAS 7 desta Normativa.

3.4.2 Obras de derribo e demolición.

a) De conformidade co disposto no Art. 26º LOUG, no interior dos núcleos rurais queda prohibido a derribo ou demolición das construcións existentes, salvo nos seguintes supostos:

a-1) Aquelas construcións sen interese arquitectónico algún nas que, polo seu reducido tamaño ou imposibilidade de acceso, non sexa posible a súa recuperación, restauración ou reconstrución para calquera dos usos autorizados neste CAPÍTULO.

a-2) As edificacións de escaso valor histórico ou etnográfico que, estando en ruína material de acordo coa lexislación urbanística, con evidente perigo para as persoas ou cousas, non sexa viable a súa recuperación total ou parcial.

a-3) Todos os engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente todos os alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.

b) Nos supostos previstos anteriormente, solicitarase licenza de demolición acompañando ao proxecto técnico un estudo xustificativo e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren, de acordo co especificado anteriormente.

3.4.3 Usos permitidos.

3.4.3.1 Uso característico.

- RESIDENCIAL.

3.4.3.2 Usos pormenorizados permitidos.

a) Nos núcleos rurais poderanse permitir usos comerciais, produtivos, turísticos e tradicionais ligados á vida rural, así como pequenos talleres.

b) Os usos citados no apartado a) anterior poderanse permitir sempre que non se altere a estrutura morfolóxica do asentamento e o novo uso contribúa a revitalizar a vida rural e mellorar o nivel de vida das súas moradores e que, en todo caso, resulten compatibles co uso residencial (Art. 27º LOUG).

3.4.4 Actuacións prohibidas.

No interior dos núcleos rurais, de conformidade co disposto no Art. 28º LOUG e Art. 28º.g) LMLOUG e Disposición Derrogatoria LMLOUG, non se permitirá:

a) As edificacións, xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cunha tipoloxía que non responda ás do asentamento en que se localicen.

b) Vivendas apegadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.

c) Naves industriais de calquera tipo.

d) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.

e) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean contemplados no presente PXOM, así como a ampliación dos existentes ou a derriba, de forma inxustificada, de muros tradicionais dos rúeiros e corredoiras.

f) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, excepto as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para o autoconsumo.

g) Aqueles usos, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades a desenvolver, ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación ambiental, non sexan propios do asentamento rural.

3.5 CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN.

3.5.1 Condicións xerais das novas edificacións.

As novas edificacións que se pretendan emprazar nos núcleos rurais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas, de conformidade co disposto no Art. 29º LOUG a consolidar a trama rural existente e cumpriran as seguintes condicións:

3.5.2 Tipoloxía.

a) As novas edificacións manterán a tipoloxía ou tipoloxías das edificacións existentes no núcleo correspondente, podendo encostarse ou recuarse a outras construcións, de acordo coas características e condicións que se establecen nos apartados b) e c) seguintes.

b) Dado o predominio da tipoloxía de vivenda unifamiliar exenta nos núcleos rurais, adóptase con carácter xeral dita tipoloxía edificatoria. No entanto será obrigatorio o apegoamento naquelas zonas tradicionais dos núcleos rurais nas que exista edificación principal apegada a lindeiro que presente medianeira.

Se a particularidade citada anteriormente dése en ambos lindes da parcela, a nova edificación levantarase entre as dúas medianeiras, sempre que se presente estudo xustificativo da solución adoptada, o cal deberá axustarse na medida do posible ao carácter rural das edificacións existentes na súa forma, volume e tipoloxía.

c) Tamén se permitirá a construción de novas vivendas apegadas cando se xustifique a súa existencia no núcleo rural correspondente, sempre que respondan a proxecto conxunto, contén con características similares e colóquense en continuidade en non máis de tres unidades.

3.5.3 Condicións de parcela.

a) PARCELA MÍNIMA.

a-1) ZONA TRADICIONAL.

Para as zonas tradicionais dos núcleos rurais, grafitadas nos Planos de Ordenación, a parcela mínima edificable non será inferior a 600 m², salvo casos excep-

cionais debidamente xustificadas de parcelas inferiores situadas entre outras xa edificadas que imposibiliten alcanzar a parcela mínima (Art. 29º.1.a) LMLUG).

a-2) ZONA DE EXPANSIÓN.

Para as zonas de expansión dos núcleos rurais, grafitadas nos Planos de Ordenación, a parcela mínima non será inferior a 1000 m².

Tanto na zona tradicional como na de expansión, autorizaranse dimensións menores de parcela, cando a mesma redúzase por cesión de terreo ao Concello para a apertura ou regularización do viario.

En todo caso, antes da aprobación do Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, a que se refire o CAPÍTULO II do presente TÍTULO, non se permitirán segregacións ou divisións de parcelas no área de expansión, excepto os supostos previstos no Art. 206º.1 LMLUG.

b) FRONTE MÍNIMA.

- A fronte mínima de parcela será de 14 metros e a mesma deberá permitir inscribir no seu interior unha circunferencia de 14 metros de diámetro.

- Para os casos de apegoamento a fronte mínima será de 8 metros no caso de edificación entre medianeiras e de 11 metros no caso de apegoamento a un dos lindes.

- Nos casos citados poderán autorizarse frontes menores, unicamente cando a parcela atópese entre outras xa edificadas.

3.5.4 Condicións de posición.

a) ALIÑACIÓN.

As aliñacións nos núcleos rurais atópanse grafitadas nos Planos de Ordenación.

b) RECUADOS.

b-1) A VÍAS.

As novas edificacións separaranse, como mínimo, 3 metros das aliñacións establecidas nos Planos de Ordenación. Exceptúanse as novas edificacións que poidan encostarse ás edificacións existentes, por aplicación do disposto no apartado 3.5.2 anterior, as cales poderán adoptar o recuado da edificación existente á que se apegan.

b-2) A LINDEIROS.

As novas edificacións separaranse, como mínimo, 3 metros do lindeiro posterior. Tamén se establece un recuado mínimo de 3 metros, respecto de os lindes laterais, salvo nos casos en que se permite o apegoamento.

Os recuados establecidos non poderán ser pasados por ningún elemento saliente da edificación como voos, escaleiras exteriores, etc, salvo os beirados de cuberta de ata 0,80 metros.

3.5.5 Condicións de volume.

a) CONDICIÓNS XERAIS.

O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural. No caso en que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou actividade, deberá descompoñerse en dúas 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 da topografía natural dos terreos (Art. 29º 1.c) LMLOUG).

Sen prexuízo do disposto anteriormente, as novas edificacións axustaranse aos parámetros seguintes:

a-1) OCUPACIÓN MÁXIMA.

· Na zona tradicional: 40 % da superficie neta de parcela.

· Na zona de expansión: 30 % da superficie neta da parcela.

a-2) ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

· 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 da cuberta, salvo que as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixesen imprescindible superalos nalgún dos seus puntos (Art. 29º.1.d) LOUG).

· Respectando, en todo caso, a altura máxima (7 metros) establecida anteriormente, a altura da planta baixa non poderá superar os 3,50 metros e as plantas piso os 3,00 metros.

a-3) EDIFICABILIDADE MÁXIMA.

· Na zona tradicional: 0,50 m²/m²

· Na zona de expansión: 0,40 m²/m²

a-4) CUBERTAS.

De acordo co establecido no Art. 29º.1.e) LOUG, as cubertas das edificacións cumpriran as seguintes condicións:

· Terán unha pendente igual ou inferior á media das existentes no correspondente núcleo rural, nunca superior a 30º, e estará formada por planos continuos sen quebros das súas vertentes.

· Permítese o aproveitamento baixo cuberta como prolongación da vivenda inferior, recibindo iluminación e ventilación polos testeiros e polas fiestras inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas.

· Salvo en casos debidamente xustificadas e previa autorización preceptiva do Concello, o material a utilizar na terminación da cubrición será a lousa, de acordo coa tipoloxía da zona.

· Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas.

a-5) SOTOS E SEMISOTOS.

- Permítese cando se xustifique a súa existencia nas edificacións da contorna e/ou cando a súa construción admita unha mellor adaptación da edificación á topografía do terreo.

- Os sotos e semisotos que excedan nalgún dos seus puntos máis de 1,00 metro sobre a cota natural do terreo ou sobre a rasante da vía a que dea fronte computarán como unha planta.

3.5.6 Alteración de condicións.

De conformidade co disposto no Art. 29º.3 LMLOUG, o Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, regulado no CAPÍTULO II do presente TÍTULO, poderá establecer condicións de edificación distintas das establecidas nos apartados anteriores relativas a parcela mínima, altura de edificación e recuados.

3.6 EDIFICACIÓNS AUXILIARES.

a) Nos núcleos rurais permítese a construción de edificacións auxiliares que cumpriran as condicións xerais previstas no Art. 107.2 desta Normativa.

b) As edificacións auxiliares computarán edificabilidade en todos os casos (Art. 46º.6.a) LMLOUG).

3.7 INVERNADOIROS.

De conformidade co establecido no Art. 29º.4 LMLOUG, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas en apartado 3.5 deste Artigo.

3.8 CONDICIÓNS DE ESTÉTICA.

a) As características estéticas e construtivas, e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais que harmonicen cos valores naturais, a paisaxe rural e as edificacións tradicionais da contorna (Art. 29º.1.b) LMLOUG).

b) As pechaduras das parcelas estarán en consonancia cos tradicionais existentes no correspondente núcleo rural. Cando a pechadura ou valado de leiras sexan de elementos opacos ou de fábrica terán unha altura máxima de 1,00 metro, podendo pasarse esta altura ata 1,50 metros con materiais diáfanos, acordes cos existentes no núcleo, así como con pechaduras vegetales.

4. PATRIMONIO CULTURAL.

Os edificios catalogados comprendidos no eido desta ordenanza, así como os seus contornos ou áreas de protección, regularanse ademais polas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL contidas no TÍTULO VI das NORMAS 7 desta Normativa.

CAPÍTULO II.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL QUE CONTEMPLAN ACTUACIÓNS DE CARÁCTER INTEGRAL NOS NÚCLEOS RURAIS.

ARTIGO 182.- DISPOSICIÓNS XERAIS.

1. Os Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do medio rural (PEMR) regúlanse no CAPÍTULO IV do TÍTULO V das NORMAS 7 desta Normativa Urbanística. No entanto tendo en conta que o Art. 72º LOUG tamén determina que poderán redactarse PEMR para a protección, rehabilitación e mellora dos núcleos rurais e ata coa exclusiva finalidade de desenvolver unha operación de carácter integral sobre un área de expansión dun núcleo rural que constituía unha unidade urbanística homoxénea e completa (Art. 72º.2 LMLoug), no presente CAPÍTULO regúlanse as particularidades dos PEMR que afectan aos núcleos rurais.

2. Será obrigatorio desenvolver un PEMR que contemple actuacións de carácter integral nos núcleos rurais cando se produza algún dos indicadores, relativos aos núcleos rurais, establecidos no Art. 213 apartados b) e c) desta Normativa, para facer fronte á complexidade urbanística sobrevida.

Tamén será obligatoria a redacción dun PEMR, cando se dean as circunstancias establecidas nas áreas de expansión dos núcleos rurais a que se refire o Art. 181 apartado 3.3 desta Normativa.

ARTIGO 183.- DELIMITACIÓN DOS PEMR.

Os PEMR poderán delimitarse no presente PXOM ou delimitarse con posterioridade á aprobación definitiva do mesmo, sempre que se dean os indicadores establecidos no Art. 213 desta Normativa ou as condicións previstas no Art. 181 desta Normativa.

ARTIGO 184.- CONDICIÓNS DOS PEMR.

De conformidade co disposto no Art. 72º.2 LMLoug, os PEMR que teñan como finalidade exclusiva desenvolver unha operación de carácter integral sobre un área de expansión dun núcleo rural, cumpriran as seguintes condicións:

a) Garantirán a integración da actuación coa morfoloxía, a paisaxe, os servizos e as características do núcleo rural.

b) Conterán as determinacións sinaladas nos apartados d), e), f), g) e h) do Art. 72º.3 LOUG.

En relación co disposto no apartado h) do Art. 72º.3, no eido das actuacións de carácter integral, deberán delimitarse polígonos de execución, a densidade máxima non poderá superar as 25 viv/ha, sen prexuízo do obrigado cumprimento das condicións de edificación e uso establecidas neste PXOM para o solo de núcleo rural.

c) Preverán as reservas de solo para dotacións públicas e para aparcadoiros, na proporción mínima establecida polo Art. 47º.2 LMLoug.

d) Sen prexuízo do establecido nos apartados anteriores o PEMR, con fundamento no estudo detallado e individualizado do núcleo rural, poderá establecer condicións de edificación distintas das establecidas no Art. 181 desta Normativa, en relación coa parcela mínima, alturas de edificación e recuados (Art. 29º.3 LMLoug).

ARTIGO 185.- OBRIGACIÓNS DOS PROPIETARIOS.

1. De conformidade co disposto no Art. 24º.3 LOUG, no suposto de execución de PEMR que prevexan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios de solo están obrigados a:

a) Ceder gratuitamente ao Concello os terreos destinados a viais, equipamentos e dotacións públicas.

b) Costear e executar as obras de urbanización previstas no PXOM Especial.

c) Solicitar a licenza de edificación e edificar cando o PEMR así o estableza.

2. En execución de PEMR que desenvolvan operacións de carácter integral sobre un área de expansión do núcleo rural, ademais das obrigacións establecidas no apartado 1) anterior, os propietarios de solo estarán obrigados a cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas ao Concello o solo correspondente ao 10 % do aproveitamento urbanístico de devandita área. A administración actuante non terá que contribuír nos custos de urbanización dos terreos nos que se localice devandito aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios (Art. 24º.5 LMLoug).

TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I- DISPOSICIÓN XERAIS.

ARTIGO 186.- EIDO DE APLICACIÓN.

As determinacións contidas neste Capítulo serán de aplicación aos eidos de solo urbanizable, grafitados nos correspondentes Planos de Ordenación.

ARTIGO 187.- CONCEPTO E CATEGORÍAS DO SOLO URBANIZABLE.

1. O solo urbanizable, de conformidade co establecido no Art. 14º.1 LOUG está constituído polos terreos que non teñen a condición de urbanos, de núcleo rural, nin rústicos e poidan ser obxecto de transformación urbanística nos termos establecidos no presente PXOM.

2. Dentro do solo urbanizable, o PXOM diferencia dúas categorías:

· SOLO URBANIZABLE DELIMITADO OU INMEDIATO.

· SOLO URBANIZABLE NO DELIMITADO OU DIFERIDO.

CAPÍTULO II- SOLO URBANIZABLE DELIMITADO OU INMEDIATO.

ARTIGO 188.- DISPOSICIÓNS XERAIS.

1. LIMITACIÓNS ATA O DESENVOLVEMENTO DA ORDENACIÓN DETALLADA.

a) Nesta categoría de solo, de conformidade co disposto no Art. 21º.3 LOUG, en tanto non se aprobe a correspondente ordenación detallada, non poderán realizarse obras nin instalacións, salvo as que se vaian a executar mediante a redacción de plans especiais de infraestructuras e as de carácter provisional nas condicións establecidas no Art. 102º LOUG.

b) O desenvolvemento do solo urbanizable delimitado requirirá a previa aprobación do Plan Parcial do sector correspondente, salvo que o PXOM tivese establecida a ordenación detallada.

2. DIVISIÓN EN SECTORES.

O PXOM divide o solo urbanizable delimitado en sectores, utilizando preferentemente como límites os sistemas xerais e os elementos naturais determinantes, para garantir unha adecuada inserción do sector dentro da estrutura urbanística do PXOM.

O PXOM divide o solo urbanizable delimitado en sectores, utilizando preferentemente como límites os sistemas xerais e os elementos naturais determinantes, para garantir unha adecuada inserción do sector dentro da estrutura urbanística do PXOM.

3. SUPERFICIE DOS SECTORES.

As superficies dos sectores establécense nas fichas correspondentes ao solo urbanizable delimitado. Devanditas superficies, de acordo co establecido no Art. 49.2 LOUG, son iguais ou superiores a 20.000 m², salvo no caso dalgún sector que por atopase inmediato ao solo urbano e por garantir o seu viabilidade técnica e económica en base á superficie adoptada e ao aproveitamento establecido, púidose reducir a súa superficie.

ARTIGO 189.- SECTORES EN RÉXIME TRANSITORIO.

O presente PXOM asume as determinacións e aproveitamentos dos sectores de solo urbanizable con Plan Parcial aprobado definitivamente e en vigor, antes da aprobación definitiva deste PXOM.

ARTIGO 190.- SECTORES A DESENVOLVER MEDIANTE PLANS PARCIAIS.

1. DETERMINACIÓNS XERAIS.

Nas fichas correspondentes contidas no ANEXO II asígnanse a cada sector de solo urbanizable delimitado, de acordo co establecido no Art. 57º.1.e) LOUG, os usos globais, as tipoloxías edificatorias e os niveis de intensidade de edificación, cos criterios establecidos na Memoria Xustificativa de Ordenación do presente PXOM.

2. RESERVAS DE SOLO PARA DOTACIÓNS URBANÍSTICAS.

a) Os Plans parciais que establezan a ordenación detallada establecerán as reservas de solo para espazos libres públicos, para equipamentos públicos e para prazas de aparcadoiro de vehículos, previstas no Art. 47º.2 LMLUG.

b) As reservas de solo para as citadas dotacións urbanísticas localizaranse, de conformidade co establecido no Art. 47º.3 LOUG, nos lugares máis adecuados para satisfacer as necesidades da poboación, co fin de asegurar o seu accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística, evitando en todo caso a súa localización en zonas marxinais ou residuais.

c) As correntes de auga de escasa entidade que discorren dentro do eido dun sector de solo urbanizable quedarán integradas no sistema de espazos libres públicos, con suxeición ao réxime de solo urbanizable (Art. 32º.1.d) LMLUG).

3. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓNS E SERVIZOS.

Para os sectores de solo urbanizable delimitado, o PXOM establece nos correspondentes Planos de infraestructuras:

a) O trazado das redes fundamentais de abastecemento de auga, sumidoiro, enerxía eléctrica (Art. 57º.1.c) LOUG).

b) A determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ao sector e, no seu caso, a previsión das obras necesarias para a ampliación e reforzo de devanditos sistemas en función das necesidades xeradas pola actuación e de forma que se asegures o seu correcto funcionamento.

O viario principal de nova apertura, no seu caso, que contará cun ancho igual ou superior a 16 metros (Art. 48º.2 LOUG).

As infraestructuras de conexión cos sistemas xerais existentes, así como as obras necesarias para a ampliación e reforzo dos citados sistemas, serán a cargo dos propietarios incluídos no eido do Plan Parcial.

c) O PXOM tamén determina, nas fichas correspondentes os sistemas xerais incluídos ou adscritos a cada sector (Art. 57º.1b) LOUG).

ARTIGO 191.- ÁREAS DE REPARTO E APROVEITAMENTO TIPO.

1. De acordo cos criterios establecidos na Memoria Xustificativa da Ordenación, para cada eido de solo urbanizable delimitado, o PXOM determina a súa correspondente área de reparto e a súa aproveitamento tipo.

2. A delimitación dos eidos de solo urbanizable se grafitan nos correspondentes Planos de Ordenación. En devanditos eidos serán de aplicación as determinacións establecidas nas fichas contidas no ANEXO II desta Normativa Urbanística.

ARTIGO 192.- SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA NO PXOM.

O presente PXOM non establece a ordenación detallada en ningún sector de solo urbanizable.

CAPÍTULO III.- SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO O DIFERIDO.

ARTIGO 193.- DISPOSICIÓN XERAIS.

1. De conformidade co establecido no Art. 66º.1 LOUG, as determinacións estruturantes da ordenación urbanística necesaria para a transformación dos terreos clasificados como solo urbanizable non delimitado, establécense mediante os correspondentes Plans de Sectorización.

2. Nesta categoría de solo, de acordo co establecido no Art. 21º.4 LOUG, en tanto non se aprobe o correspondente Plan de Sectorización, aplicarase o réxime do solo Rústico de Protección Ordinaria contido no TÍTULO V das NORMAS 7 desta Normativa.

ARTIGO 194.- CONDICIÓN XERAIS DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.

1. EIDO DA ACTUACIÓN.

A superficie mínima de actuación dos plans de sectorización límitase a 20.000 m² (Art. 49º.2 LOUG).

2. CONDICIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

De conformidade co establecido no Art. 66º.3.b) LOUG en relación co disposto no Art. 57º LOUG, o Plan de Sectorización deberá adoptar as medidas necesarias e suficientes para garantir a adecuada conexión do sector cos sistemas xerais exteriores existentes e, no seu caso, a previsión da obras necesarias para a ampliación ou reforzo de devanditos sistemas en función das necesidades xeradas pola actuación e de forma que se asegure o seu correcto funcionamento. Igualmente deberá resolver enlácelos coas estradas ou vías actuais e coas redes de servizos de abastecemento de auga e saneamento, fornezo de enerxía eléctrica, telecomunicacións, gas, residuos sólidos e outros.

As infraestructuras de conexión cos sistemas xerais existentes, así como as obras necesarias para a ampliación e reforzo dos citados sistemas, serán a cargo dos propietarios incluídos no eido do Plan de Sectorización (Art. 22º.c) LOUG).

Cando se xustifique a dificultade técnica ou o elevado custo de conectar a actuación co sistema xeral de saneamento, pola lonxanía da infraestrutura xeral de saneamento existente ou pola necesidade de implantar bombeos sucesivos ou outras causas análogas, poderá resolverse o saneamento mediante depuradoras, que garantan que o efluente reúna a composición química e biolóxica, esixida na Lei de Augas e no Regulamento de Dominio Público Hidráulico, para o seu vertido a canles públicas.

3. CONDICIÓN DE ORDENACIÓN E APROVEITAMENTO.

A delimitación das áreas de reparto e o cálculo do aproveitamento tipo dos sectores que se delimiten en solo urbanizable non delimitado determinarase nos correspondentes plans de sectorización e en función do uso característico asignado non poderán superarse os parámetros seguintes:

- En solo urbanizable non delimitado, sexa contiguo ou non ao solo urbano, de uso residencial, hoteleiro, ou terciario, de conformidade coas disposicións contidas no Art. 46º.4 LMLOUG, a superficie edificable máxima en cada sector límitase a 0,30 m² /m².

- En solo urbanizable non delimitado de uso industrial non se permitirá unha ocupación de terreo polas construcións superior ás dúas terceiras partes da superficie do sector (Art. 46º.5 LMLOUG).

4. RESERVAS DE SOLO PARA DOTACIÓN PÚBLICAS.

a) Os plans de sectorización establecerán as reservas de solo para dotacións urbanísticas previstas no Art. 47º.1 LOUG e en Art. 47º.2 LMLOUG.

b) Nos Plans de Sectorización conservarase o arborado autóctono (carballos, castiñeiros, etc.) que puidesen existir, destinando estes espazos para a implantación da reservas de espazos libres e verdes esixidas legalmente.

c) Sen prexuízo do exposto no apartado b) anterior, as correntes de auga de escasa entidade que discorren dentro do eido dun sector de solo urbanizable quedarán integradas no sistema de espazos libres públicos, con suxeición ao réxime de solo urbanizable (Art. 32º.2.d) da LMLOUG)

5. PRIORIDADES PARA GARANTIR UN DESENVOLVEMENTO URBANO RACIONAL.

De acordo co establecido no Art. 58º LOUG, a delimitación de novos sectores en solo urbanizable non delimitado, para cada uso característico, será posterior ao desenvolvemento dos xa delimitados neste PXOM.

ARTIGO 195.- CONDICIÓN PARTICULARES DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO.

1. DIVISIÓN DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO.

De acordo cos usos existentes e coas previsións do PXOM, no solo urbanizable non delimitado (SUND) establécense os tipos descritos nos apartados seguintes.

2. SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO (INDUSTRIAL).

3.1 EIDO DE APLICACIÓN.

Comprende o solo urbanizable non delimitado destinado a uso industrial grafitado nos Planos de Ordenación coa denominación SUND-11.

3.2 DESENVOLVEMENTO.

Este tipo de solo poderá incorporarse ao proceso de desenvolvemento urbanístico mediante a redacción dos correspondentes Plans de Sectorización, os cales cumprirán as condicións xerais establecidas no Artigo anterior e ademais as contidas nos apartados seguintes.

3.3 CONDICIÓN DE USO.

a) USO CARACTERÍSTICO.

- INDUSTRIAL.

b) USO COMPLEMENTARIO.

- TERCIARIO.

3.4 CONDICIÓN DE ORDENACIÓN E APROVEITAMENTO.

a) SUPERFICIE MÍNIMA DE ACTUACIÓN: 40.000 m², salvo que nos Planos de Ordenación se delimiten eidos de menor superficie, nese caso adoptaranse como actuación mínima estes últimos.

b) OCUPACIÓN MÁXIMA: A ocupación máxima por edificacións non poderá superar as dúas terceiras partes da superficie do correspondente sector.

c) TIPOLOXÍA: Naves exentas e apegadas.

d) ALTURA MÁXIMA DE CORNIXA: 9 metros, equivalente a baixo e planta, que poderá ser superada en casos debidamente xustificadas por esixencias da actividade.

ARTIGO 196.- EDIFICACIÓN EXISTENTES EN SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO.

1. Como se expuxo anteriormente, mentres non se delimiten e aproben os correspondentes Plans de Sectorización, o solo urbanizable non delimitado estará suxeito ao réxime do chan rústico de protección ordinaria regulado no CAPÍTULO V do TÍTULO V das NORMAS 7 desta Normativa.

2. Nas construcións, instalacións e explotacións existentes en solo rústico de protección ordinaria concluídas antes da entrada en vigor da LOUG, será de aplicación o establecido no CAPÍTULO III do TÍTULO V das NORMAS 7 desta Normativa.

3. As actividades industriais e terciarias existentes en solo urbanizable non delimitado poderán incorporarse ao proceso de desenvolvemento urbanístico mediante a formulación do correspondente Plan de Sectorización, sempre que se localicen en chans urbanizables non delimitados de uso característico industrial ou terciario respectivamente e cumpran as condicións do artigo anterior.

CAPÍTULO IV.- SOLO URBANIZABLE DE ASENTAMENTOS DE POBOACIÓN.

ARTIGO 197.- EIDO DE APLICACIÓN.

O solo urbanizable de "asentamentos de poboación", comprende os eidos dos asentamentos de poboación xurdidos á marxe de planeamento (Disposición Transitoria Décimo Terceira LMLoug).

Ao non darse este tipo de asentamentos no municipio de Rábade, o PXOM non clasifica solo urbanizable de asentamento de poboación.

TÍTULO V.- NORMAS PARTICULARES DO SOLO RÚSTICO.

CAPÍTULO I.- DETERMINACIÓN DE CARÁCTER XERAL.

ARTIGO 198.- CONCEPTO E CATEGORÍAS DO SOLO RÚSTICO.

1. El solo rústico está integrado polos terreos que o presente PXOM preserva dos procesos de desenvolvemento urbanístico nos termos establecidos no Art. 15º LOUG e Art. 15º.e) LMLoug, concordantes cos criterios establecidos na Memoria xustificativa do presente PXOM.

2. El solo rústico delimitado no PXOM divídese nas seguintes categorías:

a) SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.

b) SOLO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEXIDO.

ARTIGO 199.- USOS DO SOLO RÚSTICO.

1. DEFINICIÓN E CLASIFICACIÓN.

Considéranse usos do solo rústico, aqueles usos vinculados á explotación dos recursos naturais. O presente PXOM diferencia os seguintes usos rústicos:

a) USOS AGROPECUARIOS (Agrícola, Forestal, Gandeiro e Piscícola).

b) USOS EXTRACTIVOS.

2. USO AGRÍCOLA.

a) Inclúense no uso agrícola as actividades ligadas directamente ao cultivo de recursos vexetais non forestais.

b) As construcións e instalacións que requiran as explotacións agrícolas, regúlanse neste TÍTULO.

3. USO FORESTAL.

a) Enténdese por uso forestal o relativo ao cultivo ou ao crecemento espontáneo e natural de especies arbóreas e doutros vexetais asociados a masas arbóreas, susceptibles de explotación e aproveitamento controlado da madeira e outros produtos asociados, incluíndo actividades propias da súa explotación de orixe, talles como garda, talla, aserrado, astillado, despece, elaboración de carbón vexetal, destilado, envasado, etc.

b) As construcións e instalacións que requiran as explotacións forestais, regúlanse neste TÍTULO.

4. USO GANDEIRO.

4.1 DEFINICIÓN e CLASIFICACIÓN.

Considéranse usos gandeiros todas aquelas actividades relativas á cativa de todo tipo de gando, así como doutros animais de granxa ou curral. Deste uso exceptúase a cativa de especies piscícolas polo seu especial vinculación co aproveitamento dos recursos fluviais.

Polos seus efectos sobre o territorio distínguense dous tipos de gandería:

a) GANDERÍA EXTENSIVA VINCULADA AOS RECURSOS DO SOLO.

b) GANDERÍA INTENSIVA INDUSTRIALIZADA DESLIGADA DOS RECURSOS DO SOLO.

4.2 GANDERÍA EXTENSIVA.

a) A gandería extensiva é a vinculada aos recursos do solo e explota en xeral gando maior. Estas explotacións non ofrecen en xeral risco de vertidos contaminantes perigosamente concentrados nin o seu réxime de explotación incide de xeito importante na ordenación parcelaria nin na paisaxe.

b) Estas explotacións cumprirán coa regulamentación que lles for de aplicación e coas condicións que procedan de acordo co regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas.

c) As construcións e instalacións que requiran estas explotacións, regúlanse neste TÍTULO.

4.3 GANDERÍA INTENSIVA.

a) Considérase gandería intensiva, toda estabulación con fins comerciais na que os recursos alimenticios non procedan directamente da explotación, como mínimo no 50 %.

b) A Autorización de implantación e construción dunha instalación de gandería intensiva, estará supeditada á acreditación de dispoñer dun sistema idóneo e suficiente que garanta o illamento da explotación e a absorción e tratamento de esterco sen risco de contaminación do solo ou das augas, para iso presentarse co proxecto, un estudo específico de absorción de esterco e de decantación do xurro, así como de manipulación e transporte ao terreo a fertilizar, ou un proxecto de tratamento, en orde a evitar os vertidos a canles ou camiños públicos.

5. USO PISCÍCOLA.

a) A construción deste tipo de instalacións requirirá autorización previa do Organismo de conca e da Consellería de Medio Ambiente. A petición de autorización acompañarase de estudo da situación actual da zona, acompañado de estudo de impacto ambiental onde se consideren as canalizacións, vertidos, decantacións no río, calidade de augas, etc.

b) A localización destas instalacións estará suxeita ás limitacións impostas na Lei 29/1985, de 2 de agosto, de augas.

6. USOS EXTRACTIVOS.

a) Considéranse actividades extractivas, as relativas a explotación de canteiras ou de extracción de terras ou áridos.

b) A regulación destas actividades establécese no CAPÍTULO III do presente TÍTULO e no Art. 55.3 desta Normativa.

ARTIGO 200.- DETERMINACIÓN DE USOS.

Os usos e actividades posibles en solo rústico, concordantes cos establecidos no Art. 33º LOUG, determí-

nense nos Artigos seguintes, de acordo coas seguintes definicións:

a) USOS PERMITIDOS.

Correspóndense con aqueles usos compatibles coa protección de cada categoría de solo rústico, sen prexuízo da esixibilidade de licenza urbanística municipal e demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

b) USOS AUTORIZABLES.

Correspóndense cos usos que están suxeitos a autorización da Administración Autonómica, previamente a licenza urbanística municipal e nos que deban valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen a súa autorización, coas cautelas que procedan.

c) USOS PROHIBIDOS.

Correspóndense con aqueles usos incompatibles coa protección de cada categoría de solo ou que impliquen un risco relevante de deterioro dos valores protexidos.

Quedan prohibidos a colocación e mantemento de anuncios, carteis, valas publicitarias ou instalacións de características similares.

CAPÍTULO II.- LIMITACIÓNS AS ACTUACIÓNS EN SOLO RÚSTICO.

Sección Primeira.- Camiños e Movementos de Terra.

ARTIGO 201.- REGULACIÓN DA APERTURA DE CAMIÑOS E DOS MOVEMENTOS DE TERRAS.

1. De acordo co establecido no Art. 35º LOUG, non está permitida a apertura de novos camiños ou pistas en solo rústico que non estean expresamente contemplados no presente PXOM ou nos instrumentos de ordenación do territorio, salvo os camiños rurais contidos en proxectos aprobados pola Administración competente en materia de agricultura, de montes ou de medio ambiente e aqueles que obtivesen a correspondente autorización autonómica de acordo co trámite previsto no Art. 206 desta Normativa.

En todo caso, a execución de novas pistas ou camiños que afecten ao solo rústico de protección de espazos naturais e de interese paisaxístico, estarán suxeitas á avaliación de efectos ambientais que prevé a Lei 1/1995, de 22 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia.

2. As novas aperturas de camiños ou pistas que se poidan realizar deberán adaptarse ás condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizándose ou corrixíndose o seu impacto ambiental.

3. Con carácter xeral quedan prohibidos os movementos de terras que alteren a topografía natural dos terreos rústicos, salvo nos casos establecidos na lexislación urbanística e nesta Normativa.

Sección Segunda.- Edificacións e instalacións.

ARTIGO 202.- CONDICIÓN XERAIS DAS EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN.

Para outorgar licenza ou autorizar calquera clase de edificacións ou instalacións en solo rústico, deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

1. CONDICIÓN DE INFRAESTRUTURA.

a) Garantir o acceso rodado público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, o fornezo de enerxía eléctrica, a recolleita, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos, e no seu caso, a previsión de aparcamentos suficientes, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes (Art. 42º.1.a) LOUG).

b) As solucións citadas deberán ser asumidas como custo a cargo exclusivo do promotor da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e aportando as garantías esixidas ao efecto pola Administración na forma que regulamentariamente determínese e que poderán consistir na esixencia de prestar aval do exacto cumprimento de devanditos compromisos por importe do 10 % do custo estimado para a implantación ou reforzo dos servizos (Art. 42º.1.a) LOUG).

c) No caso de que o saneamento, por non existir rede municipal, realícese por medios individuais de evacuación e tratamento de augas residuais, deberá garantir a non contaminación do medio natural.

No caso de vivendas o tratamento das augas residuais axustarase, como mínimo aos sistemas que a tal fin descríbense na Norma Tecnolóxica da Edificación NTE-ISD de 1974, ou calquera outra que a substitúa. Estas instalacións gardarán, como mínimo, as seguintes distancias mínimas:

- Vinte metros de calquera pozo de captación de auga.
- Cinco metros da edificación principal.
- Cinco metros dos lindeiros.

2. MEDIDAS CORRECTORAS.

Preveranse 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 á preservación do patrimonio cultural e a singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona (Art. 42º.1.b) LOUG).

3. CONDICIÓN DAS EDIFICACIÓN.

3.1 CONDICIÓN DE POSICIÓN E IMPLANTACIÓN.

De conformidade co establecido no Art. 42º.1.d) LOUG, as edificacións cumprarán as seguintes condicións de posición e implantación.

a) PARCELA MÍNIMA: Será a establecida en cada caso nesta Normativa, sen que para ese efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.

b) RECUADOS: Os recuados das construcións aos lindes da parcela haberán de garantir a condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5 metros.

c) Os edificios adaptaranse 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.

d) As condicións de abancalamiento obrigatorio e de acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de maneira que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.

e) Manterase o estado natural dos terreos, ou no seu caso, o uso agrario dos mesmos ou con plantación de arborado ou especies vexetais en, polo menos, a metade da superficie da parcela.

3.2 CONDICIÓN DE VOLUME E CARACTERÍSTICAS TIPOLOXICAS, CONSTRUCTIVAS E DE ESTÉTICA.

De conformidade co establecido no Art. 42º.1.c) LMLUG, as edificacións cumprarán as seguintes condicións:

a) OCUPACIÓN MÁXIMA.

a-1) A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20 % da superficie da leira.

a-2) As edificacións destinadas a explotacións gandeiras e os establecementos de acuicultura poderán ocupar ata o 40 % da superficie da parcela. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, cando menos, nun terzo da superficie da parcela.

b) VOLUME MÁXIMO.

O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes na contorna. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou actividade autorizable, procurárase descompoñer en dúas 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 da topografía natural dos terreos.

c) CARACTERÍSTICAS TIPOLOXICAS.

As características tipolóxicas da edificación haberán de ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais da

contorna, en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocós e solucións de cuberta que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen quebras nas súas vertentes. Salvo en casos debidamente xustificadas, pola calidade arquitectónica do proxecto, o material que se vaia a utilizar na terminación da cuberta será lousa.

d) ALTURA MÁXIMA.

d-1) SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA, AGROPECUARIA, FORESTAL OU DE INFRAESTRUCTURAS.

Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal ou de infraestructuras a altura máxima das edificacións non poderá superar as dúas plantas nin os 7 metros, medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior do faldón da cuberta. Excepcionalmente poderán superarse os 7 metros de altura, cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixesen imprescindible superalos nalgún dos seus puntos.

d-2) OUTRAS CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO.

En las demais categorías de solo rústico protexido establecidas nesta Normativa, a altura máxima das edificacións non superará unha planta, nin 3,5 metros, medidos na forma indicada no apartado d-1) anterior.

e) CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS E CONSTRUCTIVAS.

As características estéticas e construtivas, os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais da contorna. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán utilizarse outros materiais acordes cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais da contorna.

f) PECHADURAS E VALADOS:

f-1) PECHADURAS PROVISIONAIS.

· As pechaduras provisionais das leiras realizaranse mediante setos vexetais ou valados que non necesiten obras de fábrica, formados por aramio liso suxeito a postes.

· Estas pechaduras poderanse situar nos límites das leiras, a unha distancia mínima de 0,50 metros de bordo do camiño existente, considerándose unha instalación provisional ata tanto non se garden os recuados obrigados para as pechaduras definitivas.

f-2) PECHADURAS DEFINITIVAS.

· As pechaduras e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco superen a altura de 1,00 metros, salvo en parcelas edificadas nas que se poderá alcanzar 1,50 metros de altura sempre que exista na contorna. Non se permite o

emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica salvo que sexan debidamente revestidos e pintados. En todo caso, deberán realizarse en lousa, con lousas superpostas horizontalmente, ou con lousas grandes de lousa cravadas verticalmente coa aliñación na parte superior ("chantos").

· Os cerramentos definitivos gardarán unha distancia mínima ao eixe da vía correspondente de 4 metros, salvo que se esixan distancias maiores no Art. 157 desta Normativa, relativo ao sistema viario, nese caso haberá que adoptarse estas últimas.

3.3 OUTRAS CONDICIÓNS.

a) De acordo co disposto no Art. 42º.1.e) LOUG, farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade, a vinculación da total superficie real da leira á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.

b) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses a contar desde o outorgamento da licenza municipal correspondente, debendo concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, a contar desde o outorgamento de licenza (Art. 42º.1.f) LOUG).

Transcorridos devanditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, previo expediente tramitado con audiencia do interesado (Art. 42º.1.g) LOUG).

4. OBRAS DE DERRIBO E DEMOLICIÓN.

a) De conformidade co disposto no Art. 42º.2 LOUG e en concordancia co establecido no Art. 26º LOUG, en solo rústico queda prohibido a derriba ou demolición das construcións existentes, salvo nos seguintes supostos:

a-1) Aquelas construcións sen interese arquitectónico algún nas que, polo seu reducido tamaño ou imposibilidade de acceso, non sexa posible a súa recuperación, restauración ou reconstrución para calquera dos usos autorizados neste TÍTULO.

a-2) As edificacións de escaso valor histórico ou etnográfico que, estando en ruína material de acordo coa lexislación urbanística, con evidente perigo para as persoas ou cousas, non sexa viable a súa recuperación total ou parcial.

a-3) Todos os engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente todos os alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.

b) Nos supostos previstos anteriormente, solicitarase licenza de demolición acompañando ao proxecto técnico un estudo xustificativo e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

ARTIGO 203.- CONDICIÓN ADICIONAIS QUE DEBEN CUMPRIR AS EDIFICACIÓN DESTINADAS A USOS RESIDENCIAIS VINCULADOS ÁS EXPLOTACIÓN AGRÍCOLAS OU GANDEIRAS.

As edificacións destinadas a uso residencial complementario da explotación agrícola ou gandeira, ademais das condicións xerais especificadas no Artigo anterior, cumprirán, de conformidade co establecido no Art. 43º LOUG, as seguintes condicións:

1. A edificación deberá estar intimamente ligada á explotación agrícola ou gandeira do solicitante. Para ese efecto, deberá acreditarse fehaciente e imprescindiblemente que o solicitante é titular dunha explotación das sinaladas e que a mesma cumpre os requisitos que regulamentariamente determínense.

2. A edificación terá 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.

3. En todo caso, a superficie mínima esixible para poder edificar nunca será inferior a 4.000 m² e a superficie ocupada pola edificación non superará o 5 % da superficie neta da parcela.

4. A edificación residencial non se poderá situar a unha distancia inferior a 100 metros de calquera outra edificación emprazada en solo rústico, salvo as da propia explotación agrícola ou gandeira.

ARTIGO 204.- CONDICIÓN ADICIONAIS PARA OUTRAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS NON RESIDENCIAIS.

1. As construcións en solo rústico distintas das edificacións residenciais vinculadas ás explotacións agrícolas ou gandeiras, ademais das condicións xerais establecidas no Art. 202 desta Normativa, cumprirán as seguintes:

a) A superficie da parcela na que se sitúe a edificación, non será inferior a 5.000 m² (Art. 44º.1.a) LOUG).

b) Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situala en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea (Art. 44º.1.b) LOUG).

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 infraestructuras e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual da parcela en que se localice, e non se superen os 25 m² de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais da construción serán os determinados no Art. 202 desta Normativa.

Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto nos Art. 202 e 204 desta Normativa, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

Este réxime excepcional só será de aplicación no eido do solo rústico de protección ordinaria e de espacial protección agropecuaria, forestal ou de infraestructuras (Art. 44º.2 LMLOUG).

3. As obras de simple conservación e as obras menores ás que fai referencia o Art. 195º.3 LOUG, non precisarán autorización autonómica con anterioridade á obtención da preceptiva licenza urbanística municipal cando se realicen en edificacións que foron construídas ao amparo das preceptivas licenza urbanística municipal e autorización autonómica (Art. 44º.3 LMLOUG).

4. As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 1.000 metros dos asentamentos de poboación e 250 metros da vivenda máis próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 200 metros (Art. 44º.4 LMLOUG).

En todo caso deberán respectarse as distancias mínimas establecidas pola lexislación sectorial de aplicación.

Sección Terceira.- Plantacións arbóreas.

ARTIGO 205.- REGULACIÓN.

Sen prexuízo das condicións e limitacións que puidesen establecerse ás plantacións arbóreas en cada unha das categorías en que se dividiu o solo rústico (ver CAPÍTULOS seguintes), estas deberán cumprir en todo caso as seguintes condicións:

a) Nas novas plantacións utilizaranse preferentemente especies autóctonas.

b) As novas plantacións gardarán as seguintes distancias:

b-1) 50 metros, contados a partir da liña delimitadora dos núcleos de poboación, ou no seu caso, das edificacións existentes exteriores aos mesmos.

b-2) 10 metros, contados a partir do bordo exterior das estradas.

b-3) 20 metros, contados a partir das fontes e mananciais.

c) O disposto no apartado anterior, non será de aplicación cando se trate de plantacións con árbores illadas con fins ornamentais.

d) En ningún caso permítense plantacións de eucalipto.

Sección Cuarta.- Autorizacións en solo rústico.

ARTIGO 206.- PROCEDIMENTO PARA A TRAMITACIÓN DAS AUTORIZACIÓN AUTONÓMICAS EN SOLO RÚSTICO.

O procedemento para a tramitación das autorizacións autonómicas en solo rústico axustarase, de conformidade co disposto no Art. 41 LOUG e Art. 41º.2.b) LMLoug, ás seguintes regras:

a) O promotor deberá presentar a solicitude ante o Concello acompañada de anteproxecto redactado por técnico competente, co contido que se detalle regulamentariamente, e como mínimo, a documentación gráfica, fotográfica e escrita que sexa suficiente para coñecer as características esenciais do emprazamento e da súa contorna nun radio mínimo de 500 metros, da titularidade dos terreos e superficie dos mesmos, do uso solicitado e das obras necesarias para a súa execución, conservación e servizo, os seus repercusións territoriais e ambientais e as que sexan necesarias para xustificar o cumprimento das condicións establecidas na LOUG e no presente PXOM.

b) O Concello someterá o expediente a información pública por un prazo mínimo de 20 días, mediante anuncios que haberán de publicarse no taboleiro de anuncios do Concello e nun dos diarios de maior difusión no municipio. O anuncio deberá indicar, como mínimo, o emprazamento, o uso solicitado, a altura e ocupación da edificación pretendida e o lugar e horario de consulta da documentación completa.

c) Concluída a información pública, o concello remitirá o expediente completo tramitado á Consellería competente en materia de ordenación del territorio e urbanismo, incluíndo as alegacións presentadas e os informes dos técnicos municipais e do órgano municipal que teña atribuídas as competencias para outorgar a licenza de obra.

Transcorrido o prazo de tres meses sen que o Concello remita o expediente completo á Consellería, os interesados poderán solicitar a subrogación desta última, que reclamará o expediente ao Concello e proseguirá a tramitación ata a súa resolución.

d) A Consellería poderá requirir do promotor a documentación e información complementaria que estime necesaria ou ben a subsanación das deficiencias da solicitude para adaptarse ao disposto na LOUG.

Así mesmo, poderá solicitar dos organismos sectoriais correspondentes os informes que se xulguen necesarios para resolver.

e) O director xeral competente en materia de urbanismo examinará a adecuación da solicitude á LOUG e aos instrumentos de ordenación do territorio e resolverá no prazo de 3 meses, a contar desde a entrada do expediente completo no rexistro da Consellería competente, concedendo a autorización simplemente, ou condicionándoa xustificadamente á introdución de medidas correctoras, ou ben denegándoa motivadamente. Transcorrido devandito prazo sen resolución expresa, entenderase denegada a autorización por silencio administrativo.

CAPÍTULO III.- CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN E EXPLOTACIÓN EXISTENTES EN SOLO RÚSTICO.

ARTIGO 207.- CONSTRUCCIÓN EN XERAL.

1. CON LICENZA MUNICIPAL E AUTORIZACIÓN AUTONÓMICA.

De conformidade co establecido na Disposición Transitoria Cuarta.3 LMLoug, as construcións executadas en solo rústico ao amparo de 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 que non cumpran as condicións de uso e de edificación establecidas no presente TÍTULO.

Así mesmo, unha vez obtidas a autorización autonómica, segundo o establecido no Art. 206 desta Normativa concordante co disposto no Art. 41º da LOUG, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada licitamente, sempre que se cumpran os requisitos establecidos na Disposición Transitoria Cuarta LMLoug.

2. ILEGAIS.

2.1 As edificacións e construcións situadas en terreos clasificados como solo rústico sen a preceptiva autorización autonómica ou sen licenza municipal poderán ser obxecto de expediente de legalización sempre que se cumpran as condicións establecidas nos apartados 1, 2 e 3 da Disposición Transitoria Quinta LMLoug. condicións establecidas en los apartados 1, 2 e 3 de la Disposición Transitoria Quinta LMLoug.

2.2 Nas edificacións e construcións legalizadas poderán autorizarse obras de mellora e reforma e, en casos xustificados, obras de ampliación cumprindo as condicións establecidas nos Art. 202 e 204 desta Normativa

En caso de vivendas en solo rústico, só poderá ampliarse ata un máximo do 10% da superficie edificada orixinaria.

En ningún caso autorizarase o cambio de uso ou actividade preexistente.

2.3 As edificacións e construcións existentes en solo rústico sen a preceptiva licenza urbanística municipal ou sen a preceptiva autorización autonómica que non resulten legalizables deberán ser demolidas, nas condicións establecidas na Disposición Transitoria Quinta. 5 da LMLoug.

ARTIGO 208.- EXPLOTACIÓN AGROPECUARIAS.

1. SEN LICENZA URBANÍSTICA.

1.1 As construcións e instalacións destinadas a actividades agropecuarias existentes á entrada en vigor de LOUG que non estean amparadas na preceptiva licenza urbanística poderán manter a súa actividade. Para acreditar a existencia da explotación agropecuaria e das edi-

ficacións directamente vinculadas a ela, no momento da entrada en vigor da LOUG, será suficiente o recoñecemento administrativo do Conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, acreditado segundo a Circular 1/2003, do 31 de xullo (Disposición transitoria décimo primeira.1) LMLOUG)

1.2 En devanditas construcións permitirase unha vez obtida a licenza urbanística municipal, as obras de conservación e de reforma necesarias para o desenvolvemento da actividade agropecuaria, adoptando as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

1.3 Unha vez obtida a autorización autonómica, segundo o procedemento regulado no Art. 206 desta Normativa Urbanística, poderán acometerse obras de ampliación, ata en volume independente, das instalacións existentes en solo rústico ou en solo de núcleo rural. Esta ampliación, en relación cun ou outro caso, cumprirá as condicións de edificación establecidas en solo rústico (Art. 202 desta Normativa) ou en solo de núcleo rural (Art. 181 desta Normativa), excepto no que afecta á parcela mínima edificable, á ocupación máxima e ás distancias mínimas ás vivendas e aos asentamentos de poboación.

2. CON LICENZA URBANÍSTICA.

Ás construcións amparadas na preceptiva licenza e destinadas a explotacións agropecuarias que existían antes da entrada en vigor da LOUG, seralles de aplicación o mesmo réxime establecido no apartado 1 anterior.

ARTIGO 209.- SERRADOIROS.

De conformidade co establecido na Disposición Transitoria Décimo Primeira.3) LMLOUG, as edificacións destinadas a serradoiros existentes con anterioridade á aprobación da LOUG, poderán ser obxecto de legalización en calquera categoría de solo rústico, obtendo a autorización autonómica previa segundo o procedemento establecido no Art. 206 desta Normativa Urbanística concordante co disposto no Art. 41º LOUG e LMLOUG, sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas polos Art. 202 e 204 desta Normativa concordantes co disposto nos Art. 42º e 44º LOUG e LMLOUG, excepto no que afecta á superficie mínima de parcela, altura, ocupación máxima e recuados mínimos respecto de os lindeiros.

ARTIGO 210.- EDIFICACIÓNS EXISTENTES DE CARÁCTER TRADICIONAL OU DE SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO.

1. De conformidade co establecido no Art. 40º LMLOUG, permítense en calquera categoría de solo rústico, previa autorización autonómica segundo o procedemento establecido no Art. 206 desta Normativa concordante co disposto no Art. 41º LOUG e LMLOUG, 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, unha vez obtida a autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, ata en volume independente, sen superar o 10 % do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanzar o 50 % do volume da edificación orixinal, cumprindo as condicións establecidas polos Art. 202 e 204 desta Normativa.

2. As edificacións que ademais se atopan catalogadas polo presente PXOM, cumprirán tamén as condicións establecidas no TÍTULO VIN das NORMAS 7 desta Normativa, relativo ás NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL.

ARTIGO 211.- EXPLOTACIÓNS MINEIRAS.

1. De conformidade co establecido a Disposición Transitoria Décimo Segunda da LMLOUG, as explotacións mineiras e actividades extractivas de recursos minerais en activo no momento da entrada en vigor da LOUG, localizadas en solo rústico especialmente protexido poderán continuar a súa actividade nos eidos para os que dispoñen de licenza urbanística municipal.

2. Cando non contén coa preceptiva licenza, para continuar a súa actividade ou ampliar a explotación deberán obtela, unha vez autorizada polo Consello da Xunta.

3. A implantación de novas explotacións e actividades extractivas en calquera categoría de solo rústico especialmente protexido, non poderá realizarse en tanto non sexa aprobado definitivamente o correspondente Plan Sectorial de Actividades Extractivas, sen prexuízo da posibilidade de outorgar autorización para actividades extractivas en solo rústico de protección ordinaria e de especial protección forestal, segundo o disposto no Art. 215 (Solo rústico de protección ordinaria) e no Art. 220 (Solo rústico de protección forestal) desta normativa

CAPÍTULO IV.- PLANS ESPECIAS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL (PEMR)

ARTIGO 212.- DISPOSICIÓN XERAIS.

1. CONCEPTO E FINALIDADE.

a) Os PEMR teñen por finalidade a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais, dos conxuntos significativos configurados por elas e dos núcleos rurais (Art. 72º.1 LOUG).

b) Cando se produza algún dos indicadores establecidos no artigo seguinte desta Normativa, será obrigatorio, de conformidade co establecido no Art. 56º.f) LOUG, redactar un Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural (PEMR) para facer fronte á complexidade urbanística sobrevida.

2. DELIMITACIÓN DOS PEMR.

a) Os PEMR poderán delimitarse no presente PXOM ou delimitarse con posterioridade sempre que se dean os indicadores establecidos no Art. 213 desta Normativa.

b) O eido de cada PEMR abarcará os terreos comprendidos nun ou varios núcleos rurais completos, así como os terreos clasificados como solo rústico pertencente a un ou varios termos municipais (Art. 72º.2 LMLoug).

d) Tamén poderán redactarse PEMR coa exclusiva finalidade de desenvolver unha operación de carácter integral sobre un área de expansión dun núcleo rural. Estes PEMR regúlanse no CAPÍTULO II do TÍTULO III das NORMAS 7 desta Normativa.

3. DETERMINACIÓNS DOS PEMR.

Os PEMR conterán as determinacións establecidas no Art. 72º.3 LOUG.

4. OBRIGACIÓNS DOS PROPIETARIOS.

As obrigacións dos propietarios de terreos incluídos nun PEMR regúlanse no CAPÍTULO II do TÍTULO III das NORMAS 7 desta Normativa.

ARTIGO 213.- INDICADORES.

De conformidade co disposto no Art. 56º.f) LOUG considéranse indicadores, que dan lugar á necesidade de redactar un PEMR para facer fronte á complexidade urbanística sobrevida, os seguintes:

a) DETERIORO Y/OU DEGRADACIÓN DE:

- Os elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais e dos núcleos rurais.

- As potencialidades intrínsecas do medio rural, é dicir dos seus valores ecolóxicos, ambientais, paisaxísticos, históricos, etnográficos, culturais.

- A potencialidade como medio de produción económica (agropecuaria, forestal, mineira, enerxética, turística, etc.)

- Os valores ambientais existentes no territorio: espazos naturais, conformacións ou elementos naturais de interese (arboledas, vexetación autóctona, cursos de auga, zonas húmidas), refuxios, enclaves faunísticos, etc.

b) CARENCIAS OU DÉFICITS EN INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS NOS NÚCLEOS RURAIS.

c) CARENCIAS OU DÉFICITS DE DOTACIÓNS PÚBLICAS NOS NÚCLEOS RURAIS.

ARTIGO 214.- FORMULACIÓN.

Os plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural poderán ser formulados polo Conselleiro competente en materia de urbanismo ou polo municipio de Rábade (Art. 83º.2 LOUG).

CAPÍTULO V.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.

ARTIGO 215.- NORMAS REGULADORAS DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

O solo rústico de protección ordinaria, está constituído polos terreos que o presente PXOM, en concordancia co disposto no Art. 32º.1 LMLoug, considera inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, por razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, polo alto impacto territorial que conlevaría a súa urbanización, polos riscos naturais ou tecnolóxicos ou en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sustentable.

A delimitación desta categoría de solo se grafita nos Planos de Ordenación Municipal.

2. NORMAS DE PROTECCIÓN.

O solo rústico de protección ordinaria, de acordo co establecido no Art. 36º LMLoug, estará suxeito ao seguinte réxime de protección:

2.1 CONDICIÓNS DE USO.

2.1.1 Usos permitidos por licenza municipal directamente.

a) ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.

a-1) Actividades de lecer, talles como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

a-2) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.

b-1) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga, saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

b-2) Pechaduras ou valado de leiras coas características establecidas no Art. 202 desta Normativa.

2.1.2 Usos autorizables pola Comunidade Autónoma.

a) ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.

a-1) Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terra, talles como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

a-2) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.

As parcelas deberán pecharse ou valarse con pechados vexetais.

a-3) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos e terras.

b) ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.

b-1) Construcións e instalacións agrícolas, talles como as destinadas ao apoio de explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.

b-2) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos, e instalacións apícolas.

b-3) Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.

b-4) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de fornezo de carburante.

b-5) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen

b-6) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban emprazarse necesariamente en el medio rural, como son: los cementerios, escolas agrarias, centros de investigación e educación ambiental, e los campamentos de turismo.

Ademais mediante a aprobación dun plan especial de dotacións, regulado no Art. 71º LOUG, poderán permitirse os equipamentos sanitarios, asistenciais e educativos, públicos ou privados, que en ningún caso poderán emprazarse a unha distancia superior a 1.000 metros do solo urbano.

b-7) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.

b-8) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.

b-9) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino da leira ou da explotación do recurso natural.

b-10) As construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

b-11) As edificacións necesarias para o funcionamento das infraestructuras e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 m² edificadas.

c) OUTROS USOS AUTORIZABLES.

Os usos que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo.

2.1.3 Usos prohibidos.

Todos os demais, de acordo coas disposicións contidas no Art. 36º LMLoug.

2.2 CONDICIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

As edificacións que puidesen autorizarse por aplicación das condicións establecidas neste Artigo, cumpriran as condicións establecidas no Art. 202 desta Normativa, así como as condicións adicionais que fosen de aplicación establecidas no Art. 203 e 204 desta Normativa.

3. CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN E EXPLOTACIÓN EXISTENTES.

a) CONDICIÓN XERAIS.

Nas construcións, instalacións e explotacións existentes en solo rústico de protección ordinaria concluídas antes da entrada en vigor da LOUG, será de aplicación o establecido no CAPÍTULO III do presente TÍTULO.

4. PATRIMONIO CULTURAL.

Os edificios catalogados comprendidos no eido desta ordenanza, así como os seus contornos ou áreas de protección, regularanse ademais polas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL contidas no TÍTULO VIN das NORMAS 7 desta Normativa.

CAPÍTULO VI- SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

ARTIGO 216.- CONCEPTO.

Está constituído polos terreos que polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos, culturais, suxeitos a limitacións ou servidumes para a protección do dominio público ou doutra índole, deban estar sometidos a algún réxime especial de protección incompatible coa súa transformación (Art. 32º.2 LOUG).

ARTIGO 217.- DIVISIÓN DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

O PXOM diferenza no municipio de Rábade os seguintes tipos de solo rústico de especial protección:

- Solo rústico de protección agropecuaria.
- Solo rústico de protección forestal.
- Solo rústico de protección de augas.
- Solo rústico de protección de espazos naturais.
- Solo rústico de protección de infraestructuras.
- Solo rústico de protección de patrimonio cultural.

ARTIGO 218.- SOLO AFECTO A VARIAS CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO.

Cando nun terreo, polas súas características, poidan corresponderlle varias categorías de solo rústico, inclúese en devanditas categorías cuxos réximes aplicaranse de forma complementaria. Si se produce contradición entre devanditos réximes, prevalecerá a que outorgue maior protección (Art. 32º.3 LOUG).

ARTIGO 219- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

Comprende, de conformidade co disposto no Art. 32º.2.a) LMLOUG, as áreas do municipio de Rábade que son obxecto de protección pola súa alta produtividade agrícola ou gandeira, posta de manifesto pola existencia das explotacións que a avalen ou polas propias características ou potencialidade dos terreos ou das zonas onde se enclaven, así como polos que sexan obxecto de concentración parcelaria a partir da entrada en vigor da LOUG e polos terreos concentrados con resolución firme producida nos dez anos anteriores a devandita data, agás que deban incluírse na categoría de solo rústico de protección forestal.

A delimitación das zonas de protección agropecuaria, se grafitan nos Planos de Ordenación Municipal.

2. NORMAS DE PROTECCIÓN.

De acordo co establecido no Art. 37º LMLOUG o solo rústico de protección agropecuaria estará suxeito ao seguinte réxime de protección:

2.1 CONDICIÓN DE USO.

2.1.1 Usos permitidos por licenza municipal directamente.

a) ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.

a-1) Actividades de lecer, tais como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

a-2) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.

b-1) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga, saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

b-2) Pechadura ou valado de leiras coas características establecidas no Art. 202 desta Normativa.

2.1.2 Usos autorizables pola Comunidade Autónoma.

a) ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.

a-1) Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terra, tais como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, abancalamientos, desmontes, recheos e outros análogos.

a-2) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.

As parcelas deberán pecharse ou valarse con pechados vexetais.

b) ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.

b-1) Construcións e instalacións agrícolas, tais como as destinadas ao apoio de explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.

b-2) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos, e instalacións apícolas.

b-3) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como en todo caso, as de fornezo de carburante.

b-4) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio en que se localicen.

b-5) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.

b-6) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.

b-7) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino da leira ou da explotación do recurso natural.

b-8) As construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

b-9) As edificacións necesarias para o funcionamento das infraestructuras e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 m² edificadas.

2.1.3 Usos prohibidos.

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais, de acordo coas disposicións contidas no Art. 37º LMLOUG.

2.2 CONDICIÓN DAS EDIFICACIÓNS.

As edificacións que puidesen autorizarse por aplicación das condicións establecidas neste Artigo, cumpriran as condicións establecidas no Art. 202 desta Normativa, así como as condicións adicionais que fosen de aplicación establecidas nos Art. 203 e 204 desta Normativa.

3. CONSTRUCIÓN, INSTALACIÓN E EXPLOTACIÓN EXISTENTES.

Nas construcións, instalacións e explotacións existentes en solo rústico de protección agropecuaria concluídas antes da entrada en vigor da LOUG, será de aplicación o establecido no CAPÍTULO III do presente TÍTULO.

4. PATRIMONIO CULTURAL.

Os edificios catalogados comprendidos no eido desta ordenanza, así como os seus contornos ou áreas de protección, regularanse ademais polas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL contidas no TÍTULO VIN das NORMAS 7 desta Normativa.

ARTIGO 220.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

Comprende, de conformidade co disposto no Art. 32º.2.b) LMLOUG, os terreos do municipio de Rábade, destinados a explotacións forestais e os que sustentan masas arbóreas que deben ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, produtivas, paisaxísticas, recreativas ou de protección do solo, e igualmente por aqueles terreos de monte que, aínda cando non sustentan masas arbóreas, protéxense por cumprir devanditas funcións e, en todo caso, polas áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquelas que sufrisen os efectos do lume a partir da entrada en vigor da LOUG ou nos cinco anos anteriores á mesma. Igualmente considérase solo rústico de protección forestal aquelas terras que declare a administración competente como áreas de especial produtividade forestal, os montes públicos e os montes veciñais en man común.

A delimitación das zonas de protección forestal se grafita nos Planos de Ordenación Municipal.

2. NIVEIS DE PROTECCIÓN.

Establécense os seguintes niveis de protección:

- NIVEL I: Constituído polos espazos forestais definidos no apartado anterior.

- NIVEL II: Comprende os espazos forestais de maior interese polo valor e antigüidade das especies arbóreas (en xeral Carballeiras) que os conforman.

3. NORMAS DE PROTECCIÓN NO NIVEL I.

De acordo co establecido no Art. 37º LMLOUG o solo rústico de protección forestal do Nivel I estará suxeito ao seguinte réxime de protección:

3.1 CONDICIÓN DE USO.

3.1.1 Usos permitidos por licenza municipal directamente.

a) ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.

a-1) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

a-2) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.

b-1) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga, saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

b-2) Pechadura ou valado de leiras coas características establecidas no Art. 202 desta Normativa.

3.1.2 Usos autorizables pola Comunidade

Autónoma.

a) ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.

a-1) Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terra, tais como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

a-2) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.

As parcelas deberán pecharse ou valarse con pechados vexetais.

b) ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.

b-1) Construcións e instalacións agrícolas, tais como as destinadas ao apoio de explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.

b-2) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos, e instalacións apícolas.

b-3) Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.

b-4) Instalacións vinculadas funcionalmente a las estradas e previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

b-5) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio en que se localicen.

b-6) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente en el medio rural, como son los cementerios, las escuelas agrarias, los centros de investigación e educación ambiental e los campamentos de turismo.

b-7) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.

b-8) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.

b-9) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino da leira ou da explotación do recurso natural.

b-10) As construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

b-11) As edificacións necesarias para o funcionamento das infraestructuras e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 m² edificados.

Estes usos poderán autorizarse sempre que non impliquen transformación urbanística dos terreos, nin

lesionen valórelas obxecto de protección.

c) OUTROS USOS AUTORIZABLES.

c-1) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos e terras.

c-2) Os usos que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenador do territorio.

3.1.3 Usos prohibidos.

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais, de acordo coas disposicións contidas no Art. 37º LMLOUG.

3.2 CONDICIÓN DAS EDIFICACIÓNS.

As edificacións que puidesen autorizarse por aplicación das condicións establecidas neste Artigo, cumpriran as condicións establecidas no Art. 202 desta Normativa, así como as condicións adicionais que fosen de aplicación establecidas nos Art. 203 e 204 desta Normativa.

4. NORMAS DE PROTECCIÓN NO NIVEL II.

O solo rústico de protección forestal do Nivel II corresponde a formacións representativas de arbolado autóctono (Carballeiras) e estará suxeito ao seguinte réxime de protección:

4.1 CONDICIÓN DE USO.

Nestas áreas permitiranse exclusivamente aqueles usos compatibles co mantemento e mellora de devanditos espazos, sempre que non supoña afección a exemplares representativos do arbolado, redución da densidade do arbolado existente ou fragmentación da masa arbolada.

4.2 CONDICIÓN DAS EDIFICACIÓNS.

Non se autorizan construcións e instalacións neste tipo de solo.

Autorízase a permanencia das edificacións existentes e as necesarias obras de conservación, hixiene e ornato ou mellora, que estarán en consonancia cos valores naturais e ambientais destes espazos.

5. CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN E EXPLOTACIÓN EXISTENTES.

En las construcións, instalacións e explotacións existentes en solo rústico de protección forestal concluídas antes de la entrada en vigor de la LOUG, será de aplicación lo establecido en el CAPITULO III del presente TITULO.

6. PATRIMONIO CULTURAL.

Os edificios catalogados comprendidos no ámbito desta ordenanza, así como os seus contornos ou áreas de protección, regularanse ademais polas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL contidas no TITULO VI das NORMAS 7 desta Normativa.

ARTIGO 221.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN

DE AUGAS.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

De conformidade co disposto no Art. 32º.2.d) LMLOUG, o solo rústico de protección de augas, está constituído polos terreos, situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como canles naturais, ribeiras e marxes das correntes de auga e, como leito ou fondo das lagoas e embalses, terreos inundados e zonas húmidas e as súas zonas de servidume.

Así mesmo, incluíranse nesta categoría de solo as zonas de protección que para ese 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, salvo nas zonas que o presente PXOM xustifica a súa redución.

Tamén terán 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.

2. DEFINICIÓN E CONCEPTOS.

A efectos de protección das augas e das súas zonas de servidume, serán de aplicación ás mesmas os seguintes conceptos:

a) CANLE NATURAL.- Enténdese por canle natural dunha corrente continua ou descontinua, o terreo cuberto polas augas nas máximas crecidas ordinarias (Art. 4 da Lei de Augas).

b) RIBEIRAS.- Son as franxas laterais das canles públicas situadas por encima do nivel de augas baixas.

c) MARXES.- Denomínanse marxes os terreos que lindan coas canles.

d) DOMINIO PRIVADO.- Son de dominio privado as canles polos que ocasionalmente discorran augas pluviais en tanto atravesen desde a súa orixe, unicamente parcelas de dominio particular.

O dominio privado destas canles non autoriza para realizar neles labores nin construír obras que poidan facer variar o curso natural das augas en prexuízo do interese público ou de terceiros, ou que a destrución pola forza das avenidas poida ocasionar danos a persoas ou cousas (Art. 5 da Lei de augas).

3. NORMAS DE PROTECCIÓN.

3.1 CONDICIÓN DE USO.

O solo rústico de protección de augas, ademais das autorizacións que, no seu caso, deban ser outorgadas polo organismo correspondente e das especificacións contidas na Lei de Augas, estará suxeito, de conformidade co establecido no Art. 38º LMLOUG, ao seguinte réxime de usos:

3.1.1 Usos permitidos por licenza municipal directa-

mente.

a) ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.

a-1) Actividades de lecer, tais como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

a-2) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.

b-1) As instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga, saneamento, sempre que non impliquen a urbanización transformación urbana dos terreos polos que discorren.

b-2) Cerramento ou valado de leiras coas características establecidas no Art. 202 desta Normativa.

3.1.2 Usos autorizables pola comunidade autónoma.

a) ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.

a-1) Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terra, tais como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.

b-1) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.

b-2) As construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

b-3) As edificacións necesarias para o funcionamento das infraestructuras servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 m² edificadas.

c) OUTROS USOS E ACTIVIDADES AUTORIZABLES.

c-1) Actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e goce do dominio público e do medio natural e 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 valórelas obxecto de protección.

c-2) Construcións e instalacións necesarias para as actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de depuración de augas, asteleiros e instalacións mínimas necesarias para a práctica dos deportes náuticos.

3.1.3 Usos prohibidos.

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais, de acordo coas disposicións contidas no Art. 38º LMLUOG.

3.2 CONDICIÓN DAS EDIFICACIÓNS.

As edificacións que puidesen autorizarse por aplicación das condicións establecidas nos apartados anterior-

es, cumprirán as condicións establecidas no Art. 202 desta Normativa.

3.3 CONDICIÓN PARTICULARES.

Os usos e actividades establecidos no apartado 3.1 anterior, estarán suxeitos ás especificacións contidas na o Lei de Augas. A estes efectos distínguense dúas zonas de protección, suxeitas ás limitacións establecidas nos apartados seguintes:

3.3.1 Zonas de protección.

De acordo co disposto no Art. 6 da Lei de Augas, as marxes das canles están suxeitas en toda a súa extensión lonxitudinal:

a) A unha ZONA DE SERVIDUME de 5 metros de anchura para uso público que se regula no Regulamento para o desenvolvemento da lei de Augas.

a) A unha ZONA DE POLICÍA de 100 metros de anchura, na que se condiciona o uso do solo e as actividades que se desenvolven.

Nas zonas próximas á desembocadura do mar, na contorna inmediata dos embalses ou cando as condicións topográficas ou hidrográficas das canles e marxes fagan necesario para a seguridade de persoas e bens, poderá modificarse a anchura de ambas zonas, na zona que regulamentariamente determínese (Art. 6 da lei de Augas).

3.3.2 Réxime de protección.

a) Nas franxas correspondentes á zona de servidume (5 m), destinadas a paso para servizo do persoal de vixilancia da canle, paso para o exercicio de actividades de pesca fluvial, paso para o salvamento de persoas ou bens e varado e amarre de embarcacións de forma ocasional ou en caso de necesidade, permitirase seméntaa de cultivos e a plantación de especies non arbóreas, sempre que non impidan o paso ás actividades sinaladas anteriormente.

b) Por razóns topográficas, hidrográficas, ou se o esixisen as características da concesión dun aproveitamento hidroeléctrico, poderá modificarse a zona de servidume. A modificación farase por causas xustificadas de esixencia de uso público, previa a tramitación dun expediente no que oír ao propietario do terreo e, no seu caso, ao titular da concesión, determinándose a correspondente indemnización de acordo coa lexislación de expropiación forzosa.

c) Na zona de policía (100 metros) permítese, ademais das actividades citadas anteriormente, a plantación de árbores froiteiras, arbustos e árbores de porte baixo e propios do medio.

d) Os usos e as actividades que poidan autorizarse en cada caso nestes eidos, estarán subordinados ao respecto dos elementos naturais, así como ás particularidades hidráulicas, edafolóxicas, ecolóxicas, paisaxísticas e demais propias do medio.

e) Ningún uso ou actividade se contraporará aos fins

sinalados nos artigos 7 e 9 do Decreto 849/1986, no que se refire ás zonas de servidume e policía.

f) As especies arbóreas e o mato característico das ribeiras e zonas húmidas son obxecto de protección, prohibíndose calquera actuación ou modificación desta vexetación, coa excepción daquelas talas ou repoboacións que contén coa específica autorización outorgada por Augas de Galicia e pola Consellería de Medio Ambiente.

g) Prohíbese toda modificación ou actuación sobre o curso natural das augas, coa única excepción daquelas explotacións hidráulicas non contaminantes como muíños, piscifactorías, aproveitamentos hidráulicos, captacións de auga, etc., que contén coa preceptiva autorización de Augas de Galicia.

Admítense a rehabilitación dos muíños existentes e a adecuación das áreas recreativas que non supoñan volume construído e se adecúen á contorna natural.

h) En ningún caso a aplicación das determinacións indicadas neste artigo poderán contrapoñerse ou dispensar do cumprimento do establecido na lei de Augas e Regulamento de Dominio Público Hidráulico e normativa vixente respecto diso.

3.3.3 Usos prohibidos.

Queda prohibido con carácter xeral e sen prexuízo do disposto no Art. 92 da Lei de Augas:

a) Efectuar vertidos directos ou indirectos que contaminen as augas

b) Acumular residuos sólidos ou sustancias, calquera que sexa a súa natureza ou lugar no que se depositen, que constitúan ou poidan constituír perigo de contaminación das augas ou degradación da súa contorna.

c) Efectuar accións sobre o medio físico ou biolóxico afecto ao auga que constitúa ou poida constituír a degradación da mesma.

d) O exercicio de actividades dentro dos perímetros de protección fixados nos Plans Hidrolóxicos, cando puidese constituír perigo de contaminación ou degradación do dominio público hidráulico (Art. 89 da Lei de Augas).

Toda actividade susceptible de provocar a contaminación ou degradación do dominio público hidráulico e, en particular, o vertido de augas continentais, require autorización administrativa.

A estes efectos consideraranse vertidos os que se realicen directa ou indirectamente nas augas continentais, así como no resto do dominio público hidráulico, calquera que sexa o procedemento ou técnica utilizada (Art. 100 da lei de Augas).

3.4 CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DAS ZONAS HÚMIDAS.

3.4.1 Conceptos.

a) As zonas pantanosas ou encharcadizas, ata as

creadas artificialmente, terán a consideración de zonas húmidas (Art. 111.1 da lei de Augas).

b) Enténdense en particular comprendidos no apartado anterior:

- As marismas, turbeiras ou augas rasas, xa sexan permanentes ou temporais, estean integradas por augas remansadas ou correntes e xa se trate de augas doces, salobres ou salinas, naturais ou artificiais.

- As marxes de devanditas augas e as terras limítrofes naqueles casos en que, previa a tramitación do expediente administrativo oportuno, fóra así declarado, por ser necesario para evitar danos graves á fauna e á flora.

c) Cando nestas zonas existan valores ecolóxicos merecedores dunha protección especial, a normativa aplicable ás mesmas será a prevista na disposición legal específica.

3.4.2 Autorizacións.

a) Toda actividade que afecte ás zonas húmidas requirirá autorización ou concesión administrativa (Art. 111.3 da Lei de Augas), nos termos previstos na citada lei.

b) Están suxeitas a previa autorización ou concesión administrativa:

b-1) As obras, actividades e aproveitamentos que pretendan realizarse na zona.

b-2) Cando devanditas obras ou actividades poidan prexudicar sensiblemente a integridade dunha zona húmida se requirirá avaliación previa da súa incidencia ecolóxica.

b-3) O aproveitamento dos recursos existentes na zona ou dependentes dela.

b-4) O procedemento en ambos casos será un dos previstos na lexislación de augas, en función do contido da autorización ou concesión de que se trate.

c) Están tamén suxeitas a previa autorización aquelas obras, actividades ou aproveitamentos que se desenvolvan na contorna natural a que se refire o artigo 278 da lei de augas en orde a impedir a degradación das condicións da zona, esixíndose, no seu caso, un estudo sobre a súa incidencia ambiental.

d) A administración controlará particularmente os vertidos e o perigo de diminución de achega de auga na zona.

En ambos casos adoptaranse as medidas necesarias en orde a preservar a cantidade e calidade das augas que aflúen á zona, todo iso sen prexuízo das prohibicións e medidas xerais establecidas na lei de augas.

4. USOS OU APROVEITAMENTOS QUE REQUIREN AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DO ORGANISMO DE CUENCA.

De conformidade co disposto na vixente lexislación de augas, requirirán autorización administrativa do

Organismo de Cuenca, os seguintes usos e aproveitamentos:

- Realización de obras na zona de policía de canles, lagos ou embalses, sen prexuízo dos supostos especiais regulados no Regulamento do Dominio Público Hidráulico.
- Realización de obras en canles, lagos, embalses ou zonas húmida
- Extracción de áridos en canles, lagos, embalses ou zonas húmidas.
- Extracción de augas tanto superficiais como subterráneas.
- Vertidos de augas e de produtos residuais susceptibles de contaminar as augas continentais.
- Navegación e flotación en augas das correntes naturais, lagos e embalses.
- Establecemento de zonas de baño ou zonas recreativas e deportivas nas canles públicas ou as súas zonas de policía de canles.
- Sementas, plantacións e curta de árbores en terreos de dominio público hidráulico.
- Acampadas colectivas en zona de policía de canles.
- 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.

5. DETERMINACIÓNS DEL PLAN HIDROLÓXICO NORTE I.

A Norma 2.1.5.1.11 de edificación en zonas inundables, do Plan Hidrolóxico Norte I, aprobado por RD 1.664/1998, de 24 de xullo, polo que se aproban os Plans Hidrolóxicos de conca, establece como criterio xeral que non pode edificarse nas zonas de policía inundables en zona urbana ou urbanizable, en tanto non exista un Plan de Encanamento do río aprobado polo Concello e a Confederación Hidrográfica do Norte, mentres que na zona rural poderá autorizarse a edificación nas zonas de policía inundables, cando con pendentes do río do 1, 2 ó 3 ó máis por mil, os calados de auga sexan inferiores a 1,00, 0,75 e 0,25 metros, respectivamente e a edificación en sentido transversal á corrente oclúa un área mollada non maior que a que resulta do produto da anchura da superficie libre por unha altura de 15 cm.

A Norma 2.1.5.1.12 do citado Plan, establece que as vías de comunicación inundables ou non coa avenida de T = 500 anos, poderase situar en zonas inundables de chairas de inundación para discorrer polo val ou para cruzalo. No primeiro caso, trazaranse sensiblemente paralelas ás liñas de corrente e non poderá provocar unha sobreelevación das augas superior a 10 cm. No segundo caso, a autorización virá condicionada a que o petionario determine as novas áreas inundables, que serán obxecto de Información Pública Xeneral, e de

notificación persoal aos usuarios, para coñecer as reclamacións que procedan.

6. PATRIMONIO CULTURAL.

Os edificios catalogados comprendidos no eido desta ordenanza, así como os seus contornos ou áreas de protección, regularanse ademais polas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL contidas no TÍTULO VIN das NORMAS 7 desta Normativa.

ARTIGO 222.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZOS NATURAIS.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

a) Comprende aqueles espazos que polos seus valores ou intereses naturais, culturais, científicos, educativos e paisaxísticos é necesario asegurar a súa conservación.

b) Os eidos suxeitos a esta protección correspóndense cos espazos naturais que conforman a Rede Natura 2000, os terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da Lei 9/2001 de conservación da natureza, e polo Decreto 72/2004, de 2 de abril, así como os que determine o presente PXOM.

c) As delimitacións dos espazos naturais se grafitan nos Planos de Ordenación.

2. NORMAS DE PROTECCIÓN.

De acordo co establecido no Art. 39º LMLOUG, o solo rústico de protección de espazos naturais estará suxeito ao seguinte réxime de protección:

2.1 CONDICIÓNS DE USO.

2.1.1 Usos permitidos por licenza municipal directamente.

a) ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.

a-1) Actividades de lecer, tais como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

a-2) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.

Pechadura ou valado de leiras coas características establecidas no Art. 202 desta Normativa.

2.1.2 Usos autorizables pola Comunidade Autónoma.

a) ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.

Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terra, tais como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.

b-1) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.

b-2) As instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga, saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

b-3) As construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura. Neste caso será necesario obter o previo informe favorable da Consellería competente en materia de conservación de espazos naturais.

c) OUTROS USOS E ACTIVIDADES AUTORIZABLES.

Actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e goce do medio natural e 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 valórelas obxecto de protección.

2.1.3 Usos prohibidos.

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais, de acordo coas disposicións contidas no Art. 39º LOUG.

2.2 CONDICIÓN DAS EDIFICACIÓNS.

As edificacións que puidesen autorizarse por aplicación das condicións establecidas neste Artigo, cumpriran as condicións establecidas no Art. 202 desta Normativa.

3. CONSTRUCIÓN, INSTALACIÓN E EXPLOTACIÓN EXISTENTES.

Nas construcións, instalacións e explotacións existentes en solo rústico de protección de espazos naturais concluídas antes da entrada en vigor da LOUG, será de aplicación o establecido no CAPÍTULO III do presente TÍTULO.

4. PATRIMONIO CULTURAL.

Os edificios catalogados comprendidos no eido desta ordenanza, así como os seus contornos ou áreas de protección, regularanse ademais polas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL contidas no TÍTULO VIN das NORMAS 7 desta Normativa.

ARTIGO 223.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

Comprende, de conformidade co disposto no Art. 32º.2.c) LOUG, os terreos rústicos destinados ao emprazamento de infraestructuras e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación, como son as de comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento, saneamento e depuración de auga, as de xestión dos residuos sólidos as derivadas da política enerxética ou calquera outra que xustifique a necesidade de afectar unha parte do territorio, conforme

ás previsións dos instrumentos de ordenación do territorio e do presente PXOM.

2. NORMAS DE PROTECCIÓN.

De acordo cos establecido no Art. 37º LMLOUG, o solo rústico de protección de infraestructuras, sen prexuízo do establecido na súa lexislación específica, estará suxeito ao seguinte réxime:

2.1 CONDICIÓN DE USO.

2.1.1 Usos permitidos por licenza municipal directamente.

a) ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.

a-1) Actividades de lecer, tais como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

a-2) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.

b-1) As instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga, saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

As instalacións necesarias para o funcionamento das infraestructuras e servizos técnicos, se superan os 50 m² edificadas, precisarán autorización autonómica previa a licenza municipal.

b-2) Pechadura ou valado de leiras coas características establecidas no Art. 202 desta Normativa.

2.1.2 Usos autorizables pola Comunidade Autónoma.

a) ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.

Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terra, tais como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.

Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de fornezo de carburante.

c) OUTROS USOS AUTORIZABLES.

Os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

2.1.2 Usos prohibidos.

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais, de acordo coas disposicións contidas no Art. 37º LMLOUG.

2.2 CONDICIÓN DAS EDIFICACIÓNS.

As edificacións que puidesen autorizarse por aplicación das condicións establecidas neste Artigo, cumpriran

rán as condicións establecidas no Art. 202 desta Normativa, así como as condicións adicionais que fosen de aplicación establecidas no Art. 204 desta Normativa.

3. CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN E EXPLOTACIÓN EXISTENTES.

Nas construcións, instalacións e explotacións existentes en solo rústico de protección de infraestructuras concluídas antes da entrada en vigor da LOUG, será de aplicación o establecido no CAPÍTULO III do presente TÍTULO.

4. PATRIMONIO CULTURAL.

Os edificios catalogados comprendidos no eido desta ordenanza, así como os seus contornos ou áreas de protección, regularanse ademais polas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL contidas no TÍTULO VI das NORMAS 7 desta Normativa.

ARTIGO 224.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

Comprende, de conformidade co disposto no Art. 32º.2.h) LOUG, o solo afecto a zonas de interese patrimonial, artístico ou histórico, contempladas no presente PXOM.

2. NORMAS DE PROTECCIÓN.

2.1 CONDICIÓN DE USO

O solo rústico de protección de patrimonio cultural, ademais das autorizacións que, no seu caso, deban ser outorgadas polo organismo correspondente, estará suxeito, de conformidade co establecido no Art. 38º LMLoug, ao seguinte réxime de usos:

2.1.1 Usos permitidos por licenza municipal directamente.

a) ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.

a-1) Actividades de lecer, tais como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

a-2) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.

b-1) As instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga, saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

b-2) Pechadura ou valado de leiras coas características establecidas no Art. 202 desta Normativa.

2.1.2 Usos autorizables pola comunidade autónoma

a) ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.

a-1) Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terra, tais como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.

b-1) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.

b-2) As construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

b-3) As edificacións necesarias para o funcionamento das infraestructuras e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 m² edificadas.

c) OUTROS USOS E ACTIVIDADES AUTORIZADAS.

c-1) Actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e goce do dominio público e do medio natural e 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 valórelas obxecto de protección.

2.1.3 Usos prohibidos.

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais, de acordo coas disposicións contidas no Art. 38º LMLoug.

2.2 CONDICIÓN DAS EDIFICACIÓNS.

As edificacións que puidesen autorizarse por aplicación das condicións establecidas neste Artigo, cumpriran as condicións establecidas no Art. 202 desta Normativa.

2.3 CONDICIÓN PARTICULARES.

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, no solo rústico especialmente protexido para zonas de interese patrimonial, artístico ou histórico, serán de aplicación as condicións establecidas no TÍTULO VI (NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL) das NORMAS 7 desta Normativa, relativo á regulación do patrimonio cultural.

TÍTULO VI.- NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIÓN XERAIS.

ARTIGO 225.- EIDO DE APLICACIÓN.

1. As Normas de protección contidas no presente TÍTULO serán de aplicación a todos aqueles elementos que polos seus valores históricos, artísticos, arqueolóxicos, etnográficos ou culturais, son considerados merecedores da súa protección.

2. De conformidade co disposto na Lei 8/1995, de 30 de outubro, de 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:

a) Os edificios, conxuntos e elementos de interese histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental, etnográfico ou cultural, grafitados nos Planos de Ordenación e incluídos na relación do Catálogo deste PXOM.

b) Os elementos illados que sen estar identificados nos planos polo seu pequeno tamaño, teñen recoñecido

o seu interese histórico, artístico e/ou cultural, por aplicación das disposicións contidas no Decreto 449/1973 de 22 de Febreiro, polo que se protexen os hórreos e cabazos de máis de 100 anos e no Decreto 571/1963, de 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) Os xacementos e zonas arqueolóxicas, grafitadas nos Planos de Ordenación Municipal e incluídas na relación do Catálogo.

d) As zonas, enclaves, edificios, construcións, restos ou xacementos que, no seu caso, sexan inventariados polos Organismos Competentes en materia de Patrimonio Histórico, Artístico e Cultural, os cales serán incorporados ao Catálogo do presente PXOM.

ARTIGO 226.- MODIFICACIÓNS DO CATÁLOGO.

1. Ao Catálogo do presente PXOM serán incorporados, as zonas, enclaves, edificios, construcións, restos ou xacementos que, no seu caso, sexan inventariados polos Organismos Competentes en materia de Patrimonio Histórico, Artístico e Cultural.

2. O Concello, de oficio ou a instancia de parte, poderá ampliar o inventario de xacementos arqueolóxicos. Será obrigatorio proceder á inclusión de novos xacementos ou exclusión, no seu caso, no Catálogo cando a solicitude prodúzase a instancia da Consellería de Cultura, como consecuencia de altas ou baixas causadas no Inventario de Xacementos Arqueolóxicos de Galicia, isto afectará tamén aos elementos etnográficos e puntuais do patrimonio cultural.

ARTIGO 227.- INTERVENCIÓN EN ENTORNAS DOS B.I.C, EN INMOBLES CATALOGADOS E EN BENS INVENTARIADOS.

1. De conformidade coas disposicións contidas no Art. 44 da lei de Patrimonio Cultural de Galicia, nas contornas de Protección de cada un dos Bens de Interese Cultural (BIC) declarados ou incoados, deberá recadarse Informe da Dirección Xeral de Patrimonio, previo á concesión de calquera licenza de obra a realizar en devanditas contornas.

2. En aplicación do disposto nos Art. 52 e 54 da lei de Patrimonio Cultural de Galicia, calquera obra ou intervención nun ben declarado B.I.C., catalogado, inventariado, así como no seu contorno ou área de protección, precisará autorización previa da Consellería de Cultura.

3. A documentación que deberá acompañar ao proxecto de obra na solicitude do informe previo da Consellería de Cultura deberá incluír como mínimo o informe técnico municipal do seu adecuación á clasificación urbanística, xunto coa documentación cartográfica e fotográfica necesaria que permita valorar o impacto que producirán as obras previstas sobre o ben protexido e o seu contorno.

CAPÍTULO II.- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO E ETNOGRÁFICO.

Sección Primeira.- Disposicións Xerais.

ARTIGO 228.- CATÁLOGO DE PROTECCIÓN E

NORMAS DE APLICACIÓN.

A efectos de conseguir unha adecuada protección dos valores do patrimonio arquitectónico e etnográfico que aínda consérvanse, o PXOM inclúe, como documento independente un Catálogo de protección que contén a relación de todos os edificios e elementos protexidos no termo municipal de Rábade.

Sección Segunda.- Edificios, Conxuntos e Elementos Catalogados.

ARTIGO 229.- NORMAS DE CARÁCTER XERAL.

1. EIDO DE APLICACIÓN.

As normas contidas nesta Sección serán de aplicación a todos os edificios, conxuntos e elementos protexidos, grafitados nos Planos de Ordenación e incluídos na relación do Catálogo do presente PXOM.

2. NIVELES DE PROTECCIÓN.

Para os edificios, conxuntos e elementos protexidos, o PXOM establece catro niveis de protección en función dos valores a protexer.

- Nivel I.- Protección monumental.
- Nivel II.- Protección integral.
- Nivel III.- Protección estrutural.
- Nivel IV.- Protección ambiental, con dúas categorías A e B.

3. ÁREAS DE PROTECCIÓN.

a) Ademais das determinacións legais aplicables aos bens incluídos no Catálogo deste PXOM que sexan declarados BIC ou que se inclúan no Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia ao que se refire o Art. 17 da Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia, establécense unhas áreas de protección ao redor de cada un dos restantes bens non incluídos nas categoría anterior pero relacionados no Catálogo Municipal e sen prexuízo de que calquera intervención que lles afecte directamente, requira da previa autorización do Órgano Competente da Consellería de Cultura.

b) En tanto non se redacten os Plans Especiais de Protección, dentro das áreas de protección que a continuación sinálanse, será preciso informe previo do Órgano Competente da Consellería de Cultura, que terá carácter vinculante para a realización de calquera das actividades enumeradas no Artigo 194º.2 LOUG.

c) As áreas de protección para os elementos puntuais, dentro das cales é necesario o informe citado, se grafitan nos Planos de Ordenación así como no Catálogo de Elementos a Protexer ou Recuperar do presente PXOM, e estarán constituídas por unha franxa cunha profundidade medida desde o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe de:

- 50 metros, cando se trate de elementos etnográficos (hórreos, cruceiros, petos, muíños, etc.).

- 100 metros, cando se trate de elementos arquitectónicos (mosteiros, igrexas, capelas, santuarios, cemiterios, pazos, edificios sinalados, castelos, pontes, fontes, etc.).

Cando varios elementos singulares se articulen nun conxunto, o área de protección trazarase a partir dos elementos máis exteriores do conxunto e abarcando á totalidade daquel. No solo urbano as áreas de protección adaptaranse á configuración de trázaa urbana.

ARTIGO 230.- OBRAS ADMITIDAS CONFORME AO NIVEL DE PROTECCIÓN.

1. PROTECCIÓN MONUMENTAL.

1.1 CONCEPTO.

Neste nivel inclúense aqueles bens que polos seus singulares características e indiscutible valor histórico e arquitectónico, merecen o grado máximo de protección.

1.2 OBRAS PERMITIDAS.

Neste nivel de protección só admitiranse as obras impostas pola Administración Competente en temas de Patrimonio Histórico.

2. PROTECCIÓN INTEGRAL.

2.1 CONCEPTO.

Inclúense neste nivel aquelas edificacións que se sinalan como tais no correspondente listado por ser bens que aínda tendo un interese histórico menor por ser de construción máis recente, posúen notables calidades arquitectónicas e urbanas. Tamén se inclúen neste nivel aquelas outras edificacións de gran valor histórico que, a través de diversas épocas, sufriron alteracións ou modificacións substanciais, pero que aínda poden ser conservadas mantendo o seu carácter.

2.2 OBRAS PERMITIDAS.

Autorizaranse con carácter preferente, obras de consolidación, restauración e conservación, tanto se afectan á totalidade como a parte do edificio.

Así mesmo autorizaranse con carácter non preferente as obras de rehabilitación necesarias para adecuar o edificio a usos públicos dotacionais, a condición de que non supoñan risco de perda ou dano das características que motivaron a protección integral.

Tamén se autorizarán obras tendentes ao cumprimento da Normativa contra incendios, normas técnicas sobre instalación e similares requiridas para a funcionalidade das instalacións.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras e actuacións que, afectando ao conxunto do edificio, non se encadren nas definicións anteriores.

2.3 USOS.

A inclusión dun edificio no nivel de protección integral supón o mantemento dos usos existentes. No entanto permitirase a transformación de usos nas seguintes situacións:

a) Usos privados residenciais e non residenciais para a súa transformación a usos públicos dotacionais ou non dotacionais e a todos aqueles de uso privado residencial ou terciario.

b) Usos públicos cando se trate de permutalos entre si.

c) Usos públicos non dotacionais cando se trate de transformalos a usos públicos dotacionais.

2.4 APROVEITAMENTO.

Manterase o volume construído na edificación principal que se protexe.

2.5 ALIÑACIÓNS DA EDIFICACIÓN.

A obrigatoriedade de manter o edificio determina a conservación das aliñacións exteriores e interiores existentes, así como os cerramentos das zonas non edificables.

3. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

3.1 CONCEPTO.

Este nivel está formado por bens que interesa conservar integramente a súa fachada, patios interiores e, elementos estruturais e tipolóxicos básicos.

3.2 OBRAS PERMITIDAS.

No se autorizará el derribo de la edificación, considerándose obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación, debendo manter as súas fachadas e formación de cuberta, así como os seus elementos estruturais (estructura, forxados, formación de cuberta, escaleiras e outros elementos de interese).

Prohíbese expresamente o baleirado do edificio, agás cando previo informe vinculante, sexa autorizado polo Órgano Competente da Consellería de Cultura.

3.3 APROVEITAMENTO.

Manterase o volume construído na edificación principal que se protexe.

3.4 ALIÑACIÓNS DA EDIFICACIÓN.

A obrigatoriedade de manter o edificio determina a conservación das aliñacións exteriores e interiores existentes, así como os cerramentos das zonas non edificables.

3.5 USOS.

Manteranse con carácter xeral os usos existentes. No entanto manterase a transformación de usos de acordo co establecido para a Protección Integral.

4. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

4.1 CONCEPTO.

Este nivel de protección abarca aos bens que non tendo por se mesmos un valor destacado, son pezas que colaboran á configuración dun espazo ou ambiente máis ou menos caracterizado e que quedan sinalados no catálogo de elementos e edificios protexidos.

Dentro deste nivel recóllense dúas categorías:

- Categoría A: Neste grupo recóllense os bens que, estando emprazados nunha zona caracterizada ou próximos a outro de notable interese histórico e arquitectónico, posúen unha fachada, formalizada ou non, con suficiente interese para ser conservada na súa totalidade.

- Categoría B: Neste grupo recóllense aqueles bens cuxo único interese é a coherencia da súa tipoloxía edi-

ficatoria e ordenación de fachada coa zona ou conxunto no que está integrado.

4.2 OBRAS PERMITIDAS.

- Categoría A: Autorízase o derribo interior do edificio, debendo conservar a súa fachada e formación de cuberta. Manterase o emprego dos materiais orixinais.

Autorízanse ademais obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestruturación e ampliación.

- Categoría B: Autorízase o derribo do edificio, debéndose reconstruír a fachada orixinal aínda que sen necesidade de respectar os materiais orixinais, incluída a fachada, incorporándose á nova edificación os invariantes tipolóxicos e os elementos de interese.

4.3 APROVEITAMENTO.

Será o resultante de aplicar o fondo máximo e o resto das condicións de volume que determine o PXOM á altura de cornixa existente que se conserva (Categoría A) ou o que no seu caso resulte (Categoría B).

4.4 ALIÑACIÓNS DA EDIFICACIÓN.

A obrigatoriedade de manter a fachada do edificio (Categoría A) determina a conservación da aliñación exterior existente. Na categoría B a aliñación será a establecida polo PXOM.

4.5 USOS.

Con carácter xeral mantéñense os usos existentes. No entanto, permitirase a transformación de usos de acordo co establecido para a protección integral.

ARTIGO 231.- CONDICIÓNES ESPECIAIS DOS USOS EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

1. Serán admisibles nos edificios catalogados os usos autorizados na ordenanza correspondente, sempre que a súa implantación non supoña a alteración das súas calidades fundamentais ou signifiquen a desaparición dalgún elemento protexido.

2. Serán así mesmo admisibles todos aqueles usos que supoñan a recuperación dos orixinais do edificio e para os que foi proxectado ou construído, sempre que se xustifique adecuadamente esta circunstancia, aínda que non o contemple a ordenanza.

3. En edificios incluídos con niveis de protección integral e estrutural de catalogación, a ficha de catálogo pode impoñer determinados usos obrigatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir o obxectivo específico da protección asignada ao edificio. Isto non impedirá que poida estudarse e concederse a implantación doutros usos, se non dificultan a consecución de devandito obxectivo.

4. Os usos dotacionais de equipamento público ou privado situados en edificios destes niveis de protección, non poderán cambiar de actividade nin categoría, salvo que se demostre que non supoñen merma ou deterioro nos valores que xustifican o seu catalo-

gación e as obras necesarias para a súa transformación están contempladas entre as autorizadas para o grado de protección.

ARTIGO 232.- DECLARACIÓN DE RUÍNA E DEMOLICIÓN.

1. Para os inmobles catalogados estarase o disposto no Art. 41 da Lei 8/1995, de Patrimonio Cultural de Galicia (LPCG), polo que os bens declarados de interese cultural gozarán da máxima protección e tutela e a súa utilización quedase subordinada a que non se poñan en perigo os valores que aconsellan a súa conservación. Calquera cambio de uso haberá de ser autorizada polos organismos competentes.

2. Se malia o establecido no apartado anterior chegase a tramitarse expediente de declaración de ruína dalgún inmueble declarado ben de interese cultural, a Consellería de Cultura poderá intervir como interesada en devandito expediente, debendo de ser notificada a apertura e as resolucións que no mesmo adóptense de calquera tipo de resolución que se adopte. En ningún caso poderá procederse á demolición sen autorización da Consellería de Cultura

3. No caso de que a situación de ruína leve perigo inminente de danos a persoas, a entidade que incoase expediente de ruína haberá de adoptar as medidas oportunas para evitar devanditos danos. Tomaranse as medidas necesarias que garantan o mantemento das características e elementos singulares do edificio, que non poderán incluír mais demolicións que as estritamente necesarias e se atenderán aos termos previstos na resolución da Consellería de Cultura.

4. A situación de ruína producida polo incumprimento do previsto nos apartados anteriores levará a reposición, por parte do titular da propiedade, do ben ao seu estado inicial.

5. Cando por calquera circunstancia resulte destruída unha construción ou edificio catalogado, o terreo subxacente permanecerá suxeito ao réxime propio de catalogación e o aproveitamento subxectivo do seu propietario non excederá do preciso para a fiel restitución, que poderá ser ordenada nos termos que regulamentariamente determínense.

CAPÍTULO III.- PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO.

Sección Primeira.- Disposicións Xerais.

ARTIGO 233.- DEFINICIÓN E EIDO TERRITORIAL.

O Solo Rústico de Especial Protección, catalogase pola existencia comprobada ou razoablemente presumida, de vestixios de carácter arqueolóxico, segundo a definición da Lei 16/85 do Patrimonio Histórico Español, como os castros, mámoas, etc.

O presente PXOM non cataloga ningún xacemento arqueolóxico, con todo o Catálogo queda aberto a posteriores modificacións e/ou inclusións, debido a actuacións arqueolóxicas que poidan xurdir pola intervención en bens patrimoniais (incluídos no catálogo) ou por achados casuais. Neste caso, rexeranse polo establecido na lexislación vixente e en concreto, polo Decreto 199/1997, de 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na comunidade autónoma, e elaborara-