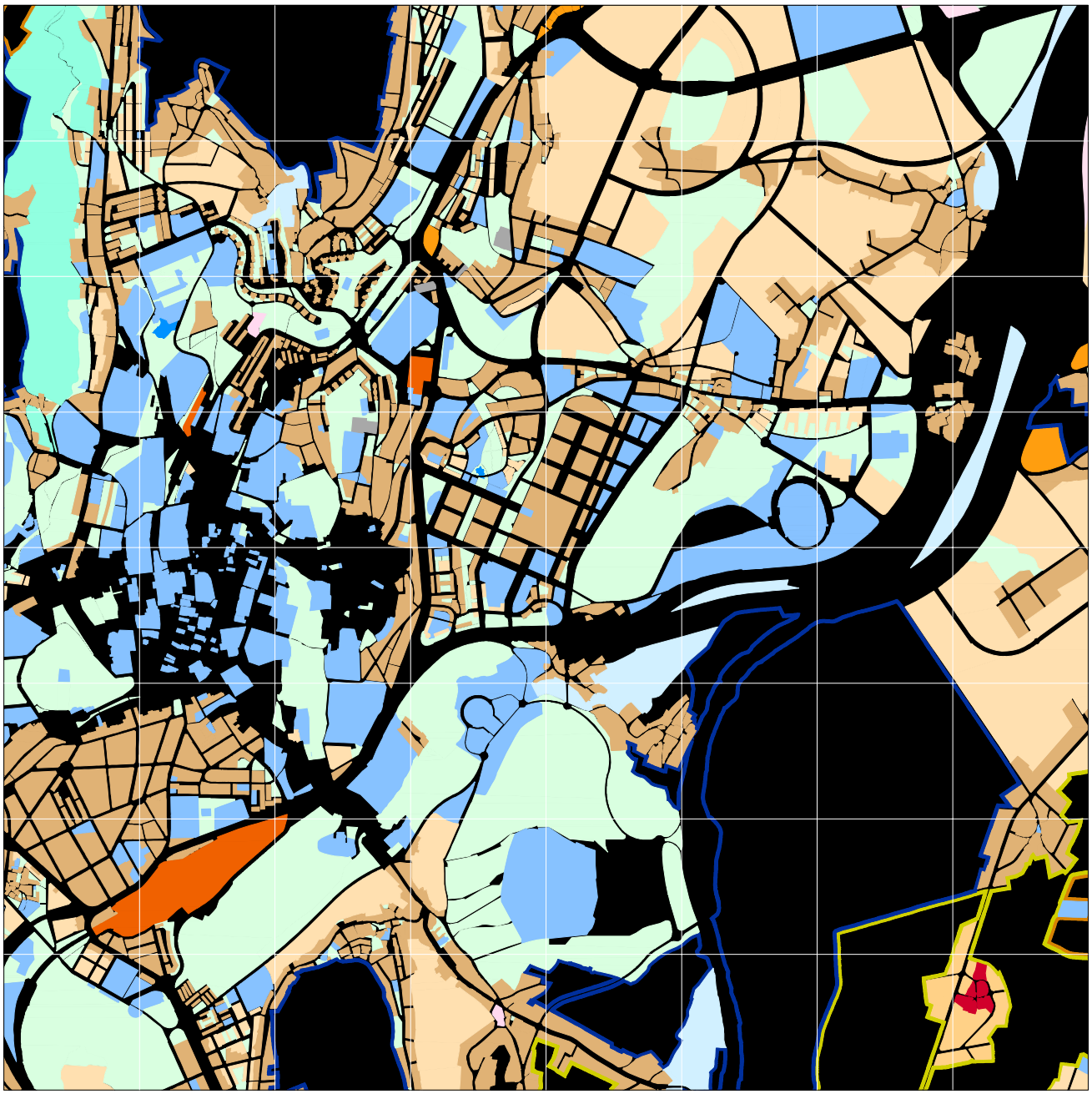
EXCMO. CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

REVISION DO PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

DOCUMENTO REFUNDIDO FINAL



OFICINA DE PLANEAMIENTO S.A.

NORMATIVA URBANISTICA

TOMO I

OUTUBRO 2008

CONCELLO DE SANTIAGO

Oficina de Planeamiento, S.A.
Juan Flórez, 106, 19º A-D
15005 A Coruña
E-mail opsa @ odepsa.com
Telf. 981 27 21 51 - 27 24 02
Fax 981 14 56 29

REVISIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.

NORMATIVA URBANÍSTICA

OUTUBRO 2008

Oficina de Planeamiento, S.A.
Juan Flórez, 106, 19º A-D
15005 A Coruña
E-mail opsa @ odepsa.com
Telf. 981 27 21 51 - 27 24 02
Fax 981 14 56 29

REVISIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

DOCUMENTO REFUNDIDO FINAL

O Documento Refundido Final da REVISIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA, aprobado definitivamente por Ordes da Conselleira de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes de datas 3 de outubro de 2007 e 1 de setembro de 2008, foi producido pola OFICINA DE PLANEAMIENTO, S.A. para o EXCMO. CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA, elaborándose en desenvolvemento do contrato de consultoría e asistencia técnica para a súa redacción.

Os traballos foron dirixidos polos arquitectos Alfonso Díaz Revilla e Juan Luis Dalda Escudero e o economista Anxel Viña Carregal.

O que CERTIFICO na Coruña, Outubro de 2008

Asdo.: Anxel Viña Carregal

Oficina de Planeamiento, S.A.
Juan Flórez, 106, 19º A-D
15005 A Coruña
E-mail opsa @ odepsa.com
Telf. 981 27 21 51 - 27 24 02
Fax 981 14 56 29

REVISIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

DOCUMENTO REFUNDIDO FINAL OUTUBRO 2008

EQUIPO REDACTOR

Dirección e Coordinación:
Alfonso Díaz Revilla, Arquitecto-Urbanista
Juan Luis Dalda Escudero, Dr. Arquitecto-Urbanista
Ánxel Viña Carregal, Economista-Urbanista

Dirección de Proxecto:
Alfonso Díaz Revilla, Arquitecto-Urbanista
José Díaz Sotelo, Arquitecto-Urbanista

Equipo Técnico:
Alfonso Díaz Revilla, Arquitecto-Urbanista
José Díaz Sotelo, Arquitecto-Urbanista
María Calvo Llano, Arquitecto-Urbanista
Miguel Díaz Varela, Biólogo
Alberto Forján Roibal, Arquitecto-Urbanista
Olga Fra Gálvez, Arquitecto-Urbanista
M. Mar García García, Arquitecto-Urbanista
Mª Dolores Gómez Míguez, Arquitecto-Urbanista
Ánxel Viña Carregal, Economista-Urbanista

Colaboradores Temáticos:
Fernando López Alsina, Dr. en Historia
Manuel Anxo López-Felpeto Gómez, Lic. en Historia. Arqueólogo.
José Rumeu de Armas Soldevilla, Enxeñeiro de CC.CC. e P.P.

REVISIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.

NORMATIVA URBANÍSTICA **OUTUBRO 2008**

TOMO I

ÍNDICE PÁX

TÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS

CAPÍTULO I. Natureza, ámbito e vixencia
Art. 1. Ámbito 1
Art. 2. Vixencia 1
Art. 3. Natureza e obrigatoriedade 1
Art. 4. Administración actuante 2
Art. 5. Alcance normativo dos documentos 2
Art. 6. Modificacións 3
Art. 7. Revisión 3

CAPÍTULO II. Desenvolvemento do Plan Xeral
Art. 8. Competencias para a execución 4
Art. 9. Planeamento subordinado 4
Art. 10. Desenvolvemento obrigatorio 5
Art. 11. Adecuación ó Plan Xeral 6

CAPÍTULO III. Xestión Urbanística
Art. 12. Execución do Plan Xeral 8
Art. 13. Execución do Plan Xeral no solo urbano 8
Art. 14. Execución do Plan Xeral no solo urbanizable 9
Art. 15. Execución do Plan Xeral no solo de núcleo rural 10
Art. 16. Sistemas de actuación e expropiación 10
Art. 17. Determinacións en concreto do sistema de actuación 11
Art. 18. Parcelacións e segregacións de fincas 12
Art. 19. Plano Parcelario 13
Art. 20. Cesións e obtención de terreos destinados a dotacións públicas 13
Art. 21. Normalización de fincas 14
Art. 22. Reparcelacións 14

CAPÍTULO IV. Intervención na edificación e no uso do solo
Art. 23. Actos suxeitos a licencia municipal 16
Art. 24. Concesión das licencias 19
Art. 25. Licencia de parcelación 19
Art. 26. Licencias de obra 20
Art. 27. Tipos de licencia de obra 21
Art. 28. Obras en edificios catalogados 22

PÁX

Art. 29. Requisitos da documentación dos proxectos 23
Art. 30. Transmisión de licencias de obras 24
Art. 31. Caducidade e suspensión de licencias de obras 24
Art. 32. Solicitude de liña e rasante 25
Art. 33. Sinalamento de liña 26
Art. 34. Control da execución das obras 26
Art. 35. Requisitos de urbanización 27
Art. 36. Licencia en solo urbanizable 28
Art. 37. Obras sen licencia ou que non se axusten a licencia 28
Art. 38. Condicións das obras en relación coas vías públicas 29
Art. 39. Demolicións 30
Art. 40. Escavacións e movementos de terras 31
Art. 41. Valado das obras 32
Art. 42. Licencias de actividades e instalacións 33
Art. 43. Licencias de ocupación ou funcionamento 34
Art. 44. Ordes de execución e suspensión de obras e outros usos 35
Art. 45. Edificios en estado ruinoso 36

CAPÍTULO V. Información Urbanística
Art. 46. Publicidade do planeamento 39
Art. 47. Consulta directa 39
Art. 48. Consultas previas 39
Art. 49. Informes urbanísticos 40
Art. 50. Cédulas urbanísticas 40

TÍTULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. Clases e réxime xurídico do solo
Art. 51. Réxime urbanístico do solo 41
Art. 52. Clasificación do solo segundo o seu réxime xurídico 41
Art. 53. Determinacións xerais para os tipos de solo 41
Art. 54. Sistemas xerais e estructura xeral e orgánica do territorio 44

CAPÍTULO II. División do solo en zonas segundo a súa cualificación urbanística
Art. 55. Cualificación urbanística: alcance e contido 45
Art. 56. Sistemas locais 45
Art. 57. Definicións dos parámetros de regulación de sectores 46

CAPÍTULO III. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento do planeamento subordinado
Sección 1ª. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento do solo urbanizable delimitado
Art. 58. Sectores de solo urbanizable delimitados 48
Art. 59. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-1 MALLOU 53
Art. 60. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-2 CANCELAS-A MUÍÑA 55
Art. 61. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-3 AMIO NORTE 57
Art. 62. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-4 A PULLEIRA 59
Art. 63. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-5 AMIO SUR 61
Art. 64. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-6 MULAS DE ABAIXO-MEIXONFRÍO 62
Art. 65. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-7 VITE DE ARRIBA 63

PÁX

Art. 66. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-8 TORRENTE 64
Art. 67. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-9/10 ESTRADA DE VIGO- CHOUCHIÑOS 66
Art. 68. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-11 MUÍÑO DE VIDÁN 68
Art. 69. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-12 SANTAS MARIÑAS-SAR 69
Art. 70. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-13 SAR-MONTE GAIÁS 71
Art. 71. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-14 MONTE DO SEIXO 73
Art. 72. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-15 CASTIÑEIRIÑO 74
Art. 73. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-16 AGRA DOS CAMPOS-ARÍNS 75
Art. 74. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-17 MONTE DO GOZO-ARINS 77
Art. 75. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-18 CANEIROS-BOISACA 78
Art. 76. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-19 COSTA VELLA II 80
Art. 77. Plans Parciais con planeamento aprobado 81

Sección 2ª. Normas reguladoras do solo urbanizable non delimitado ou diferido
Art. 78. Áreas e tipos de ordenación 82
Art. 79. Usos, características e magnitudes técnicas das actuacións 83
Art. 80. Condicións particulares das actuacións 89

Sección 3ª. Normas urbanísticas para o desenvolvemento de plans especiais
Art. 81. Ámbitos suxeitos ó desenvolvemento de Plans Especiais 109
Art. 82. Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural 112
Art. 83. Indicadores para a formación de Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural 115
Art. 84. PE-1R. Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Igrexa, Hospital Psiquiátrico e Mosteiro de Conxo cos seus xardíns e hortas, zona de acceso e núcleos de contorno 116
Art. 85. PE-2R. Plan Especial de Acondicionamento, Mellora Medioambiental e Integración Paisaxística do Corredor de Infraestructuras do curso alto do río Sar 117
Art. 86. PE-3R. Plan Especial de Ordenación, Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento das Brañas de Sar 118
Art. 87. PE-4R. Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento do Curso Fluvial do río Sar no treito Conxo-A Rocha 120
Art. 88. PE-5R. Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento do Curso Fluvial do río Sar no treito Vidán-A Silvouta. 121
Art. 89. PE-6R. Plan Especial de Protección, Acondicionamento, Mellora Medioambiental e Saneamento do río Sarela no treito O Romaño-A Peregrina. 122
Art. 90. PE-7R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Parque Arqueolóxico da Rocha 123
Art. 91. PE-8R. Plan Especial do Parque Deportivo Universitario de Poza de Bar 124
Art. 92. PE-9R. Plan Especial de Acondicionamento Territorial e Paisaxístico do Parque Forestal de Monte Pedroso 126
Art. 93. PE-10R. Plan Especial de Ordenación de Accesos, Infraestructuras, Servicios Ferroviarios e Estación Intermodal, e de Reforma Interior, na Estación de Ferrocarril 127
Art. 94. PE-12R. Plan Especial de Acondicionamento Recreativo da Praia de Chaián 129
Art. 95. PE-13R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Contorno do núcleo de San Paio do Monte e Casas do Rego 129
Art. 96. PE-14R. Plan Especial de Integración da infraestructura ferroviaria 129
Art. 97. PERI-1R. OUTEIRO 130
Art. 98. PERI-2R. NOGUEIRA 131
Art. 99. PERI-3R. SAN MARCOS 132

PÁX

Art. 100. PERI-5R. ALMÁCIGA 133
Art. 101. PERI-A COMBARRO SUR 134
Art. 102. PERI-B LAMAS OESTE 135

TÍTULO III. NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I. Normas Xerais e condicións de uso
Art. 103. Regulación dos usos edificables 136
Art. 104. Disposicións de aplicación xeral 136
Art. 105. Tipos de uso 138
Art. 106. Regulación do uso vivenda 141
Art. 107. Regulación do uso residencial comunitario 143
Art. 108. Regulación do uso hoteleiro 144
Art. 109. Regulación do uso comercial 145
Art. 110. Regulación do uso oficinas 159
Art. 111. Regulación do uso salas de reunión e espectáculos 150
Art. 112. Regulación do uso industrial. Definición e clasificación 151
Art. 113. Localización das actividades industriais 154
Art. 114. Ampliación de instalacións existentes 163
Art. 115. Molestia, nocividade, insalubridade e perigo 164
Art. 116. Condicións de funcionamento das actividades industriais 166
Art. 117. Regulación do uso garaxe-aparcamento e servicio do automóbil 179
Art. 118. Regulación do uso agropecuario 184
Art. 119. Regulación das actividades extractivas 198
Art. 120. Regulación dos restantes usos 191

CAPÍTULO II. Normas Xerais de Edificación
Art. 121. Definicións 192
Art. 122. Tipificación das actuacións de edificación 198
Art. 123. Actuacións de nova edificación 198
Art. 124. Actuacións nos edificios existentes 199
Art. 125. Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais 202
Art. 126. Condicións xerais de estética e integración ambiental 216

TOMO II

CAPÍTULO III. Ordenación de sistemas
Art. 127. Sistema viario. Definicións 225
Art. 128. Clasificación das estradas e vías do sistema xeral 226
Art. 129. Condicións da rede de estradas 230
Art. 130. Sistema xeral de estación de transporte colectivo por estrada 234
Art. 131. Condicións do sistema local viario 235
Art. 132. Condicións xerais da rede urbana do sistema viario 237
Art. 133. Sistema ferroviario 238
Art. 134. Sistema de transporte aéreo 242
Art. 135. Sistemas de infraestructuras de servicios técnicos 247
Art. 136. Sistema de equipamento e dotacións 248
Art. 137. Sistema de parques, xardíns urbanos e espacios libres 251

PÁX

CAPÍTULO IV. Ordenanzas reguladoras do solo urbano
Sección 1ª. Ordenanzas tipo da cidade de Santiago de Compostela
Art. 138. Ordenanza 1. Ensanche 253
Art. 139. Ordenanza 2. Cuarteirón 256
Art. 140. Ordenanza 3. Edificación en liña 259
Art. 141. Ordenanza 4. Edificación aberta 262
Art. 142. Ordenanza 5. Vivenda unifamiliar en ringleira 264
Art. 143. Ordenanza 6. Vivenda unifamiliar extensiva 267
Art. 144. Ordenanza 7. Cuarteirón Variante zona sur 270
Art. 145. Ordenanza 8. Cidade xardín 274
Art. 146. Ordenanza 9. Actuacións unitarias consolidadas 276
Art. 147. Ordenanza 10. De actividades 278
Art. 148. Ordenanza 11. Núcleos tradicionais incorporados ó solo urbano 280
Art. 149. Ordenanza 12 de Fincas Singulares en solo urbano 284

Sección 2ª. Ordenacións singulares e ordenanzas especiais da cidade
Art. 150. Ordenacións Singulares 286
Art. 151. Ordenanza Especial OE-1R 327

CAPÍTULO V. Normas e ordenanzas reguladoras do solo de núcleos rurais de poboación
Art. 152. Definición 329
Art. 153. Ordenanza 13. Dos núcleos rurais 329
Art. 154. Ordenanza 14. De expansión dos núcleos rurais 335

CAPÍTULO VI. Normas e ordenanzas reguladoras do solo rústico
Art. 155. Concepto e clases 339
Art. 156. Condicións de edificación en solo rústico 340
Art. 157. Normas reguladoras da parcelación 341
Art. 158. Normas reguladoras do carácter e condición rural da edificación 341
Art. 159. Ordenanza 15. Do solo rústico de protección ordinaria 342
Art. 160. Ordenanza 16. Solo rústico de protección agropecuaria 344
Art. 161. Ordenanza 17. Solo rústico de protección forestal 347
Art. 162. Ordenanza 18. Solo rústico de protección de infraestructuras 350
Art. 163. Ordenanza 19. Solo rústico de protección das augas 352
Art. 164. Ordenanza 20. De protección de espacios naturais 355
Art. 165. Ordenanza 21. De protección de interese paisaxístico 357
Art. 166. Ordenanza 22. Solo rústico de protección patrimonial, artística ou histórica 359

CAPÍTULO VII. Normas de Protección de Infraestructuras, Sistemas Naturais e Patrimonio Cultural
Art. 167. Enerxía eléctrica. Servidume 361
Art. 168. Augas, leitos e ribeiras fluviais 362
Art. 169. Ambientación natural e paisaxe 364
Art. 170. Patrimonio cultural. Definición e catalogación 368
Art. 171. Patrimonio Cultural. Regulación Xeral 370
Art. 172. Os edificios, conxuntos e elementos de interese histórico-artístico, arquitectónico e/ou ambiental, catalogados. Regulación xeral 372
Art. 173. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección integral 374

PÁX

Art. 174. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral 377
Art. 175. Tipos de obras que afectan ó edificio 380
Art. 176. Patrimonio Arqueolóxico 381
Art. 177. Cruceiros, petos de ánimas e outros elementos construídos de interese cultural 389
Art. 178. Coordinación de actuacións 390

CAPÍTULO VIII.Normas de Urbanización
Sección 1ª. Instrumentos de Execución
Art. 179. Clases de proxectos 391
Art. 180. Condicións xerais dos proxectos técnicos 391
Art. 181. Obxecto, alcance e características xerais dos Proxectos de Urbanización 392
Art. 182. Contido mínimo dos Proxectos de Urbanización 393
Art. 183. Aprobación dos proxectos 393

Sección 2ª. Condicións da urbanización
A. CONDICIÓNS DA REDE VIARIA
Art. 184. Pavimentación 394
Art. 185. Arboredo e xardinería 397
Art. 186. Mobiliario urbano 397
Art. 187. Sinalización 398
B. CONDICIÓNS DE ABASTECEMENTO DE AUGA
Art. 188. Abastecemento de auga potable 399
Art. 189. Rede de rega 400
C. CONDICIÓNS DO SANEAMENTO
Art. 190. Rede de saneamento 401
Art. 191. Condicións dos vertidos 403
D. CONDICIÓNS DO SUBMINISTRO DE ENERXÍA ELÉCTRICA
Art. 192. Redes de distribución 404
Art. 193. Iluminación pública 405
E. CONDICIÓNS DAS REDES DE TELECOMUNICACIÓNS
Art. 194. Rede de Telecomunicación 407
F. CONDICIÓNS DAS REDES DE SUBMINISTRO DE GAS
Art. 195. Rede de gas 408
G. CONDICIÓNS DO AXARDINAMENTO
Art. 196. Proxectos de Xardinería 409

Sección 3ª. Condicións particulares dos sistemas
A. SISTEMA VIARIO
Art. 197. Condicións de deseño viario 411
Art. 198. Pavimentación das vías públicas 411
Art. 199. Rúas compartidas 411
Art. 200. Execución do viario 412
Art. 201. Estacionamentos na vía pública 412
Art. 202. Franxas de reserva 413
Art. 203. Aparcamentos públicos. Definición e regulación 413
Art. 204. Accesos ós aparcamentos públicos 414
Art. 205. Condicións dos aparcamentos públicos 415

PÁX

B. SISTEMA DE PARQUES E XARDÍNS
Art. 206. Aplicación 416
Art. 207. Compoñentes para o deseño dos parques e xardíns 416
Art. 208. Áreas axardinadas 416
Art. 209. Xardíns 417
Art. 210. Parques urbanos 417
Art. 211. Condicións dos parques naturais e forestais 418
Art. 212. Acceso ós edificios desde os parques e xardíns 418
C. SISTEMAS INFRAESTRUCTURAIS
Art. 213. Definición 419
Art. 214. Aplicación 419
Art. 215. Desenvolvemento 419
Art. 216. Execución 420
Art. 217. Condicións específicas das infraestructuras para o abastecemento de enerxía eléctrica 420

CAPÍTULO IX. Situacións fóra de ordenación
Art. 218. Definición e aplicación 423
Art. 219. Obras en edificacións fóra de ordenación 423
Art. 220. Efectos da cualificación como fóra de ordenación 424

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA. SOLO URBANIZABLE PROGRAMADO 425
DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. PLAN PARCIAL DE FONTIÑAS 426
DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA. SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO 427
DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. SOLO URBANIZABLE DELIMITADO EN FINCA DO ESPIÑO 429
DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REHABILITACIÓN DA CIDADE HISTÓRICA DE SANTIAGO DE COMPOSTELA 430
DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA. PLAN ESPECIAL DIRECTOR DE ORDENACIÓN E REHABILITACIÓN DO CAMIÑO FRANCÉS DE SANTIAGO, PE-3 435
DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉTIMA. PLAN ESPECIAL DE ACONDICIONAMENTO E SANEAMENTO DO RÍO SARELA 1º TREITO PE-5. 436
DISPOSICIÓN TRANSITORIA OITAVA. PLAN ESPECIAL DE ACONDICIONAMENTO E SANEAMENTO DO RÍO SARELA, TREITO SANTA ISABEL-ROMAÑO, PE-5 BIS 437
DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DO CAMPUS UNIVERSITARIO PE-8 438
DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA. PLANS ESPECIAIS PARA O DESENVOLVEMENTO DOS SISTEMAS XERAIS 439
DISPOSICIÓNS TRANSITORIA UNDÉCIMA. PLANS ESPECIAIS DE ÁREAS DE SERVICIO MEIXONFRÍO, SAN CAETANO E A ROCHA 440
DISPOSICIÓN TRANSITORIA DUODÉCIMA. PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR 441
DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMO TERCEIRA. PLAN ESPECIAL DE MELLORA DO MEDIO URBANO DE ROXOS 443
DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMO CUARTA. ORDENACIÓNS SINGULARES DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO EN DESENVOLVEMENTO 443
DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMO QUINTA. ESTUDIO DE DETALLE NO BURGO DAS NACIÓNS 444
DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMO SEXTA. LIÑAS DE EDIFICACIÓN NAS ESTRADAS DO ESTADO 444
DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMOSÉPTIMA. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DA ÁREA DO HOSPITAL DE CHOUPANA. PE-9 444

PÁX

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMO OITAVA. PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMENTO DOCENTE EN MONTE REDONDO. COLEXIO MANUEL PELETEIRO 445
DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMO NOVENA. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REHABILITACIÓN DO CONXUNTO FABRIL DA ANTIGA PAPELEIRA DE VIDÁN 445
DISPOSICIÓN TRANSITORIA VIXÉSIMA. PROTECCIÓN DO CONTORNO DO CAMIÑO PORTUGUÉS, RUTA DA PRATA, CAMIÑO DE FISTERRA E CAMIÑO INGLÉS 446
DISPOSICIÓN FINAL 1ª 446
DISPOSICIÓN FINAL 2ª. 446
DISPOSICIÓN FINAL 3ª. MODIFICACIÓNS PUNTUAIS DO PLAN XERAL QUE SE REVISA PARA A CREACIÓN DE NOVAS ORDENANZAS ESPECIAIS 447
DISPOSICIÓN FINAL 4ª. SOLO URBANIZABLE 447
DISPOSICIÓN FINAL 5ª. POLÍGONO DO TAMBRE 448
DISPOSICIÓN FINAL 6ª. PLANS ESPECIAIS PARA O DESENVOLVEMENTO DOS SISTEMAS XERAIS 449
DISPOSICIÓN FINAL 7ª. PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR 449
DISPOSICIÓN FINAL 8ª. ORDENANZAS ESPECIAIS 450
DISPOSICIÓN FINAL 9ª. ORDENACIÓNS SINGULARES 451
DISPOSICIÓN FINAL 10ª. ESTUDIOS DE DETALLE NA CIDADE 451
DISPOSICIÓN FINAL 11ª. PLAN SECTORIAL DE ÁREAS EMPRESARIAIS NO ÁMBITO DA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA 453
DISPOSICIÓN FINAL 12ª. PLAN SECTORIAL DA REDE DE TRANSPORTE POR ESTRADA NA CIDADE DE SANTIAGO E AS SÚAS ÁREAS DE INFLUENCIA 453
DISPOSICIÓN FINAL 13ª. PLAN SECTORIAL DO COMPLEXO DOTACIONAL E PARQUE DA CIDADE DA CULTURA DE GALICIA 453
DISPOSICIÓN FINAL 14ª. PLAN DIRECTOR DO AEROPORTO DE SANTIAGO 453
DISPOSICIÓN FINAL 15ª. HOTEL PEREGRINO 454
DISPOSICIÓN FINAL 16ª. USO RESIDENCIAL COMUNITARIO 454
DISPOSICIÓN FINAL 17ª. AVALIACIÓN ESTRATÉXICA AMBIENTAL 454

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS

CAPÍTULO I. Natureza, ámbito e vixencia

Art. 1. Ámbito

O Plan Xeral de Ordenación Municipal será de aplicación obrigatoria no territorio do Termo Municipal de Santiago de Compostela.

Art. 2. Vixencia

O Plan Xeral non entrará en vigor ata que se teñan producido a publicación no Diario Oficial de Galicia do texto íntegro do acordo de aprobación definitiva e da Normativa Urbanística no Boletín Oficial da Provincia, e teña transcorrido o prazo previsto no art. 65.2 da Lei 7/85 de 2 de abril das Cortes Xerais e no art. 217 da Lei 5/1997 de 22 de xullo de Administración Local de Galicia.

A súa vixencia será indefinida, sen prexuízo das modificacións a que houbera lugar e da súa revisión cando proceda.

Art. 3. Natureza e obrigatoriedade.

1. O Plan redactouse conforme ó ordenamento legal vixente. As referencias á Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (en adiante LOUG) deben entenderse feitas á Lei 9/2002 de 30 de decembro e á súa modificación a través da Lei 15/2004 de 29 de decembro, as referencias á Lei de Réxime e Valoracións (LRV) entenderanse feitas á "Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones". As remisións ó Regulamento de Disciplina (RD) entenderanse feitas ó Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia, Decreto 28/1999 de 21 de xaneiro. As remisións ós Regulamentos de Planeamento (RP) e de Xestión (RG) Urbanísticos entenderanse nas condicións establecidas na Disposición Transitoria Sexta da LOUG.

2. Os particulares, igual que a Administración, quedarán obrigados ó cumprimento das disposicións contidas no Plan e en especial nesta Normativa, de tal maneira que calquera actuación ou intervención de carácter provisional ou definitiva sobre o territorio municipal, sexa de iniciativa pública ou privada, deberá axustarse á mesma.

Art. 4. Administración actuante

O Concello, competente para a aprobación, xestión e execución dos Plans Parciais, Especiais e Estudios de Detalle e para a xestión e execución dos Plans de Sectorización, e os órganos das administracións estatal e autonómica con competencia para a súa xestión e execución, terán o carácter de Administración actuante, exercerán a súa competencia de conformidade coas determinacións, previsións e prazos contidos no Plan Xeral e na lexislación vixente, coordinarán entre si as súas actuacións respectivas, manterán a máxima publicidade dos seus actos, canalizarán e fomentarán a iniciativa privada substituíndoa cando esta non alcance a cumpri-los obxectivos necesarios, e propiciará a participación pública na tramitación e execución do planeamento urbanístico.

Art. 5. Alcance normativo dos documentos

1. O alcance normativo do Plan deriva do contido dos seguintes documentos, que a dito efecto o integran:

   1) Normas Urbanísticas.
   2) Planos de ordenación urbanística.
   3) Estratexia de Actuación e Estudio Económico.
   4) Memoria Xustificativa de Ordenación.
   5) Estudio de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.
   6) Estudio do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional.

   As dúbidas na interpretación do planeamento resolveranse tendo en conta o establecido no art. 6 LOUG.

2. O Catálogo de elementos suxeitos a protección terá o carácter complementario previsto no art. 75 LOUG.

3. Os demais documentos e estudios que completan o expediente técnico do Plan terán carácter informativo.

4. A cartografía a escalas 1/1.000, 1/2.000 e 1/5.000, que constitúen a base gráfica sobre a que se ten debuxado a ordenación, terán o carácter de cartografía municipal oficial e o seu uso será obrigatorio para reflecti-lo emprazamento de calquera actuación de planeamento, e da súa xestión e execución, ou de calquera solicitude de licencia urbanística. O concello creará a correspondente ordenanza para a expedición de orixinais reproducibles da cartografía oficial.

Art. 6. Modificacións

1. A modificación de calquera dos elementos do Plan axustarase ó previsto nos arts. 93, 94 e 95 LOUG.

2. As modificacións do Plan deberán ter en todo caso o grao de precisión propio deste Plan Xeral e conterán o estudio urbanístico que xustifique a relación da nova ordenación coas previsións do Plan Xeral, a viabilidade da proposta, a mellora substancial da ordenación urbanística e as razóns de interese público que a fundamentan.

Art. 7. Revisión

A revisión do Plan Xeral levarase a cabo de acordo co establecido no artigo 93 LOUG, e poderá producirse:

a) Cando disposicións xerais de rango superior ou determinacións das directrices de ordenación do territorio ou doutros instrumentos dos establecidos na Lei 10/1995 de ordenación do territorio de Galicia, ou a elección dun modelo territorial distinto, determinen a adopción de novos criterios, respecto da estructural xeral e orgánica do territorio, ou da clasificación do solo.

b) Cando se produzan circunstancias sobrevindas de carácter demográfico ou económico que incidan substancialmente na ordenación.

c) Cando se aprecien signos de esgotamento da capacidade do Plan.

CAPÍTULO II. Desenvolvemento do Plan Xeral

Art. 8. Competencias para a execución

A execución do Plan Xeral correspóndelle ó Concello. As demais Administracións poderán executa-lo planeamento en desenvolvemento das súas respectivas competencias e coa concorrencia dun interese supramunicipal. Esto, sen prexuízo da participación da iniciativa privada e dos particulares establecida na LOUG, na LRV e na presente Normativa.

Corresponderá ó Concello e ás demais administracións públicas no ámbito das súas respectivas competencias e ás empresas concesionarias de acordo as súas atribucións, o desenvolvemento das infraestructuras, servicios e equipamentos.

Art. 9. Planeamento subordinado

1. Para o desenvolvemento do Plan Xeral formularanse conforme ó previsto na Lei e nestas Normas, Plans Parciais, Especiais, de Sectorización e Estudios de Detalle.

2. Os límites destes desenvolvementos serán os definidos nos Planos de Ordenación sen prexuízo do disposto no art. 62.2) LOUG,estableceéndose que para a súa delimitación desagregada, a súa identificación ou calquera acto de procedemento, reproduciranse en escala adecuada e polo menos en escala 1/2.000.

3. Cando en solo urbano resulte necesario completar ou adaptar determinacións dos plans en casos de imprecisión ou se suscite a necesidade de produci-lo completamento ou reaxuste de aliñacións e rasantes, a ordenación ou reordenación dos volumes, ou a concreción das condicións estéticas e de composición da edificación, de acordo sempre coas especificacións do Plan Xeral, redactaranse e tramitaranse Estudios de Detalle co alcance previsto no art. 73 LOUG.

   Coa mesma finalidade e limitacións poderán formularse Estudios de Detalle para o desenvolvemento de Plans Parciais, Especiais ou de Sectorización.

4. En desenvolvemento das previsións contidas no Plan Xeral, poderán formularse Plans Especiais coas finalidades previstas no art. 68 LOUG.

Art. 10. Desenvolvemento obrigatorio

1. Desenvolverase obrigatoriamente mediante Plan Parcial os sectores delimitados como Solos Urbanizables Delimitados

SUD 1	Mallou
SUD 2	Cancelas -A Muíña
SUD 3	Amio Norte
SUD 4	A Pulleira
SUD 5	Amio Sur
SUD 6	Mulas de Abaixo- Meixonfrío
SUD 7	Vite de Arriba
SUD 8	Torrente
SUD 9/10	Estrada de Vigo/Chouchiños
SUD 11	Muíño de Vidán
SUD 12	Santas Mariñas- Sar
SUD 13	Sar- Monte Gaias
SUD 14	Monte do Seixo
SUD 15	Castiñeiriño
SUD 16	Agra dos Campos-Aríns
SUD 17	Monte do Gozo-Aríns
SUD 18	Caneiros-Boisaca
SUD 19	Costa Vella 2

2. Desenvolveranse obrigatoriamente mediante Plans Especias os seguintes ámbitos:

PE-1R.	Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Igrexa, Hospital Psiquiátrico e Mosteiro de Conxo cos seus xardíns e hortas, zonas de acceso e núcleos de contorno.
PE-2R.	Plan Especial de Acondicionamento, Mellora Medioambiental e Integración Paisaxística do Corredor de Infraestructuras do curso alto do río Sar.
PE-3R.	Plan Especial de Ordenación, Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento das Brañas de Sar.
PE-4R.	Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento do curso fluvial río Sar no treito Conxo-A Rocha.
PE-5R.	Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento do curso fluvial do río Sar no treito Vidán-A Silvouta.
PE-6R.	Plan Especial de Protección, Acondicionamento, Mellora Medioambiental e Saneamento do río Sarela. Treito Romaño-A Peregrina.

PE-7R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Parque Arqueolóxico da Rocha.
PE-8R Plan Especial da Área Deportiva Universitaria de Poza de Bar.
PE-9R. Plan Especial de Acondicionamento Territorial e Paisaxístico do Parque Forestal de Monte Pedroso.
PE-10R. Plan Especial de Ordenación de Accesos, Infraestructuras e Servicios Ferroviarios e Estación Intermodal na Estación de Ferrocarril.
PE-12R. Plan Especial de Acondicionamento Recreativo da Praia de Chaián.
PE-13R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Contorno do núcleo de San Paio do Monte e Casas do Rego.
PE-14R. Plan Especial de integración de infraestructura ferroviaria.
PERI-1R. Plan Especial de Reforma Interior de Outeiro.
PERI-2R. Plan Especial de Reforma Interior de Nogueira.
PERI-3R. Plan Especial de Reforma Interior de San Marcos.
PERI-5R. Plan Especial de Reforma Interior da Almáciga.
PERI-A. Plan Especial de Reforma Interior de Combarro Sur.
PERI-B. Plan Especial de Reforma Interior de Lamas Oeste.

3. Para o desenvolvemento dos terreos clasificados como Solo Urbanizable Non Delimitado será obrigatoria a formación de Plans de Sectorización.

4. Así mesmo desenvolveranse obrigatoriamente os plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural que presenten unha situación de complexidade urbanística sobrevida segundo os indicadores establecidos nesta Normativa.

5. Os sistemas xerais desenvolveranse mediante Plans Especiais, salvo que resulten ordenados pormenorizadamente polo Plan Xeral ou polos Plans Parciais ou de Sectorización nos que se inclúan.

Art. 11. Adecuación ó Plan Xeral

1. Os Plans Parciais de Ordenación, os Plans de Sectorización e os Plans Especiais non poderán modifica-las previsións e determinacións do Plan Xeral, pero si modifica-la súa ordenación detallada de acordo coas condicións establecidas no artigo 62.1 LOUG.

2. Os Estudios de Detalle respectarán as determinacións do Planeamento que desenvolven, non podendo introducir, en contra do previsto nel: alteracións que supoñan maior aproveitamento ou aumento da ocupación do solo, alturas máximas edificables ou

intensidades dos usos; diminución ou modificación das superficies destinadas a viais, espacios libres ou dotacións públicas; alteración do destino urbanístico do solo; parcelacións do solo; novas ordenanzas e usos; apertura de novos viais de uso público que non estivesen previstos no Plan que desenvolven. A tal efecto estarase ó previsto no art. 73 LOUG.

CAPÍTULO III. Xestión Urbanística

Art. 12. Execución do Plan Xeral

A execución do Plan Xeral correspóndelle ó Concello sen prexuízo das competencias dos órganos específicos das restantes administracións.

A execución farase de conformidade co disposto no Título IV da LOUG, sendo de aplicación os sistemas de actuación legalmente previstos.

Art. 13. Execución do Plan Xeral no solo urbano

1. A execución do Plan realizarase normalmente por polígonos salvo que se trate de executar directamente sistemas xerais ou actuacións illadas emprazados en solo urbano consolidado. A tal efecto o Plan Xeral sinala ámbitos de delimitación de polígonos no solo urbano non consolidado.

2. Os propietarios de terreos situados no solo urbano deberán executa-las determinacións do Plan Xeral nos seguintes prazos:

   - Terreos de solo urbano consolidado.

     O prazo para converte-la parcela en solar e solicita-la licencia de edificación das construccións previstas no Plan Xeral fíxase en dous anos contados a partir da entrada en vigor do Plan Xeral ou do planeamento de desenvolvemento que conteña a ordenación pormenorizada. Poderanse conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, por petición dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada.

     Os prazos para iniciar e remata-la edificación serán os establecidos no art. 31 desta Normativa.

   - Terreos de solo urbano non consolidado.

     O prazo para produci-la equidistribución de cargas e beneficios, executa-la urbanización do polígono e as súas conexións exteriores, e formaliza-las cesións obrigatorias será o establecido na Estratexia de actuación do Plan.

O prazo para solicita-la licencia de edificación das construccións previstas no Plan Xeral fíxase en dous anos contados a partir da conversión do terreo en solares. Poderase conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, por petición dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada.

Os prazos para iniciar e termina-la edificación serán os establecidos no art. 31 desta Normativa.

Art. 14. Execución do Plan Xeral no solo urbanizable

1. O Plan Xeral contén a clasificación do solo urbanizable distinguindo entre o delimitado ou inmediato e o non delimitado ou diferido.

2. Para o solo urbanizable delimitado desenvolveranse Plans Parciais co obxecto de regula-la urbanización e a edificación mediante a ordenación detallada dun sector completo definido no Plan Xeral. Os Plans Parciais conterán a determinación da súa división en polígonos, establecendo a súa delimitación, e sinalarán o sistema de actuación correspondente a cada un deles, de conformidade –de se-lo caso- coas previsións do Plan Xeral. Os Plans Parciais haberán de aprobarse nos prazos establecidos na estratexia de actuación do Plan.

3. Para o solo urbanizable non delimitado ou diferido poderán desenvolverse Plans de Sectorización mediante os que se establecen a delimitación do sector e as determinacións estructurantes da ordenación urbanística necesarias para a transformación do citado solo. Igualmente os plans de sectorización conterán a determinación da división do solo en polígonos, establecendo a súa delimitación, e sinalarán o sistema de actuacións correspondente a cada un deles, de conformidade –de se-lo caso- coas previsión do Plan Xeral, así como as restantes determinacións previstas no art. 66 LOUG.

4. Os propietarios de terreos situados nos Plans Parciais e Plans de Sectorización deberán dar cumprimento ós seus deberes de equidistribución, urbanización e cesión nos prazos establecidos nos seus respectivos Plans de Etapas, sen que superen o prazo máximo de catro anos contados desde a súa aprobación.

   A licencia de edificación das construccións previstas no Plan Parcial ou de Sectorización haberá de solicitarse dentro do prazo de dous (2) anos a partir da conversión do terreo en solar, no suposto de que non se sinale un prazo menor nos Plans.

Os prazos para iniciar e termina-las edificacións serán os establecidos no art. 31 desta Normativa.

Art. 15. Execución do Plan Xeral no solo de núcleo rural.

A execución do Plan Xeral en solo de núcleo rural levarase a cabo a través dos instrumentos previstos no Capítulo VIII do Título IV da LOUG, así como coa formación dos correspondentes Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural previstos no artigo 82 da presente Normativa.

Art. 16. Sistemas de actuación e expropiación

1. En solo urbano non consolidado a execución dos polígonos executarase preferentemente polo sistema de cooperación coas seguintes excepcións:

   a) Cando soliciten o cambio de sistema os propietarios que representen máis do 50% da superficie do polígono.

   b) Cando explicitamente se contemple outro sistema no planeamento que conteña a ordenación detallada.

   c) Cando a Administración actuante opte polo sistema de expropiación en atención ás necesidades das políticas públicas de solo e vivenda ou en presencia de circunstancias das previstas nos arts. 140 ou 128.3 LOUG. Ou opte por outro sistema de actuación atendendo ás circunstancias previstas no art. 127.1 LOUG.

2. No solo urbanizable delimitado e no diferido o Plan Parcial de Ordenación ou o Plan de Sectorización determinará o sistema de actuación para cada polígono.

3. Poderase adopta-la expropiación forzosa por razón de urbanismo.

   a) Cando se trate de actuacións illadas en solo urbano.

   b) Para a execución de sistemas xerais da ordenación urbanística do territorio ou dalgúns dos seus elementos.

   c) Por razóns de conservación do patrimonio cultural e polas de fomento da edificación contempladas no Cap. I Título VI LOUG.

d) Por incumprimento da función social da propiedade cos requisitos previstos na Lei de Expropiación Forzosa.

Art. 17. Determinacións en concreto do sistema de actuación

Executaranse polo sistema de cooperación os seguintes polígonos de execución de solo urbano non consolidado:

P1. Cancelas-Mallou.
P2. Salgueiriños de Arriba.
P3. Subestación San Caetano.
P4. Cancelas-Vintecinco.
P5. Almáciga.
P6.A Rúa Betanzos-Rúa do Home Santo 1.
P6.B Rúa Betanzos-Rúa do Home Santo 2.
P9. Ponte S. Lázaro.
P11. Castiñeiriño.
P12. O Combarro.
P13. Picaños.
P14. Agro das Barreiras.
P16. Angrois.
P17. Polígono Industrial do Tambre-Boisaca.
P18. Meixonfrío Norte.
P19. Torreira-O Avío.
P20. Vista Alegre.
P21. Travesía Vista Alegre.
P23. Guadalupe.
P24. Salgueiriños I.
P26. Meixonfrío.
P27. Cornes I.
P28. Cornes II.
P29. Cornes III.
P30. Conxo de Abaixo.
P32. Chouchiños.
P33. Vidán.
P34. Ensanche.
P35. A Amañecida.
P36. Vilastrexe.
P37. Reibó.

P38. Milladoiro.
P39. Casas do Rego.
P40. A Rocha.
P41. Rúa da Queimada.
P42. Cruceiro da Coruña.
P43. Ribeira de San Lourenzo.

Os polígonos de solo urbano non consolidado P22 Burgo das Nacións e P25 Salgueiriños II executaranse polo sistema de expropiación.

Art. 18. Parcelacións e segregacións de fincas

1. As parcelacións urbanísticas tramitaranse como expediente separado dos proxectos de urbanización ou edificación e con carácter previo ou simultáneo á tramitación da licencia de edificación. Deberán ser obxecto dun proxecto específico que conterá como mínimo os seguintes documentos:

   a) Plano de situación e parcelario en cartografía oficial.

   b) Delimitación das fincas iniciais e finais con erro menor do 2,5% e na escala mínima de 1:500.

   c) Certificación dos documentos catastrais e rexistrais que identifiquen as fincas iniciais.

   d) Descrición de lindeiros, accidentes, topografía, superficies e demais características das fincas iniciais e resultantes, de forma inequívoca e precisa.

   e) Xustificación da parcelación de acordo á normativa urbanística e ó planeamento de aplicación.

2. Nas parcelacións e reparcelacións físicas procurarase que a división das fincas se axuste ás regras de xeometría, orde e uniformidade para a súa edificación conforme ó Plan, xustificándose debidamente as parcelacións singulares que supoñan excepción das regras.

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

4. Non poderán realizarse parcelacións urbanísticas sen que fose previamente aprobado o planeamento que regule a ordenación detallada esixida para cada clase de solo.

5. Non poderán realizarse parcelacións urbanísticas en solo rústico, nin parcelacións, divisións ou segregacións de fincas creando novos accesos públicos se non é no marco da ordenación agraria e das previsión sinaladas por estas Normas. No solo rústico, non se poderán realizar nin autorizar parcelacións, divisións ou segregacións, agás aquelas que deriven da execución, conservación ou servicio de infraestructuras públicas, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou as que teñan por obxecto unha racionalización da explotación agropecuaria ou forestal. En toco caso respectarase a superficie mínima e indivisible prevista na lexislación agraria.

Art. 19. Plano Parcelario

1. O Concello e a Administración Catastral coordinarán as súas competencias para a redacción dun Plano Parcelario Oficial a partir da Cartografía Oficial onde se reflectirán as circunstancias urbanísticas e catastrais das fincas a partir das actuacións administrativas que en relación a elas se vaian producindo.

2. En solo urbano, de núcleos rurais e urbanizable o Plano Parcelario formarase a escala 1/1.000. En solo rústico formarase a escala mínima de 1/2.000. Poderanse utilizar mosaicos fotográficos de escala controlada como documentación oficial complementaria.

3. Os Planos Parcelarios resultantes da execución do planeamento incorporaranse de oficio:

   a) Ó expediente do Plan Xeral e ó Plano Base para a expedición de Cédulas Urbanísticas.
   b) Ó Catastro Inmobiliario.

Art. 20. Cesións e obtención de terreos destinados a dotacións públicas

1. A obtención dos terreos destinados polo planeamento a sistemas xerais e dotacións públicas obteranse polos procedementos previstos no Cap. VII Título IV LOUG.

2. As cesións obrigatorias e gratuítas de solo realizaranse por polígonos ou unidades reparcelables de acordo coas determinacións do Plan Xeral ou dos Plans Parciais, de Sectorización e Especiais, se é o caso.

3. As cesións de terreos para a ampliación de viais existentes por definición de aliñacións previstas no Plan Xeral ou instrumentos de planeamento que o desenvolven, poderán realizarse por unidades parcelarias, previa ou simultaneamente co completamento da urbanización e/ou coa construcción de cercados ou edificacións.

4. En solo urbano non consolidado as cesións obrigatorias realizaranse por aplicación dos instrumentos de distribución de cargas e beneficios previstos na LOUG.

5. En solo urbanizable as cesións obrigatorias realizaranse polos polígonos de execución do Plan Parcial ou Plan de Sectorización correspondentes.

6. En solo de núcleo rural estarase ó disposto nos artigos 171 e 173 LOUG.

7. O aproveitamento susceptible de apropiación será o establecido na lexislación urbanística para cada clase de solo.

Art. 21. Normalización de fincas

1. As fincas de solo urbano consolidado nas que se precise regulariza-la súa configuración física para adaptalas ás previsións do planeamento, serán obxecto dun proxecto de normalización de acordo co art. 122 LOUG. Considerarase a estes efectos que unha finca é regularizable cando os seus lindeiros non sexan rectos, sendo obrigatoria a regularización cando o seu ángulo coa aliñación sexa menor de 60º, ou a escaseza da fronte ou do fondo impidan o aproveitamento racional das condicións de edificación establecidas polo Plan, excepto nos casos en que, por estar consolidada a edificación e a súa ordenación, sexa imposible a regularización, ou cando, prevista a edificación exenta ou recuada do lindante, esta poida desenvolverse en condicións normais.

2. No plano correspondente de ordenación, o Plan Xeral delimita en concreto zonas de normalización de predios. Conforme ó procedemento previsto no art. 122.2 LOUG poderán delimitarse outras zonas de normalización de predios non previstas no Plan.

Art. 22. Reparcelacións

1. Enténdese por Reparcelación a agrupación ou integración do conxunto das fincas comprendidas nun polígono ou unidade reparcelable para a súa nova división axustada ó Plan, con adxudicación das parcelas resultantes ós propietarios das parcelas primitivas e ós propietarios de fincas destinadas a sistemas xerais que teñan recoñecido o dereito a

participar nas adxudicacións de dito polígono, en proporción ós seus respectivos dereitos.

A reparcelación ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e beneficios da ordenación urbanística, regulariza-la configuración das parcelas e situa-lo aproveitamento que corresponde ós propietarios en zonas aptas para a edificación conforme ó planeamento, e localizar sobre parcelas determinadas e nesas mesmas zonas, o aproveitamento que se é o caso, lle corresponda ó municipio.

Tamén se entende por Reparcelación a determinación das indemnizacións ou compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro da unidade reparcelable, o principio da xusta distribución dos beneficios e cargas da ordenación urbanística entre os interesados.

2. Non serán obxecto de nova adxudicación, conservándose as propiedades primitivas, sen prexuízo da regularización de lindeiros e das compensacións económicas que procedan:

a) Os terreos edificados conforme ó planeamento.

b) Os terreos con edificación non axustada ó planeamento ou destinada a usos non incompatibles nos que concorran as circunstancias previstas no art. 116.3.b) LOUG.

c) Os inmobles incluídos en catálogos de protección ou sobre os que se iniciara expediente de declaración de ben de interese cultural.

3. A equidistribución terá en conta os criterios establecidos no art. 116.1. e 2. LOUG.

4. A tramitación da reparcelación axustarase ó procedemento previsto no art. 117 LOUG, terá os efectos previstos no Capítulo IV do Título IV LOUG e unha vez firme en vía administrativa será inscrita no Rexistro da Propiedade na forma establecida na lexislación aplicable.

CAPÍTULO IV. Intervención na edificación e no uso do solo

Art. 23. Actos suxeitos a licencia municipal

1. Estarán sometidos a licencia urbanística municipal previa os seguintes actos:

- As obras de construcción de edificacións e instalacións de tódalas clases de nova planta.

- As obras de ampliación de edificios e instalacións existentes de tódalas clases.

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

- As de modificación do aspecto exterior dos edificios e instalación de todas clases existentes.

- As obras que modifiquen a estructura ou a disposición interior dos edificios, calquera que sexa o seu uso.

- As obras e os usos que deban realizarse con carácter provisional, a que se refire o artigo 102 LOUG.

- As parcelacións urbanísticas, salvo que estean contidas nun proxecto de compensación ou de reparcelación aprobado.

- As obras de apertura de camiños e accesos a parcelas en solo rústico, salvo as comprendidas nos plans de obras e melloras territoriais necesarias e complementarias da Concentración Parcelaria e demais plans de infraestructuras rurais debidamente aprobados polo organismo competente en materia agraria ou forestal.

- Os movementos de terra, tales como desmontes, explanación, escavación e entullado, as obras de instalacións de servicios públicos e, en xeral, as relacionadas coa urbanización, salvo que tales actos estean detallados e programados como obras a executar dentro dun Proxecto de Urbanización aprobado ou de Edificación que dispoña de licencia.

- A primeira utilización e ocupación dos edificios e instalacións en xeral.

- A utilización do solo e da edificación para o desenvolvemento de actividades mercantís, industriais, profesionais, de servicio e outras análogas.

- O uso do solo e do voo sobre as edificacións e instalacións de tódalas clases existentes.

- A modificación do uso dos edificios e instalacións en xeral.

- A demolición das construccións, salvo nos casos declarados de ruína inminente.

- As instalacións subterráneas dedicadas a aparcamentos, actividades industriais, mercantís ou profesionais, servicios públicos ou calquera outro uso a que se destine o subsolo.

- A extracción de granulados, a explotación de canteiras e demais actividades extractivas de minerais, líquidos ou calquera outra materia, así como os vertidos no subsolo.

- As cortas e os abatementos de árbores integradas en masa arbórea, espacio boscoso, arboredo ou parque.

- A instalación de invernadoiros.

- A colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública.

- A instalación de casas prefabricadas e instalacións similares, provisionais ou permanentes.

- As instalacións e construccións de carácter temporal calquera que sexa o seu destino.

- A colocación de estadas, apeos e valos.

- O cercado de terreos.

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

Así como os demais actos de edificación e uso do solo e do subsolo.

Cando os actos de edificación e uso do solo se realizasen por particulares en terreo de dominio público, esixirase tamén licencia, sen prexuízo das autorizacións ou concesión que sexa pertinente outorgar por parte do ente titular do dominio público.

2. As licencias outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do presente Plan, previa formulación de solicitude subscrita polo interesado que se acompañará do proxecto técnico completo cando a natureza do obxecto o requira de conformidade co previsto no art.14 RD. O procedemento de outorgamento de licencia axustarase ó previsto nas lexislacións de réxime local, urbanística e de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

3. Cos requisitos indicados, a obriga de obter licencia municipal afecta así mesmo, ós actos de edificación e uso do solo suxeitos a outras autorizacións administrativas.

4. Os actos comprendidos no parágrafo primeiro promovidos por órganos das administracións públicas ou por entidades de dereito público que administren bens de titularidade pública estarán, así mesmo, sometidos a licencia municipal, regulándose os casos de urxencia ou excepcional interese público polo disposto no art. 198 LOUG e na Sección segunda do Capítulo I, Título II do RD.

   As obras públicas municipais entenderanse autorizadas polo acordo de aprobación do proxecto nas condicións previstas no art. 198.5 LOUG.

5. O outorgamento de licencia para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos no artigo 33 LOUG en solo rústico, compete ó Concello, trala resolución definitiva da autorización polo órgano autonómico competente, se así se precisa, e coas condicións establecidas no art. 41 LOUG.

6. Para a tramitación de licencias de edificación en solo urbano consolidado amparadas polo art. 40 do RG, deberán constar na solicitude de licencia os compromisos a que fan referencia os parágrafos 1 e 2 de dito artigo, debidamente pormenorizados e documentados.

   Para a tramitación de licencias de edificación en solo urbano non consolidado amparadas polos artigos 20.2 LOUG e 41 RG, deberán constar na solicitude de licencia os compromisos a que fan referencia ditos artigos.

7. Para a tramitación de licencias de edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras estarase ó disposto no art. 43 LOUG.

8. Non estarán suxeitas á licencia urbanística municipal as obras promovidas directamente pola administración pública ou os seus organismos que cumpran os requisitos establecidos na Disposición derradeira primeira da LOUG.

Art. 24. Concesión das licencias

A competencia para outorga-las licencias corresponde ó Concello, de acordo coa lexislación aplicable de Réxime Local. Para o outorgamento da licencia prevista serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística (art. 195.2 LOUG). En canto ó procedemento e documentación esixible para a súa tramitación estarase tamén ó previsto na Sección primeira, Capítulo I, Título II do RD.

Para a concesión de licencia estarase á prelación de licencias e outros títulos administrativos establecida no art. 196 LOUG.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

A adquisición de licencias por silencio administrativo positivo rexerase polo establecido no art. 195.1 e 5 LOUG e demais normativa vixente na materia. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo dereitos ou facultades que se opoñan ou contradigan o disposto neste Plan Xeral ou nos instrumentos de planeamento que o desenvolvan.

Art. 25. Licencia de parcelación

1. Está suxeito a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística segundo se define no art. 207.2 LOUG.

2. A licencia de parcelación urbanística entenderase concedida cos acordos de aprobación dos proxectos de reparcelación, compensación ou normalización de predios.

3. Require licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sexa por subdivisión ou agregación de parcelas, en solo urbano, solo de núcleo rural ou urbanizable que pretenda realizarse con posterioridade ou con independencia dos instrumentos de xestión citados no apartado anterior, aínda que non supoña modificación dos mesmos por encontrarse previsto ou autorizado neles.

4. A licencia de parcelación autoriza a deslindar e amolloa-la parcela ou parcelas resultantes. Todo cerramento ou división material de terreos que se efectúe sen a preceptiva licencia de parcelación ou con infracción da mesma, reputarase infracción

urbanística e dará lugar á súa supresión e á sanción que proceda, tramitada mediante o procedemento correspondente, sen prexuízo da responsabilidade específica a que houbera lugar se a parcelación realizada non resultase legalizable.

5. Para facilita-lo cumprimento do previsto no artigo 205.2 LOUG, o Concello comunicará de oficio ó Rexistro da Propiedade tódalas resolucións que concedan ou deneguen licencias de parcelación e as que declaren a ilegalidade de parcelacións existentes, acompañando copias autorizadas dos correspondentes planos parcelarios.

Art. 26. Licencias de obra

1. A concesión das licencias de obras, ademais da constatación de que a actuación proxectada axusta o seu aproveitamento ó susceptible de apropiación, cumpre as condicións técnicas, dimensionais e de uso fixadas polo planeamento e demais normativa aplicable, e reúne as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade, esixe a constancia ou acreditación dos requisitos seguintes:

   a) Licencia de parcelación ou, se esta non fora esixible, conformidade da parcela co planeamento aplicable.

   b) Atoparse formalizadas as cargas urbanísticas asignadas polo planeamento ó polígono a que pertenza a parcela.

   c) Conta-lo polígono e o solar coas condicións de urbanización esixidas polo planeamento que se execute, salvo que se asegure a execución simultánea da urbanización cando esta excepción sexa admisible conforme ás presentes Normas.

   d) Obtención da licencia de actividade para instalación para os efectos do establecido no art. 22 do Regulamento de Servicios das Corporacións Locais, se o require o uso proposto, así como das restantes autorizacións sectoriais ou concesións precisas por razón dos réximes especiais de protección, vinculación ou servidumes legais que afecten ó terreo ou inmoble de que se trate.

   e) Asunción da dirección facultativa polos técnicos competentes requiridos en razón da natureza das obras.

   f) Obtención das autorizacións preceptivas que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable.

g) Cantos outros de índole específica fosen esixibles a teor das presentes Normas, do planeamento de desenvolvemento aplicable e do RD.

2. As alteracións que pretendan introducirse durante a execución das mesmas, requirirán expresa modificación da licencia de obra.

Art. 27. Tipos de licencia de obra

Distínguense nas presentes Normas cinco tipos de licencias:

- Licencias de obra nova.
- Licencias de reforma e ampliación.
- Licencias de conservación.
- Licencias de demolición.
- Licencias de escavación, movementos de terra e outras.

1. Obra nova

Denomínase obra nova a efectuada para a construcción dun inmoble de nova planta ben sobre solar libre (onde non ten existido ningunha construcción anterior) ou sobre o solar procedente da derruba dun edificio existente, ben como ampliación de edificio existente que afecte á superficie de planta baixa.

2. Reforma e ampliación

Enténdese por reforma ou ampliación aquela operación de construcción encamiñada a modifica-lo edificio existente ben sexa para destinalo a uso distinto, ben por calquera outra causa.

Distínguense dous subtipos:

- Reformas e ampliacións estructurais:
  Se a súa realización implica modificación de elementos estructurais (cimentación, muros, piares, vigas, forxados, armaduras de cuberta), elevación de plantas, alteración do volume, modificación de elementos de fachada ou de cuberta.

- Reformas non estructurais:
  Se se limitan á redistribución de espacios interiores ou calquera outra operación que non afecte a elementos estructurais, de fachada ou de cuberta.

3. Conservación

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

Distínguense dous subtipos segundo afecten ou non a elementos estructurais, de fachada ou de cuberta (revocadura de fachadas ou cuberta, reparación de elementos estructurais e similares no primeiro caso; solados, pinturas, tabiques, etc. no segundo caso).

4. Todos estes tipos agrúpanse en dúas categorías de licencias:

- Licencia de obra maior, que comprende os conceptos de obra nova, demolicións, escavacións e movementos de terras, reforma e ampliacións estructurais e obras de conservación estructurais, de fachada e cuberta, así como as reformas non estructurais que supoñan alteración do uso, de instalacións e servicios de uso común ou do número de vivendas ou locais, ou afecten ás condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios e instalacións.

- Licencia de obra menor, que comprende os restantes conceptos de reforma non estructural e obras de conservación non estructurais, nas condicións previstas no art. 14º.2. RD, e aquelas obras e instalacións que cumpran as condicións establecidas no art. 195.3 LOUG.

Art. 28. Obras en edificios catalogados

En relación coas obras que se executen en edificios declarados Bens de Interese Cultural (BIC), inventariados ou comprendidos en catálogos de protección do Plan Xeral ou documentos que o desenvolven, e de acordo co determinado nas ordenanzas específicas, terase en conta que cando se pretenda a súa reforma, reparación ou ampliación deberán facerse constar tales circunstancias na solicitude das licencias e figurar convenientemente documentadas na Memoria e Planos do Proxecto Técnico, debendo o titular xustifica-la necesidade das obras que se pretendan realizar e o alcance destas, tendo en conta o establecido no art. 14.2. RD.

Art. 29. Requisitos da documentación dos proxectos

1. Para os efectos do outorgamento de licencias, os proxectos técnicos redactados por técnico competente, compoñeranse como mínimo de Memoria técnica, Memoria urbanística, Estudio de Seguridade e Saúde, Planos, Prego de Condicións e Presuposto, nas condicións esixidas polo art. 195 LOUG e pola lexislación específica.

2. Na Memoria técnica describirase a obra ou instalación. Expoñerase a súa finalidade e xustificarase a solución adoptada poñéndose de manifesto: a adaptación ó ambiente esixida polo art. 104 LOUG e o cumprimento das condicións previstas na normativa vixente de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, coas condicións esixidas no art. 14.3 RD, o cumprimento dos preceptos de habitabilidade (Decreto 311/1992) no caso das vivendas, e os restantes preceptos legais que sexan de aplicación.

3. Na Memoria urbanística indicarase a finalidade e o uso da construcción ou actuación proxectada, xustificándose a súa adecuación á ordenación vixente con expresa indicación da clasificación e cualificación do solo obxecto da actuación e da normativa e ordenanzas aplicables a el.

4. Os planos de emprazamento redactaranse sobre copias da Cartografía Oficial. Os planos de situación, que haberán de ser topográficos, elaboraranse como mínimo á escala 1/500 e con referencia ós elementos urbanos e á parcelación e ordenación existentes. No caso de edificación adosada ou entre medianeiras, aportarase documentación gráfica de alzado continuo da edificación proposta e das edificacións ás que se adosa.

   No caso de edificación exenta ou de vivendas unifamiliares acompañaranse planos topográficos de parcela con curvas de nivel cada 0,50 metros, nos que se recolla o estado natural ou actual e o reformado trala implantación da edificación, así como tódalas seccións xerais, lonxitudinais e transversais, necesarias para defini-la implantación do volume edificatorio.

5. Os planos de proxecto deberán ser perfectamente lexibles e faranse como mínimo á escala 1/100, debéndose presenta-las plantas, seccións e alzados necesarios para a clara descrición da obra proxectada.

6. Nas licencias de obra menor e no caso de obras de conservación estructural, que afecten unicamente a paramentos exteriores e non impliquen modificación estructural

(por exemplo, cando se trata de: revocadura ou revestido de muros en fachadas; pintura e revocadura de fachadas, colocación de carpintería exterior; repaso de tellado e substitución de canos; etc.), será suficiente unha memoria onde se indique o material a utilizar e as características constructivas e estéticas da solución adoptada, orzamento e plano da modificación. No caso das obras de reforma, a esta documentación engadiránselle os planos debidamente acoutados referidos ós aspectos que alcance a reforma.

7. Presentada unha solicitude de licencia de obras, os posibles reparos técnicos ou doutra clase que susciten os proxectos e a restante documentación e que se entendan subsanables, deberán ser comunicados ó interesado de forma conxunta e nun solo acto. Cumprimentada a subsanación, os novos reparos que de se-lo caso se susciten non deberán referirse a cuestións que deberían terse apreciado anteriormente.

8. Nas obras que afecten a ámbitos protexidos de interese arqueolóxico, ademais da documentación anteriormente sinalada, deberá presentarse a requirida pola normativa sectorial de aplicación e pola presente normativa urbanística.

Art. 30. Transmisión de licencias de obras

As licencias de obras poderán transmitirse dando conta por escrito ó Concello. Se as obras estiveran en curso de execución, deberá acompañarse acta en que se especifique o estado en que se encontran, subscrita de conformidade por ambas partes. Sen o cumprimento destes requisitos, as responsabilidades que se deriven do cumprimento da licencia serán esixibles indistintamente ó antigo ou ó novo titular da mesma.

Art. 31. Caducidade e suspensión de licencias de obras

1. As licencias declararanse caducadas a tódolos efectos polo mero transcurso dos prazos que a continuación se sinalan, salvo as posibles prórrogas que así mesmo se indican:

   a) Se non se comezaran as obras autorizadas no prazo de seis (6) meses a contar desde a data de notificación do seu outorgamento.

   b) Se, unha vez comezadas, as obras quedaran interrompidas durante un período superior a seis (6) meses.

c) Se non se terminaran no prazo determinado desde a data de notificación do seu outorgamento. O prazo de terminación determinarase no acto de concesión de licencia, sendo con carácter xeral de 3 anos para as obras maiores.

Por causa xustificada e por unha soa vez, poderá solicitarse a prórroga dos prazos anteriormente indicados dunha licencia en vigor, para un novo período de seis (6) meses.

As prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen os prazos respectivos.

A caducidade dunha licencia non obsta ó dereito a solicitar nova licencia para a realización das obras pendentes.

2. O incumprimento do deber de urbanización simultáneo á edificación implicará a caducidade da licencia.

3. Disporase a suspensión de eficacia dunha licencia de obras en curso cando se comprobe o incumprimento das súas condicións materiais e ata tanto os servicios municipais non comproben a efectiva reparación dos defectos observados. Se a corrección non se leva a cabo nos prazos que para tal efecto se fixen,a Administración municipal resolverá nos prazos legais sobre a legalización ou non das obras, e procederá en consecuencia de acordo coas disposicións do Capítulo III do Título VI LOUG e do RD.

4. Salvo os traballos de seguridade e mantemento, as obras que se executen estando a licencia caducada ou suspendida consideraranse como non autorizadas, dando lugar ás responsabilidades correspondentes ás obras realizadas sen licencia, e ás medidas executoras que procedesen.

5. En tódolos casos, a declaración de caducidade require a apertura dun previo expediente con audiencia ó interesado. Non obstante, e de acordo co establecido no art. 197.3 LOUG, transcorridos tres anos desde o outorgamento da licencia sen que se iniciasen as obras entenderase caducada automaticamente por ministerio de lei e non se poderán inicia-las obras sen obter nova licencia axustada á ordenación urbanística en vigor.

Art. 32. Solicitude de liña e rasante

Cando se trata de obra de nova planta ou de reconstrucción previa derruba da construcción anterior, será condición previa ó inicio das mesmas a solicitude de liña e rasante, solicitude

que -por outra parte- pode presentar calquera propietario de solar ou terreo, aínda que non sexa seguida inmediatamente da execución da obra.

Cando o solicitante sexa titular de licencia, o Concello haberá de proceder ó sinalamento de liña no prazo de 15 días contados a partir da correspondente solicitude. Transcorrido o prazo previsto, poderán comeza-las obras, sen prexuízo das responsabilidades a que houbera lugar en caso de infracción de aliñacións e recuados oficiais.

O sinalamento de liña non implica o outorgamento da licencia de construcción.

A aliñación darase sobre o plano do solar e zona inmediata, a escala 1/500, referindo os seus puntos característicos a outros fixos do terreo, de maneira que quede suficientemente determinada e materializándoa sobre aquel mediante cravos ou estacas.

Art. 33. Sinalamento de liña

Ó acto de sinalamento de liña concorrerá o Técnico Municipal designado ó efecto, e o dono do terreo, por si ou representado por Técnico de grao medio ou superior.

Para o acto de sinalamento de liña, o terreo estará libre e desembarazado de obstáculos para facilita-lo replanteo.

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

Art. 34. Control da execución das obras

1. En tódalas obras de nova construcción, de reforma e ampliación, demolición, escavación e movementos de terras, será obrigatoria a colocación dun rótulo de 1,50 metros por 1 metro no que se faga constar: nome e apelidos do propietario, do contratista, dos técnicos directores da obra; número de licencia e data da súa expedición; data do comezo das obras e da súa terminación; ordenanza de aplicación e usos ós que se vai a destina-la construcción; altura total do edificio e número de plantas.

   Este rótulo será de cor branca, con letras en negro que terán un tamaño mínimo de 6 cm, e axustarase ó modelo aprobado polo Concello.

2. O interesado ou o director da obra comunicará ó Concello, para a práctica do recoñecemento correspondente e autorización da súa continuación, nas seguintes fases de execución da obra:

   1º Cando se trata de obra nova ou de ampliación: ó remata-la colocación de armaduras de cimentación e arranque da estructura vertical, ó remata-la colocación de armaduras da estructura do solo da planta baixa para comproba-la adecuación das rasantes, e ó remata-la colocación das armaduras ou elementos portantes da cuberta.

   2º Cando se trate de obras de reforma: antes de proceder ás revocaduras interiores e exteriores.

   O recoñecemento e o permiso para continua-las obras, faranse constar en nota sucinta que firmarán o director da obra e o Técnico Municipal e que se unirá ó expediente. Entenderase que o Concello desiste de efectua-lo control se non o realizase no prazo de dez días. A comprobación municipal non alcanzará en ningún caso ós aspectos técnicos relativos á seguridade e calidade da obra, senón unicamente ó cumprimento do proxecto e demais condicións urbanísticas da licencia no referente a forma, localización, axuste altimétrico, superficie e volume da edificación e continuidade das obras. Non obstante, ordenarase a inmediata suspensión das obras e, de se-lo caso, a realización de controis técnicos específicos, se non aparecese debidamente acreditada a efectiva dirección técnico-facultativa esixible segundo a natureza da obra.

Art. 35. Requisitos de urbanización

1. Para autoriza-la edificación no solo urbano é preciso que a parcela reúna a condición de solar de acordo co establecido no art. 16 LOUG. nas condicións previstas no Plan Xeral ou plans que o desenvolvan. Estas condicións haberán de reunilas a totalidade das vías previstas no Plan e en toda a fronte da parcela.

2. Para autoriza-la edificación no solo de núcleos rurais será preciso que a parcela, en toda a súa fronte reúna os requisitos establecidos no art. 29.g) LOUG ou noutro caso garanti-la execución simultánea coa edificación.

   Os Plans Especiais de mellora dos núcleos rurais poderán establece-las esixencias mínimas complementarias ás aquí definidas.

3. Poderase outorgar licencia condicionada á terminación das obras de urbanización cando se asegure a execución simultánea da mesma, nos termos definidos no art. 20.2 LOUG. A fianza de garantía alcanzará ó total valor das obras de urbanización necesarias; para tal finalidade, no procedemento de outorgamento de licencia, os técnicos municipais informarán sobre estes extremos, carecendo de eficacia a licencia mentres non se constitúa a garantía. Non se considerará asegurada a execución simultánea se non se ten acadado o pleno dominio e afectación ó uso público da totalidade dos espacios públicos nos que haberán de executarse as obras de urbanización.

Art. 36. Licencia en solo urbanizable

No solo urbanizable clasificado polo Plan, non poderán outorgarse licencias de edificación en desenvolvemento da ordenación detallada no planeamento de desenvolvemento, ata que non se teña realizado a urbanización debidamente acomodada ó Proxecto de Urbanización, en execución do correspondente Plan Parcial, ou de Sectorización e sexa firme en vía administrativa o acordo aprobatorio do instrumento de equidistribución do polígono correspondente, sen prexuízo do establecido no art. 42.2 RG.

No solo urbanizable delimitado, en tanto non sexa aprobada a correspondente ordenación detallada non poderán autorizarse outras obras que as que se vaian executar trala redacción de Plans Especiais de Infraestructuras ou as de carácter provisional ás que se refire o art. 102 LOUG.

No solo urbanizable non delimitado, en tanto non se aprobe o correspondente plan de sectorización estarase ó previsto na LOUG para o solo rústico.

Art. 37. Obras sen licencia ou que non se axusten a licencia

1. As obras que se executen sen licencia ou orde de execución ou que non se axusten ás condicións estipuladas nas mesmas, serán suspendidas conforme ó disposto no art. 209 LOUG e concordantes do RD adoptándose as medidas cautelares establecidas no art. 209.2 LOUG e incoándose expediente de reposición da legalidade do modo e coas consecuencias previstas no art. 209.3 LOUG.

2. De resultar legalizables, no prazo de tres meses desde o requirimento producido para o efecto, o interesado deberá solicita-la oportuna licencia ou axustar a ela, as obras, de se-lo caso. Neste último caso poderá concederse unha ampliación de prazo que non excederá doutros tres meses atendendo á complexidade ou envergadura das obras.

3. Cando a obra construída sen licencia cumpra as condicións do planeamento, o propietario poderá legaliza-la súa situación coa obtención da licencia correspondente, sen prexuízo do expediente sancionador que puidera tramitarse.

   No caso de implantar construccións dentro de zonas afectadas pola pegada de ruído, ademais de corresponder a usos compatibles coa dita afección, deberán de estar convenientemente insonorizados para cumprir cos niveis establecidos polo CTE sobre condicións acústicas dos edificios que establece uns niveis Leq de inmisión de ruído aéreo, non asumindo o titular do aeroporto cos custos de insonorización.

4. Cando transcorrido o prazo de tres meses non se teña solicitado a licencia, non se teñan axustado as obras ás condicións sinaladas na mesma ou na orde de execución, ou cando a licencia fora denegada por se-lo seu outorgamento contrario á legalidade urbanística, o Alcalde acordará a demolición das obras, actuando tal e como establecen os arts. 209.5, 6 e 7 LOUG e 54 RD.

5. A regulación deste artigo establécese sen prexuízo da aplicación da totalidade das disposicións legais que en materia de disciplina urbanística estean dictadas ou cheguen a dictarse durante o período de vixencia do Plan, e en particular das previstas no Capítulo III do Título VI da LOUG e no Regulamento de Disciplina Urbanística (Decreto 28/1999), ata que entren en vigor as disposicións de desenvolvemento que o substitúen, segundo a Disposición Transitoria Sexta LOUG.

Art. 38. Condicións das obras en relación coas vías públicas

1. O propietario do terreo onde se execute unha obra de calquera natureza, será responsable diante do Concello dos danos que coa súa execución poida ocasionar nas vías públicas ou servicios municipais.

2. Se as obras que se executan puideran afectar a servicios de carácter xeral ou público, o propietario ou titular da licencia haberá de comunicalo por escrito e con oito días de antelación ó comezo das mesmas, ás empresas ou entidades administrativas correspondentes. Naquel prazo as empresas ou entidades deberán toma-las medidas oportunas en evitación de danos propios ou a terceiros, dos que serán responsables se finaliza o prazo anteriormente mencionado sen adoptar ditas medidas.

3. Os escombros e provisións de materiais, non poderán amorearse na vía pública nin apoiados nos cercados ou muros de cerramento.

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

5. O propietario do terreo onde se execute calquera clase de obra está obrigado a conservar tódalas partes da obra ou construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que non poidan compromete-la seguridade pública.

6. Tódalas estadas auxiliares da construcción deberán executarse baixo dirección facultativa competente e dotaráselles das medidas necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer á rúa, onde se colocarán os sinais de precaución que en cada caso sexan convenientes.

7. En toda clase de obra, así como no uso de maquinaria auxiliar da mesma, gardaranse as medidas de seguridade e saúde no traballo esixidas pola lexislación vixente e en particular as determinadas polos correspondentes estudios e plans de seguridade e saúde, evitando no posible a ocupación da vía pública con calquera clase de maquinaria auxiliar.

Art. 39. Demolicións

1. Cando un propietario quixera proceder á demolición total ou parcial dun edificio, deberá solicita-la oportuna licencia municipal, acompañando Proxecto Técnico completo subscrito por facultativo competente, especificando os pormenores do edificio que se pretende derrubar e dos edificios adxacentes, así como os planos que sexan necesarios para a súa aclaración. O Concello poderá fixar hora e prazo en que teñan que verificarse as derrubas, para evitar danos e molestias, sendo obrigatoria, en todo caso, a colocación de cercados en toda a fronte que teña que demolerse, coas restantes medidas de seguridade e saúde que se establezan.

2. A data prevista para o inicio das obras de demolición haberá de ser comunicada ó Concello cunha antelación mínima de 15 días.

3. Nas demolicións comprendidas no ámbito da Cidade Histórica de Santiago, e áreas obxecto de protección arqueolóxica, estarase ó sinalado na súa normativa específica e no artigo seguinte.

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

5. Cando por derruba ou obras na edificación sexa necesario apea-la contigua, solicitarase licencia polo propietario desta, expresando nunha memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, a clase de apeos que se vaian a executar, acompañando os planos necesarios. En caso de negativa de dito propietario a realiza-las obras de apeo, poderase levar a cabo directamente polo dono da finca que se vaia a demoler ou daquela onde deban executarse as obras, o cal deberá solicita-la oportuna licencia, co compromiso formal de sufragar, se procedese, a totalidade dos gastos que ocasione o apeo, sen prexuízo de que poida repercuti-los gastos ocasionados, conforme a Dereito. Cando as obras afecten a unha medianeira, estarase ó establecido na regulación civil destas servidumes.

6. En todo caso, cando se vaia a comezar unha derruba ou baleirado importante, o propietario terá a obriga de comunicalo, en forma fidedigna, ós colindantes da finca por se debera adoptarse algunha precaución especial.

7. En caso de urxencia, por perigo inminente, poderán dispoñerse no acto, pola dirección facultativa, os apeos ou obras convenientes, aínda que consistan en tornapuntas exteriores, dando conta inmediata ó Concello das medidas adoptadas para a seguridade pública, sen prexuízo de solicita-la licencia no prazo de corenta e oito horas seguintes e abona-los dereitos que procedan. Igualmente, en tales circunstancias, o técnico municipal competente, esixirá que se realicen os apeos ou obras que estime necesarios para garanti-la seguridade pública.

Art. 40. Escavacións e movementos de terras

1. Para proceder a calquera escavación ou movemento de terras haberá de solicitarse a oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada que especificará os pormenores do movemento pretendido e das edificacións adxacentes, de se-lo caso, así como planos sinalando a topografía actual do terreo e a resultante da escavación, en planta e nas seccións necesarias para precisa-lo alcance da actuación e permiti-lo seu recoñecemento en obra.

2. Na tramitación da licencia de calquera escavación, movemento de terra, demolición ou parcelación, será preceptivo o informe técnico dos servicios municipais de Arqueoloxía.

   O informe fixará as condicións nas que se deba produci-lo movemento de terras, propoñendo, se é o caso, a denegación de licencia se concorreran as circunstancias previstas nestas Normas, no Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica, na Lei do Patrimonio Cultural de Galicia (en adiante LPCG), na Lei do

Patrimonio Histórico Español (en adiante LPHE) e demais disposicións que lle sexan de aplicación.

Na licencia faranse consta-las características e as condicións técnicas en que se debe produci-la actuación para garanti-la preservación de obxectos e restos materiais de interese arqueolóxico.

De conformidade co establecido na LPCG, as licencias de escavación, movementos de terras ou demolición estarán condicionadas á inexistencia de obxectos e restos arqueolóxicos. Polo tanto non se poderán entender amparadas pola licencia municipal as obras de calquera clase realizadas con posterioridade o achado de obxectos e restos materiais arqueolóxicos, que non resulten expresamente autorizadas polo Concello, de conformidade coa resolución previa da Administración competente emitida trala comunicación e entrega de obxectos, se é o caso.

As escavacións e movementos de terras que se produzan nas áreas de cautela arqueolóxica establecidas no Plan Xeral estarán ó previsto no art. 176 desta Normativa Urbanística.

3. O incumprimento das condicións de licencia a que se refire o apartado 2 deste artigo, terá o carácter de infracción urbanística, que se clasificará de grave se ocasionara dano ou puxera en risco obxectos ou restos materiais de carácter histórico ou paleontolóxico.

   As sancións e demais medidas de protección da legalidade urbanística que se deriven de dita infraccións, serán independentes das que resulten da LPCG e demais lexislación sectorial.

4. A data prevista para o inicio das obras de escavación ou movemento de terra haberá de ser comunicada ó Concello cunha antelación mínima de 15 días para dispoñe-los servicios de inspección técnica e arqueolóxica necesarios, de dita comunicación darase traslado á Administración competente en materia de protección do patrimonio cultural.

Art. 41. Valado das obras

1. En toda obra de nova planta ou derruba e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas, haberá de colocarse un cercado de protección de dous metros de altura como mínimo, de materiais que ofrezan seguridade e conservación decorosa e situado á distancia máxima de dous metros da aliñación oficial. Deberá quedar remetido da calzada, polo menos 0,60 metros, para permiti-lo paso de peóns.

2. Cando por circunstancias especiais non se faga aconsellable a aplicación desta norma, o técnico municipal fixará as características do cercado podendo ordena-la súa desaparición total no momento en que terminen os traballos indispensables en planta baixa, continuando as obras nas plantas superiores.

3. Cando as obras ou instalacións poidan supoñer, por si ou pola súa montaxe, un perigo para os viandantes, durante as horas de traballo colocarse na rúa unha corda ou palenque cun operario que advirta do perigo. Cando as características de tránsito o aconsellen, poderá limitarse o traballo a determinadas horas.

4. Nas zonas en que sexa obrigatorio o recuado da edificación, o cercado colocarase na aliñación oficial. Deixando de ser obrigatorio cando estea construído o cerramento definitivo.

5. A instalación de cercados enténdese sempre con carácter provisional, en tanto dure a obra. Por iso desde o momento en que transcorra un mes sen dar comezo as obras, ou estean interrompidas por igual período, deberá suprimirse o cercado e deixar libre a vía ó transito público.

Art. 42. Licencias de actividades e instalacións

1. Require licencia de actividade e instalación a utilización dos edificios, locais e instalacións, ben se trate de nova implantación, ampliación ou modificación das existentes, debendo estar ó disposto no art. 196 LOUG.

2. A modernización ou substitución de instalacións que non supoña modificación das características técnicas das mesmas ou dos seus factores de potencia, emisión de fumes e olores, ruídos, vibracións ou axentes contaminantes, non require modificación da licencia de actividades e instalacións concedida.

3. A concesión de licencias de actividades e instalacións está suxeita ó cumprimento das condicións urbanísticas establecidas nestas Normas, e da regulamentación técnica que sexa de aplicación. Naquelas actividades en que sexa legalmente esixible, a obtención da licencia estará supeditada á existencia de informe favorable emitido polos organismos competentes.

4. Poderán concederse licencias de actividades e instalacións que contemplen a imposición de medidas correctoras dos niveis de molestia xerados polas mesmas. Neste suposto a

comprobación da inexistencia ou deficiencias das medidas correctoras, impedirá o comezo da actividade.

5. Os supostos que esixan licencia de actividade clasificada ou de apertura e licencia urbanística serán obxecto dunha soa resolución, procedéndose segundo o previsto no art. 196.2 LOUG.

Art. 43. Licencias de ocupación ou funcionamento

1. A licencia de ocupación ten por obxecto autoriza-la posta en uso dos edificios ou instalacións, previa comprobación de que ten sido executados de conformidade coas condicións das licencias das obras ou usos e que se encontran debidamente terminados e aptos segundo as condicións urbanísticas do seu destino específico. Para outorgala esixirase certificado final de obra de técnico competente no que conste que as obras están completamente terminadas e se axusta á licencia outorgada e á previa visita de comprobación dos servicios técnicos municipais de acordo co establecido no art. 195.6 LOUG.

2. Están suxeitas a licencia de primeira ocupación:

   a) A primeira utilización das edificacións froito de obras maiores ou resultantes doutras obras en que sexa necesario por terse producido cambios na configuración dos locais, alteración nos usos a que se destinan, ou modificacións na intensidade dos usos.

   b) A posta en uso das instalacións e a apertura de establecementos industriais e mercantís.

   c) A nova utilización de aqueles edificios ou locais que teñan sido obxecto de substitución ou reforma dos usos preexistentes.

3. Nos supostos contemplados no apartado a) do número anterior, a concesión das licencias de ocupación require a acreditación ou cumprimentación dos seguintes requisitos, segundo as características das obras, instalacións ou actividades de que se trate:

   a) Xustificación do cumprimento das condicións mínimas de habitabilidade que figuran no anexo ó Decreto 311/1992 sobre supresión de cédula de habitabilidade.

b) Licencias ou permisos de apertura ou supervisión das instalacións a cargo doutras Administracións públicas competentes por razón do uso ou actividade de que se trate.

c) Outras autorizacións administrativas sectoriais que procedan, a causa de servidumes legais, concesións administrativas ou réximes de protección aplicables ós edificios ou actividades, cando non constasen previamente.

d) Documentación das compañías subministradoras de auga, gas, electricidade e telefonía, acreditativas da conformidade das acometidas e redes respectivas.

e) Terminación e recepción provisional das obras de urbanización que se acometeran simultaneamente coa edificación.

f) Liquidación e abono das taxas municipais por licencia.

4. A licencia de ocupación solicitarase ó Concello polos promotores ou propietarios, sendo o prazo para concesión ou denegación dun (1) mes, salvo reparos corrixibles. A obtención de licencia de ocupación polo transcurso dos prazos de silencio positivo previstos na lexislación non lexitima as obras ou usos que resultaren contrarios ó planeamento.

5. A licencia de ocupación, nos seus propios termos e salvo erro imputable ós interesados, exonera ós solicitantes, constructores e técnicos da responsabilidade administrativa por causa de infracción urbanística, pero non das comúns de natureza civil ou penal propias da súa actividade. A licencia é requisito para a contratación dos subministros de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía, baixo responsabilidade das empresas subministradoras segundo se establece no art. 17º.5 RD.

6. A posta en uso dun edificio ou a apertura dunha instalación carente de licencia de ocupación, cando fose preceptiva, constitúe infracción urbanística que será cualificada de conformidade co establecido na LOUG e no RD, sen prexuízo, de se-lo caso, das ordes de execución ou suspensión precisas para o restablecemento da legalidade urbanística, incluída a clausura da instalación ou edificio afectados.

Art. 44. Ordes de execución e suspensión de obras e outros usos

1. Mediante as ordes de execución e suspensión, o Concello exerce a súa competencia en orde a impoñer ou restablece-la ordenación urbanística infrinxida, a esixi-lo cumprimento

dos deberes previstos no art. 9 e 199.3 LOUG de conservación en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, das construccións, edificios e instalacións e asegurar, de se-lo caso, a eficacia das decisións que adopte en atención ó interese público e ó cumprimento das disposicións xerais vixentes.

2. O incumprimento das ordes de execución e suspensión, ademais da responsabilidade disciplinaria que supoña, dará lugar á execución administrativa subsidiaria, segundo o previsto no art. 199.4 LOUG que será con cargo ós obrigados en canto non exceda do límite dos seus deberes. Ademais, denunciaranse os feitos diante da xurisdicción correspondente cando o incumprimento puidera ser constitutivo de delicto ou falta. Estarase ó establecido na subsección B). Sección primeira. Capítulo II do Título II e nos capítulos I e II do Título III do RD, no que resulte de aplicación.

3. O incumprimento das ordes de suspensión de obras ou actividades implicará por parte do Concello a adopción das medidas necesarias que garantan a total interrupción da actividade. A estes efectos poderá ordena-la retirada dos materiais preparados para ser utilizados na obra ou actividade e a maquinaria afecta á mesma; adecua-lo precintado da obra, instalacións e medios auxiliares, ordena-la suspensión dos subministros de auga, electricidade, gas e telecomunicacións das actividades ou obras paralizadas, proceder á execución forzosa mediante imposición de multas coercitivas e demais medias convenientes para a efectividade da suspensión, nas condicións previstas no art. 209.2 LOUG.

Art. 45. Edificios en estado ruinoso

1. Cando algunha construcción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, a declarará en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, previa audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impedise.

2. Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

   a) Cando o custo das obras de reparación necesarias exceda da metade do custo de reposición da edificación ou de nova construcción con características similares, excluído o valor do terreo.

      Son obras de reparación as que repoñen o edificio ás súas condicións preexistentes de seguridade e salubridade, e en especial as que teñen por obxecto consolidar,

asegurar ou substituí-los elementos danados daquel que afecten á súa estabilidade ou serven ó mantemento das súas condicións básicas de uso.

b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estructurais fundamentais.

c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fóra de ordenación.

3. As deficiencias referentes a instalacións ou servicios en materia de habitabilidade das vivendas non serán tidas en conta a efectos da declaración en estado ruinoso da edificación, por carecer de relación con dito estado.

4. Cando un edificio se declare ruinoso, o propietario virá obrigado a executa-las obras necesarias para que tal estado desapareza incluída a parcial ou total demolición acordada, iniciando as obras no prazo dun mes. Dentro deste prazo o Concello poderá autoriza-la ampliación de dito prazo sempre que o propietario o solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo e baixo a súa responsabilidade.

5. Se o propietario non executara as obras acordadas polo Concello no prazo establecido, executaraas este a costas do obrigado.

6. Se existise urxencia e perigo na demora, o Concello ou o Alcalde, por motivos de seguridade poderá dispoñe-lo necesario respecto á habitabilidade e ó desaloxo do edificio. En todo caso, os gastos da obra serán por conta do propietario.

7. Cando os edificios ruinosos, non sexan susceptibles de reforzo ou estean situados fóra de liña ou rasante oficial, haberán de demolerse. No caso de incumprimento da orde de demolición nos prazos antes referidos, o Concello procederá á execución subsidiaria dela a custa do obrigado, ou á execución forzosa mediante a imposición de multas, reiterables ata logra-la execución das obras ordenadas, conforme ó previsto no art. 201.3 LOUG.

8. A declaración de ruína dun inmoble declarado Ben de Interese Cultural, catalogado no Plan Xeral ou nos Plans de desenvolvemento ou incluído no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, non supoñerá a procedencia da súa demolición sen a autorización da Administración competente de acordo co art. 24 LPHE e 41 LPCG. Todo iso sen prexuízo da adopción das medidas necesarias, en orde á seguridade do inmoble e os seus ocupantes.

Cando por calquera circunstancia resulte destruída unha construcción ou edificio catalogado, o terreo subxacente permanecerá suxeito ó réxime propio da catalogación. O aproveitamento subxectivo non excederá do preciso para a fiel restitución, que poderá ser ordenada nos termos que regulamentariamente se determinen.

CAPÍTULO V. Información Urbanística

Art. 46. Publicidade do planeamento

O principio de publicidade do planeamento regúlase conforme ó establecido no art. 100 LOUG e faise efectivo mediante os seguintes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa do planeamento.
b) Consultas previas.
c) Informes urbanísticos.

Art. 47. Consulta directa

1. Toda persoa ten dereito a tomar vista por si mesma e gratuitamente da documentación integrante do Plan Xeral e dos instrumentos de desenvolvemento do mesmo nos lugares e coas condicións de funcionamento do servicio fixadas ó efecto. O persoal encargado prestará auxilio ós consultantes para a localización dos documentos do seu interese. Facilitarase ó público a obtención de copias dos documentos do planeamento vixente, nos prazos e, de se-lo caso, co custo que se estableza ó efecto.

2. Para os efectos do previsto neste artigo, os locais de consulta disporán de copias íntegras e auténticas de toda a documentación dos Plans e os seus documentos anexos e complementarios, debidamente actualizados e con constancia dos respectivos actos de aprobación definitiva, así como os de aprobación inicial e provisional das súas eventuais modificacións en curso. Estarán así mesmo dispoñibles relacións detalladas dos Estudios de Detalle aprobados, das delimitacións de polígonos, dos proxectos ou licencias de parcelación aprobados ou concedidas e dos expedientes de equidistribución aprobados ou en trámite.

3. Así mesmo formalizarase o Libro Rexistro previsto no art. 166 RP, en que se inscribirán os acordos de aprobación definitiva dos instrumentos de planeamento e xestión, así como as resolucións administrativas e sentencias que afecten ós mesmos.

Art. 48. Consultas previas

Poderán formularse consultas previas á petición de licencia, sobre as características e condicións ás que debe axustarse unha obra determinada. A consulta, cando así o requira o seu obxecto, deberá acompañarse de anteproxecto ou esbozo suficiente para a súa comprensión.

Art. 49. Informes urbanísticos

Toda persoa pode solicitar informe por escrito sobre o réxime e condicións urbanísticas aplicables a un terreo concreto ou ó sector, polígono ou ámbito de planeamento no que se atope incluído, que deberá emitirse polo órgano ou servicio municipal determinado para tal efecto. A solicitude de informe deberá acompañar plano de emprazamento da finca ou ámbito sobre cartografía oficial municipal. Os servicios municipais poderán requirir ó consultante cantos outros datos de localización ou antecedentes da consulta fosen precisos. A información deberá ser facilitada por parte da Administración municipal no prazo máis breve e como máximo no de tres meses contados desde a presentación da solicitude no rexistro municipal.

Art. 50. Cédulas urbanísticas

O Concello deberá regular mediante a correspondente ordenanza a cédula urbanística dos terreos en edificios existentes en solo urbano e urbanizable. Ó expedi-la célula, se o Plan estivese en proceso de modificación ou revisión, farase constar expresamente nela esta circunstancia.

Unha vez creada, a cédula será esixible para a parcelación, edificación ou calquera utilización urbanística dos predios, sexa provisional ou definitiva.

TÍTULO II.NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I.Clases e réxime xurídico do solo

Art. 51. Réxime urbanístico do solo

O réxime urbanístico do solo do Termo Municipal regúlase de conformidade co Título I da LOUG en relación co Título I da "Ley 6/98 de Régimen de suelo y valoraciones", a través de:

1. A clasificación do solo en tipos segundo o seu réxime xurídico.

2. A determinación e regulación dos elementos da estructura xeral e orgánica do territorio.

3. A división do solo en zonas segundo a súa cualificación urbanística.

Art. 52. Clasificación do solo segundo o seu réxime xurídico

O territorio do Termo Municipal de Santiago de Compostela clasifícase nos seguintes tipos de solo: solo urbano, de núcleo rural, solo urbanizable e solo rústico a tenor do disposto nos artigos 10 a 15 LOUG, de acordo á delimitación establecida nos planos de ordenación.

Art. 53. Determinacións xerais para os tipos de solo

1. No solo urbano o Plan Xeral distingue o solo urbano consolidado do solo urbano non consolidado que de conformidade co establecido no art. 12 LOUG, correspóndese coa superficie do solo urbano que non ten a consideración de consolidado e, en todo caso, polos terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións. Así mesmo, o Plan precisa a ordenación física pormenorizada do solo urbano, a través da delimitación dos solos segundo o seu destino para:

   a) Viais, aparcadoiros e zonas libres públicas.

   b) Solos públicos para parques, xardíns urbanos e zonas verdes.

   c) Solos para dotacións, equipamentos e demais servicios de interese público e social de carácter público e privado.

d) Solos edificables, coa súa cualificación entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e condicións da edificación.

e) Outros.

Ou remite dita ordenación ó planeamento de desenvolvemento, que haberá de pormenorizala.

2. No solo de núcleo rural o Plan determina a súa ordenación física pormenorizada segundo se establece no art. 56 LOUG, a través da delimitación, se é o caso, dos solos segundo o seu destino para:

a) Rede viaria pública e zonas libres.

b) Dotacións, equipamentos e demais servicios de interese público e social de carácter público e privado.

c) Solos edificables coa regulamentación do uso pormenorizado dos terreos e construccións, así como das características estéticas da edificación.

d) Outros.

Igualmente o Plan fixa os indicadores para a redacción do planeamento especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, atendendo á complexidade urbanística sobrevida.

3. No solo urbanizable o Plan distingue os ámbitos delimitados ou inmediatos dos diferidos ou non delimitados segundo os criterios establecidos no art. 14 LOUG.

No solo urbanizable delimitado o Plan Xeral delimita os sectores para o seu desenvolvemento mediante Plans Parciais. Ademais establece as seguintes determinacións:

a) Sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión de cada sector.

b) Trazado das redes de infraestructuras principais e a súa conexión cos futuros do sector.

c) Conexión cos sistemas xerais existentes e exteriores ó sector.

d) Asignación dos usos globais de cada sector.

e) Fixación da edificabilidade e das tipoloxías edificatorias.

Neste tipo de solo a disposición pormenorizada da rede viaria local, estacionamentos, espacios libres e zonas verdes públicas locais, equipamentos locais e edificación pública e privada resultará da ordenación física que propoña o Plan Parcial, de conformidade co Plan e coa regulamentación urbanística xeral. As solucións grafitadas no Plan Xeral entenderanse como indicativas e preferentes. En caso de alteración, os Plans Parciais deberán xustifica-la mellor solución proposta en relación á conectividade e coherencia co resto da cidade.

No solo urbanizable non delimitado o Plan establece os criterios para delimita-los correspondentes sectores, relativos a usos, intensidade de uso, dotacións, equipamentos, sistemas xerais que deban executarse e conexión con eles, así como prioridades para garantir un desenvolvemento urbano racional.

A ordenación pormenorizada será a proposta polo Plan de Sectorización, sempre de conformidade co Plan e coa regulamentación urbanística xeral. As solucións grafitadas no Plan Xeral entenderanse como indicativas, debendo os Plans de Sectorización xustifica-las súas propostas na mellora da conectividade e coherencia co resto da cidade.

4. No solo rústico o Plan Xeral precisa a delimitación e cualificación do solo de especial protección diferenciándoo do de protección ordinaria, de acordo co artigo 59 LOUG e coas especificacións contidas nos artigos 32 a 39 LOUG.

5. Sen prexuízo da clasificación do solo, o Plan establece as reservas de solo necesarias para o desenvolvemento dos sistemas xerais de comunicacións, de espacios libres, de equipamento e demais instalacións que inflúen de modo substancial no desenvolvemento do territorio.

Art. 54. Sistemas xerais e estructura xeral e orgánica do territorio

1. A efectos da definición da estructura xeral e orgánica do territorio o presente Plan asigna certos solos para:

   a) Sistema xeral de comunicacións.

   b) Sistema xeral de espacios libres e zonas verdes públicas.

   c) Sistema xeral de equipamentos públicos.

   d) Sistema xeral de infraestructuras de servicios técnicos.

2. Estes solos ordenados en sistemas presentan un grao especial de interese colectivo derivado do seu carácter determinante para o desenvolvemento urbano da cidade e dos asentamentos de núcleos de poboación e do territorio municipal, así como para regula-las súas transformacións no tempo de forma non contradictoria.

3. A consideración de sistemas coas excepcións que se indican nestas Normas, implica a declaración de utilidade pública das obras e a necesidade de ocupación dos terreos para eles reservados, segundo o disposto no art. 98 LOUG en relación co art. 109.5 LOUG.

CAPÍTULO II. División do solo en zonas segundo a súa cualificación urbanística

Art. 55. Cualificación urbanística: alcance e contido

1. Para os efectos de orientar e regula-la actividade urbanística, e de conformidade coa Lei, o Plan asigna a todos aqueles solos non adscritos especificamente a sistemas, a súa cualificación urbanística segundo zonas. Cando nunha zona quede incluída cualificación de sistema este regularase polas súas Normas correspondentes, sen prexuízo da acomodación da súa ordenación física no nivel de proxecto ás características da zona dadas pola súa correspondente ordenanza.

2. Esta cualificación do solo en zonas formúlase de conformidade co art. 52 LOUG e en concordancia coa clasificación do solo en tipos, en resposta ó grao de consolidación alcanzado polo proceso urbano, os núcleos rurais, ás características e grao da urbanización e parcelación dominantes, e en desenvolvemento dos criterios para a ordenación urbanística emanados do Plan.

3. Nas zonas, dentro dos límites e co cumprimento dos deberes urbanísticos establecidos legal ou regulamentariamente e en especial polas presentes Normas, os particulares e as administracións levarán a cabo a urbanización e edificación en exercicio das súas respectivas facultades dominicais e competenciais.

4. Enténdese por zona de ordenanza toda superficie homoxénea cualificada polo Plan Xeral dentro dos solos urbano, de núcleo rural e rústico, e delimitada por solos con outra cualificación ou clasificación urbanística. Enténdese por sector o ámbito delimitado para o desenvolvemento mediante un Plan Parcial ou de Sectorización no solo urbanizable; a súa delimitación contense nos Planos de Ordenación do Plan Xeral no caso do solo urbanizable delimitado ou inmediato e establecerase nos propios Plans de Sectorización no solo urbanizable diferido ou non delimitado.

Art. 56. Sistemas locais

1. Nos Plans Parciais, Plans de Sectorización e Especiais de Reforma Interior ou de Protección, Rehabilitación e Mellora do núcleo rural, as superficies dos terreos que se adscriben a sistemas locais virán determinadas de conformidade co establecido no Plan Xeral debendo acada-las reservas mínimas e as condicións previstas no art. 47 LOUG e os regulamentos que a desenvolvan. A edificación privada deberá ordenarse de modo que deixe libres os terreos necesarios para a conveniente creación de ditos sistemas.

2. A obtención dos terreos destinados a sistemas locais producirase de modo e cos procedementos previstos nos Capítulos VII e VIII do Título IV da LOUG.

Art. 57. Definicións dos parámetros de regulación de sectores

A efectos da regulación das determinacións do solo urbanizable delimitado e non delimitado establécense as seguintes definicións.

1. Área de Reparto. Ámbito delimitado para o reparto de cargas e beneficios.

   No solo urbanizable delimitado as áreas de reparto defíneas o Plan Xeral e incluirán un ou varios sectores completos e os sistemas xerais que se integren neles ou que se lle adscriban para efectos da súa xestión.

   No solo urbanizable non delimitado, as áreas de reparto definiranse por medio dos plans de sectorización que as ordenen e desenvolvan, incluíndo obrigatoriamente os terreos necesarios para sistemas xerais de dotacións públicas na proporción mínima de 25 m^2 por cada 100 m^2 edificables de uso residencial, así como os enlaces do sector cos sistemas xerais viarios e de infraestructuras existentes.

2. Aproveitamento tipo. Determínase para cada área de reparto dividindo o aproveitamento lucrativo total expresado en metros cadrados edificables do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes a ela, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas de carácter xeral ou local existentes no momento da aprobación do Plan Xeral que se manteñan.

3. Sector. Ámbito de solo para a formación do planeamento de desenvolvemento a quen o Plan Xeral no solo urbanizable inmediato e o Plan de Sectorización no solo urbanizable diferido asignan uns usos globais cunha edificabilidade determinada e unhas tipoloxías edificatorias.

4. Edificabilidade bruta medida cos criterios do art. 46.6. LOUG, será a relación entre os metros cadrados edificables para os usos lucrativos dun sector e a superficie do mesmo, incluso a ocupada por novos sistemas xerais incluídos nel e excluíndo a ocupada por dotacións públicas existentes que o Plan manteña e a dos sistemas xerais adscritos fóra do ámbito. Entenderase por usos lucrativos tódolos permitidos polo planeamento que non sexan dotacionais públicos, viario público, zonas verdes e espacios libres públicos.

5. Densidade máxima en vivendas por hectárea. Será a densidade residencial medida sobre a superficie total do sector, computada cos criterios do art. 46.6 LOUG, segundo se indica no apartado anterior.

CAPÍTULO III. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento do planeamento subordinado

Sección 1ª. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento do solo urbanizable delimitado.

Art. 58. Sectores de solo urbanizable delimitados

1. No Solo Urbanizable delimitado do Plan Xeral establécense 18 sectores de planeamento cos parámetros e usos que a continuación se especifican:

Código	Nome	Edificabilidade Bruta máxima m^2/m^2	Densidade Residencial máxima Viv/Ha	Uso Xeral
SUD 1	Mallou	1,00	100	Residencial-Terciario
SUD 2	Cancelas -A Muíña	0,65	60	Residencial
SUD 3	Amio Norte	0,85	80	Residencial-Terciario
SUD 4	A Pulleira	0,88	75	Residencial-Terciario
SUD 5	Amio Sur	0,50	-	Terciario
SUD 6	Mulas de Abaixo- Meixonfrío	0,45	28	Residencial
SUD 7	Vite de Arriba	0,40	33	Residencial
SUD 8	Torrente	0,40	33	Residencial
SUD 9-10	Estrada de Vigo-Chouchiños	0,45	33	Residencial-Terciario
SUD 11	Muíño de Vidán	0,40	28	Residencial-Terciario
SUD 12	Santas Mariñas- Sar	0,45	35	Residencial
SUD 13	Sar- Monte Gaias	0,45	35	Residencial
SUD 14	Monte do Seixo	0,40	33	Residencial
SUD 15	Castiñeiriño	0,40	33	Residencial
SUD 16	Agra dos Campos-Aríns	0,40	33	Residencial
SUD 17	Monte do Gozo- Aríns	0,35	28	Residencial
SUD 18	Caneiros-Boisaca	0,55		Industrial-Terciario
SUD 19	Costa Vella II	0,55		Industrial-Terciario

2. Os usos xerais do cadro anterior indican a caracterización xeral dos sectores.

   Os usos globais establécense para cada sector nos artigos seguintes.

   A regulación pormenorizada dos usos correspóndelle ó Plan Parcial de desenvolvemento de acordo coas compatibilidades establecidas nas Normas Xerais de Uso do Plan Xeral. A tipoloxía da edificación nos sectores de uso residencial será a de edificación colectiva en cuarteirón pechado, en bloque laminar ou en bloque illado e, de se-lo caso, a de vivenda unifamiliar.

3. As reservas dotacionais e os trazados e características das redes de comunicación e de servicios determinaranse de acordo co establecido nos artigos 63 a 65 LOUG, así como cos estándares de calidade de vida e cohesión social establecidos no seu artigo 47.

4. O esquema viario proposto en planos de ordenación constitúe a estructura básica de cada un dos sectores e garante a coherencia final das distintas actuacións. O seu trazado pode ser obxecto de reconsideración polos respectivos plans parciais garantindo sempre a integración no resto do tecido e o respecto ás conexións co solo urbano e co resto do solo urbanizable. Non obstante haberá de respectarse, salvo reaxustes xustificados, o esquema viario que teña a consideración de sistema xeral.

   De igual modo entenderanse como indicativas, agás condición especial nas determinacións específicas de cada área, as reservas de dotacións de sistema local previstos en planos de ordenación, podéndose reaxustar nos correspondentes plans parciais.

5. Para os efectos da súa xestión urbanística os sectores de solo urbanizable delimitado e os sistemas xerais a eles adscritos agréganse nas seguintes áreas de reparto.

   Procede incorporar á descrición de cada área de reparto o valor do seu aproveitamento tipo.

   <u>ÁREA DE REPARTO 1</u>:

   - Sectores.
     . SUD-1 Mallou.
     . SUD-2 Cancelas-A Muíña.
     . SUD-3 Amio Norte.
     . SUD-4 A Pulleira.
     . SUD-5 Amio Sur.

   - Sistemas Xerais Adscritos.

.	EU-2	Ampliación Campus Sur.	33.712 m^2
.	EU-11	Parque Deportivo Universitario de Poza de Bar.	54.718 m^2
.	-	Viario de Sistema Xeral.	6.862 m^2
.	PU-16	Parque Urbano do Norte.	86.721 m^2
.	C-1	Ampliación Cemiterio Boisaca.	34.800 m^2

   - Aproveitamento tipo: 0,5768 m^2 de uso característico / m^2 de solo

ÁREA DE REPARTO 2:

- Sectores.
  . SUD-6 Mulas de Abaixo-Meixonfrío.
  . SUD-7 Vite de Arriba.

- Sistemas Xerais Adscritos.
  . ZV-2 Zona verde do Mirador do Cruceiro de Coruña. 5.552 m^2
  . ZD-2 Parque Deportivo San Lázaro. 3.700 m^2

- Aproveitamento tipo: 0,4586 m^2 de uso característico / m^2 de solo.

ÁREA DE REPARTO 3:

- Sectores.
  . SUD-8 Torrente.
  . SUD-9-10 Estrada de Vigo-Chouchiños.
  . SUD-11 Muíño de Vidán.

- Sistemas Xerais Adscritos.
  . PU-12 Parque Lineal de Volta do Castro. 5.630 m^2
  . ZD-2 Parque Deportivo San Lázaro. 5.880 m^2
  . PU-9 Parque Urbano Eugenio Granell. 3.874 m^2

- Aproveitamento tipo: 0,4721 m^2 de uso característico / m^2 de solo

ÁREA DE REPARTO 4:

- Sectores.
  . SUD-12 Santas Mariñas-Sar.
  . SUD-13 Sar-Monte Gaiás.
  . SUD-14 Monte do Seixo.
  . SUD-15 Castiñeiriño.

- Sistemas Xerais Adscritos.
  . ZD-5 Parque Deportivo de Cornes. 10.322 m^2
  . PU-9 Ampliación do Parque Urbano Eugenio Granell. 652 m^2

- Aproveitamento tipo: 0,4672m^2 de uso característico / m^2 de solo

ÁREA DE REPARTO 5:

- Sectores.
  . SUD-16 Agra dos Campos-Aríns.
  . SUD-17 Monte do Gozo-Aríns.

- Sistemas Xerais Adscritos.
  . ZD-2 Parque Deportivo San Lázaro. 31.208 m^2

- Aproveitamento tipo: 0,4290 m^2 de uso característico / m^2 de solo.

ÁREA DE REPARTO 6:

- Sectores.
  . SUD-18 Caneiros-Boisaca.
  . SUD-19 Costa Vella II.

- Aproveitamento tipo: 0,5500 m^2 de uso característico / m^2 de solo

6. Tanto as obras de urbanización necesarias para que as parcelas reúnan os requisitos de solar, como os volumes de edificación que neles se realicen evitarán producir un impacto ambiental e paisaxístico negativos. Para tal efecto, os planeamentos que desenvolvan cada un dos sectores estarán ó disposto no Estudio de Sostibilidade do Plan Xeral en canto ás medida da integración paisaxística e ambiental.

7. Así mesmo terán a condición de solo urbanizable delimitado os sectores que con planeamento de desenvolvemento aprobado e en execución, ós que o Plan Xeral remite nas condicións establecidas nas Disposicións Transitorias desta Normativa e que se relacionan a continuación.

CÓDIGO	NOME	DATA APROBACIÓN	TIPO APROBACIÓN
	Modificación e Adaptación Plan Parcial Fontiñas. Pol. 4, 5 e 6-7	25.06.99	Aprobación Definitiva
SUP-1	Plan Parcial Romero Donallo	28.09.06	Aprobación Definitiva
SUP-2	Plan Parcial Cornes	27.04.97	Aprobación Definitiva
SUP-3	Plan Parcial Ponte Pedriña I	27.07.97	Aprobación Definitiva
SUP-5	Plan Parcial Choupana	27.06.97	Aprobación Definitiva
SUP-6	Plan Parcial Santa Marta	29.03.01	Aprobación Definitiva
SUP-7	Plan Parcial Ponte Pedriña II	30.06.03	Aprobación Definitiva
SUNP-1	Plan Parcial Meixonfrío	30.06.03	Aprobación Definitiva
SUNP-2	Plan Parcial Salgueiriños	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-3	Plan Parcial Cancelas-Mallou	03.07.98	Aprobación Definitiva

CÓDIGO	NOME	DATA APROBACIÓN	TIPO APROBACIÓN
SUNP-4	Plan de Sectorización Cancelas.	31.03.05	Aprobación Definitiva
SUNP-5	Plan de Sectorización A Muíña.	19.05.06	Aprobación Definitiva
SUNP-6	Plan Parcial San Lázaro	26.09.97	Aprobación Definitiva
SUNP-7	Plan Parcial O Avío	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-8	Plan de Sectorización de Sarela	09.02.04	Aprobación Inicial
SUNP-9	Plan Parcial de Belvís	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-10	Plan Parcial da Rúa das Arrepentidas	28.12.00	Aprobación Definitiva
SUNP-11	Plan de Sectorización de Cstiñeiriño	26.01.06	Aprobación Definitiva
SUNP-12	Plan de Sectorización de Lamas de Abade	26.01.06	Aprobación Definitiva
SUNP-13	Plan Parcial da Estrada	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-14	Plan de Sectorización de Traspaxonal	30.03.06	Aprobación Definitiva
SUNP-15	Plan Parcial de Ponte Pereda-Conxo	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-16	Plan Parcial de Volta do Castro	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-20	Plan Parcial de Amañecida	30.06.03	Aprobación Definitiva
SUNP-22	Plan Parcial de Castro de Abaixo	30.06.03	Aprobación Definitiva
SUNP-25	Plan de Sectorización Roxos-Quintáns	19.05.06	Aprobación Definitiva
SUNP-26	Plan de Sectorización Munín	11.04.06	Aprobación Provisional
SUNP-27	Plan Parcial de Piñeiro	30.01.98	Aprobación Definitiva
SUNP-31	Plan Parcial San Marcos Polígono 1.	28.11.02	Aprobación Definitiva
SUNP-32.1	Plan de Sectorización Monte Medorra -Bando	15.05.06	Aprobación Provisional
SUNP-34	Plan Parcial de Boisaca	29.07.99	Aprobación Definitiva
SUNP-37 1º SECTOR	Plan Parcial de Costa Vella	27.07.00	Aprobación Definitiva
SUNP-37 3º SECTOR	Plan de Sectorización de Costa Vella	15.11.06	Aprobación Definitiva
SUNP-38	Plan de Sectorización de Formarís	15.11.06	Aprobación Definitiva
SUD-FE	Modificación Plan Xeral e PE-1 Monte Pío-Finca do Espiño (ordenación detallada)	25.11.04	Aprobación Definitiva

Para os efectos da súa xestión urbanística, cada un dos Plans Parciais ou de Sectorización constituirán unha área de reparto independente sendo o seu aproveitamento tipo o previsto nos mencionados plans de desenvolvemento.

Establécese para estes sectores o carácter preferente na execución do Plan.

8. O desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de augas residuais, así como a inexistencia de riscos de inundación mediante informe favorable de Augas de Galicia ou organismo competente. Igualmente deberán ter en conta as capacidades dos sistemas e infraestruturas para a xestión de residuos sólidos urbanos procurando evitar os vertidos e os impactos no medio.

Art. 59. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-1 MALLOU

Implántase entre a Avenida de Asturias e as ladeiras de Mallou e Cancelas, como unha das áreas de expansión que conforman o Ensanche de Amio. A súa superficie bruta é de 34,84 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 1,00 m^2/m^2.

2. Establécese unha densidade máxima de 100 vivendas/Ha.

3. O seu uso é o residencial denso co 75% da vivenda en réxime de protección en solo de promoción pública e usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 10% da edificabilidade.

   Destinarase a uso comercial e servicios en edificio exclusivo ata o 10% da edificabilidade.

   Estructúrase nun potente eixe de actividades urbanas e un nó central, a partir dos cales se desenvolve un tecido residencial en continuidade co desenvolvemento urbano de Mallou e Meixonfrío e cunha relación directa con Cancelas e Fontiñas.

4. Como medidas de prevención e para e integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación do regato do Porto do Medio. As dotacións de zonas verdes e equipamentos extensivos localizarase no contorno do Regato de Porto do Medio, de modo que se logre un Parque Fluvial continuo entre este ámbito, o SUD-2 Cancelas-A Muíña e o SUD-5 Amio Sur. Igualmente garantirase a prolongación da zona verde ata o parque do SUD-4 A Pulleira. A tal efecto o sistema xeral nel delimitado (PU-15) será complementado coa localización preferente de parte das dotacións de verdes de sistema local. Esta peza de urbanizable ordenará e urbanizará os bordos de contacto coa Avenida de Asturias dotándoos cun carácter urbano. Establecerase un Parque Urbano no Outeiro das Cancelas.

   Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de 7 plantas, incluída a baixa, permitíndose adoptar volumetricamente solucións de maior altura en función de criterios de composición urbana.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

   - Ó interior do ámbito: 36.720 m^2 a localizar preferentemente nas áreas recollidas nos planos de ordenación, de xeito que se complete o gran parque, e se preserve o Monte de Pena María (PU-15) do ensanche norte; 11.000 m^2 para dotacións a localizar no IA-8 Administrativo de Meixonfrío.

   - Ó exterior do ámbito: 11.780 m^2 no Parque do Outeiro de Cancelas (PU-16); 54.718 m^2 no Parque Universitario de Poza de Bar (EU-11); 33.712 m^2 no Campus Sur (EU-2).

   - Ó exterior do ámbito: 6.862 m^2 do viario Cancelas-Camiño de Porto do Medio.

   - Viario no interior do ámbito: treito do Eixe Boisaca-Cancelas-Fontiñas; treito do Eixe Mallou-A Corveira; ampliación da Avenida de Asturias.

     O sector cederá o solo necesario para ó viario descrito e farase cargo da súa execución.

   - Actuacións nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector de A Pulleira; execución de parte do colector As Cancelas-Fontiñas; execución de parte da Arteria Norte; execución de parte do Anel As Cancelas-A Pulleira; execución de parte do Anel Mallou-Amio.

Art. 60. Determinacións para o desenvolvemento do SUD-2 CANCELAS-A MUÍÑA

Esta área de expansión está condicionada polos tecidos urbanos que o limitan polo sur e leste, A Muíña e Amio, e polo regato de Porto do Medio. A súa superficie bruta é de 31,50 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,65 m^2/m^2.

2. Establécese unha densidade máxima de 60 vivendas/Ha.

3. O seu uso é o residencial de media densidade co 50% da vivenda en réxime de protección oficial e o 35% de vivenda unifamiliar, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade destinada a vivenda colectiva.

4. Como medida de prevención, e para a integración ambiental e paisaxística e de respecto o río de Porto do Medio, localízanse parte das dotacións de zonas verdes e equipamentos extensivos de sistema local no seu contorno de modo que se logre un parque fluvial continuo prolongado en dirección norte-sudeste. A tal efecto as dotacións de zonas verdes de sistema local serán como mínimo do 20% do ámbito.

   Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de 5 plantas, incluída a baixa, permitíndose adoptar solucións puntuais de maior altura en función de criterios de composición urbana.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

   - Ó interior do ámbito: 29.342 m^2 a localizar preferentemente no Parque do Outeiro de Cancelas (PU-16).

- Ó exterior do ámbito: 15.647 m^2 no Parque do Outeiro de Cancelas (PU-16); 22.800 m^2 no cemiterio de Boisaca (C-1).

- Viario no interior do ámbito: treito do Eixe Feiral de Amio-San Lázaro-Fontiñas.

  O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

- Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector de A Pulleira; execución do colector Cancelas-A Muíña; execución de parte do Anel Fontiñas-A Pulleira; execución de parte do Anel Porto do Medio-Ponte San Lázaro.

8. Para os efectos de conexión exterior o sector executará o seu cargo o treito do Eixe Feiral de Amio-San Lázaro-Fontiñas localizado en contigüidade co seu ámbito e que se desenvolve en solo dispoñible.

Art. 61. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-3 AMIO NORTE

Sitúase sobre o núcleo de Amio, ofrecendo as súas fachadas ó Periférico e á Autovía de Lavacolla. A súa superficie bruta é de 30,73 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,85 m^2/m^2.

2. Establécese unha densidade máxima de 80 vivendas/Ha.

3. O seu uso é o residencial denso co 75% do uso vivenda en réxime de protección en solo de promoción pública, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 15% da edificabilidade.

   Destinarase a uso comercial e servicios en edificio exclusivo ata o 10% da edificabilidade.

4. Estructúrase no eixe que percorre transversalmente o Ensanche de Amio, participando do punto de cruce cun dos eixes en dirección norte-sur.

   Como medidas de prevención e para a integración ambiental, paisaxística e patrimonial, establécese a preservación do Castro de Picou situado no ámbito, de acordo coas normas de Protección Arqueolóxica do presente Plan Xeral. A tal efecto o sistema xeral nel delimitado, Parque do Castro de Picou (PU-17), será complementado coa localización preferente de parte da dotación de zonas verdes de sistema local, que terán unhas contías mínimas do 20% da superficie ordenada, e alomenos comprenderá a totalidade do ámbito da zona de respecto especial indicada en planos de ordenación.

   Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de 7 plantas, incluída a baixa, permitíndose adoptar volumetricamente solucións de maior altura en función de criterios de composición urbana. Igualmente estudiarase o encastre co núcleo de Amio situando nas áreas contiguas dotacións ou edificacións que non superen a altura de tres plantas de xeito que se garanta a axeitada transición volumétrica entre as novas edificacións e as existentes.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

   - Ó interior do ámbito: 47.652 m^2 a localizar no Castro de Picou (PU-17).

   - Ó exterior do ámbito: 45.469 m^2 no Parque do Outeiro de Cancelas (PU-16).

   - Viario no interior do ámbito: treito do Eixe Feiral de Amio-San Lázaro-Fontiñas; treito do Eixe Mallou-A Corveira; ampliación da Avenida de Asturias.

     O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

   - Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector de Amio Sur; execución de parte do Anel Mallou-Amio; execución de parte do Anel Fontiñas-A Pulleira; execución de parte da Arteria Norte.

Art. 62. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-4 A PULLEIRA

Constitúe unha peza para uso residencial de gran capacidade asociada ó Cruceiro da Coruña, é dicir, a unha das fachadas de entrada da cidade, con fronte á N-550. Á vez, forma parte da expansión de Amio, xa que comparte un bordo de contacto coa Avenida de Asturias. A súa superficie bruta é de 29,59 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,88 m^2/m^2.

2. Establécese unha densidade máxima de 75 vivendas/Ha.

3. O seu uso é o residencial denso co máximo dun 100% da vivenda en réxime de protección en solo de promoción pública con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 15% da edificabilidade. Destinarase a uso comercial e de servicios ata un 15% da edificabilidade en edifico exclusivo.

   O Plan Parcial poderá excluír da cualificación de vivenda sometida a algún réxime de protección aquelas estrictamente necesarias para facer posible, de se-lo caso, a materialización do realoxo consecuencia das vivendas incluídas no ámbito e habitadas. En todo caso, e para os efectos do mantemento do cálculo do aproveitamento tipo, axustarase a densidade e a edificabilidade na proporción que deriva dos coeficientes de ponderación que o Plan establece.

4. A estructura de ordenación reflectirá unha clara continuidade co Ensanche de Amio, prolongándose as trazas viarias principais das outras áreas urbanizables, SUD-1 Mallou e SUNP-4 Cancelas. A xeración dun grande eixe viario norte-sur de sistema xeral constituirá o elemento de relación fundamental desde a Autovía de Lavacolla, como variante paralela á estrada N-550.

   Como medidas de prevención e para integración paisaxística e ambiental establécese a incorporación do Monte da Pena María ó sistema de zonas verdes e espacios libres. A tal efecto o sistema xeral nel delimitado será complementado coa localización preferente de parte da dotación de zonas verdes de sistema local.

   O Plan Parcial disporá as zonas dotacionais de preferencia en contacto coa Avenida de Asturias, ordenando e urbanizando os seus bordos, dotándoos dun carácter urbano.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de cinco plantas, incluída a baixa, permitíndose adoptar volumetricamente solucións de maior altura en función de criterios de composición urbana.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

   - Ó interior do ámbito: 21.958 m^2 a localizar no Parque do Monte de Pena María (PU-15).

   - Ó exterior do ámbito: 12.000 m^2 a localizar no Cemiterio de Boisaca (C-1).

   - Viario no interior do ámbito: treito do Eixe Boisaca-Cancelas-Fontiñas; treito do Eixe Feiral de Amio-San Lázaro-Fontiñas; ampliación da Avenida de Asturias.

     O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

   - Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector de A Pulleira; execución de parte da Arteria Norte; execución de parte do Anel As Cancelas-A Pulleira; execución de parte do Anel Fontiñas-A Pulleira.

Art. 63. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-5 AMIO SUR

Sitúase ó sur do núcleo de Amio, entre o camiño á Muíña e o Periférico, no punto de enlace co nó da Autoestrada AP-9. A súa superficie bruta é de 8,75 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,50 m^2/m^2.

2. O uso característico é o terciario exclusivo.

3. Estructúrase no eixe que percorre transversalmente o Ensanche de Amio, participando do punto de cruce cun dos eixes lonxitudinais.

   Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a incorporación das beiras do regato do Porto do Medio ás dotacións de zonas verdes e equipamentos extensivos de sistema local, dando continuidade ó parque fluvial definido entre o SUD-1 Mallou, SUD-2 Cancelas-A Muíña e o propio ámbito. A tal efecto as dotacións de zonas verdes de sistema local serán como mínimo o 20% do ámbito.

   Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

5. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

   - Ó exterior do ámbito: 13.825 m^2 no Parque do Outeiro de Cancelas (PU-16).

   - Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector de A Pulleira; execución de parte do Anel Porto do Medio-San Lázaro.

Art. 64. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-6 MULAS DE ABAIXO-MEIXONFRÍO

Ocupa unha zona sobre o núcleo de Meixonfrío, con fronte á estrada Meixonfrío-Son de Abaixo, e en relación tanto á actuación residencial xa desenvolvida do SUNP-1 como á planificada do SUD-19 para usos industriais como expansión dos polígonos de Boisaca e do Tambre ó sudoeste. A súa superficie bruta é de 7,93 Ha. O seu obxectivo é logra-la continuidade entre a trama existente e a resultante do planeamento desenvolvido.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,45 m^2/ m^2.

2. Establécese unha densidade máxima de 28 vivendas/Ha.

3. O seu uso global é o residencial exclusivo en baixa densidade. Terciario e outros en edificio exclusivo ata o 50% da edificabilidade

   A súa estructura viaria dá continuidade ó eixe principal do SUNP-1, prolongándose polo viario proposto no SUD-18.

   A tipoloxía unifamiliar resolverá o contacto co tecido miúdo existente.

   Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

4. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa.

5. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

6. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

   - Ó exterior do ámbito: 5.552 m^2 localizados no Miradoiro de Meixonfrío (ZV-2); 3.700 m^2 na Área Deportiva de San Lázaro (ZD-2).

Art. 65. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-7 VITE DE ARRIBA

Trátase dunha peza de remate, entre as tramas dos núcleos de orixe rural de Vite de Arriba e Vite de Abaixo e a resultante da execución do SUNP-7 O Avío. A súa superficie é de 5.95 Ha.

O obxectivo do urbanizable é, á vez que urbanizar unha zona de borde da cidade entre o monte e o Polígono de Vite, prolonga-las rúas das actuacións existentes, comunicándoos cos asentamentos tradicionais Vite e Guadalupe. Ademais colaborará a crear unha nova accesibilidade ata Vista Alegre, a través do SUNP-7.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,40 m^2/m^2.

2. Establécese unha densidade máxima de 33 vivendas/Ha.

3. O seu uso é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade.

   A ordenación estructúrase nun eixe lonxitudinal que comunica a estrada de Santa Comba, en Vista Alegre, con varios puntos do Polígono de Vite. O viario menor establecerá continuidades cos tecidos tradicionais, asumindo o cambio de escala necesario.

   A topografía do ámbito, en ladeira, supón un condicionante para a ordenación. A vivenda colectiva situarase preferentemente na zona baixa en contacto co Polígono de Vite, mentres que se procurará a visión completa do zócalo das aldeas de Vite e a vía que as comunica, mediante a localización preferente de espacios libres e equipamentos extensivos. Tamén se incorporará ó sistema de espacios libres a zona leste da zona de escorrentía entre Guadalupe e Vite.

   Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

4. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa.

5. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

Art. 66. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-8 TORRENTE

Delimítase entre o Periférico e a trama urbana de Torrente-Ponte da Rocha. Ten o obxectivo de completa-la trama urbana existente, e a súa redotación. A súa superficie bruta é de 8,06 Ha.

Para o desenvolvemento dos Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,40 m^2/m^2.

2. Establécese unha densidade máxima de 33 vivendas/Ha.

3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade.

4. Como criterios de ordenación, establécese a continuidade coa trama urbana existente, en particular co borde norte de Torrente. Buscarase a relación do viario, asumindo cambios de sección ó incorporarse ó existente, e aportando bolsas de aparcamento previas o tecido miúdo.

   Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación da paisaxe tradicional de Torrente, de tal xeito a actuación deberá resolve-la integración cos tecidos preexistentes formalizando unha zona libre de edificación nas súas proximidades, especialmente no contorno da edificación tradicional catalogada, preservando a percepción agora existente. Así mesmo, respectará os tecidos rurais de borde, viarios peonís, hortas, muros, ringleiras de arboredo etc. sen propicia-la súa destrucción.

   Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa, e estudiarase a volumetría resultante coa fin de garanti-la axeitada integración ambiental.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

   - Ó interior do ámbito: 13.973 m^2 a localizar na ampliación do parque lineal de Volta do Castro (PU-12).

   - Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución da conexión Rocha-Torrente.

8. Para os efectos da conexión exterior ó sector executará ó seu cargo o carril de incorporación do enlace de Volta do Castro que se desenvolve sobre solo dispoñible.

Art. 67. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-9/10 ESTRADA DE VIGO – CHOUCHIÑOS

O sector SUD-9, situado en contacto coa Estrada de Vigo, constitúe unha bolsa de solo mixto para usos terciarios e residenciais vinculados ó Hospital Provincial e con boa accesibilidade desde a citada estrada. A súa superficie bruta é de 18,12 Ha. Integra o Outeiro do Castro de Conxo e a súa ladeira sur ata o Periférico e esténdese ó norte ata o solo urbano de Chouchiños. Constitúe un ámbito de remate, cunha clara función de crear unha nova fachada da cidade, pero sen interferir na visión do Outeiro do Castro.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,45 m^2/ m^2 destinada a uso mixto residencial e terciario. O Plan Parcial terá determinación de Plan Especial no que se refire a restos arqueolóxicos que poidan aparecer pola proximidade do Castro de Conxo.

2. Establécese unha densidade máxima de 33 vivendas/Ha.

3. O uso característico é o residencial. Destinarase a vivenda unifamiliar o 5% da edificabilidade residencial, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 12% da edificabilidade. Destinarase a uso terciario extensivo en edificio exclusivo e outras situacións especializadas na edificación ata o 30% da edificabilidade.

   A ordenación garantirá a apertura dunha nova vía dende o nó do Periférico e a Estrada de Vigo e o Vial de Chouchiños.

   Poderán establecerse tolerancias de uso industrial tipo escaparate, nas marxes da estrada de Vigo, segundo as condicións de compatibilidade definidas na presente Normativa.

4. A efectos de integración ambiental, paisaxística e patrimonial o Outeiro do Castro de Conxo presérvase na zona verde de sistema xeral PU-22. No seu contorno localizaranse preferentemente espacios libres de sistema local, ata o límite definido polo viario proposto no plano de ordenación, incluíndo a totalidade da zona de respecto especial. A tal efecto as dotacións de zonas verdes de sistema local serán como mínimo do 20% do ámbito ordenado.

No resto do ámbito SUD-9 establécese a obriga de realizar, con carácter previo á elaboración do Plan Parcial, as intervencións arqueolóxicas necesarias de cara a avaliar a potencialidade arqueohistórica do subsolo e establecer pola Consellería de Cultura e Deporte as condicións de elaboración do plan parcial e de execución das obras que garantan a conservación "in situ" dos restos arqueolóxicos que poidan existir.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura e volumetría da edificación deberá ser estudiada coa fin de garanti-la axeitada integración ambiental e de respecto ó ben patrimonial existente no ámbito.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

   - Ó interior do ámbito: 15.646 m^2 do Parque do Castro de Conxo (PU-22); 7.600 m^2 no Sanitario-Universitario de Cantaleta (S-4/EU-12).

   - Ó exterior do ámbito: 5.630 m^2 localizados no parque lineal de Volta do Castro (PU-12); 5.880 m^2 na Área Deportiva de San Lázaro (ZD-2); 3.874 m^2 localizados no parque urbano Eugenio Granell (PU-9).

Art. 68. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-11 MUÍÑO DE VIDÁN

O ámbito está condicionado polo contacto co contorno do río Sarela e polas súas especiais condicións topográficas. Cunha superficie bruta de 2,36 Ha, o seu obxectivo de ordenación é soluciona-la entrega da cidade co contorno do Plan Especial do río Sarela. Esta premisa xustifica o seu reducido tamaño.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,40 m^2/m^2.

2. Establécese unha densidade máxima de 28 vivendas/Ha.

3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade residencial, e con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 15% da edificabilidade. Destinarase a uso comercial e servicios en edificio exclusivo ata o 20% da edificabilidade.

4. O ámbito enténdese como unha peza destinada a completa-la fronte á estrada de Noia, cun uso residencial que permita unha baixa ocupación, limitando esta ó bordo alto do ámbito. O resto deste, en pendente ó Sarela, está condicionado pola súa visibilidade e polas determinacións de preservación do contorno do río. As zonas verdes de sistema local situaranse de preferencia en contacto co curso do río. Mellorarase o acceso actual da estrada do Muíño de Vidán, e desde a Ponte da Muíña plantearase un viario intermedio que conecte coa plataforma da Igrexa de Vidán.

   Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa. Estudiarase a solución volumétrica, cara á minimización de impactos, por implantacións edificatorias en zonas de acusada pendente.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

Art. 69. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-12 SANTAS MARIÑAS-SAR

Sitúase ó sur da Calzada do Sar, limitando coas brañas e coa rúa de Santas Mariñas. Preséntanse varios condicionantes á hora de afronta-la súa ordenación: a presencia da Colexiata do Sar (Monumento Histórico Artístico) fai máis partícipe este ámbito das propostas da Cidade Histórica; o desenvolvemento do PP SUP-7 Ponte Pedriña II aproxima o feito urbano continuo e denso polo sur, e o trazado da variante Sar-Ponte Pedriña introduce unha nova accesibilidade e tamén un novo bordo a ordenar. Con estes antecedentes o espacio das Brañas neste treito pasa a ocupar unha posición central na cidade continua, e faise necesaria a ordenación dos seus bordos, unha vez mantido o espacio natural libre de edificación. A súa superficie bruta é de 6,08 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,45 m^2/m^2.

2. Establécese unha densidade de máxima de 35 vivendas/Ha.

3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade residencial, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade.

4. Desde o punto da estructura viaria e aproveitando o desenvolvemento do SUP.PP-7, proponse o desdobramento da rúa Santas Mariñas, mediante a prolongación do acceso ás vivendas Compostela desde a Avenida de Ourense, propiciando unha conexión entre esta e a Cidade da Cultura.

   Plantéase unha ordenación lineal no zócolo que se dispón en contacto coa nova vía Sar-Ponte Pedriña, formando unha plataforma que manterá cotas de coroación constantes.

   Como medidas de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación integral das Brañas do Sar.

   A zona verde de sistema local situarase preferentemente ó leste, de tal xeito que permita preserva-la área de contorno da Colexiata do Sar, salvando as súas perspectivas visuais, ó mesmo tempo que preserva a zona inmediata ás Brañas.

Como complemento da zona deportiva prevista no SUP-7, reservarase unha área dotacional contigua que concentre e focalice a oferta.

Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa, e estudiarase o respecto ambiental e de contorno ó núcleo de Santas Mariñas e ó Parque do Sar.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

   - Ó exterior do ámbito: 6.765 m^2 localizados na Área Deportiva de Cornes (ZD-5).

   - Viario no interior do ámbito: treito do Eixe Brañas de Sar-Ponte Pedriña.

     O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

   - Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector Brañas do Sar-Ponte Pedriña; execución de parte do Anel Fontes do Sar-Ponte Pedriña.

8. Para os efectos da conexión exterior o sector executará ó seu cargo a apertura viaria en solo urbano ata a rúa Ponte do Sar, como parte do Eixe Fontiñas-Sar-Cornes.

Art. 70. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-13 SAR-MONTE GAIÁS

Desenvólvese entre a Calzada do Sar, o Parque Deportivo de Ponte de Sar e o ámbito da Cidade da Cultura. A súa superficie bruta é de 3,42 Ha. A posta en valor dun ámbito contiguo, co bordo sur do Plan Especial da Cidade Histórica é o principal obxectivo urbanístico desta actuación.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,45 m^2/m^2.

2. Establécese unha densidade máxima de 35 vivendas/Ha.

   O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade residencial, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade.

3. O aproveitamento residencial localizarase no contacto co tecido urbano da Calzada do Sar, con actuacións de pequena escala.

   Como medida de integración paisaxística e ambiental, establécese a preservación integral das Brañas do Sar, delimitadas como Parque Urbano.

4. A cesión de solo do sistema dotacional diríxese ó incremento dos usos deportivos na área en contacto co Parque Deportivo do Sar.

   Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa, procurando a integración ambiental e paisaxística dos novos volumes en relación á implantación do Monte Gaiás e ó Parque das Brañas.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

   - Viario no interior do ámbito: treito do Eixe Brañas do Sar-Ponte Pedriña.
     O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

   - Ó exterior do ámbito: 3.557 m^2 localizados na Área Deportiva de Cornes (ZD-5).

   - Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución do Colector Brañas do Sar-Ponte do Sar; execución de parte do Anel Fontes do Sar-Ponte Pedriña.

Art. 71. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-14 MONTE DO SEIXO

Situado no contorno de Ponte Pereda e limitado polo ferrocarril, o ámbito dá continuidade ó desenvolvemento urbano da actual área SUNP-17 e propicia a ampliación do Parque de Paxonal-Restollal nun ámbito con valores ambientais e forestais. A súa superficie bruta é de 8,86 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,40 m^2/m.

2. Establécese unha densidade máxima de 33 vivendas/Ha.

3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade residencial, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade.

4. Establécese unha disposición da edificación que, a partir da prolongación da accesibilidade viaria existente, se integra na ladeira orientada ó oeste nun gradiente de intensidade descendente cara ó leito do Sar.

   Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

   - Ó interior do ámbito: 6.963 m^2 a localizar contiguo ó Parque Urbano Eugenio Granell (PU-9).

   - Ó exterior do ámbito: 652 m^2 localizados no Parque Urbano Eugenio Granell (PU-9).

   - Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución do Colector Castiñeiriño-Ponte Pereda.

Art. 72. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-15 CASTIÑEIRIÑO

O obxectivo desta actuación é completa-la urbanización a desenvolver polo SUNP-11 e iniciada na travesía da Rúa da Estrada con edificacións que colonizan a ladeira baixa do alto do Castiñeiriño. A súa superficie bruta é de 2,41 Ha. A súa función de remate xustifica o seu reducido tamaño.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,40 m^2/m^2.

2. Establécese unha densidade máxima de 33 vivendas/Ha.

3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade residencial, e con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade.

4. Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa. A ordenación de edificación será tal que estableza unha cornixa de edificación, e remate co sistema de espacios libres preferentemente as partes máis altas da ladeira, procurando a integración paisaxística no Outeiro.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

Art. 73. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-16 AGRA DOS CAMPOS-ARÍNS

Este sector abrangue o contorno dun ámbito de vivenda unifamiliar dispersa en parcela de gran tamaño e apoiada no viario de concentración parcelaria. O obxectivo da actuación é reconducir este proceso ofrecendo unha alternativa de urbanización completa e que permita redota-la área a tódolos niveis: infraestructuras, dotacións e rede viaria axeitada. A súa superficie é de 42,44 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,40 m^2/m^2.

2. Establécese unha densidade máxima de 33 vivendas/Ha.

3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 40% da edificabilidade residencial, e con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade.

4. A ordenación desenvólvese en torno ó eixe que marca o acceso desde San Lázaro, aproveitando no seu pormenor as trazas viarias de concentración parcelaria previamente redeseñadas en clave urbana.

   A continuidade co Monte de Viso determina a zonificación das áreas dotacionais e de espacios libres, que se situarán de xeito que se garantan as súas visuais. Tamén se incorporará á ordenación a Regueira de Fontenla, na que se formaliza un novo Parque Fluvial (PU-18) de sistema xeral.

   Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

   - Ó interior do ámbito: 21.708 m^2 a localizar no Parque Fluvial da Regueira de Fontela (PU-18).

- Ó exterior do ámbito: 31.208 m^2 localizados na Área Deportiva de San Lázaro (ZD-2).

- Viario no interior do ámbito: treito do Eixe San Lázaro-Monte do Gozo-Bando.

  O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

- Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector Agra dos Campos; execución de parte do Anel San Lázaro-San Marcos.

8. Para os efectos da súa conexión exterior, o sector executará ó seu cargo,coa sección prevista, o treito do Eixe San Lázaro-Monte do Gozo-Bando entre o límite do ámbito e o paso por baixo da AP-9.

Art. 74. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-17 MONTE DO GOZO-ARINS

O sector SUD-17 sitúase en contacto co bordo sur do Monte do Gozo. O seu obxectivo é formaliza-lo crecemento da cidade na Agra de Aríns dun xeito ordenado. A súa superficie bruta é de 13,58 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,35 m^2/m^2.

2. Establécese unha densidade máxima de 28 vivendas/Ha.

3. O seu uso característico é o residencial de baixa densidade. Destinarase a vivenda unifamiliar o 50% da edificabilidade residencial, e con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade.

4. Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a formalización dun Parque Fluvial na Regueira de Fontenla, en correspondencia coa mesma determinación do SUD-16 Agra dos Campos-Aríns. A tal efecto, localizaranse preferentemente no contorno da Regueira parte das dotacións do sistema local de espacios libres. Estudiarase o encaixe ambiental da proposta en relación ó Monte do Gozo.

   Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de tres plantas, incluída a baixa.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son

   - Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector Agra dos Campos; execución de parte do Anel San Lázaro-San Marcos.

Art. 75. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-18 CANEIROS-BOISACA

O ámbito sitúase entre dúas importantes vías de comunicación, a N-550 e a estrada Meixonfrío-Son de Abaixo-Trazo, convertidas en eixes do tráfico industrial. Plantéase como unha actuación que permite dar continuidade á trama urbana, pechando o Polígono do Tambre no seu contacto coa cidade. A súa superficie bruta é de 31,90 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,55 m^2/m^2.

2. O uso característico é o industrial e o terciario en polígono, coas compatibilidades contempladas na presente Normativa.

3. A súa estructura de ordenación desenvólvese a partir dun eixe en forma de arco que comunica a N-550 e a estrada Meixonfrío-Son de Abaixo, que devén do Plan Sectorial da Rede viaria de Santiago de Compostela. Varias vías transversais cosen a área coa trama circundante á vez que permite o percorrido paralelo á estrada nacional ó longo do solo industrial, desde o Cruceiro da Coruña ata o SUD-20 Formarís.

   A efectos da súa integración ambiental e paisaxística producirase a preservación das Fontes e Pozas do Río do Porto do Medio e da conducción de auga existente, que se integrarán no conxunto de zonas verdes e espacios libres de uso público, ou nos de carácter privado.

   Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

5. Os Plans Parciais haberán de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da rede viaria de Santiago de Compostela no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co establecido na súa Normativa, as reservas viarias establecidas no Plan Xeral reduciranse e axustaranse ó pormenor do trazado, que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial para os Proxectos de Trazado.

6. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

   - Viario no interior do ámbito: eixe N-550-Meixonfrío.

     O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

   - Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector de A Pulleira; execución de parte do Anel A Pulleira-Salgueiriños.

Art. 76. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-19 COSTA VELLA II

O ámbito sitúase na beira da N-550, fronte ó actual polígono do Tambre, entre a área xa desenvolta do SUNP-37 e o solo urbano industrial de Finsa. A súa superficie bruta é de 31,50 Ha.

O seu obxectivo de ordenación é a formalización dunha fronte urbana de carácter industrial-terciaria á N-550 entre as áreas mencionadas, apoiada en viais paralelos de servicio.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,55 m^2/m^2.

2. Establécese como característico o uso industrial e o terciario en polígono, coas compatibilidades contempladas na presente Normativa.

3. A súa estructura de ordenación desenvólvese sobre as vías paralelas á N-550, que discorren polo centro e o sur do ámbito e que serven de conexión entre as outras grandes áreas industriais a desenvolver na zona.

   Os trazados indicados en planos de ordenación entenderanse como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

5. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

   - Actuacións nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector Costa Vella 2-A Sionlla; execución de parte da impulsión A Sionlla-Amio Norte; execución de parte do bombeo A Sionlla.

Art. 77. Plans Parciais ou de Sectorización con planeamento aprobado

Remítese ás correspondentes disposicións transitorias que regulan cada unha das áreas de solo urbanizable con planeamento aprobado.

As determinacións da súa ordenación detallada están contidas nos seus respectivos Plans Parciais ou de Sectorización aprobados e vixentes, ás que o Plan Xeral se remite nas condicións establecidas nas Disposicións Transitorias desta Normativa.

Sección 2ª. Normas reguladoras do solo urbanizable non delimitado ou diferido

Art. 78. Áreas e tipos de ordenación

1. No Plan Xeral establécense distintas áreas de solo urbanizable non delimitado a desenvolver mediante os correspondentes Plans de Sectorización. A superficie clasificada divídese a efectos da ordenación nas seguintes áreas e tipos:

ÁREA	LOCALIZACIÓN	TIPO	SUPERFICIE (Ha)
SUND-1	SON DE ABAIXO	A	4,79
SUND-2	A PEREGRINA	A	13,71
SUND-3	A TORREIRA-SARELA	A	3,27
SUND-4	REBORDAOS	B	15,98
SUND-5	A NAVEIRA-MEIXONFRÍO	B	16,21
SUND-6	AS PELADAS-MEIXONFRÍO	B	8,25
SUND-7	VIDÁN VELLO	B	2,38
SUND-8	MONTE VIDÁN	C	2,14
SUND-9	LARAÑO	A	5,36
SUND-10	RÍO DE ROXOS	A	7,97
SUND-11	PORTELA-VILASTREXE	A	7,0
SUND-13	ROXOS-SILVOUTA	C	12,44
SUND-14	LAMAS	C	11,28
SUND-15	MILLADOIRO	C	25,10
SUND-18	PICAÑOS	A	11,33
SUND-19	O COMBARRO	B	9,83
SUND-20	BORNAIS	A	6,50
SUND-21	A DEVESA-ARÍNS I	A	8,95
SUND-22	A DEVESA-ARÍNS II	A	6,99
SUND-23	SAN MARCOS OESTE	B	13,65
SUND-24	SAN MARCOS NORTE	B	22,67
SUND-25	BANDO	D	51,93
SUND-26	SAN MARCOS-MONTE DO GOZO	A	8,99
SUND-27	MONTE MEDORRA II-BANDO	E	30,87
SUND-28	A GRANXA NORTE	D	39,15
SUND-29	MONTE MEDORRA NORTE	D	40,75
SUND-30	POLÍGONO DO TAMBRE NORTE	E	97,25
SUND-31	A ESQUIPA-LAVACOLLA	C	22,62
SUND-32	LAVACOLLA I	E	54,88
SUND-33	NÓ AUTOVÍA LAVACOLLA	E	11,50
SUND-34	O VALADO	A	13,27
SUND-35	A BARCIELA	A	2,11
SUND-37	AGUALADA	A	15,16
SUND-38	MARROZOS	A	11,90
SUND-39	CAMPO DE BANDO	F	88,58
SUND-41	BENÉFICA DE CONXO	E	8,30
SUND-42	PAREDES DE LARAÑO	A	3,21
SUND-43	PIÑEIRO, EIXO MARROZOS	A	2,26
SUND-44	A SIONLLA	A	4,39
SUND-45	ALBEANAS	(1)	3,22
SUND-46	MARANTES	(1)	3,34

(1) Asentamento xurdido á marxe do planeamento.

Art. 79. Usos, características e magnitudes técnicas das actuacións.

1. De acordo coa estructura xeral de ordenación urbanística, establécense tres bloques de usos nestas áreas:

   a) Bloque de usos residenciais:

      Comprende o uso de vivenda coas condicións e magnitudes que se fixan en todos aqueles usos compatibles coa mesma, incluso industriais, que se concretará nos Plans de Sectorización. A compatibilidade de usos industriais acomodarase, en todo caso, ás Normas deste Plan Xeral.

   b) Bloque de usos terciarios e residenciais:

      Comprende os usos terciarios compatibles co residencial, na proporción que determinan estas Normas e que se concretará nas condicións particulares para cada unha das actuacións.

   c) Bloque de usos terciarios e industriais:

      Comprende o uso terciario compatible co industrial na forma que se determine nas condicións particulares para cada unha das actuacións.

   d) Bloque de usos industriais:

      Comprende o uso industrial en polígono nas condicións definidas nestas Normas; así como comercial en categoría 1ª e garaxe-aparcamento en categoría 3ª, 4ª e 5ª. As compatibilidades dos restantes usos, terciarios e outros, estableceráas o Plan de Sectorización.

2. Para os efectos da definición dos criterios para a delimitación do Plan, establécense os seguintes tipos:

Tipo	Uso		Edificabilidade m^2/m^2
A	100%	Cidade xardín	0,30
B	80% 20%	Vivenda Comercial en planta baixa	0,30
C	50% 50%	Vivenda Terciario	0,30
D	50% 50%	Terciario Industrial	0,45

Tipo	Uso		Edificabilidade m^2/m^2
E	100%	Industrial	0,55
F	85% 15%	Residencial unifamililar Hoteleiro	 0,08

Para as áreas tipo A cidade xardín establécese como uso global o residencial exclusivo.

Para as áreas tipo B cidade xardín mixta o uso global é o residencial de baixa densidade, con 20% da edificabilidade destinada a comercial en planta baixa.

Para as áreas tipo C residencial e terciario establécese o uso terciario ata o 50% da edificabilidade.

Para as áreas tipo D terciario e industrial, establécese o uso terciario ata o 50% de edificabilidade.

Para as áreas tipo E establécese como uso global o industrial.

Para a de tipo F o uso global é o de equipamento deportivo extensivo, e con carácter complementario autorízanse usos de vivenda unifamiliar, usos hoteleiros e comerciais.

Consideraranse como usos incompatibles, en tanto os correspondentes plans de sectorización non definan o grao e categoría de tolerancia, tódolos usos non incluídos nos descritos como globais ou como usos especificamente tolerados nas condicións particulares de cada área.

As áreas SUND-45, Albeanas e SUND-46, Marantes, de asentamentos xurdidos á marxe do planeamento, estarán ó establecido na Disposición Transitoria Décimo Terceira LOUG, establecéndose como edificabilidade máxima a de 0,30 m^2/m^2.

3. Os parámetros volumétricos de edificabilidade e densidade mediranse de acordo co artigo 46.6. LOUG.

4. Para o uso residencial establécense como máximo as seguintes magnitudes de edificabilidades e densidades de referencia:

TIPO	EDIFICABILIDADE	DENSIDADE
A:	0,30 m^2/m^2	20 vivendas/Ha
B:	0,30 m^2/m^2	20 vivendas/Ha
C:	0,30 m^2/m^2	12 vivendas/Ha
F:	0,08 m^2/m^2	3,5 vivendas/Ha

5. Para o uso terciario e industrial (área tipo D) establécese como edificabilidade máxima a de 0,45 m^2/m^2, sen que a edificabilidade do uso terciario poida superar os 0,30 m^2/m^2 previstos no art. 46.4. LOUG.

   Para o uso industrial (área tipo E) establécese como edificabilidade máxima a de 0,55 m^2/m^2.

6. Establécense as seguintes superficies mínimas de actuación para os efectos de delimitación e desenvolvemento de sectores de planeamento.

   Para as áreas tipo A a superficie mínima do sector será de 4 Ha, salvo nas áreas SUND-3, SUND-35, SUND-42 e SUND-43 que, pola súa dimensión, ordenaranse na totalidade dos ámbitos clasificados.

   Para as áreas tipo B e C a superficie mínima do sector será de 6 Ha, salvo nas áreas SUND-7 e SUND-8, que, pola súa dimensión, ordenaranse na totalidade dos ámbitos clasificados.

   Para as áreas tipo D fíxase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación, dado o seu contido de usos.

   Para as áreas de tipo E fíxase como unidade mínima de actuación a superficie total dos ámbitos clasificados, salvo nas áreas SUND-27, SUND-30 e SUND-32 que poderán ser sectorizados en unidades non inferiores a 25 Ha.

   Para a área tipo F establécese como unidade mínima de actuación a totalidade do ámbito clasificado.

   As unidades máximas de actuación coincidirán cos ámbitos de clasificación de cada área.

7. Os sectores sobre os que se pretendan redactar Plans de Sectorización deberán reunilas seguintes características:

   a) Serán superficies continuas e de forma regular constituídas por pezas territoriais topograficamente ben definidas que se corresponderán nos seus límites con parcelas enteiras.

   b) Deberán estar alomenos nun 20% do seu perímetro en contacto con outras clases de solo ou sistemas xerais.

c) A división en unidades dunha área non poderá facerse de forma que resten unidades inferiores á mínima en superficie.

8. O Plan de Sectorización que desenvolva cada área respectará e desenvolverá as medidas de integración paisaxística recollidas no Estudio de Sostibilidade e Impacto Ambiental do Plan Xeral.

9. As reservas dotacionais e as características dos trazados das redes de comunicación e de servicios determinaranse de acordo co establecido nos arts. 66 e 67 LOUG, e cumpriranse os estándares mínimos de calidade de vida e cohesión social fixados na mesma. O sistema de dotacións, servicios e equipamentos que se establezan para a redacción dos Plans de Sectorización será como mínimo o resultante:

   a) Das reservas establecidas no artigo 47.2 LOUG para dotacións de carácter local.

      No SUND-45, Albeanas, non será obrigada a previsión deste tipo de dotacións.

   b) Das determinacións que a maiores, a Administración actuante estableza para o Plan de Sectorización por razóns de conveniencia ou oportunidade.

   c) Das reservas establecidas no art. 47.1 LOUG.

      Coa única excepción do SUND-45, os Plans de Sectorización preverán solos para novas dotacións de sistemas xerais en proporción non inferior a 20 m^2 de sistema xeral de espacios libres públicos por cada 100 m^2 edificables de uso residencial e 5 m^2 de sistema xeral de equipamento comunitario público por cada 100 m^2 edificables de usos residencial e terciario.

      A previsión de sistemas xerais establecerase na localización determinada especificamente no artigo seguinte.

   d) As determinacións que figuran nos planos de ordenación referentes ós trazados básicos e ás conexións exteriores consideraranse de carácter indicativo e poderán ser adaptados polos Plans de Sectorización.

10. Prazas de aparcamento.

    Estarase ó disposto no art. 47.c. LOUG, debendo reservarse as seguintes prazas de aparcamento:

    - En ámbitos de uso residencial e hoteleiro: dúas prazas de aparcamento por cada 100 m^2 edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte deben ser de dominio público.

    - En ámbitos de uso terciario: dúas prazas de aparcamento por cada 100 m^2 edificables, das que, como mínimo, a quinta parte debe ser de dominio público.

    - En ámbitos de uso industrial: unha praza de aparcamento por cada 100 m^2 edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte deben ser de dominio público.

11. A delimitación e o establecemento das condicións para o desenvolvemento urbanístico de actuacións en solo urbanizable non delimitado poderán establecerse mediante a presentación de propostas de planeamento que terán o alcance previsto para a consulta regulada no art. 16 LRV.

    As propostas de planeamento formuladas conterán polo menos o avance das determinacións de ordenación, incluíndo proposta de adscrición de sistemas xerais nas condicións fixadas polo Plan Xeral e xustificación da cumprimentación dos usos, características e magnitudes previstas nestas Normas, así como garantías de conexión ás redes de servicios municipais.

    A aceptación polo Concello da proposta de planeamento formulada servirá de base para redacta-lo Plan de Sectorización, a quen corresponderá a delimitación e a fixación definitiva das condicións para o seu desenvolvemento. Ditas condicións serán recollidas entre as determinacións do Plan de Sectorización, incluídas as determinacións e documentación para os Plans de iniciativa particular.

12. O Concello e os organismos públicos con competencia para a promoción de solo poderán formular directamente Plans de Sectorización para a incorporación ó proceso de desenvolvemento urbano de superficies de solo urbanizable non delimitado nas condicións previstas no Plan Xeral.

13. En tanto non se aprobe o correspondente Plan de Sectorización, aplicarase o réxime establecido para o solo rústico.

14. O desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de augas residuais, así como a inexistencia de riscos de inundación mediante informe favorable de Augas de Galicia ou organismo competente. Igualmente deberán ter en conta as capacidades dos sistemas e infraestruturas para a xestión de residuos sólidos urbanos procurando evitar os vertidos e os impactos no medio.

15. O planeamento de desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable conterá sendos estudios para a prevención das contaminacións acústicas –incluíndo, no seu caso, un mapa de ruído- e electromagnética no seu ámbito na medida en que sexa de aplicación. Os sectores de solo urbanizable industrial atenderán ás condicións reguladas no art. 125. Condicións xerais de volume, hixiénicas e amibentais, respecto ás emisións contaminantes.

Art. 80. Condicións particulares das actuacións.

1. O SUND-1, Son de Abaixo, sitúase ó bordo da estrada Meixonfrío-Son de Abaixo. O seu obxectivo é ampliar na beira oeste desta estrada o solo urbano lineal delimitado, en relación ó SUND-4 Rebordaos, localizado fronte ó Polígono do Tambre.

   Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

   A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de execución de parte do Colector Rebordaos-O Meixonfrío.

2. A área SUND-2, A Peregrina, é unha peza delimitada como remate da cidade no contexto da incorporación á trama urbana do contorno da estrada C-545 a Santa Comba e da estrada á Peregrina. O ámbito sitúase próximo ó enlace do Cinturón Orbital, treito Vrins-Son de Abaixo, e á estrada comarcal, creando unha nova accesibilidade que cose as diferentes formacións urbanas periféricas do norte.

   O ámbito ocupa un suave outeiro limitado ó oeste polas ribeiras do río Sarela e contiguo ó norte co núcleo Sarela de Arriba, de orixe rural e incorporado á trama urbana.

   Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación da paisaxe do asentamento tradicional de Sarela de Arriba, e en concreto, a localización das reservas de zona verde e dotacións a carón do núcleo para producir unha transicións máis doada. Igualmente a zona situada na ladeira contigua ó Plan Especial PE-6R integrarase no sistema de espacios libres e zonas verdes públicas.

   Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

3. O SUND-3, A Torreira-Sarela, constitúe unha peza de acabado de cidade baseada na posta en valor e recuperación dunha antiga instalación fabril de interese patrimonial. A súa recuperación sitúase na liña das actuacións xa realizadas no contorno do río Sarela. Estudiarase a nova implantación volumétrica de xeito que se contempla a súa integración na paisaxe forestal do Monte de Vite.

   O Plan de Sectorización elaborará un catálogo complementario dos edificios e conxuntos de interese arquitectónico, etnográfico, cultural e ambiental existentes, propoñendo as medidas e ordenanzas de integración estética das novas edificacións.

   Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

4. O SUND-4 Rebordaos, ocupa unha franxa de solo entre a estrada Meixonfrío-Son de Abaixo e o solo rústico especialmente protexido que envolve o rego de Vilares. Queda fóra do ámbito a formación urbana de bordo da estrada, se ben unha parte da área completará a súa fachada. O obxectivo da actuación é acolle-lo crecemento para usos residenciais nunha zona inmediata ó Polígono do Tambre e as súas ampliacións. Parte das zonas verdes de sistema local situaranse de preferencia na zona próxima á canle situada ó oeste do ámbito.

   Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

   Os Plans de Sectorización preverán a cesión do solo urbano para o treito da vía do sistema xeral A Peregrina-Polígono Industrial, incluído no ámbito.

   A efectos das súas determinacións, establécese a execución de parte do Colector Rebordaos-O Meixonfrío.

5. O SUND-5 A Naveira-Meixonfrío, sitúase ó norte do Cruceiro da Coruña e Meixonfrío, con fronte á estrada Meixonfrío-Son de Abaixo. Ten por finalidade resolve-la

descontinuidade entre delimitacións de formacións urbanas de carácter lineal, e tipoloxía unifamiliar, e incorpora a vivenda dispersa existente no proceso de urbanización.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado dentro do ámbito do sector.

A efectos das súas determinacións, establécese a execución de parte do colector A Naveira-Meixonfrío e de parte do Anel A Pulleira-Salgueiriños.

6. O ámbito do SUND-6, As Peladas-Meixonfrío, sitúase ó norte do Cruceiro da Coruña, ocupando un baleiro entre formacións urbanas lineais delimitadas. O seu obxectivo é dar continuidade á trama urbana iniciada pola actuación do SUNP-2.

   Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación integral do Rego do Corvo, localizando parte das reservas de zona verde vinculadas á servidume do Dominio Público Hidráulico.

   Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m2 por cada 100 m2 de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m2 por cada 100 m2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

   A efectos das súas determinacións, establécese a execución de parte do Colector A Naveira-Meixonfrío e de parte do Anel A Pulleira-Salgueiriños.

7. O SUND-7, Vidán Vello, constitúe unha peza de acabado en contacto co solo urbano de Vidán Vello, ocupando unha plataforma baleira de edificación sobre a estrada de Noia.

   Establécese unha tipoloxía de vivenda unifamiliar adaptada ás especiais condicións topográficas do ámbito. A ordenación debe dar continuidade ó viario trazado no solo urbano non consolidado co que linda (P-33) e deseña-la nova fachada fronte á estrada de Noia, moi visible pola súa posición sobre un zócolo.

   Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m2 por cada 100 m2 de uso residencial

localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m2 por cada 100 m2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

8. O SUND-8, Monte Vidán, constitúe unha peza de acabado entre Vidán e A Barcia, na que a ordenación está condicionada polas especiais condicións topográficas do ámbito. Detectáronse grupos de arboredo de interese, polo que as cesións correspondentes ó sistema de espacios libres os absorberán procurando que permanezan libres de edificación.

   Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial terciario localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1 e dentro do ámbito do sector.

   O Plan de Sectorización reordenará a vía de contacto coa estrada de Noia e garantirá a creación de dous carrís de saída desde a glorieta de Vidán.

9. A delimitación do SUND-9, Laraño, abrangue unha peza entre núcleos tradicionais que o Plan incorpora á trama urbana: Paredes, Reibó e Laraniño, insertos nunha malla de concentración parcelaria transformada en soporte para a vivenda unifamiliar. O obxectivo deste urbanizable é conte-lo proceso de edificación unifamiliar en parcela de gran tamaño e introducir unha base de urbanización completa, aportando equipamentos e variedade de usos e tipoloxías edificatorias.

   Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

10. SUND-10, Río de Roxos. Esta área urbanizable ocupa unha franxa paralela ó río Roxos e Quintáns de Villestro. Se ben non está en contacto coas súas ribeiras, a proximidade imprímelle condicionantes particulares, ó igual que o feito de ser contiguo ó Camiño de Santiago a Fisterra.

A ordenación deberá concentra-los aproveitamentos edificatorios nas zonas de contacto con Roxos e Quintáns, liberando de e ocupación o bordo que linda coa protección vinculada ó río, e situando preferentemente nel as dotacións de zona verde e equipamentos extensivos. Igualmente a implantación deberá resolve-la integración cos tecidos preexistentes, co obxecto de preserva-la súa conformación paisaxística. O contorno do Camiño de Santiago, na súa marxe dereita en sentido da marcha, ficará libre de edificación que imposibilite a contemplación do Val. Como medidas de prevención e para a integración ambiental, paisaxística e patrimonial establécese a preservación do petroglifo da Barrosa situado no ámbito, de acordo coas normas de protección arqueolóxica do presente Plan Xeral. A tal efecto, a área de protección integral incorporarase ó sistema de zonas verdes e espacios libres públicos e a área de respecto estará ó previsto no art. 176 desta normativa.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

11. O SUND-11, Portela-Vilastrexe, constitúe unha peza de urbanizable de uso residencial en baixa densidade ó abeiro de dos núcleos de orixe rural incorporados agora á trama urbana en continuidade co ámbito de Roxos, xa consolidado.

    A súa delimitación permite reordena-la oferta de vivenda unifamiliar nos bordos interiores do corredor de Noia, próximos ó límite municipal de Ames.

    Como medidas de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación do asentamento tradicional da Portela; polo que a actuación deberá resolve-la integración dos tecidos preexistentes impedindo a formación de pantallas de edificación nas súas proximidades, co gallo de preserva-la súa conformación paisaxística (situación de presencia dominante do núcleo tradicional sobre os seus eidos). Así mesmo, favorecerá o mantemento dos tecidos rurais de bordo, viarios peonís, hortas, etc., sen propicia-la súa ruptura.

    Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

12. O ámbito do SUND-13, Roxos-Silvouta, é unha peza vinculada ó corredor de Noia e a traza do Cinturón Orbital, treito Pardiñas-Roxos. Está limitado ó sur polo leito do río Sar, recoñecéndose neste treito o seu valor ambiental en continuidade desde Brandía.

    A ordenación será compatible co asentamento existente de Silvouta, incorporado á trama urbana desde a súa composición rural, e recollido como conxunto de interese no Catálogo.

    Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a localización de parte do sistema de espacios públicos no contorno do corredor ambiental, para a preservación da Regueira de Silvouta.

    Os Plans de Sectorización haberán de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da rede viaria de Santiago de Compostela no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co disposto na súa Normativa, as reservas viarias establecidas no Plan Xeral reduciranse e axustaranse ó pormenor do trazado, que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial para os Proxectos de Trazado.

    A efectos das súas determinacións, os Plans de Sectorización preverán a execución do treito da vía de sistema xeral conexión Roxos-Silvouta planteada como desdobramento polo sur da estrada de Noia, entre Roxos e Munín por Silvouta, reforzando así a viabilidade neste treito do Corredor.

    Establécese a obrigatoriedade de execución de parte do Colector Roxos-Silvouta e do Anel Roxos-Silvouta.

    Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial terciario localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1 e dentro do ámbito do sector.

13. O ámbito do SUND-14, Lamas, e unha área ben relacionada co sistema de comunicacións e en contacto co sistema ambiental do Sar e a Depuradora da Silvouta, polo que se configura como unha peza vinculada ó corredor de Noia e ó leito do Sar, dun gran valor ambiental, destacado no Plan polo conxunto de actuacións cara a súa posta en valor.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación da paisaxe en relación coa altura máxima das edificacións e á fin de evita-la formación de pantallas de edificación que imposibiliten a contemplación do Río Sar desde a estrada C-543 no sector oriental da actuación.

Os Plans de Sectorización haberán de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da rede viaria de Santiago de Compostela no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co disposto na súa Normativa, as reservas viarias establecidas no Plan Xeral reduciranse e axustaranse ó pormenor do trazado, que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial para os Proxectos de Trazado.

A efectos das súas determinacións os Plans de Sectorización preverán a execución do treito da vía de sistema xeral conexión Munín-Lamas.

Establécese a obrigatoriedade de execución de parte do Colector Roxos-Silvouta e do Anel Roxos-Silvouta.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial terciario localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1 e dentro do ámbito do sector.

14. A área de expansión SUND-15, Milladoiro, apóiase nas condicións de accesibilidade á trama urbana densa de Milladoiro, na que se aglutinan usos residenciais e terciarios. A ordenación deberá adaptarse ás condicionantes topográficas, á vez que debe propicia-la continuidade de usos respecto ás actuacións executadas ou en execución no termo municipal de Ames, en particular zonas libres e de equipamentos.

    A efectos da súa integración ambiental e paisaxística, a implantación deberá resolve-lo contacto cos tecidos preexistentes, impedindo a formación de pantallas nas súas proximidades. Así mesmo, favorecerá o mantemento dos tecidos rurais de bordo, sen propicia-la súa ruptura. Como medidas de prevención e para a integración ambiental, paisaxística e patrimonial establécese a preservación da mámoa do Porto situada no ámbito, de acordo coas normas de protección arqueolóxica do presente Plan Xeral. A tal efecto a área de protección integral incorporarase ó sistema de zonas verdes e espacios libres públicos e a área de respecto estará ó previsto no art. 176.7 desta Normativa.

O novo ámbito, de tipoloxía e usos mixtos residencial e terciarios, aportará calidade e nivel de estándares a toda a trama urbana de ambos municipios.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial terciario localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1 e dentro do ámbito do sector.

15. O SUND-18, Picaños, pretende o acabado da urbanización entre as franxas urbanas xurdidas ó longo das estradas de Santas Mariñas e de Angrois, formalizando unha área de crecemento ordenado dende a cornixa que forma o agregado urbano de Cruceiro de Sar.

    Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado no Parque Recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

16. O ámbito do SUND-19, O Combarro, está delimitado pola traza do ferrocarril e a trama urbana de O Combarro, dando fronte ó ámbito do SUNP-14 Tras Paxonal. O seu obxectivo urbanístico consiste en organizar un crecemento de xeito formalizado, redotando a zona.

    Como criterio de ordenación, defínese a formalización dun espacio público central na nova expansión, do que carece a zona na actualidade, moi dependente dos eixes viarios. Plantéase igualmente a continuidade viaria co rueiro de Combarro, asumindo os cambios de sección necesarios á escala do núcleo e aportando espacios de aparcamento previos.

    Como medidas de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación da paisaxe do asentamento tradicional de Combarro localizando parte da zona verde e dotacións ó seu carón, co obxecto de producir unha transición máis doada, e o mantemento dos viarios peonís de bordo preexistentes.

    Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial

localizado na ampliación do parque urbano PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

17. O SUND-20, Bornais, trátase dunha área vinculada ós núcleos de orixe rural Bornais e Piñeiro, incorporados á trama urbana polo Plan Xeral.

    Plantéase como un ámbito de uso residencial de baixa densidade aproveitando como soporte o viario existente, que chega á estrada de Ourense e á conexión N-525/Cidade da Cultura/AP-9.

    Como medidas de integración ambiental e paisaxística, establécense a incorporación á ordenación do Reguiño e da valgada do Sar, mediante a localización de parte da zona verde vinculada a eles, así como a preservación do asentamento de Bornais, debendo resolve-la integración cos tecidos preexistentes formalizando unha zona libre de edificación nas súas proximidades, co gallo de preserva-la súa conformación paisaxística (situación e presencia dominante do núcleo tradicional sobre os seus eidos). Así mesmo, favorecerá o mantemento dos tecidos rurais de bordo, viarios peonís, hortas, etc., sen propicia-la súa ruptura.

    Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

18. Os SUND-21, A Devesa-Aríns I, e SUND-22, A Devesa-Aríns II, constitúen dúas pezas vinculadas a entidades agora integradas no ámbito do solo urbano: A Devesa e Igrexario de Aríns. Confórmanse como ámbitos de uso residencial de baixa densidade que aproveitan como soporte o sistema viario de concentración parcelaria. No SUND-21 establécese, como medida de integración ambiental e paisaxística, a formalización dunha zona libre na parte máis elevada da ladeira do outeiro, a modo de mirador. No SUND-22 establécese, como medidas de integración ambiental e paisaxística, a preservación da paisaxe tradicional do Igrexario de Aríns, onde a actuación deberá resolve-la integración cos tecidos preexistentes formalizando unha zona libre de edificación nas súas proximidades, especialmente no contorno da finca rectoral, preservando a percepción do conxunto parroquial agora existente. Así mesmo manterá os tecidos rurais de bordo, viarios peonís, hortas, muros, ringleiras de arboredo, etc., sen propicia-la súa destrucción.

Os Plans de Sectorización do ámbito SUND-21 preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

Os Plans de Sectorización do ámbito SUND-22 preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9 e no PR-4 (1.200 m^2 localizados neste parque), e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

19. O ámbito SUND-23, San Marcos Oeste, sitúase sobre o Nó Norte da Autoestrada AP-9, nunha área volcada sobre a Estrada de Lugo. Esta boa accesibilidade vai paralela á súa visión como fachada desde as dúas vías.

    Nesta área de uso global residencial establécese unha tolerancia de uso hoteleiro que non superará o 30% da superficie construída, e que se localizará preferentemente en contacto coa N-547 e nas súas aliñacións.

    Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

20. O ámbito do SUND-24, San Marcos Norte, ocupa unha franxa de solo entre a estrada N-547, e os solos urbanizables industriais-terciarios vinculados á Autovía de Lavacolla. O obxectivo da actuación é o acabado desta estructura lineal de fachada sobre a estrada N-547 cun uso global residencial, así como a redotación da zona.

    Nesta área establécese unha tolerancia de uso hoteleiro que non superará o 30% da superficie construída, e que se localizará preferentemente en contacto coa N-547 e nas súas aliñacións. As dotacións urbanísticas situaranse en relación co equipamento existente, o Instituto Galego de Información.

    Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial

localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

21. O ámbito do SUND-25, Bando, constitúe unha bolsa de solo destinada a uso terciario.

    Ocupa unha área no contorno da variante de Aradas, que en parte se inclúe no ámbito, e do Centro da Terceira Idade de Bando, delimitada pola Autovía de Lavacolla no seu borde norte e polos urbanizables de uso residencial previstos sobre a estrada N-547 polo sur.

    A ordenación está condicionada pola lectura de fachada desde a Autovía e desde a estrada N-547, onde se disporá unha parcelación de carácter lineal e fragmentada. Parte das cesións de zonas verdes e espacios libres localizaranse colindantes ó equipamento asistencial.

    Os Plans de Sectorización haberán de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da rede viaria de Santiago de Compostela no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co disposto na súa Normativa, as reservas viarias establecidas no Plan Xeral reduciranse e axustaranse ó pormenor do trazado, que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial para os Proxectos de Trazado.
    En consecuencia, os Plans de Sectorización preverán a cesión de solo necesaria para o treito da vía de sistema xeral Cinturón Orbital: N-525-Autovía de Lavacolla, incluído no ámbito.

    A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de execución de parte do Colector Monte Medorra-Sar e de parte da Arteria de Bando.

    Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso terciario, localizado dentro do ámbito do sector. Os instrumentos de desenvolvemento adaptaranse ás limitacións establecidas na Lei 3/96 de Protección dos Camiños de Santiago en relación coa traza e as zonas de protección do Camiño Francés.

22. O SUND-26, San Marcos-Monte do Gozo, sitúase ó sur do núcleo de San Marcos, entre as instalacións do Monte do Gozo e o solo urbanizable industrial SUND-27.

Delimítase como unha área de solo residencial de baixa densidade, ordenada en torno a unha vía central paralela ó Camiño de Santiago, e que continúa no eixe principal do Monte do Gozo.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación da paisaxe do contorno do Camiño de Santiago regulado polo seu Plan Especial (PE-3) en tramitación.

Os Plans de Sectorización haberán de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da rede viaria de Santiago de Compostela no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co disposto na súa Normativa, as reservas viarias establecidas no Plan Xeral reduciranse e axustaranse ó pormenor do trazado, que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial para os Proxectos de Trazado.

En consecuencia os Plans de Sectorización preverán a cesión de solo necesaria para o treito da vía de sistema xeral Eixe San Lázaro-Monte do Gozo-Bando coa execución ó seu cargo.

En consecuencia, os Plans de Sectorización preverán a cesión de solo necesaria para o treito da vía de sistema xeral Eixe San Lázaro-Monte do gozo-Bando coa execución ó seu cargo.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1. Os instrumentos de desenvolvemento adaptaranse ás limitacións establecidas na Lei 3/96 de Protección dos Camiños de Santiago en relación coa traza e as zonas de protección do Camiño Francés.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de execución de parte da Arteria Oeste-Corredor de Lugo.

23. O ámbito do SUND-27, Monte Medorra II-Bando delimítase ó sur das instalacións das televisións TVE e TVG, da trama urbana de San Marcos, e ó norte do SUND-39.

As instalacións de producción das televisións Autonómica e Nacional en San Marcos, condicionan a localización desta área destinada á especialización tecnolóxica.

Está área comunícase co conxunto da área de actividade da Cidade e coa rede viaria rexional mediante a vía de conexión entre a N-550/AP-9/Autovía de Lavacolla/N-547, previstas no Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a necesaria preservación da paisaxe do contorno da traza do Camiño de Santiago, que atravesa o ámbito, segundo o disposto no Plan Especial PE-3 en tramitación, e a protección da paisaxe rural, do aire e acústica dentro do propio ámbito, formalizando unha zona verde no perímetro do ámbito en contacto coas infraestructuras viarias, que deberá estar arborizada con especies caducifolias autóctonas nunha faixa de 15 m de largo como mínimo.

Delimítase o sistema xeral incluído no ámbito do Parque Urbano PU-21, con 5.955 m^2 de solo. Ademais resolverase a conexión viaria co Campo de Bando, SUND-39, prevista en planos de ordenación.

Os Plans de Sectorización que desenvolvan o ámbito haberán de adaptarse ás determinacións do Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago de Compostela, no que respecta á pormenorización das vías nel previstas. De conformidade co establecido na Normativa de dito Plan Sectorial as reservas viarias establecidas neste Plan Xeral, reduciranse e axustaranse atendendo ó pormenor de trazado que terá o alcance e efectos establecidos no Plan Sectorial da Rede Viaria para os Proxectos de Trazado. Resolve no interior do ámbito parte do eixe de sistema xeral San Lázaro-Monte do Gozo-Bando.

En consecuencia, os Plans de Sectorización preverán a cesión de solo necesaria para o treito da vía de sistema xeral Cinturón Orbital: N-525-Autovía de Lavacolla e Eixe San Lázaro-Monte do Gozo-Bando, coa execución ó seu cargo.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de executar parte do Depósito de Bando e parte da Arteria de Bando.

24. Na marxe sur da Autovía a Lavacolla localízase outra zona de uso terciario, SUND-28 A Granxa Norte, colindante ó equipamento asistencial existente, e a área terciaria SUND-25, que acadan a estrada N-634 mediante a permeabilidade viaria de varias áreas de expansión residencial.

A ordenación deste ámbito está fortemente condicionada pola topografía. Neste sentido a edificación localizarase preferentemente na parte alta do ámbito, en relación coa

plataforma sobre a que se sitúa o Centro da Terceira Idade. A ordenación do SUND-28 poderá contemplar usos terciarios e de servicios universitarios, de investigación e docentes, industriais vencellados á investigación e desenvolvemento e tecnoloxía, e dotacións públicas ou privadas que polas súas propias características precisan gran consumo de solo.

Como medidas de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación da paisaxe rural, do aire e acústica dentro do propio ámbito establecendo unha zona verde no perímetro en contacto coas infraestructuras viarias, que deberá estar arborizada con especies caducifolias autóctonas nunha faixa de 15 m de largo como mínimo.

Os Plans de Sectorización do SUND-28 A Granxa Norte, preverán solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamento público na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso terciario localizado dentro do sector.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de execución de parte do colector Monte Medorra-Sar e de parte da Arteria de Bando.

25. O SUND-29 Monte Medorra Norte é unha área destinada a uso industrial. Conforma unha bolsa de solo en triángulo entre a Autoestrada AP-9, a Autovía a Lavacolla e a vía de conexión entre a AP-9 e a Autovía de Lavacolla, que devén do Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago de Compostela. Desde o punto de vista topográfico as pendentes son homoxéneas, aínda así a zona máis axeitada para localiza-la edificación é a parte baixa, á beira da Autoestrada AP-9.

    Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a protección da paisaxe rural, do aire e acústica dentro do propio ámbito establecendo unha zona verde no perímetro en contacto coas infraestructuras viarias, que deberá estar arborizada con especies caducifolias autóctonas nunha faixa de 15 m de largo como mínimo.

    A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de execución de parte do Anel Norte e de parte do Colector Monte Medorra-Sar.

    Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso terciario localizado dentro do ámbito do sector.

26. O SUND-30 Polígono do Tambre Norte é unha peza de gran tamaño destinada á ampliación do solo industrial do Polígono do Tambre e limitada polo Cinturón Orbital.

A súa accesibilidade está garantida polo Cinturón Orbital Vrins-N550 que a comunica coa estrada N550 e coa estrada Meixonfrío-Son de Abaixo. Ambos polígonos quedan relacionados co SUND-40, Parque Empresarial de Santiago de Compostela, mediante a conexión entre a N-550 e a AP-9.

Delimítase o sistema xeral incluído no ámbito SU-3 ampliación de MercaGalicia, con 67.199 m^2 de solo.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación do sistema natural de drenaxe, de tal xeito que se localizarán parte do sistema de espacios libres na zona de servidume do Dominio Público Hidráulico; igualmente procurarase a preservación da paisaxe rural, do aire e acústica dentro do propio ámbito establecendo unha zona verde no perímetro en contacto coas infraestructuras viarias, que deberá estar arborizada con especies caducifolias autóctonas nunha faixa de 15 m de largo como mínimo.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de execución do Colector do Polígono Tambre Norte, de Impulsión do Polígono Tambre Norte, do Bombeo do Polígono Tambre Norte e de parte do Anel Norte.

27. A área SUND-31, A Esquipa-Lavacolla, constitúe unha peza de remate do corredor de Lugo con dúas zonas diferenciadas:

A zona de contacto cos núcleos tradicionais de Lavacolla e a Esquipa, que se ordenará unicamente con edificación residencial, coidando as conexións viarias e peonís dos núcleos, e cunha altura máxima de dúas plantas, incluída a baixa.

A zona de fachada da estrada N-547, que admite o uso hoteleiro polo que puntualmente poderá acadarse unha altura de tres plantas incluída a baixa.

Establécese como uso global o residencial de baixa densidade con tolerancia de uso hoteleiro, que non superará o 30% da superficie construída. En total, o uso terciario non superará o 50% da superficie construída.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do parque urbano PU-9, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial e terciario localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1 e dentro do

ámbito do sector. Os instrumentos de desenvolvemento adaptaranse ás limitacións establecidas na Lei 3/96 de Protección dos Camiños de Santiago en relación coa traza e as zonas de protección do Camiño Francés.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade do Colector Lavacolla-Esquipa, e parte da Arteria Leste-Corredor de Lugo.

28. As áreas SUND-32 e SUND-33, Lavacolla e Nó Autovía Lavacolla, delimítanse co obxecto aumenta-la oferta de solo empresarial complementario ó definido dentro do ámbito do Plan Director do Aeroporto de Lavacolla.

    O SUND-32 sitúase en contacto coa Autovía de Lavacolla en todo o seu bordo norte, polo que deberá coida-la súa fachada cara a ela. A efectos de integración ambiental e protección acústica establecerase unha banda arborizada contigua á Autovía. O SUND-33 plantéase como un complemento ó Parque Empresarial delimitado no Plan Xeral do Concello de O Pino, rematando a área que se desenvolve nese Termo Municipal.

    En ámbolos dous casos, resolveranse os problemas de acceso e integración ambiental, dada a proximidade da traza do Camiño Francés a Santiago ordenado polo Plan Especial PE-3 en tramitación, e do núcleo de San Paio incluído no catálogo do presente Plan Xeral.

    A efectos das determinacións para o SUND-32, establécese a execución do Colector Área Loxística A Lavacolla I, da Arteria Leste-A Lavacolla e de parte da Arteria Leste-Corredor de Lugo, así como de parte do novo Depósito de Bando.

    No SUND-33, nos ámbitos afectados pola pegada sonora do Aeroporto de Lavacolla non se consideran compatibles os usos residenciais nin os dotacionais educativos nin sanitarios. A efectos das súas determinacións, establécese a execución de parte do Colector Aeroporto-A Lavacolla, de parte do novo Depósito de Bando e de parte da Arteria Leste-Corredor de Lugo e Arteria Leste-Aeroporto.

29. O SUND-34, O Valado, constitúe unha peza de expansión da formación urbana lineal Barciela-Sigüeiro ó longo da N-550, co obxectivo de producir unha trama urbana maclada.

Redotará a zona periurbana aportando un espacio dotacional central, preferentemente asociado ó equipamento deportivo existente. A ordenación rematará a liña de traseiras das edificacións que forman o fronte da estrada.

Como medida de integración ambiental e paisaxística, establécense a preservación da paisaxe do asentamento tradicional, de tal xeito que a actuación deberá resolve-la integración cos tecidos preexistentes formalizando unha zona libre de edificación nas súas proximidades, especialmente no contorno da edificación tradicional catalogada, respectando a percepción agora existente. Así mesmo, conservará os tecidos rurais de bordo, viarios peonís, hortas, muros, ringleiras de arboredo, etc., sen propicia-la súa destrucción.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

30. A área do SUND-35 A Barciela, contribúe a remata-la formación urbana de Barciela-Sigüeiro, definido o seu límite ó sur sobre o Rego do Torno. Este contacto co solo rústico especialmente protexido realizarase mediante a formalización dun parque fluvial lineal. A ordenación, articulándose nunha vía paralela á estrada N-550, rematará a liña de traseiras das edificacións que forman o fronte desta estrada. O seu uso característico é residencial de baixa densidade.

    Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado dentro do ámbito do sector, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

31. A delimitación da área SUND-37, Agualada, ten por obxecto o remate do solo urbano delimitado colaborando ó reequipamento da zona. A situación das reservas de zonas verdes e equipamentos será tal que permita cumpri-la función apuntada. A ordenación procurará tamén a continuidade dos viarios iniciados e sen saída. O seu uso característico é residencial de baixa densidade.

    Como medidas de integración ambiental e paisaxística establécese a integración do Rego da Barcia nunha zona verde, e a preservación da paisaxe da Ermida de Nosa

Señora do Pazo e do núcleo tradicional de Agualada coa delimitación dunha área pertencente o sistema xeral de espacios libres ZV-6 con 8.620 m^2 de solo.

Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

A efectos das súas determinacións, establécese a obrigatoriedade de execución de parte do Colector Agualada-A Sionlla.

32. A delimitación da área SUND-38, Marrozos, ten por obxecto o remate do solo urbano delimitado no núcleo de Veiga a carón da estrada de Ourense, coa fin de reconduci-lo fenómeno da ocupación pola edificación dispersa no solo rústico. A redotación da área completa a súa función.

    Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións do sistema xeral de espacios libres públicos na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

33. O SUND-39, Campo de Bando, ocupa a superficie do antigo campo de tiro de Bando coa fin da substitución das desafectadas instalacións militares e a recuperación da área para novos usos. Establécese un uso característico de equipamento deportivo extensivo e anexos. Cun carácter complementario autorízanse usos hoteleiros, hosteleiros, de ocio, recreativos, comerciais e residencial coa tipoloxía de vivenda unifamiliar illada.

    Como medida de integración ambiental, paisaxística e patrimonial, establécese o respecto e integración visual do Camiño de Santiago e a preservación das fontes do río Sionlla ó norte do ámbito.

    Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións de sistema xeral de espacios libres públicos na proporción mínima de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizados no parque recreativo de San Lázaro, PR-4 e solo para novas dotacións de sistema xeral de equipamentos públicos na proporción mínima de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizados dentro do sector. O Plan de Sectorización preverá solo para a localización do novo depósito de auga de Bando, pertencente ó Sistema Xeral de Servicios Técnicos de Infraestructuras coa posición e superficie sinalada en planos de ordenación.

34. O ámbito do SUND-41, Benéfica de Conxo, sitúase nas inmediacións do Hospital de Conxo, en contacto coa trama urbana do núcleo do mesmo nome. Entre os seus condicionantes, destacan as fortes pendentes do ámbito cara ó leito do Sar, e as plataformas realizadas para localiza-las instalacións agora existentes. Producirase un estudio de integración ambiental e paisaxística en aras á posta en valor das Ribeiras do Sar.

35. O ámbito do SUND-42, Paredes de Laraño, abrangue unha peza entre núcleos tradicionais que se incorporan á trama urbana: Paredes e Casal. O obxectivo desde urbanizable é común co SUND-9: conter o proceso de edificación unifamiliar en parcela de gran tamaño e introducir unha base de urbanización cualificada.

    Os Plans de Sectorización preverán solo para novas dotacións de sistema xeral de espacios libres na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 edificables de uso residencial localizado no Parque Recreativo de San Lázaro PR-4 e solo para novas dotacións do sistema xeral de equipamento público na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 edificables de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

36. O ámbito do SUND-43, Piñeiro, Eixo, Marrozos, trátase dunha área vinculada ó núcleo de orixe de Piñeiro, incorporado á trama urbana polo Plan Xeral. En aras a súa integración ambiental e respecto patrimonial, parte das zonas libres situaranse a carón do Camiño Real en prolongación do previsto polo Plan Xeral nesa zona.

    Os plans de sectorización preverán solos para novas dotacións de sistema xeral de espacios libres na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións do sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

37. O ámbito do SUND-44, A Sionlla, delimítase na peza restante do SUNP-37, non incluída no Plan de Sectorización do SUNP-37.3.

    Os plans de sectorización preverán solo para novas dotacións de sistema xeral de espacios libres na proporción de 20 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado no parque recreativo de San Lázaro PR-4, e solo para novas dotacións do sistema xeral de equipamentos públicos na proporción de 5 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial localizado na ampliación do cemiterio de Boisaca C-1.

38. O ámbito do SUND-45, Albeanas, abrangue un asentamento xurdido á marxe do planeamento urbanístico antes da entrada en vigor da Lei 9/2002 en virtude da Disposición Transitoria Décimo Terceira.

    O fin do desenvolvemento deste urbanizable é dotar de servicios e dun axeitado nivel de urbanización a este ámbito actualmente fóra da malla urbana.

    Non se prevén cesións obrigatorias para dotacións públicas nin para vivendas suxeitas a ningún réxime de protección, se ben o Plan de Sectorización poderá introduci-la previsión das infraestructuras e/ou equipamentos cunha implantación que resulte necesaria logo da análise de detalle da ordenación resultante.

39. O ámbito do SUND-46, Marantes, abrangue un asentamento xurdido á marxe do planeamento urbanístico antes da entrada en vigor da Lei 9/2002 en virtude da Disposición Transitoria Décimo Terceira.

    O fin do desenvolvemento deste urbanizable é dotar de servicios e dun axeitado nivel de urbanización a este ámbito actualmente fóra da malla urbana.

    Non se prevén cesións obrigatorias para dotacións públicas nin para vivendas suxeitas a ningún réxime de protección, se ben o Plan de Sectorización poderá introduci-la previsión das infraestructuras e/ou equipamentos cunha implantación que resulte necesaria logo da análise de detalle da ordenación resultante.

Sección 3ª. Normas urbanísticas para o desenvolvemento de plans especiais

Art. 81. Ámbitos suxeitos ó desenvolvemento de Plans Especiais

1. Ordenarase pormenorizadamente mediante Plans Especiais de infraestructuras e dotacións os seguintes ámbitos definidos en planos de ordenación:

   PE-1R. Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Igrexa, Hospital Psiquiátrico e Mosteiro de Conxo cos seus xardíns e hortas, zonas de acceso e núcleos de contorno.
   PE-2R. Plan Especial de Acondicionamento, Mellora Medioambiental e Integración Paisaxística do Corredor de Infraestructuras do curso alto do río Sar.
   PE-3R. Plan Especial de Ordenación, Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento das Brañas de Sar.
   PE-4R. Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento do curso fluvial río Sar no treito Conxo-A Rocha.
   PE-5R. Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento do curso fluvial do río Sar no treito Vidán-A Silvouta.
   PE-6R. Plan Especial de Protección, Acondicionamento, Mellora Medioambiental e Saneamento do río Sarela. Treito Romaño-A Peregrina.
   PE-7R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Parque Arqueolóxico da Rocha.
   PE-8R Plan Especial da Área Deportiva Universitaria de Poza de Bar.
   PE-9R. Plan Especial de Acondicionamento Territorial e Paisaxístico do Parque Forestal de Monte Pedroso.
   PE-10R. Plan Especial de Ordenación de Accesos, Infraestructuras e Servicios Ferroviarios e Estación Intermodal na Estación de Ferrocarril.
   PE-12R. Plan Especial de Acondicionamento Recreativo da Praia de Chaián.
   PE-13R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Contorno do núcleo de San Paio do Monte e Casas do Rego.
   PE-14R. Plan especial de integracion de infraestructura ferroviaria.

2. O sistema xeral aeroportuario desenvolverase mediante un Plan Especial ou instrumento equivalente que debería ser coherente co disposto no Plan Director e deberá incluír entre as súas determinacións ás obras, actuacións e servicios, que de acordo coa normativa sectorial e a planificación aeroportuaria sexan necesarias para garantir unha eficiente xestión e explotación do aeroporto, o seu desenvolvemento e a súa conexión cos sistemas xerais de transporte terrestre.

O Sistema Xeral Aeroporto de Santiago segundo o establecido no Plan Director aprobado definitivamente por O.M. 5-9-2001 desenvolverase mediante un Plan Especial de ámbito supramunicipal co obxectivo fundamental de mellora-la capacidade operativa e a súa fluidez, cara o crecemento esperado.

3. Así mesmo resolverase mediante Plan Especial de Reforma Interior para a ordenación pormenorizada das seguintes áreas:

   PERI-1R. Plan Especial de Reforma Interior en Outeiro.
   PERI-2R. Plan Especial de Reforma Interior en Nogueira.
   PERI-3R. Plan Especial de Reforma Interior en San Marcos.
   PERI-5R. Plan Especial de Reforma Interior da Almáciga.
   PERI-A. Plan Especial de Reforma Interior de Combarro Sur.
   PERI-B. Plan Especial de Reforma Interior de Lamas Oeste.

   Cando se dean as circunstancias previstas no art. 83 desta Normativa haberán de redactarse os Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural procedentes.

4. Poderán desenvolverse Plans Especiais para a ordenación tanto de instalacións infraestructurais nos termos previstos polos arts. 9 e 10 desta Normativa como de dotacións que deban localizarse no solo rústico, e todo isto de acordo cos arts. 68 e 71 LOUG. En particular desenvolveranse obrigatoriamente os Plans Especiais de Abastecemento, Saneamento, Rede Viaria e as restantes infraestructuras de comunicación.

   Igualmente prevese o desenvolvemento, mediante Plans Especiais, da recuperación de espacios para uso público no Ensanche, que inclúa os espacios interiores dos cuarteirón na medida en que, con independencia da súa titularidade, poidan incorporarse ó uso público como espacios libres, co alcance previsto na vixente lexislación.

5. En desenvolvemento dos obxectivos de protección, conservación e valoración de elementos naturais, paisaxísticos, ou elementos urbanos ou rurais obxecto de catalogación polo Plan Xeral, poderán redactarse Plans Especiais na forma prevista nos artigos 68 e 69 LOUG e demais disposicións aplicables.

6. O desenvolvemento de cada área a resolver mediante un Plan Especial de Reforma Interior deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de

augas residuais, así como a inexistencia de riscos de inundación mediante informe favorable de Augas de Galicia ou organismo competente. Igualmente deberán ter en conta as capacidades dos sistemas e infraestruturas para a xestión de residuos sólidos urbanos procurando evitar os vertidos e os impactos no medio.

7. O desenvolvemento de cada área a resolver mediante un Plan Especial de Reforma interior conterá sendos estudios para a prevención das contaminacións acústicas -incluíndo, no seu caso, un mapa de ruído- e electromagnética no seu ámbito, na medida en que sexa de aplicación. As liñas de alta tensión que atravesen estes ámbitos deberán soterrarse.

Art. 82. Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural

Nos termos definidos polo art. 72 LOUG, o Concello ou o Conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio poderán formar Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, desenvolvendo a normativa do presente documento.

1. Ámbito

   Abranguerá os terreos comprendidos nun ou varios núcleos rurais completos, así como os terreos contiguos clasificados como solo rústico que a tal efecto delimite, agás cando se trate de desenvolver unha operación de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural que constitúa unha unidade urbanística homoxénea e completa; neste caso estarase ó disposto no artigo 72.2 LOUG.

2. Obxectivos

   Os Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural terán os obxectivos seguintes:

   - Protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais, dos conxuntos significativos configurados por ela e dos núcleos rurais.

   - Para cada núcleo rural o Plan Especial terá os obxectivos seguintes:

     . Pormenoriza-la súa ordenación urbanística.

     . Asegura-la creación de dotacións urbanísticas e equipamentos en proporción adecuada ás necesidades colectivas e ás características da poboación do núcleo.

     . Completa-la implantación das redes de servicios urbanísticos, que cando menos se referirán ó abastecemento de auga, rede de sumidoiros, tratamento de augas residuais, rede eléctrica e iluminación pública.

     . Garanti-la funcionalidade da rede viaria do conxunto do núcleo, concretando a definición xeométrica do seu trazado en planta, a ordenación das seccións transversais e a pavimentación e tratamento superficial da rede, atendendo á regulación do tráfico rodado e peonil e dos espacios de aparcamento.

. Determinar, de se-lo caso, as áreas de actuación integral das previstas no art. 72.3.h) LOUG que fose conveniente establecer.

. Mellora-las características ambientais e estéticas do núcleo, respectando a súa identidade urbanística e arquitectónica.

3. Contido e determinacións

O contido e determinacións dos Plans Especiais regularase polo establecido no art. 72. LOUG.

4. Usos e intensidades

Os usos e actividades autorizados polos Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural serán os establecidos nas ordenanzas destas Normas Urbanísticas que lle sexan de aplicación segundo a cualificación establecida en planos de ordenación.

As intensidades máximas permitidas sobre cada clase de solo serán as que resultan da aplicación, segundo a cualificación establecida nos planos de ordenación, das ordenanzas das presentes Normas. Estas intensidades operarán como teito absoluto que poderá ser reasignado polo Plan Especial.

Para as actuacións de carácter integral que se poidan prever establécese unha densidade máxima de 10 viv/Ha en tipoloxía de vivenda unifamiliar, cunha edificabilidade máxima de 0,25 m^2/m^2 do uso característico vivenda unifamiliar.

5. Sistema de comunicacións nos núcleos rurais

O sistema básico de comunicacións do núcleo será o actualmente existente, sen prexuízo das propostas de ampliación, completamento ou desconxestionamento que o Plan Especial poida incorporar dentro da súa finalidade, e das concrecións e desenvolvementos definidos como obxectivos específicos neste artigo, así como do xurdido nas áreas de actuación integral.

6. Equipamentos e dotacións

As reservas para dotacións estableceranse en proporción adecuada ás necesidades colectivas e nunca en extensión inferior a 20 m^2 de solo cada 100 m^2 construídos de uso

residencial, aplicados sobre a superficie construída que resulte do Plan Especial. A tal efecto terase en consideración a efectiva afección de terreos e parcelas polas edificacións xa existentes no momento da súa redacción.

O Plan Especial propoñerá o uso concreto das reservas que virá xustificada en función das características da poboación do núcleo e do nivel dotacional do conxunto da parroquia tendo en conta a propia dotación prevista para outros núcleos, baixo o criterio de distribución das diferentes clases de dotacións entre os distintos núcleos da parroquia para acadar superficies de entidade suficiente para a finalidade á que se destinen.

7. Servicios urbanísticos nos Núcleos Rurais incluídos no ámbito do Plan Especial.

O Plan Especial determinará o completamento do trazado e as características de, polo menos, as seguintes redes de servicio:

- Rede de abastecemento de auga.
- Rede de sumidoiros.
- Rede de enerxía eléctrica.
- Rede de iluminación pública.

Así mesmo o Plan determinará as características das obras de pavimentación e acondicionamento das redes viarias rodada e peonil.

Art. 83. Indicadores para a formación de Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural

1. Para establece-la necesidade de formación de Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, fíxanse os indicadores de complexidade urbanística que a continuación se relacionan, coas situacións umbral que se indican:

   a) Número de habitante no núcleo maior de 150, ou número de vivendas en núcleo maior de 50.

   b) Densidade de vivendas no núcleo maior de 6 viv/Ha.

   c) Número de licencias concedidas e executadas ou en execución de 1/2 do número de vivendas existentes no núcleo á aprobación do Plan indicada no ficheiro de núcleos rurais.

   d) Número de parcelas consolidadas con edificación principal, maior ou igual que os 2/3 do número total de parcelas edificables no núcleo.

   e) Detección de problemas sanitarios con riscos de contaminación de augas superficiais, mananciais e pozos de augas subterráneas.

   f). Cando se produzan circunstancias sobrevidas que poidan incidir na calidade de vida, como implantación de infraestructuras, dotacións, fomento da rehabilitación, apertura de novos viais, e en xeral a necesidade de adoptar medidas integrais tendentes á mellora dos asentamentos.

   Cando calquera dos tres primeiros indicadores alcance as situacións umbral que se indican, será recomendable proceder á formación dun Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, coas finalidades establecidas no art. 72 LOUG.

   A concorrencia dos dous primeiros indicadores por riba da situación umbral, a detección dos problemas sanitarios descritos no quinto indicador ou a superación do número de licencias concedidas segundo o terceiro indicador determinan a necesidade de formación inmediata de ditos plans, procedéndose polo Concello á adopción do acordo correspondente. O sexto indicador será apreciado pola Administración competente para a súa formulación.

Art. 84. PE-1R. Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Igrexa, Hospital Psiquiátrico e Mosteiro de Conxo cos seus xardíns e hortas, zona de acceso e núcleos de contorno.

1. O Plan Especial desenvólvese no ámbito definido en Planos de Ordenación e comprendendo:

   a. A Igrexa, Hospital Psiquiátrico e Mosteiro de Conxo cos seus xardíns, zonas de acceso a praza e contorno.

   b. Os núcleos rurais do Campo de Conxo e Conxo de Abaixo cos seus límites de contacto cos sistemas viarios definidos na ordenación do Plan Xeral.

2. O Plan terá o carácter de Plan de Protección e Rehabilitación no ámbito catalogado correspondente á Zona de Ordenación Especial determinada por OM de 29 de outubro de 1964, que aprobou as "Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes para la aprobación de Proyectos de Obras en las zonas de la Ciudad de Santiago afectadas por la Declaración de Conjunto Histórico-Artístico", e no ámbito catalogado no sector da zona histórico-artística declarada por OM de 30 de abril de 1976 "pola que se amplían as zonas monumentais de Santiago de Compostela".

   Os fins e obxectivos da protección serán os definidos no art. 45 e 46 da L.P.C.G. e concordantes da L.P.H.E.

   O Plan Especial deberá contemplar no ámbito do S-2 os usos de sanitario-asistencial-universitario-docente-investigación-deportivo, sendo en todo caso este documento o que pormenorice ditos usos en aras da centralidade da peza, do estudio das necesidades e da idoneidade da implantación en función dos valores a protexer, sexan estas de carácter patrimonial e/ou ambiental.

3. Complementariamente o Plan Especial desenvolverá as remodelacións urbanas ó obxecto de integra-los ámbitos e solos vacantes dos núcleos de contorno incorporándoos á ordenación pormenorizada do conxunto, coas determinacións que para os sistemas viarios e equipamentos define o Plan Xeral. A estes efectos tomaranse como parámetros de referencia os seguintes:

   . Ocupación máxima de parcela tipo: 50%.
   . Altura de edificación: baixo e unha e media planta.
   . Usos: vivenda unifamiliar e colectiva.

Art. 85. PE-2R. Plan Especial de Acondicionamento, Mellora Medioambiental e Integración Paisaxística do Corredor de Infraestructuras do curso alto do río Sar.

1. No ámbito definido nos Planos de Ordenación, clasificado como solo rústico, desenvolverase o Plan Especial de referencia, acompañándose de labores de saneamento do río.

2. O Plan terá por obxecto a integración paisaxística das infraestructuras de transporte tanto existentes como en execución, cara á minimización de impactos e ó respecto e posta en valor da canle do río Sar. Establécese como obxectivo prioritario a restauración das alteradas condicións naturais e paisaxísticas deste espacio.

   Permitirase a reconstrucción e rehabilitación das edificacións tradicionais existentes, que poderán ser destinadas a vivendas e usos residenciais, actividades turísticas e artesanais ou equipamentos de interese público. A reconstrucción ou rehabilitación deberá respecta-lo volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal, sen prexuízo do establecido no art. 40 e Disposición Transitoria Cuarta da LOUG.

3. Os usos permitidos serán os de actividades de ocio, práctica de deportes organizados, actividades comerciais ambulantes, e as actividades científicas e divulgativas. Como usos autorizables establécense as instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas, e pequenas instalacións para desenvolvemento de actividades de tipo deportivo recreativo. A ocupación de todos estes usos autorizables non poderá supera-la do 5% do ámbito.

Art. 86. PE-3R. Plan Especial de Ordenación, Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento das Brañas de Sar.

1. Este Plan Especial desenvólvese no ámbito, clasificado como solo rústico de protección ordinaria e de especial protección das augas e solo urbanizable, definido polo río Sar e o seu contorno entre o Multiusos Fontes do Sar ZD-4 e a Ponte Pedriña, intersectada pola ordenación da Cidade Histórica PE-1. Terá o alcance previsto e desenvolverase segundo o establecido nos artigos 69 e 71 LOUG.

2. Os obxectivos do Plan Especial serán os de desenvolve-los sistemas xerais PU-19 Parque das Brañas de Sar, ZD-6 Zona Deportiva das Brañas de Sar e EU-10 Parque Universitario de Sar; propor medidas de integración arquitectónica e paisaxística e de mellora ambiental do ámbito de solo urbano en Os Muíños; ordena-lo tratamento das támaras ferroviarias e a accesibilidade ó ámbito da ZD-6; produci-lo acondicionamento, posta en valor e reuso dos elementos característicos do río Sar e o seu contorno, no marco da recuperación e saneamento integral do río.

   No parque Urbano PU-19 estarase á regulación de usos prevista na ordenación de sistemas desta Normativa.

   Na Zona Deportiva ZD-6, de 40.205 m^2, regularase a execución de pequenos edificios ó servicio das actividades deportivas (gradas, vestiarios, etc.) e os complementarios de hostelería menor e anexos. Estes edificios non superarán a ocupación do 10% nin a altura máxima dunha planta. En todo caso o Plan Especial estudiará co debido pormenor a integración paisaxística e arquitectónica das pequenas instalacións igual que a integración das plataformas deportivas ó aire libre.

   A ordenación da área universitaria, EU-10, de 5.250 m^2, establecerá as condicións das edificacións con destino ós usos docentes, de investigación, administrativo, sociocultural e de servicios universitarios. Os volumes serán fraccionados en aras a garanti-la súa integración paisaxística e de respecto das visuais desde a Cidade Histórica e cara a ela. Igualmente estudiarase pormenorizadamente a súa integración ambiental, así como a súa relación coa implantación dos Parques da Cidade da Cultura e das Brañas. A disposición volumétrica establecida en planos de ordenación é orientativa, podéndose axustar mediante o Plan Especial. A superficie construída máxima para os usos universitarios non superará os 4.800 m^2, e a súa altura máxima non poderá supera-las tres plantas nin 9,50 m.

3. Serán obxecto da ordenación a regulación dos usos públicos, a creación de percorridos peonís e de servicio do parque, o acondicionamento da vexetación e a preservación das características ambientais do contorno, con especial atención á preservación das canles públicas, a rexeneración da ripisilva, a conservación das brañas e áreas inundables e en xeral do dominio público hidráulico, de conformidade coa lexislación de augas e de conservación da natureza que sexa de aplicación, e valorarase o conxunto de elementos de interese arquitectónico, etnográfico e natural e dos elementos da paisaxe agraria significativos valos, cómaros, pontellas, pontes e arboredo de interese.

4. O Plan Especial realizará un inventario detallado de elementos a catalogar e propoñerá a súa posta en valor, establecerá trazados peonís de urbanización branda axeitada á fraxilidade do sistema e regulará detalladamente as normas de edificación dando solución ás situacións incompatibles. Igualmente establecerá ordenanzas estéticas e medidas de integración para as edificacións no solo urbano e as previstas nos sistemas xerais.

Art. 87. PE-4R. Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento do Curso Fluvial do río Sar no treito Conxo-A Rocha.

1. Este Plan Especial desenvolverase no ámbito definido polo río Sar, no treito que discorre entre Conxo e A Rocha, acompañándose de labores de saneamento do río.

2. Os obxectivos do Plan Especial serán os de produci-lo acondicionamento, posta en valor e reuso dos elementos característicos do río e o seu contorno, no marco do saneamento integral da canle.

3. Serán obxecto da ordenación a regulación dos usos, a creación de percorridos transversais e lonxitudinais, o acondicionamento da vexetación e a preservación das características ambientais do contorno que se concretan en muros, pontes e filas de arboredo de interese.

4. O Plan Especial realizará un inventario detallado de elementos a catalogar e potenciar, propoñerá o acabado e rehabilitación dos mesmos, establecerá trazados peonís de urbanización branda axeitada á fraxilidade do sistema e regulará detalladamente as normas de edificación dando solución ás situacións incompatibles.

   Permitirase a reconstrucción e rehabilitación das edificacións tradicionais que poderán ser destinadas a vivendas e usos residenciais, actividades turísticas e artesanais ou equipamentos de interese público. A reconstrucción ou rehabilitación deberá respecta-lo volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal, sen prexuízo do establecido no art. 40 e Disposición Transitoria Cuarta da LOUG.

5. En tanto non se aprobe o correspondente Plan Especial, os terreos terán a clasificación de solo rústico de protección das augas coas limitacións que dimanan da LOUG.

Art. 88. PE-5R. Plan Especial de Protección, Mellora Medioambiental e Acondicionamento do Curso Fluvial do río Sar no treito Vidán-A Silvouta.

1. Este Plan Especial desenvólvese no ámbito definido polo río Sar e o seu contorno entre Vidán e A Silvouta, acompañándose de labores de saneamento do río.

2. Os obxectivos e determinacións para este ámbito serán os mesmos que os definidos para o PE-4R.

Art. 89. PE-6R. Plan Especial de Protección, Acondicionamento, Mellora Medio-ambiental e Saneamento do río Sarela no treito O Romaño-A Peregrina.

1. Este Plan Especial desenvólvese no ámbito definido polo río Sarela e o seu contorno entre O Romaño e A Peregrina, acompañándose de labores de saneamento do río.

2. Os obxectivos e determinacións para este ámbito serán os mesmos que os definidos para o PE-4R.

Art. 90. PE-7R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Parque Arqueolóxico da Rocha.

1. No ámbito delimitado nos planos de ordenación correspondente ó Castelo da Rocha e o seu contorno desenvolverase un Plan Especial de Protección e Acondicionamento.

2. O obxectivo deste Plan Especial é a recuperación e posta en valor dos restos arqueolóxicos do Castelo da Rocha e dos elementos territoriais a el asociados, creándose un Parque Arqueolóxico no que se permita a observación, análise e estudio dos citados bens culturais.

3. O programa a desenvolver por este Plan incluirá a organización de accesos, as áreas de recepción e a organización e integración de áreas estanciais. Neste sentido na área cualificada como dotacional permítese a edificación nunha ocupación igual ó 10% da súa superficie e unha altura máxima de baixo e unha planta, respectando o sistema de muros perimetrais actualmente existentes.

4. En tanto non se aprobe o correspondente Plan Especial, os terreos terán a clasificación de solo rústico de protección do patrimonio cultural coas limitacións que dimanan da LOUG.

Art. 91. PE-8R. Plan Especial do Parque Deportivo Universitario de Poza de Bar

1. No ámbito definido nos Planos de Ordenación, clasificado como solo urbanizable, desenvolverase o Plan Especial de referencia, coas determinacións establecidas no art. 71 da Lei 9/2002.

2. O Plan terá por obxecto o desenvolvemento da área con destino a parque deportivo universitario, respectando as perspectivas visuais desde o Paseo de Ferradura, protexidas na Declaración de Conxunto Histórico da Cidade de Santiago de Compostela, así como as que desde o ámbito se teñen da fachada monumental da Cidade.

   A concepción do Parque será tal que garanta a inserción das instalacións e edificacións nunha grande área con alta presencia do tratamento vexetal. Así considérase importante a preservación da plataforma tras as Oblatas como miradoiro destacado, para formar parte dos espacios libres.

1. O Programa a desenvolver por este Plan incluirá o estudio das conexións exteriores, establecendo as propostas de acceso rodado e peonil en función das necesidades dos usos previstos e a intensidade, así como en relación aos tecidos históricos de contorno que deberán de ser postos en valor. A tal efecto, prevese o acceso desde a rúa das Oblatas e establécese a obriga de formalizar dúas áreas de recepción situadas en contacto co rueiro de Figueiriñas-Oblatas, e coa rúa Agro das Barreiras. Igualmente garantirase que o viario proposto, remate axeitadamente cos viais urbanos existentes, mellorando a accesibilidade de toda a zona. O Plan Especial executará as conexións exteriores previstas coa rúa da Carballeira de San Lourenzo, e coa rúa Agro das Barreiras. Analizarase a conveniencia de establecer unha conexión exterior ó ámbito coa rúa das Oblatas a través do equipamento AS-27/R-16.

4. O Plan Especial regulará pormenorizadamente as instalacións deportivas e as edificacións complementarias co nivel de pormenor e determinacións propias de protección do Conxunto Histórico. A ocupación máxima de tódalas instalacións deportivas e edificacións complementarias será do 60%. Para as edificacións e construccións a ocupación non superará o 10% da área ocupada.

   A ordenación volumétrica prestará especial atención ás condicións de integración paisaxística de instalacións e edificios dentro dos requerimentos dos seus programas.

O Plan Especial terá como criterio e limitacións para o aproveitamento e a disposición de volumes, como para a ordenación, as condicións que garantan o cumprimento dos requisitos do artigo 46.2. da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia, en concreto sobre o mantemento da silueta paisaxística do Conxunto, establecendo:

a) A altura máxima de cornixa e o número máximo de plantas.

b) A disposición de volumes de forma que se garanta a conservación da silueta paisaxística.

c) O predominio das zonas libres, o arboredo, os campos deportivos abertos, ...

5. Para a súa tramitación estarase ó establecido na Lei do Patrimonio Cultural de Galicia, no relativo á tutela da administración competente.

Art. 92. PE-9R. Plan Especial de Acondicionamento Territorial e Paisaxístico do Parque Forestal de Monte Pedroso.

1. O Concello desenvolverá a ordenación deste ámbito, coa clasificación de solo rústico, co obxectivo de amplia-lo uso público e fomenta-lo acondicionamento desta dotación de contorno da Cidade Histórica compatibilizando o mantemento e potenciación das súas características naturais e paisaxísticas.

2. A este efecto delimítanse dous subámbitos cunha ordenación de conxunto que diferenciará o tipo de actuacións:

   a) O subámbito A, norte, coa clasificación de solo rústico de protección forestal, deberá acadar un carácter neto de parque forestal con acondicionamento de accesos, sendas e percorridos peonís, rexeneración de especies autóctonas e potenciación das caducifolias.

      O Plan deberá prestar atención á organización de áreas brandas de estacionamento en posición marxinal e, relacionadas con elas, á dotación de posibles instalacións recreativas. Definiranse para a súa proxectación os aspectos de deseño paisaxístico, amoblamento, peches e portas. Ordenarase, tras un estudio de impacto ambiental, o campo de antenas de coroación, integrando o miradoiro e minorando a intrusión visual do conxunto.

   b) O subámbito B, sur, coa clasificación de solo rústico de protección ordinaria, ordenarase cun tratamento mixto como parque forestal e áreas deportivas de uso extensivo que admitirán edificación complementaria para os usos previstos no art. 33.2.c), g), i) e j) LOUG en proporción non superior ó 5% da área ordenada e en posición preferente de contacto cos núcleos rurais de Bar de Arriba e de Abaixo, conectando coa súa ordenación para os efectos de integración no conxunto e mellora das condicións ambientais da zona.

Art. 93. PE-10 R. Plan Especial de Ordenación de Accesos, Infraestruturas, Servizos Ferroviarios e Estación Intermodal na Estación de Ferrocarril.

1. O ámbito delimitado clasifícase como solo urbano coa cualificación de Sistema Xeral de Infraestruturas de Comunicacións e Transportes, segundo se recolle nos planos de ordenación.

2. Para o seu desenvolvemento determínase a redacción dun Plan Especial, que terá o carácter de plan especial de infraestruturas e dotacións dos previstos no Art. 71 LOUG para o desenvolvemento do Sistema Xeral de Infraestruturas de Transportes e Comunicacións.

3. Para o desenvolvemento do Plan Especial establécense as seguintes determinacións:

    1. No ámbito delimitado nos Planos de Ordenación desenvolverase pormenorizadamente a ordenación da Estación de Intermodal de Ferrocarril cos seguintes obxectivos:

        a) Como obxectivo global preténdese a implantación da nova estación de viaxeiros vinculada á liña do Tren de Alta Velocidade e dun intercambiador modal do transporte de viaxeiros por estrada con praia de parada e estación de autobuses.

        b) A resolución dos accesos ó complexo da Estación desde a Avda. de Lugo e desde o Vial Sar-Ponte Pedriña. Neste sentido estudiaranse as seguintes conexións:

            . Conexión co vial Sar-Ponte Pedriña no sur do ámbito.
            . Vial interno de conexión entre o acceso á estación na rúa Hórreo e a Avda. de Lugo ata a rotonda da Avda. Vázquez Varela.
            . Viario interno de interconexión.

        c) A ordenación da infraestrutura ferroviaria e dos usos vinculados á Estación Intermodal, coa definición dos volumes asociados ó Sistema Xeral de Infraestruturas de Comunicacións e Transportes.

        d) A formalización dunha proposta de conexión entre os barrios do Ensanche e o de Ponte Pedriña a través dos novos contedores de usos, que procurarán xerar cos seus volumes unha imaxe urbana de singular calidade arquitectónica e funcionalmente capaz de permeabilizar fluxos peonís entre ambas partes da

cidade, complementados con aqueles de carácter rodado que puideran asociarse ó desenvolvemento da actuación.

e) A adecuada resolución de composición tanto da fachada urbana cara á rúa do Hórreo e a Avda. de Lugo como da nova fachada urbana cara ó Parque das Brañas de Sar e da Cidade da Cultura procurando un tratamento arquitectónico de conxunto que valorice a súa posición de miradoiro zócolo.

2. O Plan Especial pormenorizará os usos dotacionais asociados ó Sistema Xeral de Infraestruturas de Transportes e Comunicacións, coas seguintes determinacións:

   - O Plan Especial determinará a superficie construída máxima dos volumes edificados de carácter dotacional en atención ós programas de desenvolvemento de cada unha das instalacións a implantar, tomando como referencia o coeficiende de 0,35 m^2/m^2 de superficie edificable aplicado sobre o ámbito do Sistema Xeral.

   - O Plan Especial atenderá ó determinado no Art. 47 da LOUG e as determinacións establecidas na Normativa do Plan Xeral, respecto da dotación dos estándares de cesión referentes ós sistemas de espazos libres e equipamentos públicos, así como para a determinación das prazas de aparcamento de vehículos. Preverase a dotación dunha mínimo de 1.000 prazas de aparcamento asociadas ós distintos usos establecidos.

3. Para a definición da imaxe dos contedores de usos, e particularmente dos que se poidan prever sobre vías, desenvolverase con carácter previo ou simultáneo ó planeamento unha definición arquitectónica adecuada, que se estenderá á totalidade do ámbito edificable, dando así mesmo resposta á valorización da preeminente posición que pasará a desempeñar na cidade o novo complexo da Estación Intermodal de Ferrocarril.

   Pola singularidade do Sistema Xeral, a edificación atenderá ás esixencias do programa de usos previstos, previndo en todo caso que as edificacións singulares non sobrepasen a altura das edificacións próximas situadas na Avda. de Lugo.

Art. 94. PE-12R. Plan Especial de Acondicionamento Recreativo da Praia de Chaián.

1. Neste ámbito singular de bordo do río Tambre, delimitado en planos de ordenación, coa clasificación de solo rústico de especial protección das augas, desenvolverase un Plan Especial de Acondicionamento co obxectivo de ordena-lo ocio público e recreativo.

2. O programa a desenvolver incluirá a dotación de estacionamento e a organización de accesos, o emprazamento de instalacións para o baño, regulación de quioscos e merendeiros e a organización e integración de zonas de repouso.

Art. 95. PE-13R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Contorno do núcleo de San Paio do Monte e Casas do Rego.

1. Este Plan Especial desenvolverase no ámbito delimitado en planos de ordenación coa clasificación de solo rústico.

2. Os obxectivos do Plan Especial serán os de producir a axeitada implantación da dotación RE-30, prevista no Plan Xeral, o acondicionamento do contorno da dotación D.14, a mellora dos accesos e a formalización dunha vía que circunde o núcleo de San Paio do Monte, e desenvolver o solo rústico de especial protección paisaxística.

3. Serán obxecto da ordenación a regulación dos usos, a creación de percorridos, o acondicionamento da vexetación e a preservación das características ambientais do contorno.

4. En tanto non se aprobe o correspondente Plan Especial, os terreos terán a clasificación de solo rústico de especial protección paisaxística e protección ordinaria coas delimitacións que dimanan da LOUG.

Art. 96. PE-14R Plan Especial de integracion de infraestructura ferroviaria.

1. No ámbito indicado nos plano de ordenacion desenvolverase un plan especial de integracion da infraestructura ferroviaria, co alcance e determinacións previstas no artigo 71 da Lei 9/2002.

2. Ten os seguintes obxectivos:

   - Mellora da seguridade e permeabilidade entre os espacios segregados pola infraestructura.

- Integracion ambiental mellorando o tratamento das támaras e do seu contorno.

- Integracion urbana respecto dos espacios urbanos e urbanizables de proximidade, considerando de ser o caso a cubrición de trincheira coa posible incorporación ó sistema de espacios libres.

Art. 97. PERI-1R. OUTEIRO.

O obxectivo do Plan é resolve-la conexión entre a urbanización Os Tilos, no termo municipal de Teo, e o desenvolvemento urbano de vivenda unifamiliar no Outeiro, nunha zona de singulares condicións topográficas, no ámbito delimitado en planos de ordenación.

O reforzamento do viario existente e a apertura de dúas novas vías, unha por debaixo do Hotel dos Tilos, e outra como alternativa de conexión á pequena urbanización en contacto con Teo, articulan esta actuación cos seguintes parámetros.

Parámetros:

- Superficie total: 15.181 m^2
- Edificabilidade máxima: 0,35 m^2/m^2
- Usos:
  -Vivenda unifamiliar ata un 92% da edificabilidade co 20% de dito uso con destino a algún réxime de protección.
  -Uso terciario en edificio exclusivo ata o 8% de edificabilidade.
- Aproveitamento tipo: 0,3138 m^2 de uso característico
- Uso característico: vivenda unifamiliar.

Dotacións:

- Zona libre pública mínima: 960 m^2
- Equipamento comunitario mínima: 600 m^2
- Prazas de aparcamento públicas mínimas: 27

Para os efectos de xestión, constitúe unha área de Solo Urbano Non Consolidado que poderá ser poligonado para a súa execución.

Art. 98. PERI-2R. NOGUEIRA.

O obxectivo do Plan é mellora-la accesibilidade ó Hospital Provincial e do seu contorno entre Ponte Pereda e Cruz de Nogueira, segregado hoxe polas infraestructuras do ferrocarril e do periférico. A posta en valor deste ámbito inclúe a recuperación da ribeira do río Sar que se incorpora ó sistema de zonas verdes e espacios libres.

Procurarase a mellora da accesibilidade creando unha vía paralela ó periférico de sección axeitada á súa funcionalidade.

Parámetros:

- Superficie total: 57.761 m^2
- Edificabilidade máxima: 0,40 m^2/m^2
- Usos: vivenda colectiva suxeita a algún réxime de protección e comercial en planta baixa: 85% (do que o 20% se destinará ós usos comerciais en planta baixa).
  Vivenda unifamiliar: ata o 15%.
- Aproveitamento tipo: 0,5998 m^2 do uso característico.
- Uso característico: Vivenda colectiva de protección.

Dotacións:

- Zona libre pública mínima: 5.800 m^2
- Equipamento comunitario mínimo: 5.400 m^2
- Prazas de aparcamento públicas mínimas: 250

Para os efectos de xestión, constitúe unha área de Solo Urbano Non Consolidado que poderá ser poligonado para a súa execución.

Art. 99. PERI-3R. SAN MARCOS.

O Plan delimita un ámbito de parcelas sen acceso e segregadas do núcleo de San Marcos, e que se localizan entre este núcleo e a fronte á estrada N-634.

O Plan ten por obxecto defini-lo novo viario e en particular a conexión entre a estrada N-634 e o núcleo de San Marcos, localizando a nova edificación e as dotacións coidando o contacto co núcleo do Camiño de Santiago.

Parámetros:

- Superficie total: 15.333 m^2
- Edificabilidade total: 0,35 m^2/m^2
- Usos: vivenda unifamiliar ata un 92% da edificabilidade co 20% de dito uso con destino a algún réxime de protección. Uso terciario exclusivo o 8% da superficie edificable.
- Aproveitamento tipo:0,3138 m^2 do uso característico.
- Uso característico: Vivenda unifamiliar.

Dotacións:

- Zona libre pública mínima: 1.600 m^2
- Equipamento comunitario mínimo: 550 m^2
- Prazas de aparcamento públicas mínimas: 27

Para os efectos de xestión, constitúe unha área ámbito de Solo Urbano Non Consolidado que poderá ser poligonado para a súa execución.

Art. 100. PERI-5R. ALMÁCIGA

O obxecto desta actuación é o remate desta peza de solo urbano encastrada coa Cidade Histórica, como resto do desenvolvemento do antigo Plan Parcial da Almáciga, buscando unha axeitada integración paisaxística dos novos volumes, rematando as tramas iniciadas, así como a obtención dunha zona verde na parte máis alta topograficamente, que complementa o Parque da Almáciga.

Parámetros:

- Superficie total: 13.122 m^2
- Edificabilidade máxima: 0,65 m^2/m^2
- Usos : vivenda colectiva, comercial en edificio exclusivo (ata un 18% da edificabilidade total) e usos complementarios.
- Aproveitamento tipo: 0,6850 m^2do uso característico
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Altura máxima: B+3 nos bloques con fronte á rúa Betanzos. B+2, B+1 e B no resto da área. A altura máxima sobre a rasante da Costiña do Monte non superará en ningún caso os 4,00 m.

Dotacións:

- Zona libre pública mínima: 2.205 m^2 a ubicar na parte mais alta do ámbito en contacto coa Costiña do Monte.
- Equipamento comunitario mínimo: 2.485 m^2
- Prazas de aparcamento públicas mínimas: 50

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de Solo Urbano Non Consolidado que poderá ser poligonada para a súa execución.

Art. 101. PERI-A COMBARRO SUR.

O Plan delimita un ámbito intersticial situado entre o núcleo de Combarro, a traza de estrada da Estrada, e a traza da liña ferroviaria, co fin de rematar a ordenación deste ámbito de solo urbano na zona sur da cidade.

Parámetros:

- Superficie total: 16.667 m^2
- Edificabilidade total: 0,30 m^2/m^2
- Usos: vivenda unifamiliar ata un 92% da edificabilidade co 20% de dito uso con destino a algún réxime de protección. Uso terciario exclusivo o 8% da superficie edificable. Destinarán a vivenda suxeita a algún réxime de protección o 25% da edificabilidade residencial.
- Aproveitamento tipo: 0,2589 m^2 do uso característico.
- Uso característico: Vivenda unifamiliar.

Dotacións:

- Zona libre pública mínima: 1.700 m^2
- Equipamento comunitario mínimo: 510 m^2
- Prazas de aparcamento públicas mínimas: 25
- Sistema xeral adscrito: 150 m^2 na ZV-5 Parque da Almáciga.

Para os efectos de xestión, constitúe unha área ámbito de Solo Urbano Non Consolidado que poderá ser poligonado para a súa execución.

Art. 102. PERI-B LAMAS OESTE.

O Plan delimita un ámbito de parcelas entre o ámbito desenvolto polo Plan Parcial do SUNP-13 A Estrada, a rúa da Virxe de Fátima, travesía da estrada de Ourense e a traza da liña ferroviaria.

O Plan ten por obxecto defini-la nova ordenación para esta peza intersticial de remate da cidade polo surleste, neste ámbito que presenta unha profusa ocupación residencial inserida na trama urbana.

Parámetros:

- Superficie total: 20.492 m^2
- Edificabilidade total: 0,30 m^2/m^2
- Usos: vivenda unifamiliar ata un 92% da edificabilidade co 20% de dito uso con destino a algún réxime de protección. Uso terciario exclusivo o 8% da superficie edificable. Destinarán a vivenda suxeita a algún réxime de protección o 25% da edificabilidade residencial.
- Aproveitamento tipo: 0,2587 m^2 do uso característico.
- Uso característico: Vivenda unifamiliar.

Dotacións:

- Zona libre pública mínima: 2.100 m^2
- Equipamento comunitario mínimo: 650 m^2
- Prazas de aparcamento públicas mínimas: 35
- Sistema xeral adscrito: 205 m^2 na ZV-5 Parque da Almáciga.

Para os efectos de xestión, constitúe unha área ámbito de Solo Urbano Non Consolidado que poderá ser poligonado para a súa execución.

TÍTULO III. NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I.Normas Xerais e condicións de uso

Art. 103. Regulación dos usos edificables

1. No solo urbano e no solo de núcleo rural, a través da correspondente cualificación e ordenanza, regúlase a localización e características dos usos pormenorizados permitidos.

2. Os Plans Parciais, de Sectorización ou Especiais que desenvolvan o presente Plan Xeral, detallarán o alcance de cada un dos usos globais permitidos en cada sector ou ámbito.

3. No solo rústico, a través da correspondente cualificación e ordenanza, regularanse os usos permitidos e compatibles con esta clase de solo en cada unha das súas variantes, así como os usos autorizables segundo o establecido no art. 34.1) LOUG.

Art. 104. Disposicións de aplicación xeral.

1. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por ser compatibles entre si, cada un deles deberá cumpri-las condicións que lle correspondesen por aplicación destas Normas.

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

3. A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas enténdese sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos das Administracións competentes e lles fosen de aplicación.

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

   Consideraranse autorizables os usos suxeitos a autorización da Administración Autonómica, previamente á licencia municipal e nos que deben valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen a súa autorización, coas cautelas precisas.

Considerararanse prohibidos tódolos usos non comprendidos na cualificación de permitidos ou autorizables.

5. Pola relación entre eles, os usos poden ser compatibles ou incompatibles. Cando o Plan o sinale especificamente ou os Plans Parciais, de Sectorización ou Especiais así o determinen, a incompatibilidade implicará a prohibición de determinados usos en zonas determinadas.

6. Considerarase uso predominante o permitido en relación cos ámbitos de solo urbanizable non delimitado. Neles, os Plans de Sectorización precisarán e xustificarán a proporción e compatibilidade de usos complementarios e regularán o predominante.

7. Considerararanse usos provisionais os que -non estando prohibidos por estas Normas- se establezan de maneira temporal, non precisen obras ou instalacións permanentes e non dificulten a execución do Plan. As obras executadas para usos provisionais deberán se-las mínimas imprescindibles para permitir unhas instalacións facilmente desmontables. Non se admiten como usos provisionais os residenciais ou industriais.

   Considerararanse a estes efectos obras permanentes as que se executan habitualmente para edificios de duración indefinida tales como: estructuras, forxados armados ou cimentacións que requiren movementos de terras.

   Os usos provisionais poderán autorizarse de acordo ó art. 102 LOUG en precario. Os usos e obras deberán demolerse sen dereito a indemnización cando o Municipio acorde a revocación da autorización. Non poderán iniciarse as obras ou os usos antes de que a autorización aceptada polo propietario estea inscrita baixo as indicadas condicións no Rexistro da Propiedade.

Art. 105. Tipos de uso

1. Os espacios edificables poderán ser destinados ós seguintes usos globais:

    a) Residencial:O que serve para proporcionar aloxamento permanente ás persoas.

    b) Terciario: o que ten por finalidade a producción ou prestación de servicios ó público, ás empresas ou organismos, tales como os servicios de aloxamento temporal, comercio ou venda polo miúdo, servicios persoais, información e comunicación, administración, xestión pública ou privada, actividades e servicios financeiros e profesionais.

    c) Industrial:comprende as actividades transformadoras, de elaboración, reparación, almacenaxe, transporte e distribución de productos e de venda por xunto.

    d) Dotacional: é o que serve para prover ós cidadáns do equipamento que facilite e posibilite a súa educación, enriquecemento cultural, a súa saúde e benestar e para proporciona-los servicios propios da vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecemento ou infraestructurais.

2. Os espacios, edificables ou non, afectos á ordenación dos sistemas xerais e locais de transporte e comunicación, espacios libres e usos singulares especiais vinculados á estructura xeral e orgánica do territorio regularanse pola normativa específica de sistemas.

3. A efectos da súa pormenorización no espacio e para o establecemento das súas condicións particulares distinguiranse para cada uso global as seguintes clases:

    . Uso vivenda. Cando a residencia se destina ó aloxamento de unidades familiares ou asimilables.

    . Uso residencial comunitario. Cando a residencia estea destinada ó aloxamento estable de persoas que, non constituíndo familia, maten vínculos e servicios compartidos.

    . Hoteleiro. Comprende o uso terciario de servicio ó público de aloxamento temporal.

. Comercial. Comprende o servicio terciario destinado a subministrar mercancías ó público mediante venda polo miúdo, venda de comidas e bebidas para consumo no local ou prestación de servicios persoais.

. Oficinas.Comprende as actividades terciarias que se dirixen como función principal á prestación de servicios administrativos, de xestión, información e comunicación, financeiros ou profesionais.

. Salas de reunión e espectáculos. Comprende as actividades ligadas á vida de relación acompañadas de espectáculos.

. Industria en xeral. Comprende a actividade de elaboración, transformación, reparación, almacenaxe, transporte e distribución, se desenvolva en establecementos ou locais especialmente preparados para tal fin, ocupando todo ou parte do edificio.

. Garaxe-aparcamento e servicio do automóbil. É o correspondente á garda e estacionamento habitual de vehículos, así como ó seu mantemento e entretemento.

. Agropecuario. Consideraranse comprendidas no uso agropecuario as actividades relacionadas directamente coa explotación dos recursos vexetais do solo e da cría e reprodución de especies animais.

. Docente. Comprende o uso dotacional correspondente ás actividades formativas e de ensino e ás de investigación relacionadas con elas.

. Sanitario.Corresponde ás actividades de prestación de asistencia médica e servicios sanitarios e hospitalarios.

. Asistencial. Corresponde a aquelas actividades de tipo social de servicio a grupos que demandan unha atención diferenciada (centros de anciáns, de minusválidos, asilos, garderías, etc.).

. Sociocultural. Comprende as actividades culturais asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, centros sociais, etc.).

. Relixioso. Comprende as actividades relacionadas co culto.

. Deportivo. Refírese ás actividades relacionadas coa práctica da cultura física e do deporte.

. Recreativo. Comprende as actividades relacionadas co ocio, recreo e a cultura tales como teatro, cine, circo, espectáculos, discotecas, música, etc., que requiren de espacios especializados para o seu desenvolvemento.

. Servicios urbanos. Comprende aquelas dotacións destinadas á provisión de servicios públicos de carácter específico, desenvolvidas por organismos públicos ou por entidades privadas de carácter subsidiario, tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, matadoiros, cemiterios, instalacións de comunicación, de subministro de servicios urbanísticos, etc.

. Administración pública. Comprende as dotacións terciarias destinadas ó exercicio da administración pública, ó desenvolvemento das funcións públicas institucionais e á prestación de servicios públicos.

Art. 106. Regulación do uso vivenda

1. Clasificación.

   a) Vivenda unifamiliar: é a situada en parcela independente, en edificio illado ou adosado a outro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independente desde a vía pública.

   b) Vivenda ou edificio colectivo, vivenda colectiva ou plurifamiliar: é a situada en edificio constituído por varias vivendas con acceso e/ou elementos comúns.

2. Condicións xerais.

   Non se permitirán vivendas en sotos ou semisotos.

   Permitiranse vivendas en planta baixa con carácter xeral, en igual fondo edificable que o establecido en cada ordenanza para as plantas piso e coas condicións especificadas nas Normas Xerais da Edificación.

   Toda vivenda deberá ser exterior, entendendo por tal a que teña polo menos o salón e outra peza habitable con ocos a rúa, praza ou espacio libre público á que dea fronte a parcela edificable.

   As vivendas suxeitas a algún tipo de protección oficial estarán, no que atinxe a condicións de programa e proxecto, ás súas disposicións normativas de aplicación, que serán en todo caso de aplicación para canto non quedara previsto nestas Normas.

3. Programa de vivenda.

   1. Enténdese como vivenda mínima, a que está composta por un vestíbulo, unha cociña, unha estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal ou dous dormitorios sinxelos e un armario roupeiro, nas condicións establecidas polo Decreto de Supresión da Cédula de Habitabilidade.

   2. Cando as normas da zona ou as ordenanzas específicas de aplicación non o impidan, poderán dispoñerse apartamentos compostos por unha estancia-comedor-cociña, que tamén poderá ser dormitorio, e un cuarto de aseo completo en dependencia separada. A súa superficie útil non será inferior a vinteseis (26) metros cadrados nin superior a corenta (40) metros cadrados, dentro deles non se incluirán

terrazas, balcóns, miradoiros, tendedeiras nin espacios con altura libre inferior a douscentos vinte (220) centímetros.

4. Habitabilidade. No que respecta ás condicións de habitabilidade estarase ademais ó disposto no Decreto 311/1992 de 12 de novembro sobre supresión de cédula de habitabilidade.

5. Dotación de aparcamento.

   Dispoñerase de tres prazas de aparcamento por cada douscentos (200) metros cadrados construídos de uso residencial, salvo indicación expresa nas ordenanzas particulares desta Normativa, e, en todo caso, dúas prazas por cada unidade de vivenda. De situarse en sotos da edificación, dispoñerase de comunicación vertical interior cos accesos ás vivendas a través da escaleira como mínimo. Cando por razóns xeotécnicas, ordenacións singulares, estructura catastral, etc., se acredite a imposibilidade de localización na propia parcela, poderá xustificarse a súa resolución en parcela distinta situada nas inmediacións da vivenda.

Art. 107. Regulación do uso residencial comunitario

1. As condicións de aplicación ós edificios ou locais destinados a residencia comunitaria son as mesmas que para o uso vivenda cando a súa superficie total construída non rebase os cincocentos (500) metros cadrados. Para superficies maiores seralles de aplicación complementariamente as condicións correspondentes ós edificios ou locais de uso hoteleiro en canto a ascensores, aseos, espacios e servicios comúns.

2. Cando menos preveranse servicios comúns de cociña, comedor, sala de estar, lavandería e tendedeira, de superficies non inferiores ás esixibles ás instalacións hoteleiras de capacidade semellante.

3. Para os efectos de pormenorización do uso residencial nas condicións reguladas para o solo urbanizable delimitado ou non delimitado a desenvolver polos Plans Parciais de Ordenación ou de Sectorización establécese un coeficiente de transformación de catro (4) prazas equivalente a unha (1) unidade de vivenda cunha superficie mínima construída por praza de vinte (20) metros cadrados.

4. Cando a organización do uso residencial comunitario leve consigo a individualización das pezas habitables cunha composición de programa identificable coa definición de apartamento ou vivenda recollido no artigo anterior, o complexo residencial terá a consideración do uso vivenda a tódolos efectos.

Art. 108. Regulación do uso hoteleiro

1. Clasificación.

   Establécense as seguintes categorías:

   Categoría 1ª: cunha superficie maior de 600 m^2 ou cunha capacidade maior de 30 prazas.

   Categoría 2ª: cunha superficie non maior de 600 m^2 ou con capacidade non superior a 30 prazas.

2. Ascensores.

   Cando o desnivel a salvar dentro do establecemento sexa superior a oito (8) metros disporá un aparato elevador cando menos para cada trinta (30) habitacións ou fracción superior a quince (15) ou por cada cincocentos (500) metros cadrados ou fracción superior a douscentos cincuenta (250) por encima de dita altura. Nos edificios catalogados, poderá eximirse desta condición previa xustificación suficiente.

3. Aparcamentos.

   Dispoñerase unha praza de aparcamento por cada cincuenta (50) metros cadrados construídos de uso hoteleiro ou por cada tres (3) habitacións se resultase número maior. Nos establecementos de categoría 2ª, cando se acredite a imposibilidade da localización na propia parcela poderá xustificarse a súa resolución en instalación ou parcela próxima.

4. Condicións xerais.

   Os establecementos hoteleiros tipificaranse segundo as categorías establecidas polas disposicións vixentes. As condicións de programa serán como mínimo as establecidas polo Decreto 267/1999 da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

Art. 109. Regulación do uso comercial

1. Clasificación.

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

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

   Categoría 2ª: locais comerciais en planta baixa e semisoto.

   Categoría 3ª: locais comerciais en pasaxes ou galerías.

2. Condicións dos locais.

   Tódolos locais de uso comercial deberán observa-las seguintes condicións:

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

   b) En caso de que no edificio exista uso de vivendas, deberán dispoñer estas de accesos, escaleiras e ascensores independentes.

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

      Os locais situados en nivel inferior á planta baixa, non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escaleira con ancho mínimo dun metro.

   d) A altura libre mínima dos locais comerciais será de tres metros, salvo aqueles que foran construídos con anterioridade á entrada en vigor do Plan Xeral que se revisa, que -en todo caso- deberán adaptarse ás condicións esixidas pola regulamentación sobre Seguridade e Saúde no traballo, o Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas e demais normativa de aplicación.
      Os establecementos comerciais que dispoñan dunha superficie de máis de 1.000 m^2 deberán contar cunha altura libre mínima de 3,50 m. Enténdese por superficie

comercial a suma da superficie útil, de tódolos locais destinados a ventas, espacios de circulación, así como cafeterías e probadores etc. Excluense expresamente as superficies destinadas a oficinas, almacenaxe non visitables polo público, aparcamentos e outras dependencias de acceso restrinxido.

Os establecementos comerciais a partir de 3.000 m^2 deberán contar cunha altura libre de 4 m.

O semisoto comercial regúlase en todo caso coas mesmas esixencias establecidas para as plantas baixas. Os sotos só poderán destinarse a almacenaxe, cuartos de instalacións e aparcamento cunha altura mínima de 2,70 m.

En todo caso respectarase a altura máxima da ordenanza correspondente e das condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais.

Cando as Ordenanzas Reguladoras particulares contemplen a posibilidade de incorporar ó local en planta baixa locais en planta primeira, estarase á limitación específica de usos prevista na correspondente ordenanza; e nos restantes aspectos á regulación destas Normas Xerais referidas á categoría 1ª. A altura libre do local situado en planta piso non será inferior a 2,80 m, salvo para os despachos profesionais, consultas médicas, locais anexos ós comerciais e establecementos de perruquería e estética que non excedan de 120 m^2 de superficie, que estarán á altura mínima esixida para vivenda.

e) Nos locais comerciais as escaleiras de servicio para o público terán un ancho mínimo dun metro, a excepción dos de 1ª categoría, nos que o ancho non poderá ser inferior a 1,30 metros. Estarase á cumprimentación da normativa de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e ó Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas.

f) Os locais comerciais dispoñerán dos seguintes servicios sanitarios: ata 100 metros cadrados, un retrete e un lavabo; por cada 200 metros cadrados máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo. A partir dos 100 metros cadrados instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servicios non poderán comunicar directamente co resto do local e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento, salvo naqueles locais comerciais que non excedan de 20 m^2 e non se destinen a actividades sometidas ó Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas. En caso de

carencia deste vestíbulo deberá instalarse algún elemento que impida a visión directa do aseo desde a zona de uso público.

g) Nos locais comerciais que forman un conxunto, mercados de abastos, galerías de alimentación, pasaxes ou centros comerciais, poderán agruparse os servicios sanitarios correspondentes a cada local. O número de servicios virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais incluíndo os espacios comúns de uso público.

h) A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial estándose ó disposto na regulamentación sobre Seguridade e Saúde no traballo.

   Se soamente ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e corredores. Con carácter xeral non se permiten instalacións de chemineas de ventilación na fachada, debendo preverse nas novas construccións chemineas de ventilación para servir ós baixos comerciais.

   Esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento. No suposto que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas.

   En calquera caso, estarase ás maiores obrigacións estableidas na ordenanza municipal correspondente.

i) As peixerías, carnicerías, tinturerías, establecementos de lavado en seco, panaderías, boleiras, fritidurías, asadores e aqueles establecementos de consumo de productos nos que estes se sirvan semicociñados para termina-la súa cocción na mesa, non poderán ventilar cara a rúa nin patios, debendo facelo mediante instalacións de captación convenientemente distribuídas no local que conduzan a chemineas que rebasen en dous metros as edificacións colindantes.

   Os locais que posúan fornos, estufas, cociñas ou similares para a elaboración, quentamento, precociñado ou cociñado, deberán dispor de eliminación

independente para a extracción de fumes, vapores e cheiros, deben superar esta os edificios colindantes.

Para o caso en que existan ventás no teito do mesmo edificio e estas se correspondan con habitacións, salón, cociña, corredores ou aseos de vivenda, as saídas de fumes non poderán distar menos de 1,5 metros a elas medidos horizontalmente e rebasará o punto máximo da ventá nun metro dentro dun radio de 2,5 metros.

l) Disporán das saídas de urxencia, accesos especiais para extinción, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e características da actividade, estime necesarios o Concello.

m) As estructuras da edificación serán resistentes ó lume e os materiais deberán ser incombustibles e de características tales que non permitan chegar ó exterior ruídos ou vibracións por riba dos niveis que se determinen.

n) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir, á veciñanza e ós viandantes, a supresión de molestias, olores, fumes, vibracións, etc.

o) Dada a súa peculiar natureza, os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto de regulamentación municipal específica.

p) Os establecementos destinados a espectáculos ou audicións musicais (discotecas, café-bares especiais e similares) deberán estar insonorizados de maneira que non sobrepasen os límites establecidos no art. 125.36 do presente Plan, ou maiores obrigacións establecidas nas ordenanzas municipais correspondentes.

q) As almacenaxes dos espacios comerciais situados en edificios nos que existan usos de vivenda, excepto no que a localización e superficie se refire, estarán sometidas ós límites establecidos no art. 113.1 13º desta Normativa, ou maiores obrigacións establecidas na ordenanza municipal correspondente.

3. Aparcamentos.

Disporase 1 praza por cada 50 m^2 construídos de uso comercial para locais maiores de 500 m^2. Para superficies inferiores será de 1 praza por cada 100 m^2 construídos.

Art. 110. Regulación do uso oficinas

Condicións xerais.

Os locais de oficinas terán os seguintes servicios:

a) Ata 100 metros cadrados, un retrete e un lavabo. Por cada 200 metros cadrados máis ou fracción aumentarse un retrete e un lavabo.

b) A partir dos 100 metros cadrados instalaranse con enteira independencia para cada sexo.

c) Estes servicios non poderán comunicar directamente co resto dos locais, dispoñendo dun vestíbulo de illamento.

. As oficinas que se establezan en semisotos non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo dun metro cando teñan utilización polo público. A altura libre deste local en semisoto será de polo menos 2,50 metros. Os locais situados no soto non poderán destinarse a outros usos distintos dos de almacenaxe, cuartos de máquinas e garaxe-aparcamento.

. Nos restantes pisos a altura mínima dos locais de oficinas será a que se fixa nas Normas para as plantas de vivenda.

. A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.

Se soamente ten luz e ventilación natural os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local.

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

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

. Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e ós viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, ruídos, vibracións, etc.

2. Aparcamentos.

Por cada 100 m^2 adicados a este uso en edificación non exclusiva, disporase dunha praza de aparcamento. En edificio de uso exclusivo terciario, por cada 50 m^2 destinados a uso de oficinas disporase dunha praza de aparcamento.

Art. 111. Regulación do uso salas de reunión e espectáculos

As condicións de aplicación serán as do uso comercial e as establecidas no Decreto 2816/1982, Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas. Igualmente estarase ó establecido no Decreto 292/2004 de 18 de novembro sobre o Catálogo de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas. En calquera caso, estarase ó disposto na ordenanza municipal de Ruídos, Vibracións e Condicións dos Locais.

Art. 112. Regulación do uso industrial. Definición e clasificación

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

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

   Categoría 1ª:

   Actividades industriais e artesanais compatibles coa vivenda. É dicir, aquelas que non supoñen prexuízos de ningún tipo á vivenda e poden por tanto desenvolverse nos mesmos inmobles residenciais.

   Categoría 2ª:

   Actividades industriais e artesanais compatibles coas zonas residenciais. É dicir, aquelas que polo seu tamaño e efectos producidos non supoñen prexuízos ó normal desenvolvemento da función residencial nas zonas asignadas primordialmente a dito uso.

   Categoría 3ª:

   Actividades industriais a localizar en zonas e polígonos industriais e parques empresariais. É dicir, aquelas que pola súa envergadura e efectos producidos necesitan localizarse en áreas onde o uso principal sexa o industrial.

   Categoría 4ª:

   Actividades industriais de carácter especial. Trátase neste caso daquelas que requiren unha ordenación específica e unha localización singular.

3. Os establecementos industriais, en atención ós productos que neles se obteñan, manipulen ou almacenen clasifícanse nos seguintes grupos:

Grupo 1º:

Industrias da construcción: talleres de pintura e decoración; escultura, cantería e pulido de pedras artificiais; vidrería e en xeral, os dedicados á preparación de materiais pétreos, naturais ou artificiais, cerámicos, vidros, áridos e aglomerantes, etc.

Grupo 2º:

Industria electromecánicas: talleres de ferraxería, fontanería, latón, broncistas, praterías, fabricación de camas e mobles metálicos, carpintería metálica, xoguetería, óptica, mecánica de precisión e electrotécnica; reparacións electromecánicas, con exclusión dos destinados unicamente a reparación de automóbiles ou anexos ás instalacións de transportes urbanos; fabricación de instrumentos de música, etc.

Grupo 3º:

Industrias da madeira: talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles onde a materia principal sexa a madeira; xoguetería non mecánica; instrumentos de música con caixa de madeira; fabricación e preparación de embalaxes e de pasta de madeira, productos sintéticos, celuloide, pasta de papel e cartón, etc.

Grupo 4º:

Industrias químicas: talleres e laboratorios de preparación de productos químicos en xeral; tratamentos químicos de productos de calquera clase, incluso de peles e o seu curtido; productos e especialidades farmacéuticas, productos de perfumería e limpeza e fabricación de vidros, esmaltes, pinturas, lacas e vernices, etc.

Grupo 5º:

Industrias téxtiles e do vestido: talleres de confección e adorno de roupas de todas clases; sombreirería, zapatería e luvas; albardaría; reparación, acabado, tinxidura e limpeza de roupas; confección de adornos, xoiería e bixutería e talleres de fiado, tecidos, encaixes, incluso tinxidura, apresto e acabado dos mesmos, etc.

Grupo 6º:

Industrias da alimentación: tafonas, fornos de confeitería, galletas, etc.; preparación refino e cortado de azucre; torrefacción de graos de café, cebada, chicoria, cacao e

moído e envase destes productos; establecementos de frituras de productos vexetais e animais, preparación e envase de leite e productos lácteos; matanza de animais de curral e gando; preparación de conservas a base de carne e peixe; preparación de conservas vexetais, productos alimenticios de todo tipo, productos alimenticios elaborados a base de residuos de matadoiro; preparación e envase de bebidas, fábricas de xeo, xeaderías e instalacións frigoríficas de conservación; fábricas de cervexa e fariñas, etc.

Grupo 7º:

Industrias gráficas de elaboración de papel e cartón e da comunicación: talleres de imprenta e impresión, litografía, encadernación e artes gráficas en xeral; de cortado, dobrado, engomado de obxectos de papel e cartón con impresión ou sen ela; de gravado e fabricación de rótulos esmaltados; talleres e laboratorios de fotografía e artes fotomecánicas, industria de comunicación, revelado, copiado e montaxe de películas, estudios de dobraxe e sonorización, estudios de radio e televisión, edición de publicacións periódicas, etc.

Grupo 8º:

Instalación dos servicios de distribución de enerxía eléctrica, auga e limpeza: estacións de xeración, transporte, transformación e distribución de enerxía eléctrica; instalacións de elevación, conducción, distribución e depuración de augas; limpeza, desinfección, destrucción ou aproveitamento de productos residuais urbanos, etc.

Grupo 9º:

Industrias do metal e construcción de material móbil: construcción automóbil, transformados metálicos e construcción de maquinaria.

Art. 113. Localización das actividades industriais

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

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

   Do grupo 1º.

   1º Tódolos almacéns e depósitos polo miúdo que non ocupen unha superficie superior ós 250 metros cadrados.

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

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

   Do grupo 2º.

   4º Os talleres de carpintería metálica, ferraxería, follalatería, fontanería, construcción e reparación electromecánica e, en xeral, tódolos electrometalúrxicos con superficie non superior a 250 metros cadrados e que se atopen illados en planta baixa, no caso de posuír potencia mecánica.

   Do grupo 3º.

   5º Os talleres de carpintería, ebanistería e, en xeral, tódolos que traballan na madeira e materiais análogos con superficie que non exceda de 250 metros cadrados e debidamente illados en planta baixa, no caso de posuír potencia mecánica.

   Nas instalacións de carga de acumuladores permitiranse ata 6 KW instalados, reducíndose as instalacións de afiado a 1 KW.

Do grupo 4º.

6º Os laboratorios de productos químicos farmacéuticos e de perfumería, sempre que non produzan gases nocivos ou prexudiciais, establecidos en planta baixa, con superficie máxima de 250 m^2.

Do grupo 5º.

7º As industrias da confección, vestido, adorno, comprendidos os de reparación, limpeza e acabado e almacéns ó seu servicio, coas seguintes restriccións:

a) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que en planta baixa.

b) Os depósitos de materias combustibles e inflamables, someteranse ás prescricións indicadas anteriormente.

En especial prohíbese o almacenamento en montón de tecidos impregnados de aceites secantes.

Do grupo 6º.

8º As industrias de preparación de productos alimenticios coas seguintes restriccións:

a) Non ter establos nin estancias para ningunha clase de gando, excluíndose por tanto a matanza de animais.

b) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que en planta baixa.

c) A soleira dos fornos non excederá de 20 metros cadrados e o número deles de tres, se están instalados en planta baixa; en caso contrario a instalación non pasará a dun forno doméstico.

d) Non desprenderá fumes nin gases molestos ó exterior do establecemento, debendo dispoñer de instalacións axeitadas para captalos.

As tinturerías, establecementos de lavado en seco, panaderías, boleiras, fritiduras, asadores, e aqueles establecementos de consumo de productos nos

que estes se sirvan semicociñados para termina-la súa cocción na mesa, non poderán ventilar cara a rúa nin patios, debendo facelo mediante instalacións de captación convenientemente repartidos no local e que se conduzan a chemineas nas condicións sinaladas no apartado e).

A toma de aire para evacuación poderá realizarse conforma ó establecido no art. 125.32 desta Normativa.

e) As chemineas deberán rebordar en dous metros as edificacións colindantes.

9º Os almacéns e establecementos de preparación e venda de bebidas, sempre que nos depósitos de substancias combustibles ou inflamables se sometan ás restriccións do apartado primeiro e que o volume total almacenado non exceda de 20.000 litros.

10º As instalacións frigoríficas anexas ós dous apartados anteriores.

Do grupo 7º.

11º Os talleres de artes gráficas, incluso encadernacións e elaboración de papel e cartón, de gravado e fabricación de rótulos, talleres e laboratorios de fotografía, fotomecánica, revelado e copiado, estudios de dobraxe, sonorización, radio e televisión, con superficie que non exceda de 250 metros cadrados.

Os estudios de radio e televisión e en xeral as actividades vinculadas á comunicación que non orixinen molestias ós veciños poderán situarse igualmente en plantas altas das edificacións residenciais.

Do grupo 8º.

12º As instalacións dos servicios de distribución de enerxía, auga e gas, conformes cos plans de ordenación dos mesmos e cos seus regulamentos especiais.

Na categoría 1ª nos seus distintos grupos, o equipo de forza motriz productiva non excederá da potencia instalada de 10 CV.

ALMACÉNS

13º A actividade de cada grupo inclúe os almacéns de productos derivados da actividade en iguais condicións.

Cando se almacenen substancias inflamables e combustibles, deberán estar situadas en planta baixa e axustarse ás seguintes limitacións:

a) As substancias inflamables contidas en envases correntes, deberán limita-la capacidade do depósito a 300 litros para os líquidos e de 500 quilos para os sólidos.

   Exceptúanse, polo seu peculiar perigo, o sulfuroso de carbono, éter, colodión e disolucións de celuloide que en cada caso requirirán unha licencia especial, que non poderá concederse en ningún caso para capacidades superiores ós 300 litros.

   Se están contidos en depósitos subterráneos, de acordo coas normas do seu regulamento especial, poderá alcanza-la capacidade de 2.500 litros.

   En terreos non edificados e en depósitos subterráneos, cun grosor sobre os mesmos dun metro, poderá alcanza-la capacidade de 10.000 litros a unha distancia de 6 metros de liña de fachada e de 5.000 litros a 3 metros.

b) Os aceites lubrificantes, pesados, mazcuts, etc. e -en xeral- os líquidos inflamables de punto de inflamación superior ós 35 graos, incluídos os combustibles, permitiranse ata 1.000 litros en envases correntes coas debidas medidas de seguridade e ata 3.000 litros en tanques metálicos ou de materiais debidamente homologados, ou depósitos subterráneos convenientemente dispostos. Os depósitos en terreos non edificados na forma e capacidades indicadas no apartado anterior.

   En ningún caso se permitirán nos edificios en que exista uso de vivenda, non vinculado á actividade, almacenaxe de: pinturas de calquera tipo, vernices, disolventes e outros productos similares en cantidades superiores ós 300 litros en envases correntes.

c) Os combustibles sólidos (carbón, leña, madeira, etc.) só poderán almacenarse en cantidades inferiores ás dez toneladas en peso ou oito metros cúbicos en volume.

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

d) Queda prohibido en absoluto o almacenamento de trapos, roupas, etc., en montóns que non teñan sufrido lavado ou desinfección previa e, neste caso, o amontoamento limitarase pola mesma cifra dos combustibles sólidos.

En especial prohíbese o almacenamento de algodóns engraxados fóra de recipientes metálicos pechados.

Tódalas substancias que poidan producir olores ou vapores nocivos ou molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.

2. **Categoría 2ª:** Situaranse en edificios exclusivos ou independentes separados de edificios de vivenda con muro continuo de grosor non inferior a 30 cm, sen vivendas nas plantas superiores, situados en parcela propia, en patios de cuarteirón con tolerancia para a edificación nunha planta e en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1º:

1º As fábricas de productos hidráulicos, pedra artificial, mosaicos e similares, cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.

2º Os talleres de serra e labra de pedra, mármores, etc. cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.

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

4º Almacéns de materiais de construcción, con 600 metros cadrados de superficie máxima.

Do grupo 2º:

5º Os almacéns de productos metalúrxicos clasificados.

6º Os talleres electromecánicos con excepción de forxas mecánicas.

Do grupo 3º:

7º Os talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles dos cales a materia prima sexa a madeira, os de xoguetería non mecánica, os de instrumentos musicais de madeira, a fabricación e preparación de embalaxes. Todos eles en superficie non superior a 600 metros cadrados.

Do grupo 4º:

8º Os laboratorios de productos químicos, pequenas fábricas de xabón, lixivia e perfumes coas seguintes limitacións:

a) Que non ocupen unha superficie superior a 600 metros cadrados.

b) Que non desprendan ningunha clase de ácidos ou lixos nocivos ou prexudiciais.
c) Que non vertan augas residuais nocivas para a depuración biolóxica das mesmas ou para a conservación dos conductos da rede de sumidoiros.

9º As fábricas de cores de pintura coas limitacións anteriores e as establecidas para substancias inflamables e combustibles.

10º Os laboratorios biolóxicos, coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a sete.

11º As manufacturas de caucho, coiro e materiais similares coas mesmas limitacións anteriores sempre que o volume máximo de substancias inflamables que se almacenen, non excedan de 500 quilos e os almacéns de substancias combustibles que non superen a cifra indicada.

Do grupo 5º:

12º Os talleres de tinturería, lavado e limpeza que empreguen potencia mecánica e líquidos inflamables para o seu traballo, coas limitacións establecidas para o grupo 4º, e sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.

13º As manufacturas téxtiles con superficie máxima de 600 metros cadrados.

14º Os lavadoiros públicos.

Do grupo 6º

15º A preparación dos productos alimenticios para o home e para o gando sen matanza nin utilización de productos residuais do matadoiro, sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.

16º Almacéns e preparación de bebidas, licores, etc.; fábricas de gasosas e xeo coa súa superficie non superior a 600 metros cadrados.

Do grupo 7º:

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

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

19º As industrias e actividades de comunicación.

Do grupo 8º:

20º Parques de limpeza.

21º Tódalas instalacións de distribución dos servicios de gas, auga e electricidade cando a súa localización en cuarteirón industriais sexa compatible co servicios que prestan.

Os núcleos industriais que agrupen industrias dunha mesma característica, someteranse a illamentos especiais e a ordenanzas adecuadas ó tipo de industria e á localización proxectada.

Na categoría 2ª nos seus distintos grupos o equipo de forza motriz non excederá da potencia instalada de 30 CV.

ALMACÉNS

22º Tódalas clases de almacéns limitados a 900 metros cadrados, coas restriccións establecidas nas de categoría 1ª para substancias combustibles ou inflamables.

Estas restriccións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes tecnicamente suficientes.

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

Do grupo 1º:

1º Os almacéns de mármores e pedras naturais con taller de serra, machucado ou clasificación.

Do grupo 2º:

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

Do grupo 3º:

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

Do grupo 4º:

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

5º Os almacéns de todas clases de productos con instalacións de clasificación, lavado, refinado ou repartición.

Do grupo 5º:

6º Os almacéns de grao con lavado, desecación, molturación e clasificación.

7º As centrais de preparación e distribución de leite e productos derivados.

8º As cámaras e instalacións de desecación e conservación de productos alimenticios.

Do grupo 6º:

9º As estancias para gando transhumante, os matadoiros e as industrias de conservas de carne e pescado incluso de residuos de matadoiro.

Do grupo 7º:

10º As industrias ou instalacións vinculadas á comunicación.

Do grupo 8º:

11º As instalacións de servicios de distribución de enerxía eléctrica, auga e gas e de limpeza.

Do grupo 9º:

12º As industrias de construcción do automóbil, transformados metálicos e construcción de maquinaria.

Inclúense ademais nesta categoría tódalas industrias e almacéns non incluídos nas anteriores categorías por non ser consideradas ou por pasa-los límites establecidos para elas; aquelas que non é indispensable situar dentro do núcleo urbano; e aqueloutras que pola súa insalubridade, perigo ou incomodidade, son incompatibles coas zonas de vivendas.

4. **Categoría 4ª:** Situaranse nas zonas industriais especiais. Pertencen a esta categoría as actividades industriais que polas súas características de funcionamento, nocividade ou perigo, a súa grande ocupación de solo ou polas dimensións das súas instalacións, non se poden encadrar nas categorías anteriores.

Art. 114. Ampliación de instalacións existentes

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

a) Estar nunha localización que o Plan considere propia para o uso industrial na categoría correspondente.

b) Para os de categoría 1ª, a ampliación debe producirse en locais contiguos ós que previamente ocupe.

c) Para os de categoría 2ª, a ampliación debe producirse dentro da parcela ou parcelas en que previamente se localicen.

d) Se con iso non houbese prexuízo para os usos colindantes, poderá ampliarse dentro da categoría 2ª sobre terreos ou parcelas contiguas aptas para o uso industrial conforme ó Plan.

e) A ampliación de actividades industriais das categorías 3ª e 4ª non ten limitación podéndose estender a outras parcelas ou solo dentro dos polígonos ou zonas industriais. En ningún caso poderá excede-los límites establecidos pola Normativa urbanística en canto á ocupación de parcelas, recuados, alturas e edificabilidades máximas permitidas.

Art. 115. Molestia, nocividade, insalubridade e perigo

1. As definicións de actividade molesta, nociva, insalubre e perigosa e a determinación dos seus efectos, contense no Decreto 2414/1961, de 30 de novembro, e disposicións concordantes e aplicarase ós usos tipificados por dito Decreto.

2. Os establecementos na categoría 1ª, para cada actividade diferente que se leva a cabo, non excederá por toda clase de efectos os índices 0, 1, 2 que se precisan no anexo do Decreto 2414/1961 e na Instrucción que o desenvolve de 15 de marzo de 1963, coas adaptacións derivadas das novas disposicións na materia que requira o cambio tecnolóxico. Cando a intensidade 3 se alcanzara por razóns da insalubridade das augas residuais, poderá admitirse a súa inclusión nesta categoría sempre que previamente se corrixan as causas que produciron tal índice.

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

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

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

6. Ademais de cumpri-las condicións de edificación, os locais industriais instalaranse de forma que permitan previ-los sinistros, combatelos e evita-la súa propagación. As actividades perigosas, en calquera caso, deberán respecta-las normas específicas de aplicación xeral dictadas para cada producto polo organismo competente.

7. Os graos de actividades industriais non rexen para as instalacións ó servicio de vivendas como ascensores, montacargas, portas automáticas, instalación, xeradores de electricidade, etc., que virán reguladas polas disposicións específicas da Administración sectorial competente.

8. A autorización de garaxes de comunidade de máis de 3 vehículos, deberán ser tramitados conforme ó disposto no Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas.

Art. 116. Condicións de funcionamento das actividades industriais

1. Como norma xeral non poderá utilizarse ou ocuparse con usos industriais ningún solo ou edificio que produza algún dos seguintes efectos: ruído, vibracións, olores, po, fume, sucidade ou outra forma de contaminación, perturbacións de carácter eléctrico ou doutro tipo, perigos especiais de incendio, perigo de explosión, e en xeral calquera tipo de molestia, nocividade, insalubridade ou perigo en grao tal que afecte negativamente ó medio ambiente, ós demais sectores urbanos e ós predios situados nos seus lindes, ou impida a localización dun calquera dos demais usos permitidos por estas Normas.

2. Os lugares de observación onde se determinarán as condicións de funcionamento de cada actividade serán os seguintes:

   1º) No punto ou puntos onde os efectos sexan máis aparentes nos casos de fumes, po, residuos ou calquera outra forma de contaminación e perturbacións eléctricas ou radioactivas. No punto ou puntos onde se poidan orixinar en caso de perigo especial de incendio e de perigo de explosión.

   2º) Nos límites exteriores da liña do solar ou parcela ou do muro pertencente ós veciños inmediatos, nos casos en que se orixinen molestias por ruídos, vibracións, deslumbramentos, olores ou similares.

3. Condicións de seguridade das instalacións industriais

   1º) Os edificios ou establecementos de uso industrial ou de almacenamento, que estean localizados en edificios destinados exclusivamente a estes usos rexeranse por este artigo en defecto dunha normativa específica, e polo establecido na Lei 9/2004 do 10 de agosto de Seguridade Industrial de Galicia.

   Os bloques representativos, separados da nave industrial ou debidamente compartimentados con respecto a ela, que non se dediquen a procesos de fabricación, rexeranse igualmente polo disposto na NBE-CPI-96 ou normativa que a substitúa.

   En calquera caso, estarase ó establecido no RD 2267/2004 de 3 de decembro do Regulamento de Protección contra Incendios en establecementos industriais.

2º) Calquera instalación industrial que se constrúa deberá dispor, polo menos nunha das súas fachadas e ó longo da mesma, dunha franxa de espacio exterior ata onde sexa posible o acceso dos vehículos do Servicio de Extinción de Incendios.

Tal espacio deberá cumpri-las seguintes condicións:

a) A súa anchura mínima será de 5 metros e deberá permiti-lo estacionamento dos citados vehículos a distancia non maior de 10 metros da fachada do edificio.

b) En calquera caso, a distancia entre o dito espacio e algún dos accesos ó edificio non será superior a 30 metros.

c) A súa capacidade portante será necesaria para resistir unha sobrecarga de uso de 2.000 Kp/m^2.

d) Manterase libre de bancos, árbores, xardíns, luminarias, marcos ou outros obstáculos fixos, que impidan o acceso ós vehículos citados anteriormente.

3º) As industrias e almacenaxes clasificaranse de acordo co nivel de risco intrínseco das súas instalacións e, en función da carga de fogo ponderada Qp do local, os niveis de risco establecidos serán os seguintes:

Niveis de risco intrínseco

Baixo: Op. Menor que 200 Mcal/m^2.
Medio: Qp. Entre 200 e 800 Mcal/ m^2.
Alto: Qp. Superior a 800 Mcal/ m^2.

A carga de fogo ponderada Qp. dunha industria ou almacenaxe calcularase considerando tódolos materiais combustibles que forman parte da construcción así como aqueles que se prevexan como utilizables normalmente nos procesos de fabricación e tódolos materiais combustibles que poidan ser almacenados. O cálculo da carga de fogo ponderada Qp. Establecerase mediante a expresión:

$Qp = Pi \times Hi \times Ci / A \times Ra$ (Mcal/m^2)

Sendo:
Pi = Peso en kg de cada unha das diferentes materias combustibles.
Hi = Poder calorífico de cada unha das diferentes materias en Mcal/kg.
Ci = Coeficiente adimensional que reflicta a perigosidade dos productos.
A = Superficie construída de local, considerada en m^2.
Ra = Coeficiente adimensional que pondera o risco de actividade inherente á actividade industrial da actividade industrial da seguinte maneira:

Descrición dos productos:

a) Grao de perigosidade alto.

-Calquera líquido ou gas licuado a presión de vapores de kgr/m^2 e 23ºC.
-Materiais crioxénicos.
-Materiais que poden formar mesturas explosivas no aire.
-Líquido, que teña o punto de inflamación a 23ºC.
-Materias de combustión espontánea coa exposición ó aire.
-Todos aqueles sólidos inflamables por debaixo dos 100ºC.

b) Grao de perigosidade media.

-Os líquidos que teñan o punto de inflamación entre os 23ºC e 61ºC.
-Os sólidos, que empecen a súa ignición entre os 100ºC e 200ºC.
-Os sólidos e semisólidos que emiten gases inflamables.

c) Grao de perigosidade baixo.

-Con productos sólidos que necesitan para empeza-la súa ignición estar sometidos a unha temperatura superior a 200ºC.
-Líquidos que teñan o punto de inflamación superior ós 61ªC.
Valor Ci:
Ci: 1,6 por grao de perigosidade alto.
Ci: 1,2 por grao de perigosidade medio
Ci: 1 por grao de perigosidade baixo.
Coeficiente Ra:
Ra = 3 por risco de activación alto.
Ra = 1,2 por risco de activación medio.
Ra = 1 por risco de activación baixo.

Co fin de establece-la avaliación do risco de actividade de cada proceso, de acordo cos niveis (Alto (A), Medio (M) ou Baixo (B), facilítase o seguinte listado de actividade:

Alfombras-fabricación ..... B
Almacéns en xeral ..... B
Aceites comestibles-fabricación ..... M
Bebidas alcohólicas preparación ..... M
Bebidas carbónicas fabricación ..... B
Bebidas-sen alcohol ..... B
Betún-preparación ..... B
Café-torrefacto ..... M
Cartón-fabricación de caixas e elementos ..... M
Carpintería ..... M
Caucho-fabricación de obxectos ..... M
Celuloide-fabricación ..... M
Cera-fabricación de artigo ..... B
Cerámica-taller ..... B
Cervexa-fabricación ..... B
Colas-fabricación ..... M
Confección-taller ..... B
Conservas-fabricación ..... B
Cordas-fabricación ..... B
Corcho-tratamento ..... B
Cosméticos ..... M
Coiro-tratamento e obxecto ..... B
Chocolates-fabricación ..... M
Destilerías materiais inflamables ..... M
Disolventes-destilación ..... M
Ebanistería (sen almacén de madeiras) ..... M
Electricidade-taller ..... B
Electricidade-fabricación de aparatos ..... M
Electricidade-reparación de aparatos ..... B
Electrónica-fabricación de aparatos ..... M
Electrónica-reparación de aparatos ..... B
Embarcacións-fabricación ..... M
Fertilizantes químicos-fabricación ..... M
Fibras artificiais-producción e manipulación ..... M
Fundición de metais ..... B
Frigoríficos-cámaras ..... B
Galvanoplásticos ..... B
Graxas comestibles-fabricación ..... M
Ferrerías ..... B
Imprenta ..... M
Industrias químicas ..... M
Laboratorios eléctricos ..... B
Laboratorios físicos e metalúrxicos ..... B
Laboratorios fotográficos ..... B
Laboratorios químicos ..... M
Licores-fabricación ..... M
Madeira-fabricación contrachapados ..... M
Manteigas-fabricación ..... B
Máquinas-fabricación ..... M

Marcos-fabricación ..... M
Materiais usados-tratamentos ..... M
Mecanización en metais ..... B
Medicamentos-laboratorios ..... M
Metais-fabricación de artigos ..... B
Medias-fabricación ..... B
Mobles-fabricacion (madeira) ..... M
Mobles-fabricación (metal) ..... B
Muíños fariñeiros ..... M
Motores eléctricos-fabricación ..... M
Orfebrería-fabricación ..... B
Panificadoras-elaboración e fornos de pan ..... B
Papel-fabricación ..... B
Pasamanería taller ..... B
Pastas alimenticias-fabricación ..... M
Pinturas e vernices-fabricación ..... A
Pinturas-talleres ..... A
Pinceis e cepillos-fabricación ..... M
Pirotecnia-fabricación ..... A
Prancha-taller ..... B
Placas de resina sintética-fabricación ..... M
Productos alimenticios-fabricación ..... B
Reparacións-taller ..... B
Resinas sintéticas-fabricación ..... M
Sacos-fabricación ..... B
Seda artificial-fabricación ..... M
Taller mecánico ..... B
Tapicería ..... M
Teatro ..... B
Tecidos-fábrica ..... B
Telefonía-central ..... B
Tintas de imprenta-fabricación ..... M
Tinturerías ..... B
Transformadores-construcción ..... B
Vasoiras-fabricación ..... B
Vernices-taller ..... M
Vernices-fabricación ..... M
Vidro-fabricación artigos ..... B
Vulcanización ..... M
Xéneros de punto-fabricación ..... B
Xoguetes-fabricación ..... M
Zapatos-fabricación ..... M

Ademais de precisa-lo peso de cada unha das diferentes materias perigosas, en todo proxecto relativo a industrias ou almacenaxes terase que indica-las unidades e o volume que ocupen os productos, manipulados ou almacenados, de forma que con estes datos sexa facilmente constatable a coincidencia entre a cantidade prevista e o existente.

4º) Os edificios destinados a industrias ou almacéns haberán de estar illados dos edificios colindantes en función do seu nivel de risco intrínseco por unha separación ou por un muro cortafogos das seguintes características:

Risco Alto: 10 metros ou RF-240
Risco Medio: 5 metros ou RF-180.
Risco Baixo: 3 metros ou RF-120.

O muro cortafogos non poderá ter aberturas, excepto se se trata de porta de comunicación, que dispoña de peche automático, e dunha RF mínima da metade esixida no muro.

Todo establecemento industrial ou de almacenaxe formará sector de incendio respecto ós establecementos veciños. A RF dos elementos estructurais e compartimentadores interiores será o seguinte, en función do nivel de risco intrínseco da actividade:

Risco Alto: RF-180
Risco Medio: RF-120.
Risco Baixo: RF-90.

En naves industriais de planta baixa disporase un RF mínimo de 30 nos elementos estructurais, podendo esixirse un RF maior cando a carga de fogo ponderada sexa superior a 100 Mcal/m^2.

En función do nivel de risco intrínseco os establecementos industriais ou de almacenaxe compartimentaranse en sector de incendio de superficie máxima:

Risco Alto: 1.000 m^2.
Risco Medio: 2.500 m^2.
Ricos Baixo: 20.000 m^2.

As plantas subterráneas compartimentaranse en sectores de superficie máxima de 500 m^2 para risco alto e medio, podendo alcanzar un máximo de 1.000 m^2 para risco baixo.

A RF de cada sector será a mesma que a esixida ó conxunto do establecemento.

Cando sexa necesario ou conveniente por imperativo de índole tecnolóxica derivado do proceso ou outras características peculiares da actividade, debidamente xustificados, aceptaranse sectores de superficie superior á indicada anteriormente. Para a determinación das medidas compensatorias necesarias para chegar a un nivel de seguridade equivalente ó esixido con carácter xeral considerarase como causa de atenuación que a actividade ocupe un local ou edificio exento en máis do 75% do seu perímetro.

5º) Evacuación

Os valores de densidade de ocupación que se establecen a continuación aplicaranse á superficie construída do edificio, excepto á dos recintos e as zonas de densidade elevada e as zonas de ocupación nula, considerando como tal as accesibles unicamente a efectos de reparación ou mantemento:

a) Unha persoa por cada 40 m^2 en industria.
b) Unha persoa por cada 100 m^2 en almacéns.

Unicamente se considerarán como saídas:

a) As portas ou aberturas que dean directamente á vía pública ou a espacios exteriores comunicados con esta.

b) As escaleiras protexidas ou especialmente protexidas -incluídas as escaleiras exteriores-.

   Tamén se poderán considera-las escaleiras non protexidas nas entreplantas ou en primeiro piso cando a altura de evacuación sexa inferior a 5 metros.

c) As ramplas protexidas ou especialmente protexidas de pendentes inferior a 12%.

Os percorridos de evacuación non superarán en planta baixa os 50 metros e en planta de soto os 25 metros.

Se a altura de evacuación dunha planta é superior a 7,5 metros, ou de 2 metros en sentido ascendente se a súa ocupación é superior a 5 persoas, existirán polo menos dúas saídas de planta que non conduzan á mesma escaleira, excepto nas plantas de superficie inferior a 200 m^2. Exceptúase esta prescrición nas plantas en que a ocupación sexa nula.

6º) As plantas ou almacéns de nivel de risco intrínseco alto disporán dun plan de emerxencia redactado conforme ó manual de autoprotección vixente.

7º) Instalación de protección contraincendios:

a) Iluminación de emerxencia e sinalización. Tódalas vías de evacuación disporán de iluminación de emerxencia, cunha intensidade míniamde 3 lux nos eixes dos pasos.

Os percorridos de evacuación e as saídas disporán de sinalización.

b) Extintor móbil. Disporase dun extintor móbil por cada 300 m^2 de superficie construída.

c) Columna seca. Estarán dotadas de columna seca tódalas escaleiras de altura de evacuación maior de 24 metros.

Tamén será preceptivo para as plantas subterráneas cando non haxa máis de tres.

d) Abastecemento de auga contra incendios. Os establecementos de nivel de risco intrínseco alto ou medio haberán de dotarse dun dispositivo que garanta o subministro de auga durante unha hora ás diferentes instalacións de protección contraincendios de que dispoña o edificio ou establecemento.

e) Boca de incendio equipada. Tódolos establecementos industriais estarán dotados como mínimo dunha boca de incendio equipada por cada 2.000 m^3 edificados, debendo contar cada establecemento cunha como mínimo.

Para os casos de nivel de risco alto ou medio poderá esixirse un maior número de B.I.E. ou medidas complementarias.

f) Instalación de detección e alarma. Esta instalación será esixible ós establecementos de nivel de risco intrínseco alto, excepto nas zonas protexidas por unha instalación de extinción automática de incendios.

g) Instalación de extinción automática de incendios. Disporán desta instalación as zonas ou locais de carga de fogo ponderada superior a 1.600 Mcal/ m^2.

h) Hidránte de incendios. Tódolos establecementos de nivel intrínseco alto ou medio, en todo caso e aqueles de nivel intrínseco baixo con superficie construída superior a 1.000 m^2 disporán dun hidrante de incendios por cada 5.000 m^2 ou fracción de superifice construída, situado como máximo a 100 metros de calquera punto da fachada accesible ós vehículos do Servicio de Extinción de Incendios e Salvamento. Este hidrante debe estar situado nun punto de fácil accesibilidade e estará dotado de presióno e caudal acorde á normativa contraincendios.

i) Non obstante, poderán esixirse maiores medidas de protección contraincendios que as indicadas nos partados anteriores naqueles casos en que a perigosidade así o requira.

4. Os establecementos deberán evitar ou limita-los efectos que se relacionan, por debaixo dos límites máximos de funcionamento que se establecen a continuación:

1º) Incendio e explosión.

Tódalas actividades que, no seu proceso de producción ou almacenaxe, inclúan "inflamables" e "materias explosivas", instalaranse cos sistemas de seguridade axeitados, que eviten a posibilidade de incendio e explosión, así como cos sistemas adecuados (tanto en equipo como en ferramenta) necesarios para combatelos en casos fortuítos. Baixo ningún concepto poderán queimarse materiais ou desperdicios ó aire libre.

As instalacións da actividade e dos seus diferentes elementos deberán cumpri-las disposicións pertinentes dictadas polos diferentes organismos estatais, autonómicos ou locais, na esfera das súas respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza a almacenaxe por xunto de productos inflamables ou explosivos en locais que formen parte ou sexan contiguos a edificios destinados a vivenda. Estas actividades, por conseguinte, clasificaranse sempre en categoría 3ª e 4ª.

2º) Radioactividade e perturbacións eléctricas.

Non se permitirá ningunha actividade que emita radiacións perigosas ou perturbacións eléctricas que afecten ó funcionamento de calquera equipo ou maquinaria, diferentes dos que orixinen a perturbación. Deberán cumprir tamén as disposicións especiais dos organismos competentes na materia.

3º) Ruídos.

A intensidade do son procedente de todo uso ou equipo (a excepción dos equipos provisionais de transporte ou de traballos de construcción) deberá estar ó previsto na Lei 7/1997 de 11 de agosto de Protección contra a contaminación acústica ou ordenanza municipal que a desenvolva.

4º) Vibracións.

Non poderá permitirse ningunha vibración que exceda da determinada na Lei 7/1997 de 11 de agosto. Para a súa corrección dispoñeranse bancadas independentes da estructura do edificio e do solo do local para todos aqueles elementos orixinadores da vibración, así como dispositivos antivibratorios.

Non se permitirá a ancoraxe directa de máquinas ou soportes ás paredes medianeiras, teitos ou forxados de separación de recintos, debendo interporse os dispositivos antivibratorios axeitados.

Os conductos polos que circulen fluídos líquidos ou gasosos en forma forzada conectados directamente con máquinas que teñan órganos en movemento, dispoñerán de dispositivos de separación que impidan a transmisión das vibracións xeradas en ditas máquinas. As bridas e os soportes dos conductos, igual que as aberturas dos muros para o paso das conduccións, dotaranse de elementos antivibratorios.

A determinación do nivel de vibración realizarase de acordo co establecido na norma ISO-2631-1, apartado 4.2.3., segundo establece o art. 4 do anexo á Lei de Protección contra a contaminación acústica.

A vibración no ambiente interior non poderá supera-los valores indicados no art. 8.4. da Lei 7/97.

5º) Deslumbramentos.

Desde os puntos de medida especificados non poderá ser visible ningún deslumbramento directo ou reflectido, debido a fontes luminosas de grande intensidade, ou a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura ou outros.

6º) Fumes.

A partir da cheminea ou conducto de evacuación non se permitirá ningunha emisión de fume gris, visible, de sombra igual ou máis escura á intensidade 2 da escala de Micro-Ringlemann, excepto para o fume gris, visible a intensidade de sombra igual a 3 de dita escala emitido só durante catro minutos (4 min.) en todo período de trinta minutos (30 min.) ou maiores esixencias da Ordenanza Municipal correspondente.

As actividades cualificadas como “insalubres”, en atención á producción de fumes, po, néboas, vapores ou gases desta natureza, deberán estar dotadas das adecuadas e eficaces instalacións de precipitación de po ou de depuración dos vapores ou gases (en seco, en húmido ou por procedemento eléctrico).

Así mesmo, no interior das explotacións non poderán sobrepasarse os niveis máximos tolerados de concentración de gases, vapores, fumes, po ou brétemas no aire, que se definen no Anexo do Regulamento vixente.

7º) Olores.

Non se permitirá ningunha emisión de gases nin a manipulación de materias que produzan olores en intensidade tal que poidan ser facilmente detectables, sen instrumentos, no linde da parcela desde a que se emiten.

8º) Outras formas de contaminación.

Non se permitirá ningún tipo de emisións de cinzas, pos, fumes, vapores, gases nin doutras formas de contaminación do aire, da auga ou do solo, que poidan causar dano á saúde das persoas, dos animais ou das plantas; prexuízo ás propiedades; ou que causen sucidade.

Aquelas actividades industriais que sobrepasen os anteriores límites serán consideradas como de carácter especial ou de categoría 4ª e só poderán localizarse nas zonas previstas para tal efecto ou en parcelas reservadas de polígonos industriais mediante autorización expresa do Concello. En calquera caso será necesario reducir ó máximo os niveis de funcionamento que resulten extralimitados, en particular aqueles en que os efectos sobrepasen os propios límites de contaminación da zona industrial aínda que esta sexa de carácter especial.

9º) Augas residuais.

A utilización de augas de ríos ou regatos virá acompañada da obriga de restituí-la mesma en óptimas condicións de utilización, aínda que para iso fose necesario un proceso de depuración das mesmas.

Os materiais en suspensión contidos nas augas residuais non excederán, en peso, a cantidade de 30 miligramos por litro.

A D.B.O. (demanda bioquímica de osíxeno) en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de osíxeno disolto absorbido en 5 días a 18ºC de temperatura.

O nitróxeno expresado en N e NH4, non será superior a 10 e 15 miligramos respectivamente.

O efluente non conterá substancias capaces de provoca-la morte da fauna fluvial augas abaixo do punto de vertido.

O efluente que verta nas redes do servicio público, deberá estar desprovisto de tódolos productos susceptibles de prexudica-las conduccións, así como de materias flotantes, semidentables ou precipitables que, ó mesturarse con outros efluentes poidan atentar, directa ou indirectamente, contra o bo funcionamento das redes de sumidoiros.

O pH do efluente deberá estar comprendido entre 5,5 e 8,5. Excepcionalmente, en caso de que a neutralización se fixera con cal, o pH poderá alcanza-lo valor de 9,5.

O efluente non terá, en ningún caso, unha temperatura superior ós 30ºC quedando obrigada-las industrias a realiza-los procesos de refrixeración necesarios para non sobrepasar este límite.

Quedan prohibidos os vertidos de compostos cíclitos hidroxilados e os seus derivados halóxenos, así como o vertido de substancias que favorezan os olores, sabores e coloracións da auga nas canles de vertido, cando poida ser utilizada na alimentación animal.

5. Prazas de aparcamento.

   Por cada 100 m^2 construídos para o uso industrial, dispoñerase dunha praza de aparcamento.

Art. 117. Regulación do uso garaxe-aparcamento e servicio do automóbil

1. Definición e clasificación.

   Denomínase garaxe-aparcamento a todo lugar destinado especificamente á estancia de vehículos de calquera clase para a súa garda. Enténdense por servicio do automóbil as actividades e lugares especificamente destinados ó abastecemento, mantemento, entretemento e limpeza de vehículos automóbiles.

   Para os efectos da aplicación desta Norma establécese a seguinte clasificación:

   Categoría 1ª:Garaxe-aparcamento privativo de uso individual.
   . Grao 1º. No mesmo edificio da vivenda.
   . Grao 2º. En edificación adosada.
   . Grao 3º. En edificación exenta dentro da parcela.

   Categoría 2ª:Garaxe-aparcamento de uso colectivo.
   . Grao 1º. En planta baixa e/ou semisoto de edificios.
   . Grao 2º. En planta soto das edificacións.
   . Grao 3º. En parcela interior, patios de cuarteirón e espacios libres privados.

   Categoría 3ª.Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

   Categoría 4ª.Estacións de servicio.

   Categoría 5ª.Talleres de mantemento, entretemento e limpeza de automóbiles.

   Os talleres de reparación de automóbiles rexeranse ademais polas Normas de Industrias, aínda que se atopen emprazados dentro dun garaxe ou instalación das anteriormente relacionadas.

2. Condicións xerais.

   a. Nas categorías 2ª, 3ª, 4ª e 5ª, o Concello poderá denega-la súa instalación naquelas fincas que estean situadas en vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, salvo que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira. O feito de denega-la instalación de garaxe-aparcamento, se fose obrigatoria, non relevará ós propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma adecuados.

Para autoriza-la explotación de garaxes en categoría 2ª como servicios de aparcamento ó público, deberá garantirse previamente a reserva de prazas esixida pola intensidade de usos prevista para a parcela ou o edificio.

b. Nos edificios plurifamiliares queda prohibido realizar garaxes individualizados con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con vaos continuos. No caso de realizar garaxe na planta baixa, a entrada e saída será única ou, como moito, dobre.

3. Accesos.

Os garaxes-aparcamento en categorías 2ª e 3ª e os locais de servicio do automóbil dispoñerán dun espacio de acceso de tres metros (3 m) de ancho e cinco (5 m) de fondo, como mínimo, con piso horizontal ou pendente máxima de 5%, libre de calquera outro uso ou actividade. En calquera caso, estarase ó disporto no art. 204 desta Normativa.

Os garaxes-aparcamentos das categorías 2ª e 3ª deberán cumprir ademais as seguintes condicións:

a) Os de menos de 800 metros cadrados terán un único acceso desde a vía pública. Nos de máis de 800 metros cadrados, o ancho mínimo de acceso será de 3, 4 ou 5 metros, segundo dean a unha rúa de máis de 15 metros, comprendida entre 10 e 15, ou menor de 10 metros, respectivamente.

b) Os garaxes-aparcamento de menos de 800 metros cadrados poden utilizar como acceso o portal do inmoble, cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio. Os accesos destes garaxes poderán servir tamén para dar entrada a locais con usos autorizados, sempre que as portas que dean ó mesmo sexan blindadas e o ancho do acceso sexa superior a catro metros, e nos de menos de 200 metros cadrados sexa superior a tres metros.

c) Os garaxes-aparcamento de 800 a 3.000 metros cadrados poderán dispoñer dun só acceso para vehículos, pero contarán con outro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco con dobre porta, resistente ó lume, e con resortes de retención para posibles ataques ó lume e salvamento de persoas. O ancho mínimo deste acceso será de 1 metro.

d) Nos garaxes-aparcamento de 3.000 a 8.000 metros cadrados, a entrada e saída deberán ser independentes ou diferenciadas, cun ancho mínimo para cada dirección de tres metros e deberán ter ademais unha saída directa de ataque ó fogo e salvamento de persoas cun ancho mínimo de 1,5 metros. Nos superiores a 8.000 metros cadrados deberán existir accesos a dúas rúas, con entrada e saída independente ou diferenciada en cada unha delas. Estes últimos dispoñerán dun acceso para peóns.

e) O acceso desde a vía pública sempre que correspondan a aparcamentos de menos de 3.000 m^2, será único para cada edificio ou parcela.

As ramplas rectas non sobrepasarán a pendente do 16% e as ramplas curvas do 12%, medidas polo eixo do carril interior. A súa anchura mínima será de tres metros (3 m), co sobreancho necesario nas curvas.

Poderase autoriza-lo emprego de aparatos montacoches cando, sendo obrigatoria a localización de garaxe pola ordenanza correspondente non sexa viable a solución de rampla. Nese caso, instalarase un montacoches por cada vinte prazas de aparcamento ou fracción. O espacio de espera será horizontal e cun fondo mínimo de 5 metros.

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

4. Praza de aparcamento.

Enténdese por praza de aparcamento neta un espacio mínimo de 2,50 metros por 5,00 metros. Sen embargo, o número de coches dentro dos garaxes-aparcamento non poderá exceder do correspondente a un vehículo cada 25 metros cadrados. Sinalaranse no pavimento os emprazamentos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos de proxecto que se presenten ó solicita-la concesión das licencias de construcción, instalación, funcionamento e apertura. A praza de aparcamento en liña terá unha lonxitude mínima de 5,5 m.

5. Altura mínima.

En garaxes-aparcamento admítese unha altura libre mínima de 2,30 metros en calquera punto ocupable incluso baixo as instalacións.

6. Ventilación.

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

7. Illamento.

   O recinto do garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou fincas colindantes por muros e forxados resistentes ó lume, e con illamento sobre ruídos, sen ocos de comunicación con patios de parcela ou locais destinados a outros usos.

8. Comunicación.

   Poderá comunicarse directamente o garaxe-aparcamento coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeira, salas de máquinas, cuartos trasteiros ou outros usos similares autorizados do inmoble, cando estes teñan acceso dotado de illamento, con portas blindadas de peche automático. Exceptúanse os situados debaixo de salas de espectáculos, que estarán totalmente illados, sen permitirse ningunha comunicación interior co resto do inmoble.

9. Os garaxes-aparcamento de categorías 2ª e 3ª que se destine á explotación como servicio de aparcamento ó público, ademais de cumpri-las condicións deste artigo, cumprirán as especificacións dos artigos 202, 203 e 204 desta Normativa Urbanística.

10. Condicións das estacións de servicio (categoría 4ª).

    Ademais das disposicións legais vixentes que lles foran de aplicación cumprirán as seguintes:

    1º) Dispoñerán de aparcamento en número suficiente para non entorpece-lo tránsito, cun mínimo de dúas prazas por surtidor.

    2º) Os talleres de automóbiles anexos, non poderán ter unha superficie superior a 100 m^2 e dispoñerán dunha praza de aparcamento para cada 25 m^2 de taller. Se se estableceran servicios de lavado e engraxe, deberán instalarse coas condicións destas Normas.

    3º) Non causarán molestias ós veciños e viandantes e axustaranse ó establecido nas ordenanzas sobre ruídos da zona.

11. Condicións particulares dos talleres de servicio do automóbil (categoría 5ª).

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

a) Dispoñerá, dentro do local, de dúas prazas de aparcamento por cada 100 metros cadrados de taller. En calquera caso non poderá utilizarse a vía pública como espacio de depósito de taller.

b) Nos locais de servicio de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivendas, a potencia eléctrica instalada non excederá de 25 CV; nos restantes non excederá de 60 CV; en edificios exclusivos para uso do automóbil non existirá limitación.

Art. 118. Regulación do uso agropecuario

1. Considéranse como agrarias ou agropecuarias as actividades relacionadas directamente coa explotación dos recursos vexetais do solo e da tenencia, cría e reproducción de especies animais.

   Diferéncianse as seguintes categorías:

   - Agrícolas.
   - Forestais.
   - Gandeiras e piscícolas.

   A regulación destas actividades e das súas explotacións suxetarase ás normas e plans das administracións competentes e á súa lexislación específica.

2. Usos agrícolas.

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

   A efectos normativos, distínguense os seguintes tipos:

   A. Agricultura extensiva.
   B. Agricultura intensiva.

   A. Agricultura extensiva.

      Son criterios específicos da presente normativa a conservación dos solos fértiles e o control da transformación paisaxística das masas arbóreas e das edificacións agrarias existentes como soporte da capacidade productiva e mantemento dos valores tradicionais do territorio. As novas edificacións directamente vinculadas ás explotacións agrícolas, ou a ampliación das existentes, realizaranse de acordo coa normativa particular de cada ordenanza de solo rústico, e coas autorizacións preceptivas pertinentes.

B. Agricultura intensiva.

Horticultura.

Considéranse aquí incluído-los cultivos agrícolas de horta, normalmente de pequena extensión, dedicados á obtención de verduras, legumes e froitas. As hortas existentes considéranse como espacios a preservar, mantendo, de se-lo caso, o carácter de parcelas dispersas con algunha edificación precaria, pero sen que poidan transforma-lo seu carácter netamente agrícola.

Viveiros e invernadoiros.

Considéranse como tales os espacios ou construccións dedicados ó cultivo de plantas e árbores, en condicións especiais de coidado.

Os viveiros comerciais que requiran construccións auxiliares para garda e administración deberán cumpri-las seguintes condicións:

- Ocupación máxima de edificación 5%, tendo a parcela na que se sitúen unha superficie superior a 5.000 m^2. Poderanse permitir excepcionalmente en parcelas menores sempre que non se superen os 100 m^2 construídos nin unha altura de 3,5 m.

- Condicións de edificación: as correspondentes á ordenanza do solo rústico en que se atope, cunha soia planta.

- Os aparcamentos de visitantes, carga e descarga resolveranse dentro da mesma parcela.

3. Usos forestais.

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

4. Usos gandeiros.

Para os efectos das presentes Normas considéranse usos gandeiros aquelas actividades relativas á cría e tenza de todo tipo de gando, así como doutros animais de granxa ou curral.

Polos seus efectos ambientais e vinculacións territoriais, distínguense dous tipos:

1. Gandería vinculada ó recurso do solo, pasteiros, forraxe, etc.

2. Gandería industrializada desligada do substrato vexetal rústico, do terreo sobre o que se implanta.

Polo tipo de especies ou gando que se cría establécense os seguintes grupos:

1. Gando maior, vacún e equino.

2. Gando menor, ovino ou caprino.

3. Gando porcino e avícola, coelleiro, etc.

A efectos da intensidade do uso, establécese a equivalencia de dez cabezas de gando menor por cabeza de gando maior.

Ademais do cumprimento das regulamentacións específicas e lexislación sectorial que lles sexa de aplicación, as explotacións gandeiras quedan suxeitas ás determinacións que establece a Sección 4ª do Capítulo III, Título I da LOUG.

5. Usos piscícolas.

A presente normativa será de aplicación para as explotacións en piscifactorías e demais instalacións de acuicultura.

A instalación de piscifactorías estará sometida á autorización previa dos organismos competentes.

A petición de autorización acompañarase cun estudio da situación actual da zona, contendo planos a escala mínima de 1:1.000 onde se sinalen as canles naturais, as canalizacións e tomas de auga previstas con planos a escala mínima 1:2.000,

acompañado dun estudio de impacto que considere os efectos paisaxísticos das instalacións, os efectos ambientais das retencións no río, os vertidos, a sanidade das augas, etc.

A súa localización virá condicionada polas limitacións que impoña a necesidade de protección do valor natural das ribeiras.

Art. 119. Regulación das actividades extractivas

1. Consideraranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realicen actividades de extracción de terra árida e se exploten canteiras e minas a ceo aberto. Igual consideración terán os establecementos ou plantas de beneficio e de primeira transformación regulada no artigo 138.2c) do R.D. 2857/78 do Regulamento Ceral para a minería que desenvolve a "Ley de Minas" de 21 de xullo de 1973.

2. Estas actividades teñen sempre carácter temporal e provisional.

3. Poderán prohibirse as actividades extractivas cando non se cumpra coas condicións esixibles polo art. 104 LOUG, calquera que sexa a cualificación do solo, nun radio inferior a 500 m de núcleos de poboación e de edificios, restos históricos ou arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados neste Documento ou incluídos en Catálogo de protección. En calquera caso estarase ás limitacións que se establecen nos arts. 36 a 40 LOUG.

4. As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas a previa autorización municipal, sen prexuízo da necesidade de solicita-las preceptivas autorizacións doutras entidades ou organismos.

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

6. Ademais, o outorgamento da licencia municipal estará en todo caso subordinado ó cumprimento dos seguintes requisitos: a) respecto da paisaxe; b) preservación da pureza do medio ambiente; c) non desviación, mingua ou polución de correntes de augas superficiais ou soterradas. O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licencia.

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

   a) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica dos desmontes ou nivelacións previstas, da duración estimada

da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos a que fai referencia este epígrafe.

b) Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.

c) Testemuña fidedigna do título de propiedade do terreo no que se pretende efectúa-la extracción de áridos ou movementos de terras. Se o solicitante do permiso non fose o mesmo propietario, ademais da testemuña fidedigna do título de propiedade, deberase presenta-lo correspondente permiso do propietario.

d) Descrición das operacións de escavación ou desmonte sobre plano topográfico a escala 1:2.000 cos perfís en que se sinalen os traballos a realizar. Con igual detalle débense expoñe-lo estado en que quedará o terreo unha vez efectuados os movementos de terras, e as operacións que o promotor se compromete a realizar para reintegra-los solos afectados ó seu contorno e paisaxe.

e) Indicación do volume de terra e rocha a remover e/ou de áridos a extraer.

f) Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.

8. Cando a actividade extractiva implique destrucción de arboredo, impoñerase ó titular da licencia a obriga de efectua-la repoboación da finca con árbores da mesma especie e de coida-la plantación ata que a mesma teña arraigado e poda desenvolverse normalmente.

9. As extraccións de minerais e demais recursos xeolóxicos que necesariamente requiran a aplicación de técnica mineira, reguladas no Anexo 2 do RDL 1302/1986 de 28 de xuño de avaliación do impacto ambiental, virán obrigadas a someter, con carácter previo a súa instalación, a avaliación do seu impacto mediante o estudio regulado en dito Decreto e regulamentado por RD 1131/1988 de 30 de setembro.

10. As áreas extractivas existentes no momento da aprobación do Plan Xeral regularanse polas Normas correspondentes a súa cualificación e ordenanza sen prexuízo dos dereitos de explotación que, de se-lo caso, estivesen vixentes. Esgotados estes dereitos estarase á normativa regulada por este artigo. Nestes casos permitirase con carácter

xeral a reposición das condicións topográficas orixinais mediante o seu destino temporal como vertedeiros, permitíndose o enchido ata a cota –5 m do terreo.

A partir desta cota encherase con terra plantable que será vexetal nun grosor de 1 metro.

O Concello poderá, en uso das atribucións conferidas pola lexislación vixente, dictar ordes de execución para o mellor cumprimento destas determinacións.

Art. 120. Regulación dos restantes usos

As instalacións dedicadas a usos de residencia móbil, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, relixioso, deportivo e recreativo, deberán aterse ó disposto polos organismos competentes en cada caso, coas especificacións e condicións que, de se-lo caso, fixan as presentes Normas.

As instalacións dedicadas a servicios urbanos e de administración pública definidas na tipificación de usos das presentes Normas, ateranse ó establecido nas mesmas para a actividade industrial ou terciaria que desenvolvan e á súa normativa específica.

Nos edificios dotacionais de uso público adoptaranse as disposicións sobre barreiras arquitectónicas establecidas na Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, así como o disposto no Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro, do Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

CAPÍTULO II. Normas Xerais de Edificación.

Art. 121. Definicións.

A efectos destas Normas, cantas veces se empreguen os termos que aquí se indican, terán o significado que a continuación se expresa:

1. **Aliñación.**

   Entenderase por aliñación aquela liña límite da parcela que a separa dos espacios libres públicos.

2. **Aliñación actual.**

   Son os lindeiros das parcelas cos espacios libres públicos existentes.

3. **Aliñación oficial.**

   As aliñacións adquiren o carácter de oficiais á aprobación definitiva do presente Plan ou dos documentos que o desenvolvan. As definidas neste Plan poden atoparse, ben nos planos de ordenación, ben na Normativa.

4. **Liña de edificación.**

   É aquela liña que a futura edificación non pode sobrepasar, salvo cos saíntes cando estean permitidos. A liña de edificación pode ser exterior ou interior.

   - Exterior: cando se refire á fachada da edificación que dá fronte a espacios libres públicos ou ós privados que limiten con aqueles por mor dun recuado mínimo obrigatorio.

   - Interior: cando se refire á fachada oposta á anterior. Á súa vez esta pode ser:

     a) Liña de edificación interior en planta piso: é aquela que non pode ser rebasada pola edificación, salvo pola prolongación da planta baixa.

     b) Liña de edificación interior en planta baixa: é aquela que só pode ser alcanzada pola prolongación da planta baixa, ou pola edificación de planta baixa ó interior da parcela que acolle a edificación principal.

5. **Parcela edificable.**

   É a parte do solar comprendida entre a liña de edificación exterior e a liña de edificación interior. Nas zonas onde se permite a prolongación da planta baixa ou a edificación de planta baixa no interior da parcela que acolle á edificación principal, tamén se considera como edificable esta parte da parcela, aínda que coas restriccións sinaladas no Plan.

6. **Parcela neta.**

   É a delimitada polas aliñacións oficiais e/ou os lindes de separación coas parcelas contiguas.

7. **Recuado.**

   É o ancho da faixa de terreo comprendida entre a aliñación oficial e a liña de edificación cando ambas non coinciden. Así mesmo as separacións da edificación respecto ós demais lindes da parcela edificable denominaranse recuados: recuados laterais cando se refiran ós lindes laterais ou recuados posteriores se se refiren ó linde posterior da parcela.

8. **Rasante.**

   É o perfil lonxitudinal dunha vía. A cota de rasante medirase en puntos do eixe.

   Utilízase a expresión rasante do terreo para referirse ó perfil do terreo natural.

   Para a medición de alturas de edificación tomarase como referencia a rasante da beirarrúa en contacto coas aliñacións ou a natural do terreo segundo se estableza nas ordenanzas particulares de zona.

9. **Rasantes oficiais.**

   Son as definidas no Plan a partir dos puntos e cotas altimétricos establecidos nos planos de ordenación correspondentes, ben por mantemento das existentes, ben por definición dunha nova, así como as fixadas nos documentos que o desenvolvan.

10. **Altura da edificación.**

A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio. Para a súa regulación poderanse utilizar unha ou ambas destas dúas unidades de medida:

a) A distancia vertical en metros medida desde a rasante da beirarrúa á que dea fronte a edificación ou a do terreo na edificación exenta, ata a cara inferior do forxado que forma o teito da última planta.

b) Número total de plantas, nas que se incluirán a planta baixa, as plantas piso e a planta semisoto se a houbera.

11. **Altura máxima da edificación.**

É aquela que a edificación non pode superar. Establecerase en número máximo de plantas e/ou en metros. Haberán de respectarse ámbalas dúas.

12. **Altura de pisos.**

Entenderase por altura de pisos a distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

13. **Altura libre de pisos.**

Entenderase como a distancia desde a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente.

14. **Superficie ocupada.**

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

15. **Superficie edificada ou construída por planta.**

É a comprendida entre os límites exteriores da construcción da planta.

16. **Superficie total edificada ou construída.**

É a resultante da suma das superficies edificadas de tódalas plantas que compoñen o edificio.

17. **Superficie útil.**

Enténdese por superficie útil dun local a comprendida no interior dos seus paramentos verticais que é de directa utilización para o uso ó que se destine. A superficie útil dunha planta ou do edificio é a suma das superficies útiles dos locais que o integran. A medición da superficie útil farase pola cara interior dos paramentos terminados.

18. **Coeficiente de edificabilidade.**

O coeficiente de edificabilidade (abreviadamente edificabilidade) é a razón entre a superficie total edificada ou construída e a superficie da proxección horizontal do terreo.

Pode expresarse de dúas formas:

. Edificabilidade bruta. Cando o coeficiente se expresa como razón entre a superficie total edificada e a superficie total dun sector ou polígono de execución incluíndo tanto as parcelas edificables como os solos libres e incluso os de cesión obrigatoria.

. Edificabilidade neta. Cando o coeficiente se expresa como razón entre a superficie total edificada e a superficie neta da parcela ou, de se-lo caso, a superficie do sector ou polígono da que se ten deducido a superficie de espacios libres.

19. **Patio.**

Considérase patio a todo espacio libre rodeado teórica ou realmente por fachadas interiores. Tamén será considerado patio calquera espacio non edificado, interior ás aliñacións exteriores e que teña o seu perímetro rodeado pola edificación polo menos nas dúas terceiras partes da súa lonxitude total.

20. **Patio de parcela.**

É aquel que se atopa situado dentro da parcela edificable.

21. **Patio de cuarteirón.**

É aquel que ten definida polo planeamento a súa forma e posición na parcela para formar, xunto cos das parcelas colindantes, un espacio libre único para todas elas.

22. **Patio inglés.**

É o patio en fachada situado por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo.

23. **Peza habitable.**

Enténdese por peza habitable aquela que se destina a unha permanencia continuada das persoas e, polo tanto, tódalas que non sexan vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roupeiros, trasteiros, depósitos e aparcamentos.

24. **Local.**

Enténdese por local o conxunto de pezas contiguas destinadas ó desenvolvemento e exercicio dunha determinada actividade.

Considérase que o local é exterior se tódalas súas pezas habitables dan a unha vía pública ou espacio libre público, ou sobre espacio libre privado ou patio que cumpra coas condicións de dimensión da súa norma ou ordenanza reguladora. Así mesmo deberá cumpri-las condicións correspondentes de superficie de ocos e ventilación.

25. **Planta baixa, semisoto e soto.**

1. Enténdese por planta baixa a planta inferior do edificio onde o solo se atopa á altura, por riba, ou como máximo a 0,60 metros por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.

2. Enténdese por semisoto aquela planta que tendo o solo a máis de 0,60 metros por debaixo da rasante ten o teito a máis de 0,60 por riba de dita rasante.

3. Enténdese por soto aquela planta que ten o teito a menos de 0,60 metros por riba da rasante ou a calquera distancia por debaixo de dita rasante.

4. Se pola configuración do terreo as condicións antes mencionadas variasen ó longo da liña de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa adoptarase nas partes das plantas que nese caso as cumpran.

26. **Portal.**

É o local de acceso ó edificio que se desenvolve entre a porta de entrada ó edificio e a dos locais interiores, as escaleiras e ascensores se os houbese.

27. **Edificio exento.**

É aquel que está illado e separado totalmente doutras construccións por espacios libres.

28. **Edificación auxiliar.**

É aquela destinada a complementa-los usos da edificación principal. Realizarase, de se-lo caso, respectando os parámetros e determinacións de cada ordenanza.

29. **Edificio exclusivo.**

É aquel en que tódolos seus locais se destinan a actividades comprendidas no mesmo uso.

Art. 122. Tipificación das actuacións de edificación.

Coa finalidade de determina-los contidos xerais das actuacións de edificación e a aplicación das presentes Normas defínense os seguintes tipos de actuación:

1. Actuacións de nova edificación.

2. Actuacións nos edificios existentes.

   a) Actuacións de ampliación.
   b) Actuacións de reestructuración.
   c) Actuacións de rehabilitación.
   d) Actuacións de consolidación.
   e) Actuacións de restauración.
   f) Actuacións de conservación.

Art. 123. Actuacións de nova edificación.

1. Inclúense neste concepto os seguintes tipos de obras:

   a) De nova planta. Son as de nova construcción sobre solares vacantes.

   b) De substitución. Ten por obxecto a construcción dun novo edificio previa demolición doutro existente no seu lugar.

   c) De reconstrucción. Ten por obxecto a reposición, mediante nova construcción, un edificio preexistente total ou parcialmente desaparecido, no mesmo lugar e reproducindo as súas características morfolóxicas.

2. As actuacións previstas neste apartado axustaranse ás Normas Xerais de Edificación do Plan Xeral, así como ás Ordenanzas Particulares.

Art. 124. Actuacións nos edificios existentes.

1. **Actuacións de ampliación.**

Son aquelas actuacións encamiñadas á ampliación dun edificio existente, ben por incremento do fondo edificable ou por aumenta-lo seu número de plantas, sen modifica-las súas aliñacións exteriores e os seus planos de fachada mantendo ou non a tipoloxía estructural.

As actuacións de ampliación só poderán acometerse de modo independente cando o edificio presente unhas condicións axeitadas para o seu uso específico, en caso contrario haberá de executarse no marco de actuacións de rehabilitación ou reestructuración.

En edificios que presenten elementos fóra de ordenación, as ampliacións só procederan se se executan simultaneamente as obras de adecuación de aqueles.

A adición de novas plantas efectuarase con criterio de integración e coherencia formal coas fachadas actuais e, en calquera caso, seguindo as directrices establecidas nas condicións xerais de estética e integración ambiental deste capítulo e as particulares de cada ordenanza.

Á ampliación seranlle de aplicación as Condicións Xerais reguladas neste capítulo e as particulares de zona.

2. **Actuacións de reestructuración.**

Son aquelas obras encamiñadas a unha renovación incluso dos elementos estructurais que impliquen variacións do tipo de estructura, podendo incluí-la demolición dos elementos estructurais ou en grao máximo o baleirado do edificio conservando elementos de cerramento que definen o volume e forma do edificio, isto é as fachadas existentes ó exterior, interior e patios e a liña e tipo de cuberta.

En edificios que presenten situacións fóra de ordenación, a reestructuración só procederá se se executan simultaneamente as obras de adecuación de tales situacións.

As obras de reestructuración haberán de cumpri-las condicións xerais reguladas neste capítulo e as particulares da súa ordenanza respectiva.

3. **Actuacións de rehabilitación.**

Son aquelas obras encamiñadas a mellorar e adecua-las condicións de habitabilidade e uso, podendo implicar unha redistribución da organización espacial, conservando maioritariamente a configuración arquitectónica e disposición estructural orixinal, tanto interior como exterior (fachadas, accesos, núcleos de escaleira, muros de carea, disposición estructural horizontal, patios e división en plantas).

No caso de edificios de uso residencial, as obras de rehabilitación poderán implica-la realización de patios interiores ou a ampliación dos existentes, sempre que isto non supoña alteración dos restantes elementos que comportan a estructura do edificio.

Simultaneamente ás actuacións de rehabilitación será obrigatorio acomete-las obras de conservación e as de valoración arquitectónica necesarias para garanti-la adecuación das condicións do edificio ó uso específico. As condicións xerais de volume e hixiénicas e as de habitabilidade non serán de aplicación en edificios catalogados ou situados en áreas de rehabilitación, na medida en que deso se derivara unha alteración das condicións arquitectónicas e estructurais de edificacións que se pretenden conservar. Isto sen prexuízo de que ditas obras deban de tender á mellora das condicións hixiénico-sanitarias e de habitabilidade.

Cando existise expediente incoado de declaración de ruína non inminente e/ou a inspección técnica municipal o autorice, poderase proceder á reparación ou substitución de elementos estructurais deteriorados, mantendo a súa posición relativa.

4. **Actuacións de consolidación.**

Son aquelas obras encamiñadas á conservación e mantemento que impliquen substitución parcial ou total dalgún elemento estructural do edificio con aportación de elementos novos con deseño ou natureza material igual ou diferente ós substituídos pero respectando integramente a organización espacial, a tipoloxía estructural e a composición exterior da envolvente do edificios (fachadas e cubertas).

5. **Actuacións de restauración.**

Son aquelas encamiñadas a unha conservación en grao máximo, nas que se pretende a reparación dos elmeentos, estructurais ou non, do edificio, á vez que reproduci-las súas condicións orixinais, incluso as obras de eliminación de elementos que non sexan de

interese para a historia do edificio e se amosan incoherentes coas características tipolóxicas e arquitectónicas da edificación.

Cando implique a substitución inevitable dalgún elemento, a reposición será o máis fiel posible ás condicións orixinais.

6. **Actuacións de conservación**.

Son aquelas actuacións encamiñadas ó mantemento das condicións de hixiene, ornato, seguridade e funcionalidade da edificación, sen que isto supoña a alteración da súa estructura, distribución ou características formais, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estructurais ou do deseño do mesmo.

Obras de reparación son as que se dirixen á recuperación das condicións anteriores.

Art. 125. Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais

1. **Alcance e contido**.

   Estas condicións establecen as limitacións ás que teñen que suxeitarse tódalas dimensións de calquera edificación, así como a forma de medir e aplicar estas limitacións e as condicións ambientais e hixiénicas. Estas determinacións estarán supeditadas ás particulares que en cada caso concreto especifique o Plan.

2. **Aliñacións**.

   Son as definidas no presente Documento. Nas zonas en que os planos de ordenación ou os textos deste documento non determinen as aliñacións, conservaranse con carácter xeral as existentes á aprobación deste documento, podendo o Concello definir aliñacións diferentes ás actuais a través dalgunha das figuras de planeamento previstas para este fin.

3. **Liñas de edificación**.

   A liña de edificación exterior coincide xeralmente coa aliñación salvo cando se diferencia explicitamente nos planos de ordenación ou nas Ordenanzas Reguladoras ou implicitamente ó permitir e regular recuados.

   A liña de edificación interior en planta baixa coincidirá coa liña de edificación interior en planta piso cando se pretende evitar que calquera tipo de edificación (prolongación de baixos e outro tipo) ocupe o patio de cuarteirón. Naquelas zonas en que sexa admisible esta ocupación a liña de edificación interior en planta baixa trazarase paralela á liña de edificación interior en planta piso e á distancia que se determine nas Ordenanzas Particulares de cada zona.

4. **Espacios libres privados edificables**.

   No espacio libre dos patios de cuarteirón e demais espacios libres privados só se permitirá a prolongación de plantas baixas dos edificios e a edificación en planta baixa dentro da parcela que acolle a edificación principal, nos casos e condicións que se sinalan nestas Normas. Igualmente autorizarase dentro da parcela o uso para aparcamento en espacios descubertos.

Nos casos en que a normativa tolera a edificación no patio de cuarteirón, e sempre que non existan limitacións específicas, esta non poderá reborda-la altura total de 5 metros nos seus paramentos verticais nin a cumieira da súa cuberta os 7 metros, debendo ser medidas estas alturas a partir do pavimento da planta baixa da edificación ó nivel das liñas de edifación interiores, e en calquera punto do terreo. A cuberta non poderá ter unha inclinación superior ós 30 graos.

Se a altura total do corpo edificado no patio de cuarteirón incluída a cuberta non sobrepasa os 3,60 metros e no deseño de volumes existe unha continuidade entre a planta baixa dun edificio e dito corpo, poderá construírse o mesmo como prolongación da planta baixa sen rompe-la continuidade da edificación a ese nivel, cando a planta baixa dun edificio sexa destinada a oficinas, instalacións, almacéns, etc. Nesta solución haberá de resolverse convenientemente a cuberta do corpo edificado en planta baixa, sobre todo na parte próxima á fachada interior da primeira planta, co fin de darlle o illamento necesario contra ruídos ou molestias, así como impedi-lo acceso directo desde o exterior, sendo unha solución recomendada o converter parte da cuberta en terraza con acceso e uso para a primeira planta.

Salvo o previsto no parágrafo anterior o corpo edificado no interior do patio de cuarteirón deberá quedar exento, é dicir separado da planta baixa do edificio por unha franxa de ancho mínimo 3,50 metros.

A edificación no patio interior de cuarteirón nunca se poderá dedicar ó uso de vivendas. Non se poderá realizar dita edificación en patio de cuarteirón se existen vivendas na planta baixa do edificio.

Cando o Concello, de acordo coas Ordenanzas correspondentes, autorice a construcción de sotos nestes espacios interiores privados para permiti-la localización dos aparcamentos obrigatorios ligados á edificación principal e/ou á edificación no patio de cuarteirón, deseñarase o proxecto de maneira que as saídas e entradas de vehículos, así como o resto do aparcamento queden totalmente cubertos e pechados para evitar molestias de ruídos á veciñanza.

5. **Medición de alturas**.

Para a medición das alturas establécense dous tipos de unidades: distancia vertical e número de plantas. Cando as ordenanzas sinalan ámbolos dous tipos, haberán de respectarse as dúas.

As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de fachada e mediranse a partir da rasante da beirarrúa ou do terreo no seu estado natural, non podendo haber nos extremos da fachada ou fachadas variacións superiores a 1,2 metros sobre a altura máxima permitida, debéndose en caso contrario gradua-la construcción adaptándoa ó perfil da vía ou do terreo de forma que cada treito de fachada cumpra con esta limitación. Para os efectos de medición da altura polo número de plantas contabilizarán as plantas piso, a planta baixa e o semisoto cando exista.

Os proxectos acompañaranse dos planos topográficos do perfil da beirarrúa ou do estado natural do terreo desde o que se procede á medición de alturas.

Nos casos en que pola topografía do terreo poidan xurdir alturas superiores respecto á rasante do terreo natural, seguirase a mesma regla para a medición das alturas no sentido perpendicular á fachada en cada punto dos seus paramentos de peche. O mesmo criterio seguirase para as prolongacións das plantas baixas respecto á súa altura.

6. **Construccións por riba da altura**.

As edificacións poderán cubrirse con tellado ou azotea, e en ambos casos permitiranse as seguintes instalacións: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamento de aire, caixa de escaleiras, antenas e chemineas. Todas elas, salvo as antenas e as chemineas, estarán inscritas dentro do plano de 30º desde a cara superior do último forxado en liña de fachada e patios, non podendo exceder en altura máis de 4,00 metros sobre a máxima permitida, ou a que se execute realmente se esta é inferior, salvo condicións diferentes reguladas polas Ordenanzas Particulares ou polo planeamento de desenvolvemento das actuacións urbanizadoras. As vertentes de cuberta serán rectas e continuas.

Neste sentido en ámbitos de ordenacións singulares en solo urbano, plans especiais de reforma interior, plans parciais e de sectorización, cando se opte pola cubrición con azotea, poderán regularse as construcións por riba da altura de tal xeito que non podan exceder en altura máis de 3,50 metros sobre a máxima permitida e establecendo un recuado da liña de fachada e a patios de 2,50 metros. O corpo así edificado cubrirase igualmente con azotea, non podendo ocupar máis do 60% da planta piso inmediatamente inferior.

O aproveitamento así definido poderá destinarse a usos complementarios da edificación como trasteiros ou a usos dos permitidos na planta inmediata inferior sempre que a súa utilización estea vinculada á mesma, mediante escaleira interior.

7. **Altura en edificación illada ou exenta**.

A altura máxima deberá cumprirse en tódalas súas fachadas e medirase no seu punto medio a partir da rasante natural do terreo en contacto coa edificación, salvo excepcións reguladas na ordenanza correspondente.

8. **Cómputo de edificabilidade**.

De acordo co establecido no artigo 46.6.a) LOUG, computaranse tódalas superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ó que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das construídas no subsolo con destino a aparcadoiros e instalacións de calefacción, electricidade ou análogas.

9. **Sotos e semisotos**.

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ó servicio dos usos das plantas superiores. A súa altura libre non será inferior a 2,30 metros. Deberán te-la ventilación suficiente. A altura libre non poderá ser ocupada por ningunha instalación nin infraestructura.

Os semisotos poderán ser destinados ós usos que se establezan. Prohíbese o uso de vivenda en semisotos. A altura libre non será inferior a 2,30 metros nin superior a 3,60, sen prexuízo das limitacións establecidas por cada tipo de uso.

10. **Planta baixa**.

Salvo nos edificios de uso exclusivo industriais, terciarios e dotacionais, a altura libre desta planta non será superior a 4,25 metros e, en ningún caso, inferior a 2,70 metros.

A planta baixa poderá destinarse ós usos que se establezan. Naquelas zonas onde se permita, o uso de vivenda en planta baixa estará condicionado a que o solo desta planta, na parte que se dedique a este uso, se sitúe como mínimo a 0,30 metros por riba da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación; en caso de que por baixo

desta planta non houbera outra ou outras (semisoto ou soto), haberá de dispoñerse o debido illamento do terreo.

Cando a ordenanza específica permita a prolongación da planta baixa, a altura máxima haberá de cumprirse en calquera punto da planta. Se a parcela edificable dá fronte a dúas vías de distinta rasante, haberá de producirse o necesario escalado para cumprir tal condición.

11. **Planta piso.**

A altura libre da planta piso entre o pavimento acabado e o teito, non será inferior a 2,50 m.

12. **Edificios semienterrados**

Nos edificios situados en terreos nos que, polas condicións topográficas, resulten pezas vivideiras situadas por debaixo da rasante natural do terreo, cando así estea contemplado nas diferentes ordenanzas particulares, para poder abrir ocos de ventilación e iluminación ó espacio libre privado haberá de establecerse unha separación á caixa de desmonte do terreo non inferior á que correspondería en aplicación da normativa que regula os patios de parcela para ese tipo de edificación.

13. **Entrantes, saíntes e voos**

Non se permitirá sobresaír da liña de edificación exterior máis que, de se-lo caso, cos voos que se fixan no Plan. As liñas de edificación interior de planta piso e planta baixa non se poderán pasar con saíntes nin voos, salvo autorización expresa na ordenanza específica.

Os corpos voados agás cornixa e beirados, quedarán separados das fincas contiguas nunha lonxitude, como mínimo, igual ó saínte ou voo, e non inferior a 0,60 metros.

A altura mínima sobre a rasante da beirarrúa ou espacio público será de 3,60 metros.

14. **Corpos voados pechados**

Poderanse autorizar segundo a regulación prevista en cada ordenanza.

15. **Balcóns, terrazas, cornixas e beirados**.

Nos corpos voados non se autorizará sobresaír sobre o voo permitido con balcóns ou terrazas.

A dimensión máxima do saínte de balcóns e terrazas e de cornixas e beirados virá determinada da seguinte maneira:

a) Non se permitirán saíntes de ningún tipo, salvo cornixas ou beirados, que rebasen a liña de edificación en rúas de ancho menor de 8 metros. Os saíntes máximos de cornixas e beirados serán de 0,40 metros.

b) En rúas de ancho entre 8 e 12 metros entre aliñacións, o voo máximo autorizado non poderá supera-los 0,50 metros, salvo condicións especiais establecidas en cada ordenanza particular.

c) Para rúas de ancho entre 12 e 14 m o voo máximo autorizado non superará 0,80 m salvo autorización especial establecida en ordenanza.

d) Para rúas de ancho superior a 14 m o voo máximo autorizado non superará 1,00 m salvo condición especial establecida en ordenanza específica.

16. **Chafráns.**

Nas parcelas edificables de esquina onde o Plan delimite chafráns, ou naquelas xa edificadas con chafráns, estes serán respectados como aliñacións exteriores para os efectos de deslinde da parcela edificable e dos voos sobre aliñacións.

Nas parcelas edificables de esquina en que as ordenanzas establezan chafráns, a liña de edificación ou cerramento con valo non poderá ocupa-la área suplementaria definida en cada esquina polas aliñacións exteriores e a corda que une ámbolos dous puntos secantes dunha circunferencia de 3 m de radio, trazada con centro no punto virtual de encontro da prolongación de aliñacións. Esta disposición manterase en toda a altura.

17. **Patios de parcela**.

Os patios de parcela dimensionaranse en función das alturas máximas permitidas na zona de que se trate e das dependencias que abran ocos ós mesmos de acordo co establecido no Decreto 311/1992 de 12 de novembro da COTOP sobre supresión da

cédula de habitabilidade e, de se-lo caso, polas normas das Vivendas de Protección Oficial.

Os patios respectarán as súas dimensións mínimas en toda a súa altura, sen que poidan reducirse con corpos voados ou saíntes.

Sobre rasante nos patios de parcela poderase edificar soamente a nivel da planta baixa sempre que nesta planta non haxa vivenda. Deberase, entón, deixar acristalada a cuberta nunha superficie non menor ós dous tercios da planta do patio, realizándose nesa cuberta os necesarios ocos de ventilación para a planta baixa. O volume así edificado será contabilizable para os cálculos de edificabilidade.

18. **Patios de parcela abertos ou mixtos**.

Os patios abertos a fachada, a patios de cuarteirón ou a outros espacios libres terán un ancho mínimo de seis metros e o seu fondo non será superior a vez e media o seu ancho.

Cando o fondo non sexa superior ó seu ancho admítense patios abertos a fachada cun ancho mínimo de tres metros.

19. **Patios mancomunados.**

1. Os patios de parcela poderán mancomunarse. Para poder considera-las súas dimensións totais a efectos de apertura de ocos ó mesmo, será necesario que exista acordo de mancomunidade con inscrición no Rexistro da Propiedade do dereito de servidume dos respectivos solares. Este dereito non se poderá cancelar sen autorización expresa por parte do Concello.

2. Poderanse alzar muros de separación dentro do patio mancomunado dunha altura máxima de 3 metros a partir da rasante do patio que estea situado máis baixo.

20. **Accesos a patios**.

Tódolos patios deberán ter acceso.

21. **Patios en cuarteirón colmatados**.

Naqueles cuarteirón en que non se defina en plano o patio de cuarteirón, os patios que resulten cumprirán en canto a dimensión as condicións de patio de parcela en función da altura das edificacións máis altas que os limiten.

22. **Condicións dos locais**

Toda peza habitable terá luz e ventilación directas por medio de ocos ou conductos de ventilación que cumprirán o establecido nas normas de habitabilidade vixentes. Os conductos de ventilación situaranse na cuberta no treito do tercio próximo ó cumio.

23. **Portais.**

O portal terá desde o oco de entrada ata a escaleira principal ou o ascensor, se o houbera, un ancho mínimo de dous metros. O oco de entrada do portal non terá menos de 1,30 metros de luz.

24. **Escaleiras, ramplas e barreiras arquitectónicas**.

Salvo as excepcións que se detallan en cada caso, as escaleiras con utilización polo público non poderán ter un ancho inferior a un metro, que será igual a (1,30) un metro trinta centímetros en edificios de máis de (5) cinco plantas. Non se admitirán escaleiras de uso público sen luz natural e ventilación salvo treitos situados baixo rasante.

En tódolos edificios de uso público aplicaranse as disposicións sobre supresión de barreiras arquitectónicas previstas na Sección 1ª do Capítulo II da Lei 8/97 de 20 de agosto e o seu Anexo. Nos edificios de uso residencial aplicaranse as disposicións sobre supresión de barreiras arquitectónicas, previstas na Sección 2ª do Capítulo II da mesma lei. Igualmente tódolos edificios de uso público e residencial cumprirán as prescricións que se fixan no Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro, para o desenvolvemento e execución da Lei 8/97 de 20 de agosto.

25. **Protección**.

Os balcóns, ventás, escaleiras e terrazas estarán dotadas de varandas ou protección axeitadas, cunha altura de entre 90 e 95 cm.

26. **Illamentos**.

En todo edificio, instalación ou actividade asegurarase o illamento da humidade, térmico, contra incendio e acústico, establecidos na lexislación vixente.

27. **Enerxía eléctrica**.

Todo edificio deberá estar dotado da necesaria instalación de enerxía eléctrica, que haberá de cumpri-la regulamentación vixente sobre a materia. No caso de existir centros de transformación, estes non se poderán establecer por debaixo do segundo soto e deberán reuni-las debidas condicións de insonorización, térmicas, en canto a vibracións e seguridade, non podendo ocupa-la vía pública con ningunha instalación auxiliar. Excepcionalmente, cando non exista outra posibilidade poderán autorizarse estas instalacións previo acordo municipal.

28. **Calefacción, acondicionamento de aire, auga quente, gas, teléfono, antenas de televisión e outras instalacións**.

1. Estas instalacións e os accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumprir coas condicións esixidas pola súa respectiva regulamentación e en ningún caso poderán constituír perigo ou molestias para os veciños.

2. Poderán permitirse troneiras ou tolvas nas fachadas dos edificios, cando se prevexa a instalación de calefacción central, sen afectar ós espacios libres de uso público.

3. Unha parte da demanda de auga quente sanitaria dos edificios novos ou os existentes que se sometan a obras de reforma ou rehabilitación, sen que ditas obras non sexan incompatibles coa natureza da intervención e, no seu caso, co grao de protección que poidan ter os edificios afectados ou o contorno no que se enmarcan, terá que ser autoxerada mediante sistemas de captación e almacenamento de enerxía solar de baixa temperatura, procesos de coxeneración ou aproveitamento de enerxías renovables, segundo o determinan as esixencias básicas HE 4 do CTE.

29. **Aparatos elevadores**.

1. Inclúense baixo este concepto os ascensores para o transporte de persoas, montacargas, montapratos, montacoches, así como as escaleiras mecánicas.

2. Todo edificio de nova planta onde no seu interior deba salvarse un desnivel superior ós dez metros setenta e cinco centímetros (10,75) entre cotas de piso, incluída a planta semisoto se a houbera, dispoñerá de ascensor. Exceptúanse os edificios destinados a vivenda familiar e aqueles en que, en función do seu destino, sexan manifestamente innecesarios.

3. A instalación de ascensores quedará definida pola súa capacidade de carga, velocidade e número de paradas calculadas en función do número de usuarios previstos e o número de plantas servidas.

4. O número de ascensores a instalar e o tamaño dos mesmos determinaranse en función das necesidades do edificio. Todos eles serán de ascenso e descenso. O acceso ó ascensor en planta baixa non estará a cota superior a cento cincuenta centímetros (150) respecto da rasante da entrada do edificio. Esta distancia vertical salvarase mediante elementos que cumpran os preceptos da Lei 8/97 de 20 de agosto de supresión de barreiras arquitectónicas.

5. Cada desembarque de ascensor terá comunicación, directa ou a través de zonas comúns de circulación, coa escaleira.

6. Poderanse instalar montacargas naqueles casos en que así conveña ó funcionamento do uso e a edificación.

7. Será obrigatoria a instalación de montapratos, en restaurantes, cafeterías ou outros locais de consumo polo público de comidas e bebidas, cando as áreas de expedición de productos e as de estancia do público se atopen en distintas plantas.

8. As escaleiras mecánicas cumprirán as condicións de deseño e construcción convenientes ó uso a que se destinen. A existencia de escaleiras mecánicas non eximirá da obriga de instalar ascensor.

9. Calquera que sexa a clase de aparato cumpriranse as normas esixidas polo Regulamento de Aparatos Elevadores e disposicións complementarias.

30. **Evacuación de residuos sólidos**.

1. Tódolos edificios ocupados por máis dunha familia, e os destinados a usos urbanos non residenciais, contarán cun local para cubos de lixo, con ventilación directa ou

mediante cheminea independente. Terán unha superficie mínima de 4 m^2 e situarase na planta baixa, semisoto ou soto.

2. A instalación de evacuación de lixo definirase pola súa capacidade de recollida e almacenamento, en función das necesidades dos usuarios.

3. Prohíbense os trituradores de lixo e residuos con vertidos á rede de sumidoiros. Só poderán autorizarse en casos moi especiais previo informe do servicio municipal correspondente.

4. Cando, polas súas características, os lixos ou outros residuos sólidos que producira calquera actividade, non poidan ou deban ser recollidos polo servicio de recollida domiciliaria, deben ser trasladados directamente ó lugar axeitado para o seu vertido por conta do titular da actividade.

5. En calquera caso estarase ás maiores obrigacións establecidas na ordenanza municipal correspondente.

31. **Aparcamentos obrigatorios**.

1. Será obrigatorio o establecemento, como mínimo, do número de prazas de aparcamento que se determinan nas presentes normas para cada tipo de uso. Cando o número de prazas de aparcamento veña determinado en función da superficie, tomarase para o cálculo desta o total da edificada, comprendendo nela non só a do local destinado á actividade que se considera senón tamén a dos servicios, almacéns e outros anexos da mesma. Esixirase unha praza pola cifra que en cada caso se sinale ou fracción da mesma.

2. Enténdese por praza de aparcamento bruta unha superficie de 20 metros cadrados incluíndo viais de acceso e servicio.

3. Enténdese por praza de aparcamento neta un espacio mínimo de 2,50 por 5,00 metros, con acceso libre suficiente. Pode admitirse que estas prazas de aparcamento ocupen espacios descubertos dentro da parcela.

4. Para o cómputo do número de prazas deberanse cumprimenta-las dimensións brutas e netas das prazas, establecidas anteriormente.

32. **Condicións das instalacións**.

Toda clase de instalacións, subidas de fumes, chemineas, conduccións, desaugues, maquinaria, etc., realizaranse de forma que garantan, tanto á veciñanza como ós viandantes, a supresión de molestias como olores, fumes, vibracións e ruídos.

En particular nas instalacións forzadas á rúa, a saída estará por riba dos 2,30 metros medidos verticalmente, en calquera punto, ata a beirarrúa ou calzada e a orientación do aire de saída será horizontal ou cara arriba ata un ángulo non superior a 15º sobre a horizontal. Non se admiten velocidades de saída superiores a 3 metros por segundo, a efectos de evitar ruídos importantes. En ningún caso a distancia de saída entre a ventilación e as ventás das vivendas será inferior a 1,25 metros medidos nos puntos máis próximos.

33. **Prevención de incendios**.

1. As construccións deberán cumpri-las medidas que en orde á protección contra incendios, establecen a Norma Básica da Edificación NBE CPI-96 e os seus anexos.

2. Serán de cumprimento obrigado as disposicións municipais dictadas para incrementa-la seguridade preventiva dos edificios e para facilita-la evacuación de persoas e a extinción do incendio se chegara a producirse.

3. Todo local destinado a usos non residenciais deberá contar coas saídas de urxencia e accesos especiais para o salvamento de persoas que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, determinen os servicios técnicos municipais, en prevención dos sinistros orixinados polo incendio.

4. Os locais de uso non residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira, ou portal, se non é a través dun vestíbulo con porta de saída resistente ó lume durante noventa (90) minutos. Exceptúanse desta obriga aquelas actividades que este Plan Xeral permite situar en plantas altas de edificios de uso residencial.

34. **Control das condicións ambientais**.

1. O impacto producido polo funcionamento de calquera actividade no medio urbano estará limitado nos seus efectos ambientais polas prescricións que sinalan as

presente Normas. O seu cumprimento comprobarase nos seguintes lugares de observación.

a) No punto ou puntos onde os efectos sexan máis aparentes para a comprobación de gases nocivos, fumes, po, residuos ou calquera outra forma de contaminación, deslumbramentos, perturbacións eléctricas ou radioactivas. No punto ou puntos onde se poida orixinar, no caso de perigo de explosión.

b) No perímetro do local ou da parcela se a actividade é única en edificio illado, para a comprobación de ruídos, vibracións, olores ou similares.

35. **Emisión de radioactividade e perturbacións eléctricas**.

As actividades susceptibles de xerar radioactividade ou perturbacións eléctricas deberán cumpri-las disposicións especiais dos Organismos competentes na materia.

36. **Transmisión de ruído.**

O nivel sonoro medirase en decibelios ponderados mediante a curva de referencia tipo (A) segundo a Norma UNE-EN 60.651 e a súa determinación efectuarase nos lugares de observación sinalados no parágrafo 34 ou no domicilio do veciño máis afectado por molestias da actividade, en condicións de paro e totalmente funcionando, de día e de noite, para comproba-lo cumprimento dos límites do Anexo da Lei 7/1997 de 11 de agosto de Protección Contra a Contaminación Acústica, ou maiores obrigacións establecidas na ordenanza municipal correspondente.

37. **Vibracións.**

Non poderá permitirse ningunha vibración que sexa detectable sen instrumentos nos lugares de observación especificados no parágrafo 34. Para a súa corrección dispoñeranse bancadas antivibratorias independentes da estructura do edificio e do solo do local para todos aqueles elementos orixinadores de vibración, así como de apoios elásticos para a fixación a paramentos.

Os niveis máximos de vibración no ambiente interior, medidos pola aceleración expresada como valor eficaz (rms) en m/s^2 corrixida mediante a aplicación das ponderacións de acordo co establecido na norma ISO-2631.1 e determinadas de acordo co establecido na norma ISO-2631.2, son as que fixa o art. 8.4 do Anexo da Lei 7/1997.

38. **Deslumbramentos.**

Desde os lugares de observación especificados no parágrafo 34 non poderá ser visible ningún deslumbramento directo ou reflectido, debido a fontes luminosos de gran intensidade ou a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura e outros.

39. **Emisión de gases, fumes, partículas e outros contaminantes atmosféricos**.

1. Non se permitirá a emisión de ningún tipo de cinzas, po, fumes, vapores, gases nin outras formas de contaminación que poidan causar danos á saúde das persoas, á riqueza animal ou vexetal, ós bens inmobles, ou deterioren as condicións de limpeza esixibles para o decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá a manipulación de substancias que produzan olores que poidan ser detectados sen necesidade de instrumentos nos lugares sinalados no parágrafo 34.

3. Os gases, fumes, partículas e en xeral calquera elementos contaminante da atmosfera, non poderán ser evacuados en ningún caso libremente ó exterior, senón que deberán facelo a través de conductos ou chemineas que se axusten ás disposicións de aplicación.

4. En calquera caso estarase ás maiores obrigacións establecidas na ordenanza municipal correspondente ou na lexislación sectorial correspondente.

Art. 126. Condicións xerais de estética e integración ambiental

1. **Principios xerais**.

a) As condicións de estética e integración ambiental son as que se impoñen á edificación e demais actos de incidencia urbanística co propósito de obte-los mellores resultados na imaxe da cidade, dos núcleos e do territorio.

   Tales condicións son de aplicación a tódalas actuacións suxeitas a licencia municipal. O Concello poderá requirir á propiedade dos bens urbanos para que execute as accións necesarias para axustarse ás condicións que se sinalan nestas Normas. As condicións estéticas regúlanse a través das presentes condicións xerais, da normativa das zonas e da regulación do patrimonio cultural, ambientación natural e paisaxe, segundo o establecido no art. 104 LOUG.

b) A defensa da imaxe urbana e o fomento da súa valoración e mellora, tanto no que se refire ós edificios como ás áreas non edificadas, corresponde ó Concello, polo que calquera actuación que puidera afectar á percepción da paisaxe urbana e territorial deberá axustarse ó criterio que manteña ó respecto.

   O Concello poderá denegar ou condiciona-las actuacións que resulten antiestéticas, inconvenientes ou lesivas para a imaxe da cidade, dos núcleos ou do territorio. O condicionamento da actuación poderá estar referido ás dimensións do edificio, ás características das fachadas, das cubertas, dos ocos, a composición, os materiais empregados e o modo en que se utilicen, a súa calidade ou a súa cor, a vexetación, nas súas especies e no seu porte, e, en xeral, a calquera elemento que configure a imaxe da cidade, dos núcleos e o territorio.

c) As novas construccións e as modificacións das existentes deberán responder no seu deseño e composición ás características dominantes do ambiente en que deban de emprazarse, de acordo co disposto no artigo 104 LOUG. Para tal fin poñerase especial coidado en harmonizar sistemas de cubertas, cornixas, posición de forxados, ritmos, dimensións de ocos e macizos, composición, materiais, cor e detalles constructivos.

2. **Protección dos ambientes urbanos e rurais**

a) Toda actuación que afecte ó ambiente urbano ou rural deberá someterse ás condicións estéticas que se determinan nestas Normas para cada tipo de obra e zona onde se localice.

b) En obras de restauración e de conservación ou mantemento deberán respectarse integramente tódalas características do edificio.

c) As obras de restauración e consolidación haberán de axustarse á organización do espacio, estructura e composición do edificio existente. Os elementos arquitectónicos e materiais empregados haberán de adecuarse harmonicamente cos que presenta o edificio ou presentaba antes de que fose obxecto dunha modificación de menor interese. Nas obras de restauración, haberá de conservarse a decoración procedente de etapas anteriores congruentes coa calidade e uso do edificio.

d) En obras de rehabilitación deberá manterse sempre o aspecto exterior do edificio.

e) En obras de reestructuración as fachadas visibles desde o espacio público deberán manterse conservando a súa composición e adecuándose ós materiais orixinarios. En obras de ampliación a solución arquitectónica deberá adecuarse ó estilo ou invariantes da fachada preexistente, manténdose os elementos de remate que permitan identifica-las características específicas do edificio, diferenciándoas das propias do novo engadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente a fachada ou fachadas exteriores a espacio público e os seus remates, e satisface-la normativa específica ó respecto da zona.

3. **Fachadas**.

a) Cando a obra afecte á fachada e se atope contigua ou flanqueada por edificacións obxecto de protección individualizada, adecuarase a súa composición ás preexistentes, harmonizando e integrando as liñas fixas de referencia da composición (cornixas, beirados, impostas, voos, zócolo, recercados, etc.) entre a nova edificación e as colindantes.

b) En todo caso, as solucións de ritmos e proporción entre ocos e macizos na composición das fachadas, deberán adecuarse en función das características tipolóxicas da edificación, do contorno, e as específicas das edificacións catalogadas, se a súa presencia e proximidade o impuxese.

c) As fachadas laterais e posteriores trataranse con condicións de composición e materiais coherentes cos da fachada principal.

   Dentro do solo urbano estudiarase e rematarase conxuntamente a totalidade da fachada, debendo ser coherente co do resto da fachada o acabado da planta baixa.

d) As obras que afecten á planta baixa dos edificios, esta deberá harmonizar co resto da fachada.

   As obras de adaptación para usos comerciais manterán á proxectada, permitíndose a súa variación, só en casos en que sexa imprescindible para o correcto desenvolvemento da actividade.

e) A elección dos materiais das fachadas fundamentarase no tipo de fábricas e calidade dos revestimentos, así como no despece, textura e cor dos mesmos, en función dos criterios de composición e estéticos de cada zona.

   As fachadas construiranse preferentemente con materiais que esixan unha menor conservación, tanto nas fábricas como nas carpinterías.

f) En edificios non catalogados poderá procederse á modificación das características dunha fachada existente de acordo cun proxecto axeitado, que garanta un resultado homoxéneo do conxunto arquitectónico e a súa relación cos colindantes.

g) Poderase autoriza-lo cerramento de terrazas e balcóns existentes de acordo coas determinacións dun proxecto de conxunto, e unitario na súa execución, da fachada, que deberá presenta-la comunidade ou o propietario do edificio. Nos edificios de vivenda colectiva, prohíbese o cerramento individualizado de cada vivenda.

   En edificios en que se houberan realizado cerramentos anárquicos de terrazas, o Concello poderá requirir para a adecuación das mesmas unha solución de deseño unitario.

   En casos xustificados poderá o Concello facerse cargo da elaboración do proxecto de deseño de conxunto da fachada, repercutindo o seu custo nas licencias correspondentes.

En edificios existentes non cabe a autorización de instalación de capialzados exteriores para persianas ou toldos, salvo que exista acordo do conxunto de propietarios do inmoble, para colocar idéntica solución nos ocos.

4. **Soportais**.

Nunha construcción onde se proxecten soportais, salvo autorización expresa mediante o sinalamento da aliñación virtual prevista nos Planos de Ordenación, non se poderá pasa-la aliñación oficial cos elementos verticais de apoio; o seu ancho interior libre será igual ou superior a douscentos cincuenta (250) centímetros; e a súa altura mínima a que correspondese á planta baixa do edificio, segundo as condicións do uso ou da zona onde se atope.

5. **Marquesiñas**

a) Prohíbese a construcción de marquesiñas excepto nos seguintes casos:

. Cando estean incluídas no proxecto do edificio en obras de nova planta.

. Cando se trate de actuacións conxuntas con proxecto unitario, acordes coa totalidade da fachada do edificio, de idénticas dimensións, saínte e materiais en tódolos locais de planta baixa, e exista compromiso de execución simultánea por tódolos propietarios dos locais.

b) A altura mínima libre desde a cara inferior da marquesiña ata a rasante da beirarrúa ou terreo, será superior a trescentos corenta (340) centímetros. O saínte da marquesiña non excederá a anchura da beirarrúa menos sesenta (60) centímetros e, salvo o caso de marquesiñas formadas por elementos translúcidos e con grosor menor de quince (15) centímetros, unicamente poderán cubri-los vans da planta baixa, cun saínte máximo dun (1) metro. Coa solicitude de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo da fachada existente e a beirarrúa, para garantir que a instalación de marquesiña non causa lesión ó ambiente urbano nin ó arboredo.

c) As marquesiñas non poderán verter por goteo, á vía pública. O seu canto ou faldrón non excederá do quince por cento (15%) da súa menor altura libre sobre a rasante do terreo ou beirarrúa e non pasará en máis de dez (10) centímetros, a cota da cara superior do forxado de solo do primeiro piso.

d) O Concello, como titular do espacio público, está facultado en todo caso, para autorizar ou non o aproveitamento especial da vía pública.

6. **Portadas e escaparates**.

En planta baixa a aliñación exterior non poderá rebasarse con saíntes superiores a quince (15) centímetros, con ningunha clase de decoración de locais comerciais, portais ou calquera outro elemento. En beirarrúas de anchura menor de setenta e cinco (75) centímetros, non será permitido ningún saínte.

7. **Toldos e rótulos**.

Os toldos móbiles estarán situados, a unha altura mínima sobre a rasante da beirarrúa de douscentos vintecinco (225) centímetros en tódolos seus puntos, incluso os de estructura. O seu saínte, respecto á aliñación exterior, non poderá ser superior á anchura da beirarrúa menos sesenta (60) centímetros, sen sobrepasa-los tres (3) metros, e respectando en todo caso o arboredo existente. Os toldos fixos cumprirán as condicións do parágrafo 5.

Os rótulos estarán situados a unha altura mínima sobre a rasante de beirarrúa de douscentos vintecinco (225) centímetros. Os rótulos poderán colocarse en plantas altas ou en cuberta dos edificios, sempre que sexan de propiedade única ou destinados a un único uso ou uso unitario (hoteis, naves, edificios comerciais, etc.) e non supoñan alteración da imaxe urbana.

8. **Medianeiras**.

a) Os panos medianeiros ó descuberto, deberán tratarse de forma que o seu aspecto e calidade sexan tan dignos coma os das fachadas.

b) Por razóns de ornato urbano o Concello poderá asumi-la execución de obras de mellora de medianeiras en determinados espacios públicos de importancia visual e estética.

c) O Concello poderá elaborar criterios estéticos e de deseño que sexan de obrigada observancia nas obras de mantemento e decoro de medianeiras e fachadas en xeral e requirir á propiedade dos inmobles para o seu cumprimento.

d) Para permiti-lo recuado das construccións da aliñación oficial, a través de Estudio de Detalle, esixirase que as medianeiras ó descuberto que poderán aparecer, se acondicionen mediante corpos da edificación adosadas, se traten como a fachada ou se decoren cos mesmos materiais e características das fachadas existentes ou outras de suficiente calidade.

9. **Cerramentos**.

En solo urbano os solares e terreos non edificados que o Concello dispoña deberán pecharse mediante elementos permanentes situados na aliñación oficial, de altura comprendida entre dous (2) e tres (3) metros fabricados con materiais que garantan a súa estabilidade e conservación en bo estado.

Agás disposición diferente nas ordenanzas particulares de zona en solares edificados de solo urbano, cando exista cerramento por recuarse a edificación, ou en solo de núcleo rural os cerramentos estarán constituídos por unha banda opaca de 0,60 m podendo acada-los 1,80 m a base de tea metálica ou outros elementos calados en máis do 50%. Poderá completarse o cerramento con elementos vexetais.

En solo rústico, soamente se permiten cerramentos vexetais ou con postes e arame, sen ningún tipo de fábrica ou cimentación, e cunha altura máxima de 1,80 m. A delimitación con elementos vexetais, regúlase polo disposto no código civil e demais normativa específica, non requiríndose para estes supostos licencia urbanística. Cando a parcela en solo rústico estivese edificada, os valos poderán presenta-la mesma disposición que para o solo de núcleo rural.

Se fora necesario executar muros de contención, soamente se permitirán ata a rasante natural do terreo, constituíndo estes a banda opaca do valo de parcela ata unha altura máxima de 1,20 metros. Poderá complementarse a súa composición con rede metálica e cerramento vexetal, dunha altura máxima 1,20 m. Estes muros non afectarán negativamente ás parcelas colindantes ou ó viario público.

Os peches de instalacións deportivas recuaranse de lindeiros a dimensión da súa altura, excepto que conte coa autorización do colindante. De sobrepasa-los 1,80 metros de altura será exclusivamente con tea metálica.

Se fora necesario, ataludarase o terreo con ángulo máximo de 45º respecto á horizontal, ata acada-la rasante natural, punto sobre o que se executará o valo da parcela.

En ningún caso se permitirá o remate de valos con elementos que poidan causar lesións a persoas ou animais.

10. **Cubertas e canos**.

a) As cubertas estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.

b) O revestimento exterior das cubertas inclinadas dos edificios realizarase preferentemente con tella cerámica. Excepcionalmente, cando se xustifique por coherencia coa solución arquitectónica proxectada, poderán utilizarse revestimentos singulares que en ningún caso serán reflectantes.

c) Sobre o plano das cubertas non poderán destacarse máis elementos de construcción que as chemineas para fumes ou ventilación e as antenas, que se realizarán preferentemente en fábrica de albanelería revestida ou cantería e se situarán no tercio máis próximo ó cumio.

d) Non se autorizarán desaugadoiros nin canos que evacúen directamente á vía pública, debendo conduci-las augas pluviais por tubos adosados ás fachadas ou polo interior das mesmas. No primeiro caso evitarase que sobresaian da aliñación ata a altura do primeiro piso, debendo estar protexidos nos (2) dous primeiros metros desde a beirarrúa.

   As baixantes acometeranse por medio das arquetas do edificio á conducción xeral da rúa.

11. **Protección do arboredo**.

a) O arboredo existente no espacio público, aínda que non teña sido cualificado como zona verde ou espacio de recreo e expansión, deberá ser protexido e conservado. Cando sexa necesario eliminar algúns exemplares por causa de forza maior imponderable, procurarase afectar ós exemplares de menor idade e porte.

b) Toda perda de arboredo na vía pública deberá ser reposta de forma inmediata.

c) Nas franxas de recuado obrigatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva a plantación de especies vexetais, preferentemente arbóreas, independentemente do uso a que se destine a edificación, a menos que a totalidade do recuado quede absorbido polo trazado dos espacios para a circulación rodada e accesos ó edificio.

d) Os patios ou espacios libres públicos ou particulares que estean axardinados, deberán conservar e manter en bo estado as súas plantacións, calquera que sexa o seu porte.

e) Será necesario obter Licencia Municipal para efectuar cortas de arboredo en solo urbano, que serán denegadas en canto afecten a especies singulares que non impidan a plasmación da edificabilidade que corresponda á parcela afectada.

   Cando unha obra poida afectar a algún exemplar arbóreo, indicarase na solicitude de licencia correspondente, sinalando a súa situación nos planos topográficos de estado actual que se aporten. Nestes casos esixirase e garantirase que durante o transcurso das obras, os troncos do arboredo dispoñan dun axeitado recubrimento ríxido que impida a súa lesión ou deterioro, ata unha altura mínima de cento oitenta (180) centímetros.

f) Cando por maltrato, deterioro ou outras causas desaparezan os exemplares existentes nas vías ou espacios públicos, será obrigatoria a súa reposición a cargo do responsable da perda sen prexuízo das sancións a que puidera haber lugar. A substitución farase por especies iguais e de similar porte que as desaparecidas, ou empregando a especie dominante na fileira ou agrupación do arboredo.

12. **Consideración do contorno**.

a) As obras de nova edificación deberán proxectarse tomando en consideración a topografía do terreo, a vexetación existente, a posición da nova edificación respecto a cornixas, fitos ou outros elementos visuais do contorno, o impacto visual da construcción proxectada sobre o medio que a rodea e o perfil da zona, a súa incidencia en termos de soleamento e ventilación das construccións das fincas colindantes, a súa relación coa vía pública, a adecuación da solución formal á tipoloxía e materiais da área, e demais parámetros definidores da súa integración no medio urbano.

b) O Concello poderá esixi-la inclusión na documentación coa que se solicite licencia, dun estudio de visualización da paisaxe urbana e rústica no estado actual, e no estado futuro que corresponderá á implantación da construcción proxectada.

c) O Concello poderá establecer criterios para determina-la disposición e orientación dos edificios, no que respecta á súa percepción visual desde as vías perimetrais, os

accesos e os puntos máis frecuentes e importantes de contemplación, e cerramentos e valados de xeito que non impidan a contemplación da paisaxe.

13. **Integración ambiental**

As medidas de integración ambiental das novas implantacións e propostas establecidas no Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico, serán de obrigado cumprimento incorporándose ó presente corpo normativo.