

B) ORDENANZAS ESPECÍFICAS

ORDENANZA ESPECÍFICA Nº 1

DENOMINACIÓN DA ZONA: RESIDENCIAL 1 (R-1)

DEFINICIÓN: EDIFICACIÓN CONTINUA (ENTRE MEDIANEIRAS) Ó LONGO DAS ALIÑACIÓNS CONFORMANDO XERALMENTE MAZÁS PECHADAS.

1.- CONDICIÓNS DE APROVEITAMENTO E VOLUMETRÍA

1.1.- Aliñacións: son as sinaladas nos planos.

1.2.- Rasantes: as actualmente existentes no terreo e reflectidas nos planos.

1.3.- Parcela edificable:

Superficie mínima: 120 m² (coa excepción indicada no epígrafe "Parcela mínima" das normas xerais da edificación e uso).

Fronte mínima: 6 metros (excepcionalmente, para o caso anterior, admítense 4 metros).

1.4.- Modo de fixa-lo aproveitamento:

Altura máxima sobre a rasante: as sinaladas nos planos. Permitirase como máximo e mínimo o número de plantas sinaladas nos planos.

Fondo edificable: establécense nos planos de ordenación os fondos máximos edificables en metros segundo a morfoloxía da mazá e as súas condicións de consolidación. Salvo que se indique expresamente, enténdese que son 12 ou 24 metros, segundo as zonas.

Este fondo edificable será máximo para as plantas piso e só poderá ser excedido pola prolongación da planta baixa e soto, ou pola edificación de planta baixa ó interior da parcela que acolle a edificación principal.

Separación en planta do volume edificable:

a) A aliñacións: só se permiten recuados previo estudio de detalle.

b) A lindeiros: se esixe parede medianeira.

Utilización do patio de mazá:

a) Patios de mazá de uso privado: non se admiten máis construcións que, en soto e planta baixa, para os usos principais e complementarios excepto vivendas.

1.5.- Edificacións complementarias:

Situación: permítense acaroadas ou illadas das edificacións principais en patio de parcela.

2.- USOS PERMITIDOS

2.1. Usos principais:

Vivenda	Categoría 1ª e 2ª
Industrial	Categoría 1ª e 2ª
Comercial	Categoría 1ª e 2ª
Administrativo	Categoría 1ª, 2ª e 3ª
Docente	Categoría 1ª e 2ª
Sociocultural	Categoría 1ª e 2ª
Relixioso	
Sanitario	Categoría 1ª e 2ª
Asistencial	
Garaxe-aparcamento	Categoría 1ª, 2ª e 3ª
Hoteleiro	Categoría 1ª e 2ª
Deportivo	Categoría 1ª e 2ª
Almacéns	Categoría 1ª, 2ª e 3ª

2.2. Usos complementarios:

Industrial	Categoría 1ª e 2ª
Comercial	Categoría 2ª
Socio-cultural	Categoría 1ª e 2ª
Relixioso	
Garaxe-aparcamento	Categoría 1ª, 2ª e 3ª
Deportivo	Categoría 1ª e 2ª
Almacéns	Categoría 1ª, 2ª e 3ª
Docente	Categoría 1ª e 2ª

2.3. Condicións especiais:

Naquelas parcelas en contacto con outras destinadas por este plan a dotacións, o Concello deberá esixir que no lindeiro común de ambas parcelas non apareza unha parede cega ou medianeira se é previsible que a edificación destinada ó uso dotacional non se vai acaroar ó lindeiro de contacto ou vai deixar máis do 50 % da parede cega ou medianeira ó descuberto.

Neste caso a edificación deberá recuarse do lindeiro de contacto unha distancia mínima de 3 m, abrindo obrigatoriamente fachada. Organizaráse a edificabilidade que lle corresponda incrementando o fondo edificable, mediante estudio de detalle.

ORDENANZA ESPECÍFICA Nº 2

DENOMINACIÓN DA ZONA: RESIDENCIAL 2 (R-2). GRADOS 1º E 2º

DEFINICIÓN: SOLO URBANO EN EDIFICACIÓN EXTENSIVA DE BAIXA DENSIDADE DE VIVENDA FAMILIAR.

1.- CONDICIÓN DE APROVEITAMENTO E VOLUMETRÍA

1.1.- Tipoloxía: edificación illada, apareada ou acaroada segundo os casos.

1.2.- Aliñacións: as sinaladas no plano de rede viaria, aliñacións e rasantes.

Os servizos técnicos en casos xustificados poderán rectificalas aliñacións establecidas en máis-menos 5 % nas vías de titularidade municipal.

1.3.- Modo de fixa-lo aproveitamento:

	GRAO 1º	GRAO 2º
Parcela mínima	Non se establece (160 m ² a efectos de parcelacións urbanísticas)	Non se establece (300 m ² a efectos de parcelacións urbanísticas)
Fronte mínima ⁽¹⁾	Non se establece (8 m a efectos de parcelacións urbanísticas)	Non se establece (8 m a efectos de parcelacións urbanísticas)
Ocupación máxima	80 %	70 %
Edificabilidade máxima	1 m ² /m ²	0'80 m ² /m ²
Recuado a lindeiros	Esíxese parede medianeira ou acaroada	Mínimo obrigatorio 3 m

- Altura máxima sobre rasante: $B+1+BC = 7,10$ metros. Permítese o aproveitamento baixo cuberta en tódalas formas admitidas para este concepto nas ordenanzas xerais, sen computar edificabilidade.

Excepcións:

- Autorízase a construción apareada no grao 2º, suprimindo a separación ó correspondente lindeiro, sempre que medie proxecto técnico conxunto para as dúas edificacións ou exista acordo documentado entre os propietarios.

- Cando exista edificación en condición de medianería levantada con anterioridade á vixencia das presentes determinacións e non resultase fóra de ordenación por aliñación, será obrigatoria a construción acaroada á colindante. Se ambas propiedades colaterais presentaran esta circunstancia, a edificación levantarase entre medianeiras salvo que isto non fose posible, pola relación entre o espazo da

¹ Modificación Puntual nº2 de abril de 2002.

ocupación e a edificabilidade permitida, ou outra circunstancia técnica e racionalmente xustificable; neste caso, acaroarase a unha delas, resolvéndose axeitadamente o aspecto estético da medianeira non utilizada (cortina vexetal, pérgola ou outros recursos que mitiguen o aspecto visual directo).

1.4.- Edificacións complementarias:

Situación: acaroarase ás traseiras das edificacións principais e/ou lindeiros da parcela sen prexuízo de danos a terceiros. Tamén se permitirán illadas. Neste caso separaranse 3 metros de calquera edificación.

Ocupación máxima da parcela resultante (descontada a ocupación pola edificación principal): 50 %.

Superficie máxima construíble: 60 m².

Altura máxima en calquera punto: 3'5 m.

2.- USOS PERMITIDOS

2.1.- Usos principais

Vivenda	Categoría 1ª e 2ª
Hoteleiro	Categoría 1ª e 2ª
Comercial	Categoría 1ª
Industrial	Categoría 1ª e 2ª
Administrativo e oficina	Categoría 1ª
Socio-cultural	Categoría 1ª
Deportivo	Categoría 1ª
Relixioso	
Docente	Categoría 1ª e 2ª
Sanitario	Categoría 1ª e 2ª
Asistencial	
Garaxe-aparcamento	Categoría 1ª e 2ª

2.2.- Usos complementarios

Comercial	Categoría 1ª
Industrial	Categoría 1ª
Administrativo e oficina	Categoría 1ª
Socio-cultural	Categoría 1ª
Deportivo	Categoría 1ª
Garaxe-aparcamento	Categoría 1ª

3.- CONDICIÓNS ESTÉTICAS

Ademais das condicións estéticas xerais, é condición primordial a utilización dos materiais tradicionais de maior significación e raizame na arquitectura local, así como as formas máis axustadas ós deseños máis relevantes do lugar, con adecuacións necesarias ás técnicas constructivas actuais. As edificacións serán de traza sinxela e digna, con cubertas tradicionais, carpintería exterior en madeira pintada nas cores usuais da comarca –ou vernizada- ou materiais de aspecto semellante, cantería, polo menos nalgúns elementos, e, moi especialmente, a incorporación de galerías típicas, ventás-balcóns, soportais e demais compoñentes de recoñecido prestixio nas construcións autóctonas destacadas. En todo caso, terase presente, de modo claro, a incorporación ó contexto e a harmonización coa paisaxe, dando cumprimento ó artigo 59 da LSG.

O emprego de modernas técnicas e as solucións de arquitectura actual non deben contraponerse ós conceptos de raizame nin o emprego de materiais tradicionais, polo que a conxunción duns e outros factores nun mesmo deseño partirá de que sexan asumidos recíproca e coherentemente, evitando a mera superposición ou a concorrencia anecdótica.

As edificacións adxectivas presentaranse con deseño axustado e digno, con materiais de calidade semellante á edificación principal, sen que isto implique o falseo de función de carácter propios.

4.- RÉXIME DAS EDIFICACIÓNS EXISTENTES

As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste documento que incumpran algún dos parámetros edificatorios desta ordenanza (excepto por non respecta-la aliñación) poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse as ampliacións necesarias sempre que a actuación non implique un incremento superior ó 30 % do volume orixinal. Isto sen prexuízo das limitacións que eventualmente devían da súa catalogación e sin supera-los parámetros de edificabilidade establecidos na presente ordenanza.

ORDENANZA ESPECÍFICA Nº 3

DENOMINACIÓN DA ZONA: RESIDENCIAL 3 (R-3)

DEFINICIÓN: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ILLADOS SEPARADOS POR ESPACIOS LIBRES

1.- CONDICIÓN DE APROVEITAMENTO E VOLUMETRÍA

1.1. Aliñacións: son as sinaladas en planos.

1.2. Rasantes: as actualmente existentes no terreo reflectidas en planos.

1.3. Parcela edificable:

Superficie mínima: 400 m².

Fronte mínima: 12 m.

Edificabilidade: 1,5 m²/m².

Ocupación máxima: 50%.

Excepción: exímese do cumprimento do parámetro de superficie mínima e/ou da fronte mínima e/ou ocupación máxima a aquelas parcelas que, non alcanzando algunha das citadas condicións, se encontren entre colindantes edificados legalmente con anterioridade á vixencia das presentes determinacións, sen que resultara ningunha delas fóra de ordenación, facendo inviable a modificación da parcela considerada sen a consecuente demolición dalgún dos inmobles válidos, ou que, a resultas, quedara algunha de ditas construcións con incumprimento de separación a lindeiro, edificabilidade ou outro calquera dos parámetros esixibles, sempre que a edificación posible na propia parcela sexa apta para algúns dos usos autorizados nesta ordenanza, que cumpra cos restantes parámetros esixidos nela e nas demais disposicións do plan, así como coas leis e normas vixentes que lle sexan de aplicación.

1.4. Modo de fixa-lo aproveitamento:

Altura máxima sobre a rasante: 6 plantas ou 18'50 m.

Fondo máximo edificable: non se fixa.

Separación en planta do volume edificado:

a) A aliñacións: ¼ da altura (e un mínimo de 3 m).

b) A lindeiros: ¼ da altura (e un mínimo de 3m).

1.5. Determinacións particulares:

- As edificacións de parcelas colindantes poderán acaroarse cando se presenten en proxecto unitario para ambas construcións, ou cando exista acordo documental e rexistral entre as dúas propiedades, sendo obrigado, nos dous casos, a construción simultánea, ou inmediatamente sucesiva, dos inmobles acaroados, todo o que deberá constar na documentación dos proxectos ós efectos de consideralo na concesión da licencia.

- Cando exista edificación en condición de medianería levantada con anterioridade á vixencia das presentes determinacións e non houberse resultado fóra de ordenamento, será obrigatoria a construción acaroada do estremeiro.

Se tal particularidade ocorrese respecto a ambos estremeiros, a nova edificación levantarase entre medianeiras en tanto o permita a edificabilidade e non resulte detrimento do racional deseño en función do uso previsto, o que, en todo caso, non exime da obriga de acaroarse a un dos estremeiros en forma volumetricamente manifesta, e ó outro con algún recurso de composición, polo menos en planta baixa.

A obrigatoriedade de acaroarse, non obstante, non terá efecto cando desto se derivaran construcións sucesivas entre medianeiras que dean lugar a unha edificación ininterrompida maior de 40 m.

En todo o que non estea afectado pola medianería, a construción cumprirá coa preceptiva separación a lindeiros.

- Dentro dunha mesma parcela a edificación pode presentarse nunha soa construción ou en varios corpos separados ou acaroados. Cando non estean en contacto, as edificacións dentro da propia parcela gardarán entre si unha distancia non menor que $\frac{1}{4}$ da altura media entre os dous edificios en que se estableza a separación, sempre que calquera deles teña ocos de estancias vivideiras abertos ó espacio intermedio, ou $\frac{1}{6}$ da mencionada altura se os ocos corresponden a escaleiras, aseos, despensas ou outras zonas non vivideiras, sen que, en ningún caso, a expresada distancia poida ser menor de 3'00 m e 2'00 m respectivamente.

- Dentro do ámbito comprendido nesta ordenanza, e para os usos permitidos nela e sempre que se xustifique a necesidade de dotar de maior edificabilidade ou ocupación a parcela, poderán concentrarse os volumes, respectando alturas,

recuados (coas excepcións sinaladas neste epígrafe) e aliñacións correspondentes, con compensación do exceso de edificabilidade que no seu caso se producise con aumento das cesións previstas no art. 70.2 da LSG. Todo isto mediante a delimitación dun polígono que poderá ser discontinuo e incluso referirse a parcelas illadas (art. 120.1 da LSX).

Para isto, e como paso previo, deberá presentarse un estudio de detalle, con reordenación dos volumes con imaxe final resolvendo os problemas de aparcamento.

- Tódolos espazos libres da parcela adecentaranse, de modo que non se presenten como terreos ermos, debendo urbanizarse ditos espazos e, desde logo, as zonas próximas a viais e accesos.

1.6. Edificacións complementarias: non se permiten.

2.- USOS PERMITIDOS

2.1. Usos principais:

Vivenda	Categoría 1ª e 2ª
Industrial	Categoría 1ª e 2ª
Comercial	Categoría 1ª e 2ª
Administrativo	Categoría 1ª, 2ª e 3ª
Docente	Categoría 1ª e 2ª
Socio-cultural	Categoría 1ª e 2ª
Relixioso	
Sanitario	Categoría 1ª
Asistencial	
Garaxe-aparcamento	Categoría 1ª e 2ª
Hoteleiro	Categoría 1ª e 2ª
Deportivo	Categoría 1ª, 2ª e 3ª
Almacén	Categoría 1ª, 2ª e 3ª

2.2. Usos complementarios: Ningún

ORDENANZA ESPECÍFICA Nº 4

DENOMINACIÓN DA ZONA: RESIDENCIAL 4 (R-4)

DEFINICIÓN: EDIFICACIÓN EN FORMACIÓN LINEAL

1.- CONDICIÓN DE APROVEITAMENTO E VOLUMETRÍA

1.1.- Aliñacións: as sinaladas en planos.

1.2.- Rasantes: as actualmente existentes no terreo e reflectidas en planos.

1.3.- Parcela edificable:

Superficie mínima: 100 m².

Fronte mínima: 6 metros.

1.4.- Modo de fixa-lo aproveitamento:

Altura máxima sobre a rasante: 3 plantas (ou 9'80 metros).

Fondo edificable: 12 metros. O fondo edificable será máximo para as plantas de piso, non permitíndose a creación de paredes cegas ou medianeiras vistas distintas das que poidan xurdir nos lindeiros laterais por aplicación desta ordenanza.

En planta baixa non dedicada a uso de vivenda, e en semisoto e soto, permítense alcanzar unha profundidade máxima de 25 m.

Naquelas parcelas nas que polas súas condicións topográficas resulten locais situados parcial ou totalmente por debaixo da rasante da beirarrúa á que a edificación dea fronte, terán a consideración de soto ou semisoto en toda a súa profundidade.

Separación en planta do volume edificado:

a) A aliñacións: máximo 8 metros.

b) A lindeiros: esíxese parede medianeira ou acaroadada.

1.5. Edificacións complementarias construíbles:

Localización: permítense acaroadas ou illadas das edificacións principais.

Ocupación máxima da parcela resultante (descontada a ocupada pola edificación principal): 60%.

Altura máxima en calquera punto: 3'5 metros.

2.- USOS PERMITIDOS

2.1. Usos principais:

Vivenda	Categoría 1ª e 2ª
Industrial	Categoría 1ª
Comercial	Categoría 1ª e 2ª
Administrativo	Categoría 1ª e 2ª
Docente	Categoría 1ª e 2ª
Socio-cultural	Categoría 1ª e 2ª
Relixioso	
Sanitario	Categoría 1ª
Asistencial	
Garaxe-aparcamento	Categoría 1ª, 2ª e 3ª
Hoteleiro	Categoría 1ª e 2ª
Almacéns	Categoría 1ª e 2ª
Deportivo	Categoría 1ª e 2ª

2.2. Usos complementarios:

Industrial	Categoría 1ª
Comercial	Categoría 1ª e 2ª
Socio-cultural	Categoría 1ª e 2ª
Garaxe-aparcamento	Categoría 1ª, 2ª e 3ª
Agropecuario	Categoría 1ª
Almacéns	Categoría 1ª
Deportivo	Categoría 1ª e 2ª

ORDENANZA ESPECIFICA NÚM. 5.

DENOMINACIÓN: ACTUACIONES UNITARIAS CONSOLIDADAS (OE)

DELIMITACIÓN E ÁMBITO

Comprende esta ordenanza os ámbitos de actuacións unitarias residenciais existentes de ordenación conxunta, en ocasións pública ou institucional, que conforman pezas morfolóxicas autónomas e características na estrutura urbana.

TIPOLOXÍA DA ORDENACIÓN

Consérvanse as características da estrutura urbana, manténdose a tipoloxía edificatoria existente.

CONDICIÓN DE VOLUME

Con carácter xeral manteranse as edificabilidades existentes, permitíndose obras de conservación, consolidación, rehabilitación e reestructuración que non impliquen modificacións no carácter unitario do conxunto.

As intervencións que poidan afectar ó conxunto ou a partes autónomas (bloques, ringleiras, etc.) deberán preverse no proxecto unitario aínda que a súa execución non sexa simultánea.

Excepcionalmente poderán tramitarse, mediante estudo de detalle de organización de volumes, aumentos na edificabilidade ata un máximo do 15% da existente sen aumenta-lo número total de vivendas. Estas ordenacións afectarán ó conxunto da actuación unitaria cualificada, non suporán alteración substancial da tipoloxía edificatoria e achegaráselle un proxecto global de mellora das condicións da urbanización para a totalidade do ámbito ordenado.

CONDICIÓN DE USO

As condicións de uso serán as establecidas no presente Plan Xeral para a ordenanza R-3.

ORDENANZA ESPECÍFICA NÚM. 6

DENOMINACIÓN: ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA (INDU)

DEFINICIÓN: ZONA DEDICADA ESPECIFICAMENTE A ALBERGAR USOS INDUSTRIAIS EN EDIFICIOS EXCLUSIVOS DESTE CARÁCTER

1.- CONDICIÓN DE APROVEITAMENTO E VOLUMETRÍA

1.1 Aliñacións: son as sinaladas nos planos de ordenación.

1.2 Rasantes: as actualmente existentes no terreo e reflectidas nos planos do Plan Xeral.

1.3 Parcela edificable:

Superficie mínima: 500 m².

Fronte mínima: 20 m.

Fondo mínimo: non se fixa.

1.4 Modo de fixa-lo aproveitamento:

Altura máxima sobre a rasante: 11m (salvo os elementos especiais que pertencen ó proceso de fabricación).

Cando polas condicións do proceso productivo se requiran maiores condicións de altura ou superficie poderán excepcionalmente autorizarse alturas maiores para as naves ou transformarse a edificabilidade superficial en cúbica de 5m³/m² como máximo.

Fondo máximo edificable: non se fixa.

Edificabilidade máxima: 0.8 m²/m².

Nos polígonos delimitados o aproveitamento será o sinalado nas fichas correspondentes.

Superficie máxima construíble: non se fixa.

Separación en planta de volume edificado:

a) A aliñacións: mínimo: 8m.

b) A lindeiros: 6 m.

Excepcións: Autorízase a construción acaroada sempre que medie proxecto técnico conxunto para as edificacións implicadas ou que exista acordo documental rexistrado entre os propietarios e así conste nos respectivos proxectos.

Gardarase unha separación mínima de 8 m respecto a lindeiro de parcela incluída no núcleo de poboación, ou dedicada a equipamento dotacional, debendo, ademais, establecerse na propiedade do uso industrial unha barreira vexetal para a absorción do ruído, retención de pó ou partículas e corta-vistas, consistente nunha ringleira de árbores de porte erguido, folia perenne e fronda densa, cunha separación non inferior a 2 m do lindeiro e unha distancia entre si que permita o contacto entre as copas, así como sebe vivo, de arbustos con folia perenne e fronda densa, reforzando por fóra o cerramento da parcela no lindeiro co citado uso residencial.

1.5 Edificacións complementarias: permítese vivenda para guarda, edificacións complementarias ó proceso productivo e de carácter social para o persoal.

Situación: Acaroadas ou illadas.

Ocupación máxima da parcela resultante (descontada a ocupada pola ocupación principal): 10%.

Altura máxima en calquera punto: 3,5 m.

1.6 Aparcamentos:

Esíxese como mínimo unha praza de aparcamento por cada 250 m² construídos.

As instalacións de discoteca necesitarán unha praza de aparcamento como mínimo por cada 10 m². construídos.

2.- USOS PERMITIDOS

2.1 Usos principais:

Industrial:	Categoría 1 ^a , 2 ^a e 3 ^a
Administrativo:	Categoría 2 ^a
Sociocultural:	Categoría 1 ^a e 2 ^a
Sanitario:	Categoría 1 ^a
Asistencial:	Categoría 1 ^a
Almacéns:	Categoría 1 ^a , 2 ^a , 3 ^a e 4 ^a
Comercial	Categoría 1 ^a e 2 ^a

Nun radio de 200 m medidos desde o perímetro exterior dos terreos do Hospital Comarcal do Salnés só se permitirá o uso industrial 1^a e 2^a categoría (segundo acordo plenario de 21/9/95).

2.2 Usos complementarios:

Vivenda:	Categoría 1ª (só para garda)
Administrativo:	Categoría 2ª e 3ª
Sociocultural:	Categoría 1ª
Sanitario:	Categoría 1ª
Asistencial:	
Garaxe-aparcamento:	Categoría 1ª
Deportivo:	Categoría 1ª, 2ª e 3ª
Almacéns:	Categoría 1ª e 2ª

3.- OUTRAS CONDICIÓNS

A ordenación de parcelas superiores a 3.000 m² producirase mediante a redacción dun Estudio de Detalle.

ORDENANZA ESPECÍFICA NÚM. 7

DENOMINACIÓN: ÁREAS CORRESPONDENTES ÓS NÚCLEOS ORIXINAIS DE CARRIL, VILAXOÁN E O CASTRO (URBO).

1.- SENTIDO E NATUREZA DESTA ORDENANZA

Con esta Ordenanza preténdese a protección Estructural do Casco e a súa Zona de Influencia dos barrios orixinais de Carril, Vilaxoán e Castro, impedindo a transformación da configuración parcelaria e a súa estrutura, ó mesmo tempo que se fomenta a rehabilitación e a recuperación de elementos de interese deteriorados ou arruinados.

2.- ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS ACTUAIS

- Ámbito: Comprende as zonas dos cascos históricos de Carril, Vilaxoán e Castro, tal e como resulta da súa delimitación nos planos de ordenación.

- Núcleos ou áreas, nas que perduran as estruturas orixinais de formación das vilas de Carril, Vilaxoán e Castro, con predominio de edificacións de transición rural-urbana, en certa forma evolucionadas e acondicionadas, e outras máis recentes, de resposta inmediata á demanda derivada das circunstancias demográficas e posicionais. Edificación entre medianeiras con volumes heteroxéneos, en patios de bloque pechados con espacios privados interiores libres de edificación e moi irregulares, ou sen estes (patio de bloque compacto con patio de luces).

3.- CONDICIÓNS DE APROVEITAMENTO E VOLUMETRÍA

3.1. Aliñacións

Son as sinaladas nos planos de ordenación.

3.2. Rasantes.

Mantéñense as actuais.

3.3. Recuados

Non se permiten. Tódolos edificios deberán respecta-las aliñacións marcadas. Se algún edificio existente non se mantén na actualidade ás aliñacións dos planos deberán adaptarse a elas cando se constrúa un de nova planta no seu soar.

3.4. Tipoloxía urbanística

Patio de quinteiro compacto.

3.5. Fondo máximo edificable

O baixo non se limita, poderá ocupa-la totalidade da parcela.

Os pisos: 15 m máximo.

Nas edificacións existentes no momento da aprobación do Plan, cun fondo superior ó máximo poderanse realizar obras de restauración, acondicionamento e reestructuración.

3.6. Altura da edificación.

A altura máxima sobre a rasante será de 10 m ata o punto de arranque da cuberta.

3.7. Número de plantas

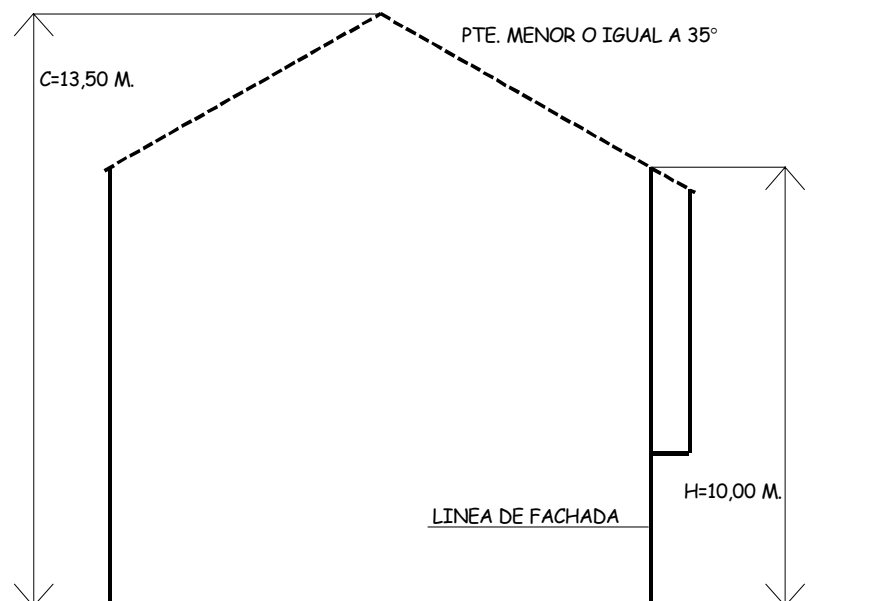
O número máximo de plantas permitidas será de 3 (planta baixa e dúas plantas).

3.8. Cubertas.

Serán sempre a dúas augas e poderase optar pola caída de augas cara á fachada ou a formación de pinches con caídas cara ás medianeiras. Neste último caso deberá resolverse adecuadamente a evacuación sen que afecte ás propiedades estremeiras.

A cuberta terá unha pendente máxima de 35º e o cumio estará a non máis de 13,5 m. sobre a rasante.

O volume da cuberta deberá quedar dentro do gálibo máximo definido polos elementos sinalados no gráfico, podendo formarse lucernarios ou terrazas sempre que non superen a liña marcada. Tamén se permiten bufardas nas condicións xerais do plan.



Elementos situados por riba da cuberta.

Por riba do gálibo máximo só poderán sobresaír as chemineas, shunts de ventilación e bufardas nas condicións que se explicitan no Plan Xeral de Ordenación. As casetas do ascensor deberán estar por debaixo do gálibo máximo ou en planta inferiores.

3.10. Voos.

Non se poderán sacar beirís a menos de 50 cm da parcela lindeira. Salvando esta limitación, poderanse construír galerías acristaladas ou balcóns que cumpran as seguintes condicións:

- Na planta 10, voo máximo de 30 cm, ocupando un máximo do 60% da liña da fachada.
- Na planta 20, voo de 60 cm, ocupando como máximo a totalidade da fachada admisible (terá que deixarse libre 50 cm a cada parcela lindeira).

Os corpos voados terán que ser balcóns abertos ou galerías acristaladas.

3.11. Patios pechados.

Nas edificacións existentes respectaranse as dimensións dos patios actuais tanto nas obras de reestructuración de edificios existentes como nos casos de que se elevasen coa aplicación das presentes ordenanzas.

Nas edificacións de nova planta cumprírase o disposto na condición Sexta do Anexo ó Decreto 311/1992 de habitabilidade.

4. USOS PERMITIDOS

En principio admítense mante-los usos actuais, se ben, no sucesivo, os edificios de nova planta ou nova actividade atenderanse ós usos relacionados no seguinte cadro:

4.1.- Usos principais

Vivenda	Categoría 1ª e 2ª
Industrial	Categoría 1ª
Comercial	Categoría 1ª e 2ª
Administrativo e oficinas	Categoría 1ª, 2ª e 3ª
Docente	Categoría 1ª e 2ª
Sociocultural	Categoría 1ª e 2ª
Relixioso	Única
Sanitario	Categoría 1ª
Asistencial	Única
Garaxe-aparcamento	Categoría 1ª
Hoteleiro	Categoría 1ª e 2ª
Deportivo	Categoría 1ª e 2ª
Almacén	Categoría 1ª

4.2.- Usos complementarios

Industrial	Categoría 1ª
Sociocultural	Categoría 1ª
Garaxe-aparcamento	Categoría 1ª
Agropecuario	Categoría 1ª

5.- CONDICI3N DE VIVENDA EXTERIOR

O uso da vivenda estar3 supeditado 3 condici3n de que, polo menos, unha habitaci3n vivideira tome luces, ben da r3a, ben do patio de maz3.

6.- DERRUBAMENTOS

Non se admitir3 o derrubamento das edificacións existentes, salvo no suposto de ru3na ou daquelas partes que estean afectadas desta ru3na f3sica ou de edificacións que incumpran habitabilidade, (decreto 311/92).

7.- NECESIDADE DUN INFORME DA COMISI3N PROVINCIAL DE PATRIMONIO

As edificacións que se incl3an no cat3logo precisar3n de informe previo da Comisi3n de Patrimonio Hist3rico. A documentaci3n que deber3 achegarse 3 solicitude ind3case m3is adiante para cada caso concreto. As3 mesmo establecerase a necesidade ou non de realizar un control arqueol3xico.

8.- TIPOS DE OBRAS PERMITIDOS

Sen prexuízo da aplicaci3n preferente das disposicións do cat3logo, os tipos de obras permitidos dentro do 3mbito desta Ordenanza son:

- a) Obras de conservaci3n.
- b) Obras de restauraci3n.
- c) Obras de acondicionamento interior.
- d) Obras de reestructuraci3n.

A regulaci3n das a), b), c) e d) ser3 establecida na normativa do cat3logo de edificios e elementos que se han de conservar.

e) Obras de nova planta: Neste tipo de obras permítase a substitución, mediante derrubamento total, daquelas edificacións que se considere que non son de interese; haberase de adxunta-la seguinte documentación:

-Memoria explicativa das razóns que aconsellan a substitución do edificio.

- Informe sobre o estado actual do edificio a substituír, con levantamento planimétrico, detalles, acabados e fotografías.

-Anteproxecto do edificio que se pretende construír.

O envío desta documentación non exime en todo caso da obrigaón de adxunta-lo proxecto detallado da edificación que se vai realizar, previamente á concesión da licenza municipal e, unha vez que sexa informada favorablemente, a posible demolición do edificio orixinal.

A autorización dos tipos de obra b), c), d) e e) dependerá do valor histórico-artístico do edificio así como do seu estado de conservación e as características do seu contorno, aspectos todos eles que están determinados no catálogo.

9. CONDICIÓN ESTÉTICAS

As obras de mellora, restauración e nova planta deberán axustarse ó contorno nos seus aspectos cualitativos (coherencia formal, expresividade sinxela, emprego de patróns, etc.); e cuantitativos (tipoloxía parcelaria, diversidade de fachadas, etc...)

O emprego de materiais e formas miméticas non é suficiente para resolver-lo problema arquitectónico que presentan os art. 59 da vixente Lei do Solo de Galicia; a súa vulneración entenderase como infracción urbanística segundo as presentes normas.

Na realización de calquera tipo de obras das sinaladas, deberanse respectar integramente as características arquitectónicas e tipolóxicas tradicionalmente dominantes no contorno do casco histórico, sendo de forma xeral as que se sinalan a continuación:

- a) Fachadas, deberanse realizar en cantería, mampostería, ou enfoscadas e pintadas, en cores branca ou ocres; quedan prohibidas as fachadas a base de árido proxectado tipo cotegrán ou similar, azulexo, gresite, así como as de bloques ou outros materiais pensados para seren revestidos.
- b) Carpinterías, a base de madeira ou aluminio lacado, quedando expresamente prohibida a utilización de cristais reflectantes.
- c) Cubertas, serán de tella cerámica curva.
- d) Carteis publicitarios, deberán ser de ferro forxado ou madeira, quedando prohibidos os letreiros luminosos a base doutros materiais.
- e) Tratamento da planta baixa, permitirase a modificación ou reordenación dos ocos da fachada, así como a apertura doutros novos, respectando sempre as características arquitectónicas do edificio.

ORDENANZA Núm. 8 CMA

DENOMINACION: AREAS ARBOLADAS DE PARTICULAR CONSERVACION (CMA)

DEFINICION: ÁMBITOS QUE POR COMPRENDEREN ESPECIES VEXETAIS CONSTITÚEN CONXUNTOS SINGULARMENTE IDENTIFICABLES.

O ámbito de aplicación será o que se sinala nos planos de ordenación, rede viaria, aliñacións e rasantes.

Implica a conservación das masas arbóreas existentes en base ó seu especial interese botánico.

O ámbito sinalado como CMA nos planos de ordenación rexerase polos parámetros de ordenación da ordenanza de aplicación onde estea situado, coa salvidade do deber de conservación das especies vexetais existentes que sexan obxecto de protección polo seu particular interese botánico.

ORDENANZA Nº 9. CONS

DENOMINACION: AREAS O ENCLAVES DE PARTICULAR CONSERVACION (CONS)

DEFINICION: MONUMENTOS, CONSTRUCCIÓNS OU ESPACIOS DE RECOÑECIDO INTERESE HISTÓRICO, ARTÍSTICO OU SIGNIFICATIVO, CONSTITÚEN CONXUNTOS SINGULARMENTE IDENTIFICABLES.

Sen prexuízo da normativa sectorial que poida ser de aplicación, en cada caso, aplicarase a que se expresa a continuación:

1.-CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

1.1.- Toda obra que implique a modificación do aspecto, carácter ou uso de edificacións inseridas entre edificacións catalogadas, ou nun ámbito definido que as conteña (terreo con pazo ou outras construcións protexidas, praza pública, rúa ou tramo no que aquelas predominen) deberán averse ó que dispón o art. 59 da LSG., prohibíndose expresamente o derrubamento de todo tipo de edificacións e elementos arquitectónicos de interese histórico, artístico e cultural.

1.2.- En ningún caso a edificabilidade sinalada con carácter xenérico para a zona poderá antepoñerse ás condicións de realce, proporcións e integración no ámbito concreto das edificacións.

1.3.- Ós efectos de cumpri-lo que se expresa nos apartados precedentes, todo proxecto de obra nas condicións indicadas no punto 1.1 deberán contar, previo ó outorgamento da licencia, cun informe favorable dos servizos técnicos municipais, que poderán recabar ó efecto informe da Comisión provincial do patrimonio histórico artístico.

1.4.- Nas propiedades que comprendan pazos, capelas, ou outras construcións catalogadas, que pola extensión da parcela e grao de protección do espazo (xardín, horta ou predio) poderán completa-la súa edificabilidade na parte da parcela libre cun máximo de 0,10 m²/m² sobre parcela neta, cunha ocupación máxima do 10%, no seu conxunto, nas edificacións de altura non superior a 6,00 m sempre que en

ningún caso resulte contraposición co expresado en 1.1 e 1.2, e se garden as distancias debidas ós elementos catalogados.

1.5.- As construcións realizadas para aplica-lo punto precedente deberán contar cun informe favorable, consonte co expresado no 1.3 que se fundamentará por estudio de detalle no que se especifiquen as obras proxectadas e se xustifiquen as solucións adoptadas para respecta-las peculiaridades dos inmobles e/ou elementos protexidos, o seu realce e a súa harmonización, así como o axardinamento e demais recursos de composición e ornato previstos.

1.6.- Os usos deberán ser acordes coas características xerais da zona e as especificadas de cada edificio en concreto. O cambio de uso estará sometido á previa obtención da licencia, segundo o previsto no art. 1 do Regulamento de disciplina urbanística aprobado por Decreto 28/1999.

ORDENANZA Nº10 "R"

Normas para o mantemento, reconstrucción e ampliación de edificacións existentes:

Na redacción das vixentes ordenanzas municipais non se regulan as obras nas edificacións existentes que incumpren as condicións contidas naquelas, o que presentaría problemas á hora da concesión de licencias para a conservación e adaptación de moitas edificacións, algunhas de indiscutible dignidade, polo que se pretende con este documento establecer un criterio no que se regule a concesión das licencias neste tipo particular de situacións.

Poderán autorizarse nas edificacións existentes obras de mantemento, reforma ou ampliación, sempre e cando cumpran co seguinte:

- Que a edificación respete a aliñación fixada polas vixentes ordenanzas.

- Que non se gañe un aproveitamento de superficie superior ó permitido polas ordenanzas.

- Que as ampliacións non sobrepasen o número de plantas sinalado polas ordenanzas correspondentes.
 - Se as obras afectan á fachada, as modificacións desta trataranse en canto a dimensións, proporcións e materiais homoxeneamente co resto da construción.

ORDENACIÓNS SINGULARES

Comprende este apartado os ámbitos dos polígonos e áreas determinadas nos planos de ordenación e que se relacionan a continuación.

Nos terreos que se inclúan nos polígonos, recollidos nos Planos de ordenación, o dereito de aproveitamento urbanístico adquirese polo cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización.

Os equipamentos, os viais e as ordenanzas aplicables en cada polígono serán os que se sinalen nos correspondentes planos de ordenación, así como nesta normativa que terán carácter obrigatorio e non só indicativo.

Estas unidades incorpóranse á ordenación pormenorizada do solo urbano mediante a tramitación dun estudio de detalle cos obxectivos, parámetros e condicións de ordenación que se determinan no P. X. ou dun Plan especial de reforma interior.

Sobre estas áreas poderán facerse convenios urbanísticos entre o Concello e os particulares afectados. O acordo suscrito regulará as cesións gratuítas do terreo destinado a viario, parques e xardíns públicos e equipamento en xeral e demais condicións.

A) INTENCIÓNS XENÉRICAS. ESTRATEXIA URBANÍSTICA DESTAS ACTUACIÓNS

Concíbese o conxunto dos polígonos como unha estratexia de planificación e organización xenérica da estrutura urbana de planificación e organización dos tecidos. Trátase nun principio de criterios de xestión e ordenación, facilitando a obtención de espazos libres e equipamentos, de forma conxunta e nuclear, que dean servizo a cada unha das posibles áreas delimitadas dentro dos cascos urbanos.

Desta forma conséguese axiliza-lo proceso de urbanización das áreas illadas, así como a consecución inmediata dos terreos destinados a sistemas locais, que resolvan os problemas a que lle fixeron referencia nos obxectivos e criterios de ordenación que informan a revisión do planeamento.

Estes criterios diríxense tamén á consecución de solucións mediante estudos unitarios, encaixados dentro dos ámbitos definidos no presente Plan, e, en relación co contorno inmediato que os rodea, a articulación, reaxuste e enlace das diversas zonas.

B) FUNDAMENTOS

Os criterios de definición baséanse nunha actuación total tanto de xestión -é dicir, de aspectos de reparto de cargas e beneficios, cesións, distribución de equipamentos e dotacións- como de urbanización.

Igualmente ponse especial atención nas características definatorias do novo espacio urbano polo que se esixe proxecto de desenvolvemento conxunto, a realizar por un técnico competente, que garanta a cualidade da forma urbana, así como unha correcta articulación coas áreas limítrofes.

Establécese como sistema de actuación e o de compensación. Non obstante o Concello poderá actuar sempre polos sistemas de cooperación e expropiación se, cando se detecta a necesidade e a urxencia da actuación, os propietarios non a abordasen.

FICHAS ESTUDIOS

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-1
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 18-15, 19-11

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	0.40 m2/m2
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R2-2ª

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	Definidas nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	-	-	-	-	-

OBSERVACIONES

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES:

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-1
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 18-15, 19-11

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	0.40 m2/m2
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R2-2ª

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	Definidas nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	-	-	-	-	-

OBSERVACIONES

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES:

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-2
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 18-15, 19-6, 19-11

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	0.40 m ² /m ²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R2-2 ^a

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONES:

O estudio de detalle poderá establecer vías de acceso interior á ordenación de volúmenes que se determine.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES:

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-3
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 19-21

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	Según ordenación nos planos
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+3+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R1

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	VA (definido nos planos)	Público	Privada	2.200 m2	-
APARCAMENTO	anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONES:

O estudio de detalle poderá establecer vías de acceso interior á ordenación de volúmenes que se determine.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES:

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-4
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 35-10, 36-6

OBSERVACIONES



2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	0.50 m2/m2
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m2c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

Altura máxima 11 m. salvo nos elementos locais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES:*

* Ficha suprimida por Modificación Puntual nº2 de abril de 2002

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-5
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-1

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	1.00 m ² /m ²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	40 %
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+3+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R3

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	Definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	A definir en ETD	Público	Privada	36 m ² /100 m ² c (mínimo 20 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en ETD	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES:

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-6
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-13, 27-18

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	0,8 m ² /m ²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	Ordenanza INDU
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	Ordenanza INDU
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES: Según convenio asinado con Inmobiliaría La Guardia, S.A. e aprobado en pleno de data 03/03/99

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-6
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-13, 27-18

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	0,8 m ² /m ²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	Ordenanza INDU
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	Ordenanza INDU
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES: Según convenio asinado con Inmobiliaría La Guardia, S.A. e aprobado en pleno de data 03/03/99

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-7
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-7

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	1.00 m ² /m ²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	Señalado nos planos
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+2+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R4

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definida nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	VA	Público	Privada	definido nos planos	-
APARCAMENTO	anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONES

O estudio de detalle poderá establecer vías de acceso interior á ordenación de volúmenes que se determine.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES:

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-8
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-1

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	2.00 m ² /m ²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	40 %
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+4+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R1

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	A definir no estudio de detalle	Público	Pública	-	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	A definir no estudio de detalle	Público	Privada	-	-
APARCAMENTO	A definir no estudio de detalle	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONES

Os volumes que desenvolva o estudio de detalle deberán acaroarse ás edificacións existentes, ocultando as medianeiras consolidadas.

A altura máxima dos volumes edificatorios a desenvolver poderá ser variable en función das edificacións consolidadas nos límites do ámbito de actuación do estudio de detalle, igualando, na medida do posible, o número de plantas e a altura da cornixa cos volumes existentes, ós efectos de solucionar e termina-lo tecido urbano dunha forma harmónica e homoxénea.

Os terreos vacantes non ocupados pola edificación sobre rasante destinaranse a áreas libres, zonas verdes e áreas de aparcamento de uso e aproveitamento público.

Os volumes proxectados deberán recuarse unha distancia mínima de 16.00 m respecto do colexio público de Concepción Arenal.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE	-

REPARTICIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVIMIENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOGÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES:

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-9
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-25, 34-5

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	2,75 m ² /m ²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+3+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R1

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	anexos á rede viaria	Público	Pública	A definir en ETD	-

OBSERVACIONES:

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES: Según convenio asinado con Dna. Mercedes de la Rasilla Rodriguez Avial e outros, e aprobado no pleno de data 20/11/98.

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-10
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-25

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	2,45 m ² /m ²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	50 %
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+5+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R1

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Privada	A definir en ETD	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	anexos á rede viaria	Público	Privada	A definir en ETD	-

OBSERVACIONES

O estudio de detalle poderá establecer vías de acceso interior á ordenación de volumes que se determine.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES: Según convenio asinado con Dna. Celia e D. Wenceslao Gonzalez-Garra Gozalez e aprobado en pleno de data 20/03/97

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-11
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26.23

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	Según ordenación nos planos
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+2+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R4

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONES

O estudio de detalle poderá establecer vías de acceso interior á ordenación de volumes que se determine.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES:

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-12
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-16

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	Según ordenación nos planos
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+2+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R4

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	VA (definido nos planos)	Público	Privada	1.250 m2	-
APARCAMENTO	anexo á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONES:

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES:

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-13
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 35-15

OBSERVACIONES



2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	0.50 m2/m2
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público		1 praza cada 250 m2c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

Altura máxima 11 m. salvo en elementos locais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTIVACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES:*

* Ficha suprimida por Modificación Puntual nº2 de abril de 2002

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-14
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 18-15

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	Segundo "OBSERVACIÓNS"
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC (6 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	-

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDADE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

Serán de aplicación as condicións recollidas no convenio de Finca Mensa asinado con RUALEDE S.L. aprobado no pleno de 20-03-97 reflectidas na modificación puntual nº 22 do Plan Xeral anterior .

Uso unico vivenda unifamiliar en ringleira. (máximo 21 parcelas e vivendas).

Superficie edificable total : 5250 m².

Superficie edificable por parcela: 250 m²

Ocupación máxima de cada parcela: 90 m²

Voo máximo nas plantas altas: 1 m

Pendente máxima da cuberta: 100 %

Altura máxima do cumio: 3.5 m

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVIMIENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOGÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES:

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-15
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-19, 26-24

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	0,60 m ² / m ²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R2-1 ^a

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	Definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexo á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONES

O estudio de detalle poderá establecer vías de acceso interior á ordenación de volumes que se determine.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES: Según convenio asinado có Arzobispado de Santiago de Compostela e aprobado no pleno de data 03/03/99

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-16
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-1

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	1,50 m ² /m ²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	40%
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+4+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R1

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	Definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	VA	Público	Privada	20 m ² /100 m ² const (mínimo 50% ámbito)	-
APARCAMENTO	Anexo á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	-

OBSERVACIONES:

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES: Según convenio asinado con Penide Campos S.L. e outros, aprobado en pleno de data 03/03/99

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-17
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-11

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	0,25 m ² / m ²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R2-2 ^a

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	Definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexo á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONES

Poderanse construír un máximo de oito vivendas dentro da área de movemento da edificación definida nos planos 1:1000.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONES: Según convenio asinado coa familia Sanchez de Diego - Fernandez de la Riva.

FICHAS POLIGONOS DE EJECUCIÓN INTEGRAL

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 1
LOCALIZACIÓN NOS PLANOS DE ORDENACIÓN	E1-152 / 27-2, 27-7

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACIÓN DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	16 m ² /100m ² c (mínimo 100 m ²)	A definida en NP2
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PEMN	Público	Privada	20 m ² /100 m ² c (mínimo 20 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NUCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN

APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m2
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOGÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIVENDA FAMILIAR / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 2
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-7, 27-12

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	40 %
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+4+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R3

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	16 m ² /100m ² c (mínimo 100 m ²)	A definida en R3
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Privada	20 m ² /100 m ² c (mínimo 20 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES

A edificabilidade residencial non poderá superar o coeficiente 0.825 m²/m² de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97 de 24 de marzo, do solo de Galicia.

A densidade de vivenda non poderá superar as 100 viv/Ha, de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORÍA DO SOLO	NO CONSOLIDADO

PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR1
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVIMIENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	1.00 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOGÍA E USO CARACTERÍSTICO	BLOQUE ABERTO / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 3
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-12, 27-17

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	16 m ² /100m ² c (mínimo 100 m ²)	A definida en NP2
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PEMN	Público	Privada	20 m ² /100 m ² c (mínimo 20 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

O Plan especial de mellora de núcleo poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

As zonas verdes localizaranse fronte á avenida Rodrigo de Mendoza.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NUCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN

DESENVOLVIMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m2
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOGÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIVENDA FAMILIAR / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 4
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-14

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE / INDUSTRIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 5
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-15

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	16 m ² /100m ² c (mínimo 100 m ²)	A definida en NP2
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PEMN	Público	Privada	20 m ² /100 m ² c (mínimo 20 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NUCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(pendente de actuación de ejecución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIVENDA FAMILIAR / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 6
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-16

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	40 %
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+3+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R1

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	16 m ² /100m ² c (mínimo 100 m ²)	A definida en R1
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Privada	20 m ² /100 m ² c (mínimo 20 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES

A edificabilidade residencial non poderá superar o coeficiente 0.825 m²/m² de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97 de 24 de marzo, do solo de Galicia.

A densidade de vivenda non poderá superar as 100 viv/Ha, de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

As zonas verdes localizaranse na zona colindante có campo de fútbol

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR1
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	1.00 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	BLOQUE ABERTO / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 7
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-17, 27-22

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	16 m ² /100m ² c (mínimo 100 m ²)	A definida en NP2
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PEMN	Público	Privada	20 m ² /100 m ² c (mínimo 20 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

O Plan especial de mellora de núcleo poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NUCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN

DESENVOLVIMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m ²
CESIÃO APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOGIA E USO CARACTERÍSTICO	VIVENDA FAMILIAR / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 8
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 /27-18, 27-23

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m2c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m2
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE / INDUSTRIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 9
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-18, 27-19

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE / INDUSTRIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 10
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-19, 27-24

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE / INDUSTRIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 11
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-23, 27-24

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m2c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m2
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE / INDUSTRIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 12
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-14

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU 3ª Cat.

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	16 m ² /100m ² c (mínimo 100 m ²)	-
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Privada	20 m ² /100 m ² c (mínimo 20 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	1 praza cada 250 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN

DESENVOLVIMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m2
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOGÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE INDUSTRIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 13
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 34-4

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	16 m ² /100m ² c (mínimo 100 m ²)	A definida en NP2
	ES (definido nos planos)	Público	Pública	1.000 m ² (a cuenta de los 16 m ² /100 m ²)	-
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PEMN	Público	Privada	20 m ² /100 m ² c (mínimo 20 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

O Plan especial de mellora de núcleo poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NUCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR3

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIVENDA FAMILIAR / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 14
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 35/4

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE / INDUSTRIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 15
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 35-10, 35-15

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m2c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m2
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE / INDUSTRIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 16
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 35-7

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PEMN Preferentemente ED	Público	Pública	16 m ² /100m ² c (mínimo 100 m ²)	A definida en NP2
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PEMN	Público	Privada	20 m ² /100 m ² c (mínimo 20 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

O Plan especial de mellora de nucleo poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	SOLO DE NUCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m ²

CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % aproveitamento tipo
TIPOLOGÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIVENDA FAMILIAR / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-17
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 19-21, 27-1

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R2-1ª

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	VA (definido nos planos)	Público	Pública	definidos nos planos	-
APARCAMENTO	anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONES:

A edificabilidade residencial non poderá superar o coeficiente 0.825 m²/m² de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97 de 24 de marzo, do solo de Galicia.

A densidade de vivenda non poderá superar as 100 viv/Ha, de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR1
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COOPERACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	1.00 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% A.T
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-18
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-7

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R2-2ª

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	Definida nos planos	-
EQUIPAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	16 m ² /100m ² c (mínimo 100 m ²)	A definida en R2-2ª
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Público	20 m ² /100 m ² c (mínimo 20 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NOCONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI

APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m2
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % A.T.
TIPOLOGÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIV. FAMILIAR / RESIDENCAIL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-19
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-7, 27-12

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+2+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R4

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	ES (definido nos planos)	Público	Pública	850 m ²	R4
AREAS LIBRES E ZV	VX(definida nos planos)	Público	Pública	2.000 m ²	-
APARCAMENTO	anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONES:

A edificabilidade residencial non poderá superar o coeficiente 0.825 m²/m² de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97 de 24 de marzo, do solo de Galicia.

A densidade de vivenda non poderá superar as 100 viv/Ha, de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

O bloque destinado a equipamento non computa edificabilidade.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR1
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	1.00 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % A.T.

TIPOLOGÍA E USO CARACTERÍSTICO	BLOQUE ABERTO / RESIDENCIAL
--------------------------------	-----------------------------

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-20
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-8

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	EO (definido nos planos)	Público	Pública	2.000 m ²	NP
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONES

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	SOLO DE NUCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIV. FAMILIAR / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-21
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-20

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	40 %
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+3+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R3

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	16 m ² /100m ² c (mínimo 100 m ²)	A definida en R3
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Privada	20 m ² /100 m ² c (mínimo 20 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

A edificabilidade residencial non poderá superar o coeficiente 0.825 m²/m² de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97 de 24 de marzo, do solo de Galicia.

A densidade de vivenda non poderá superar as 100 viv/Ha, de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR1
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	1.00 au/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	BLOQUE ABERTO / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-22
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-20

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+2+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R4

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	16 m ² /100m ² c (mínimo 100 m ²)	A definida en R4
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Privada	20 m ² /100 m ² c (mínimo 20 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES:

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

A edificabilidade residencial non poderá superar o coeficiente 0.825 m²/m² de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97 de 24 de marzo, do solo de Galicia.

A densidade de vivenda non poderá superar as 100 viv/Ha, de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR1
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	1.00 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	BLOQUE ABERTO / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-23
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-23

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDADE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	A definir en PEMN	-
EQUIPAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	16 m ² /100m ² c (mínimo 400 m ²)	A definida en NP2
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PEMN	Público	Privada	20 m ² /100 m ² c (mínimo 10 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NÚCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN

PREFERENTE	
DESENVOLVIMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 au/m ²
CESIÃO APROVEITAMENTO	10 % A.T.
TIPOLOGIA E USO CARACTERÍSTICO	VIV FAMILIAR / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-24
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 34-5

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	ES (definido nos planos)	Público	Pública	2.000 m ²	A definida en NP3
AREAS LIBRES E ZV	VA (definidos nos planos)	Público	Pública	1.000 m ²	-
APARCAMENTO	Anexo á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONES:

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NÚCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIV FAMILIAR / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONO

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-25
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 34-5

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexo á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONES:

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NÚCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIV FAMILIAR / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-26
LOCALIZACIÓN NOS PLANOS DE ORDENACIÓN	E1-152 / 26-23

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACIÓN DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	Señalado nos planos
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+2+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R4

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDAD DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	definida nos planos	-
EQUIPAMENTO	EO (según planos)	Público	Pública	1.250 m ²	-
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Pública	A definir en PERI	-
APARCAMENTO	anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONES

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

A edificabilidade residencial non poderá superar o coeficiente 0.825 m²/m² de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97 de 24 de marzo, do solo de Galicia.

A densidade de vivenda non poderá superar as 100 viv/Ha, de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACIÓN DO SOLO	URBANO
-----------------------	--------

CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR1
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	1.00 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10 % A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	BLOQUE ABERTO / RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

FICHA DE POLÍGONOS

1.- REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-27
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-14

OBSERVACIONES

2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.- AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R2-2ª

2.2.- SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULARIDA DE	SUPERFICIE	EDIF./ ORDENACIÓN
REDE VIARIA	Mixto: rodado - peonil	Público	Pública	Definida nos planos	-
EQUIPAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	16 m ² /100m ² c (mínimo 100 m ²)	A definida en R2-2ª
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Público	20 m ² /100 m ² c (mínimo 20 % ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	1 praza cada 80 m ² c	Regulamentos

OBSERVACIONES

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.- CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NOCONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPARTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN

DESENVOLVIMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m ²
CESIÃO APROVEITAMENTO	10 % A.T.
TIPOLOGIA E USO CARACTERÍSTICO	VIV. FAMILIAR / RESIDENCAIL

OBSERVACIONES:

SOLO URBANIZABLE

NORMAS URBANÍSTICAS PARA O DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE

I.- Sectores do solo urbanizable.

O solo urbanizable do Plan Xeral divídese nos seguintes sectores cos parámetros e programación que se especifican:

Código	Densidade máxima	Edificabilidade máxima da zona	Superficie total	Concertación
UP1	60 viv/Ha	0,8 m ² / m ²	42.000 m ²	SI (Convenio)
UP2	Industrial	0,8 m ² / m ²	200.000 m ²	SI (Convenio)

II.- A urbanización das zonas quedará pendente da aprobación definitiva dos Plans parciais correspondentes.

III.- Os Plans parciais axustaranse ós arts. 21 e concordantes da Lei do solo de Galicia.

IV.- O esquema viario proposto nos planos de ordenación constitúen a estrutura viaria de apoio a cada un dos sectores, e garante a coherencia final das distintas actuacións.

O seu trazado pode ser obxecto de pequenos reaxustes polos respectivos plans parciais, asegurando sempre a integración co resto do tecido en canto ás conexións co solo urbano.

V.- De acordo co establecido no art. 46.b) 3ª de R.P., nas determinacións do plan parcial farase constar expresamente que, no que se refire ás obras de urbanización que se executen seguindo as especificacións dos correspondentes proxectos de urbanización, en ningún caso se fará cargo do seu mantemento o Concello, e constituirase a correspondente entidade de conservación (art. 68 de R.G.) na que cada propietario participará consonte a cota asignada no proxecto de compensación, ou no de parcelación, ou, no seu caso, na que se fixara na entidade de conservación.

VI.- Os sistemas xerais recollidos dentro do ámbito de aplicación dos respectivos sectores do solo urbanizable considéranse a tódolos efectos adscritos a eles.

DETERMINACIÓNS PARA O DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE RESIDENCIAL

SECTOR 1.-

Comprende os terreos situados no lugar coñecido como Montíño.

a) O solo urbanizable residencial -Sector 1- desenvolverase mediante un único plan parcial, sen prexuízo das competencias que o Concello ten na materia. Concertado mediante convenio urbanístico.

b) Os parámetros de edificabilidade e densidade serán aplicables á superficie total do sector.

c) Uso de vivenda plurifamiliar en patio de quinceiro, cunha altura máxima de B+3+BC, e máis unifamiliar.

d) Establécese unha edificabilidade máxima de 0,80 m²/ m².

e) Tódalas reservas do solo para dotacións axustaranse ó establecido no anexo ó regulamento do planeamento e á Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia ou, no seu caso, ás que se regulen regulamentariamente como desenvolvemento desta lexislación.

f) As ordenanzas de aplicación asimiláranse ás contidas neste P.X. para solo urbano, nos seus diferentes usos.

g) Os sistemas imputados a cada un dos sectores, e ó seu interior mesmo son:

- Zona de protección histórico artístico incluída no sector e delimitada nos planos.

h) A densidade máxima permitida será de 60 vivendas/Ha. sobre o total bruto da actuación.

i) O sistema de xestión que se utilizará preferentemente será o de compensación.

-Programación: Primer cuadrenio.

DETERMINACIÓNS PARA O DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE INDUSTRIAL

SECTOR 2.-

Comprende os terreos situados no Alto do Pousadoiro.

a) Solo urbanizable concertado mediante convenio urbanístico. Uso industrial.

b) Edificabilidade máxima: 0.8 m²/ m².

c) Condicións de ordenación segundo acordo plenario do 23 de xaneiro de 1998.

Programación: 1º cuatrienio .

ÁREAS DE REPARTO E APROVEITAMENTO TIPO

SOLO URBANIZABLE E SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

O Plan Xeral delimita no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable as áreas de reparto grafiadas nos planos de ordenación, ós efectos de establece-la xusta distribución das cargas e beneficios.

SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

De acordo co establecido polo art. 87.1 o PX establece as seguintes áreas de reparto para o solo urbano non consolidado:

- Área de reparto no entorno da edificación residencial colectiva.

- Área de reparto no entorno de edificación de vivenda familiar.

- Área de reparto no entorno de consolidacións industriais.

Segundo o disposto no art. 72.1 c) da LSG, o aproveitamento urbanístico apropiable polo conxunto dos propietarios incluídos nas áreas do solo urbano non consolidado ou en áreas de núcleo rural pendentes de actuacións de execución integral, será o 90% do aproveitamento tipo.

O PX establece para cada área, de acordo co establecido no art. 11.1.b da LSG, os usos globais, niveis de intensidade, estándares e densidades.

Os terreos destinados a sistemas xerais incluídos en áreas de reparto serán de cesión obrigatoria e gratuíta.

CÁLCULO DOS APROVEITAMENTOS TIPO

O cálculo do aproveitamento tipo establécese consonte o establecido no art. 91 da LSG.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

- Criterios para a definición dos coeficiente de ponderación aplicables a cada área de reparto:

Establécese a definición dos coeficientes de ponderación para cada área de reparto en función dos valores en venda das diferentes tipoloxías ordenadas.

Área de reparto 1.

- Uso e tipoloxía característicos: Residencial de vivenda colectiva en bloque aberto, a=1.

Uso principal	Tipoloxía	Coef. de pond.
Residencial	Bloque aberto (R3)	1.00
Residencial	Manzá pechada (R1)	0.94
Residencial	Manzá con patio de manzá (R1)	0.96
Residencial	Vivenda familiar en edificación extensiva de baixa densidade grao 1 (R2-1)	1.10
Residencial	Vivenda familiar en edificación extensiva de baixa densidade grao 2 (R2-2)	1.05
Residencial	Edificación en formación lineal (R4)	0.96

Área de reparto 2.

- Uso e tipoloxía característicos: Industrial en nave, a=1

Uso principal	Tipoloxía	Coef. de pond.
Industrial	Nave industrial	1.00
Administrativo	Bloque aberto	1.20
Socio cultural	Bloque aberto	1.10
Dotacional	Bloque aberto	0.90
Almacén	Nave industrial	1.00
Comercial	Bloque aberto / nave	1.20

Área de reparto 3.

- Uso e tipoloxía característicos: Residencial de vivenda familiar illada ou adosada, a=1.

Uso principal	Tipoloxía	Coef. de pond.
Residencial	Vivenda familiar en núcleo rural grao 1, (NP1)	1.00
Residencial	Vivenda familiar en núcleo rural grao 2, (NP2)	1.05
Residencial	Vivenda familiar en núcleo rural grao 3, (NP3)	1.10
Hoteleiro	Edificación aberta	1.00
Comercial	Edificación aberta	1.05
Administrativo	Bloque aberto	0.95
Socio cultural	Bloque aberto	0.90
Dotacional	Bloque aberto	0.90

ÁREAS	USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICOS	APROVEITAMENTO TIPO	SISTEMA DE EXECUCIÓN
AR1	RESIDENCIAL/COLECTIVA	1.00 ua /m ²	Compensación
AR2	INDUSTRIAL/NAVE	0.65 ua/m ²	Compensación
AR3	RESIDENCIAL/VIV. FAMILIAR	0.50 ua/m ²	Compensación

ACLARACIÓNS

- Aproveitamento lucrativo: edificabilidade (m²/ m²).
- Coeficiente de ponderación (dentro de cada área de reparto): a=1.
- Aproveitamento lucrativo total: edif. x superficie (m²).
- Aproveitamento lucrativo ponderado: (edif. x superficie x a).
- U.A. (Unidades de aproveitamento).
- Aproveitamento tipo: aproveitamento lucrativo ponderado/superficie: (ua/m²).

O aproveitamento tipo aplicable ós terreos destinados a sistemas xerais non incluídos en áreas de reparto, será a media dos aproveitamentos tipo das áreas de reparto existentes en solo urbano non consolidado, referida ó uso residencial, de

acordo co establecido no Art. 92 da LSG: 0,7045 ua/m² de uso residencial en bloque aberto.

SOLO URBANIZABLE

No solo urbanizable, en virtude do art. 90.1 da LSG, todos os sectores delimitados, e mais os sistemas xerais adscritos a estes, integraranse nunha única área de reparto.

De acordo co art. 15.5 da LSG a programación terá unha duración de catro anos e a súa revisión farase durante o último ano para o seguinte cuatrienio.

Segundo o disposto no art. 73 da LSG, o aproveitamento urbanístico apropiable polo conxunto dos propietarios incluídos no sector será do 90% do aproveitamento tipo.

O aproveitamento atribuíble ós SG que se inclúan nos diferentes sectores do SUP que se quixeran obter por expropiación, será o resultante de referir á súa superficie o 50% do aproveitamento tipo da área de reparto.

O P. X. establece para cada sector do SUP o uso global e a intensidade do uso global (art. 12.c da LSG.) para as diferentes zonas que determine (zonificación). Desde o planeamento xeral hai que calcula-lo aproveitamento tipo de cada área de reparto, pero nese aproveitamento está contemplado só o uso global, que é a cualificación que a nivel de planeamento xeral debe establecerse. Ó carecer dos usos pormenorizados, descoñécese ata que se redacten os plans parciais a cualificación pormenorizada ou subcualificación ós que corresponde cada un dos usos e intensidades das tipoloxías edificatorias de cada subzona. Consecuentemente, será necesario dispoñer do planeamento parcial, que cumpra a misión cualificadora no SUP (art. 22 da LSG), pormenorizando os usos e tipoloxías edificatorias, para poder chegar a un nivel de concreción do aproveitamento tipo aplicable ós terreos do seu ámbito. Isto obriga a que, se ben o aproveitamento tipo queda fixado desde o planeamento xeral, logo hai que asignar uns coeficientes de ponderación a cada subzona ou uso pormenorizado no que se desglosa o uso global a través do correspondente Plan parcial (art. 93.2 LSG).

O art. 93.2 LSG. impón tamén que as superficies construíbles de cada subzona polo coeficiente de ponderación relativo fixado polo Plan parcial coincida coa superficie construíble da zona na que aquelas se integran polo coeficiente de ponderación fixado polo Plan Xeral.

Dende o planeamento xeral hai que calcular o aproveitamento tipo da área de reparto 4, para elo, e dado que se establecen dúas zonas de usos diferenciados – residencial colectivo e industrial en nave- establece os seguintes coeficientes de ponderación de acordo cos art. 93.1 e 91.3 da LSG.

Os criterios para a determinación dos coeficientes de ponderación “a” para a área de reparto, regulanse de acordo coas demandas, ofertas e valores en venda detectados e previstos no concello de Vilagarcía, respecto dos diferentes usos e tipoloxías ordenados. Neste senso, dada a falta de solo industrial, a abundancia de solo residencial e a significativa consolidación e demanda de actividades industriais, establécense os seguintes coeficientes de ponderación entre uso e tipoloxía característico (industrial en nave) e os restantes usos e tipoloxías:

Uso principal	Tipoloxía	Coef. de pond.
Residencial	Unifamiliar	1.15
Residencial	Colectiva	1.10
Residencial	En réxime de protección	1.00
Industrial	Nave	1.00
Terciario	Edificación aberta	1.10

CÁLCULO DOS APROVEITAMENTOS TIPO

Establécese unha única área de reparto para a totalidade do solo urbanizable (art 90.1 LSG), sendo o uso e tipoloxía característico o industrial en nave.

ÁREA	USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICO	APROVEITAMENTO TIPO	SISTEMA DE EXECUCIÓN
AR4	INDUSTRIAL / NAVE	0.814 ua /m ²	Compensación

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Sector 1.- Uso global: residencial de vivenda colectiva, a=1,10

Sector 2.- Uso global: industrial, a=1,00

ÁREA	SECTOR/ CUADR.	USO GLOBAL	COEF. PONDER.	USO E TIPO CARACTER.	APROVEITAMENTO LUCRATIVO	EDIFICABILIDADE	SISTEMA DE EXECUCIÓN
AR4	1/1º cuad.	RESIDENCIAL	1,10	RESIDENCIAL COLECTIVA	90% A. TIPO	0.80 m ² / m ²	Compensación
AR4	2/1º cuad.	INDUSTRIAL	1,00	INDUSTRIAL EN NAVE	90% A. TIPO	0.80 m ² / m ²	Compensación

- Aproveitamento lucrativo: edificabilidade (m² /m²).
- Coeficiente de ponderación (dentro de cada área de reparto): a=1
- Aproveitamento lucrativo total: edif. x superficie (m²).
- Aproveitamento lucrativo ponderado: (edif. x superficie x a).
- U. A. (Unidades de aproveitamento).
- Aproveitamento tipo: Aproveitamento lucrativo ponderado/superficie: (ua /m²).

APROVEITAMENTO DOS SECTORES 1 E 2

O aproveitamento real do sec. 1 é = 42.000 m² x 0,80 m²/m² = 33.600 m²

O aproveitamento real do sec. 2 é = 200.000 m² x 0,80 m²/m²= 160.000 m²

O aproveitamento lucrativo de cada terreo será $AL = AR \times a$.

Sendo "a" o coeficiente de homoxeneización ou ponderación relativa ó uso dese terreo, referido ó uso e tipoloxía edificatoria característica na área de reparto.

Dado que os coeficientes de ponderación entre o uso e tipoloxía característica e os restantes usos é 1: $AL=AR$.

É dicir, neste caso, os aproveitamentos real e lucrativo coinciden.

O aproveitamento tipo da AR4 será polo tanto o seguinte:

$$(42000 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1,10 \text{ ua}/\text{m}^2 + 200000 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 \text{ ua}/\text{m}^2) / 242000 \text{ m}^2 = 0.814 \text{ ua}/\text{m}^2$$

SOLO DE NUCLEO RURAL

ORDENANZA ESPECÍFICA Nº 11

DENOMINACIÓN DA ZONA: NÚCLEO PERIFÉRICO (NP). GRAOS 1º, 2º E 3º

DEFINICIÓN: SOLO DE NÚCLEO RURAL

ZONAS DE APLICACIÓN

As delimitadas no correspondente plano de zonificación, sinaladas como "NP" en calquera dos seus graos NP1, NP2 ou NP3.

REFERENCIAS

Núcleos constituídos por agrupacións consolidadas de vivendas de carácter rural con relacións comunitarias, identificación toponímica e demais particularidades expresadas no artigo 75 da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia.

OBXECTIVOS PREVISTOS

Establece-lo regulamento preciso para conseguir os usos das características propias destes núcleos, confeccionando unha estrutura urbanística axeitada ás peculiaridades locais.

TIPOLOXÍA

Edificación illada ou acaroada, coas limitacións e condicións detalladas nas "determinacións particulares" desta mesma ordenanza.

As cubertas adecuaranse á tipoloxía tradicional propia do medio rural. Neste contexto non se permite a configuración de cubertas a modo de mansarda debendo, cada faldón de cuberta, ser contínuo e con pendente constante rexeitando faldóns quebrados.

ALIÑACIÓNS E RASANTES

As sinaladas no plano de rede viaria, aliñacións e rasantes.

Os servizos técnicos, en casos xustificados, poderán rectificalas aliñacións establecidas en máis/menos 5 % nas vías de titularidade municipal.

CONDICIÓN ESTÉTICAS

Ademais das condicións estéticas xerais, é condición primordial a utilización dos materiais tradicionais de maior significación e raigame na arquitectura local, así como as formas máis axustadas ós deseños máis relevantes do lugar, con adecuacións necesarias ás técnicas constructivas actuais. As edificacións serán de traza sinxela e digna, con cubertas tradicionais, carpintería exterior en madeira pintada nas cores usuais da comarca – ou vernizada – ou materiais de aspecto semellante, cantería, polo menos nalgúns elementos, e, moi especialmente, a incorporación de galerías típicas, ventás-balcón, soportais e demais compoñentes de recoñecido prestixio nas construcións autóctonas destacadas. En todo caso, terase presente, de modo claro, a incorporación ó contexto e a harmonización coa paisaxe, dando cumprimento ó artigo 59 da LSX.

O emprego de modernas técnicas e as solucións de arquitectura actual non deben contraponerse ós conceptos de raigame nin o emprego de materiais tradicionais, polo que a conxunción duns e doutros factores nun mesmo deseño partirá de que sexan asumidos recíproca e coherentemente, evitando a mera superposición ou a concorrencia anecdótica.

As edificacións adxectivas presentaranse con deseño axustado e digno, con materiais de calidade semellante á edificación principal, sen que esto implique o falseo de función de carácter propios.

RECUADOS

Desde a aliñación exterior:

- En grao 2.- 3'00 m.
- En grao 3.- 5'00 m.
- Poderá eximirse desta obriga de recuado cando se trate dunha aliñación consolidada.

Ós lindeiros, admítese a edificación en medianeira, sendo obrigatorio nos casos especificados nas "determinacións particulares" desta mesma ordenanza; tamén se permiten edificacións illadas con separacións mínimas a lindeiros de 3'00 m.

PARCELA ESIXIBLE A EFECTOS DE PARCELACIÓNS URBANÍSTICAS

Superficie mínima:	Fronte mínima de parcela:
Grao 1 = 200 m ²	Grao 1 = 6'00 m.
Grao 2 = 400 m ²	Grao 2 = 10'00 m.
Grao 3 = 500 m ²	Grao 3 = 10'00 m.

Ocupación máxima da edificación principal:

Grao 1 = 70% da parcela bruta, respectando en calquera caso as aliñacións sinaladas nos planos de ordenación e rede viaria .

Grao 2 = 40% da parcela bruta, respectando en calquera caso as aliñacións sinaladas nos planos de ordenación e rede viaria; nas edificacións de planta baixa poderá aumentarse a ocupación ata o 80 % .

Grao 3 = 25 % da parcela bruta, respectando en calquera caso as aliñacións sinaladas nos planos de ordenación e rede viaria; nas edificacións de planta baixa poderá aumentarse a ocupación ata o 50 % .

Superficie máxima construíble: 500 m². ⁽²⁾

Altura máxima de cornixa: 6'50 m.

Núm. de plantas: B + 1 + BC.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta en tódalas formas admitidas para este concepto nas ordenanzas xerais, sen computar edificabilidade.

DETERMINACIÓNS PARTICULARES

Producirase a obriga de acaroar en tódolos casos que exista edificación estremeira que presente medianeira no lindeiro, estando conforme ó ordenamento. Se esta particularidade ocorrese no estremeiro de cada lado, a edificación levantarase entre medianeiras en tanto o permita a edificabilidade, sen detrimento do racional deseño. Se isto non fose xustificativamente axustado, acaroarase polo menos a un dos dous colindantes.

² Modificación Puntual nº2 de abril de 2002.

En ningún caso se producirán construcións sucesivas entre medianeiras que dan lugar a edificación sen interrupción en máis de 48'00 m.

As edificacións adxectivas poderán situarse illadas, acaroadas á edificación principal ou en contacto co cerre do lindeiro, sempre que non se sitúen a menor distancia da aliñación exterior cá fachada do edificio principal que dea cara ó vial.

En tanto a configuración da parcela e a posición da edificación principal o permitan, as construcións adxectivas apartaránse da aliñación exterior, cara ó vial, máis cás fachadas dos dous colindantes.

En razón da súa peculiar tipoloxía, os hórreos presentaranse sempre exentos, podendo emprazarse incluso por diante da edificación principal, quedando tamén excluídos do parámetro de altura máxima permitida da liña de cornixa dado para as construcións adxectivas.

RÉXIME ESPECIAL DAS EDIFICACIÓNS EXISTENTES

As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste documento que incumbran algún dos parámetros edificatorios desta ordenanza, excepto aliñación, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse as ampliacións necesarias sempre que a actuación non implique un incremento superior ó 30 % do volume orixinal. Isto sen prexuízo das limitacións que eventualmente deviñesen da súa catalogación e sin super-las determinacións de edificabilidade establecidas na presente ordenaza.

INDICADORES DE ACREDITACIÓN DE COMPLEXIDADE URBANÍSTICA NOS NÚCLEOS RURAIS ÓS EFECTOS DE REDACCIÓN DE PLANS ESPECIAIS DE MELLORA DO NÚCLEO RURAL:

I.- Será preceptiva a redacción e execución dun plan especial de mellora do núcleo rural unha vez que, en cada unha das zonas, as licencias concedidas para aquela impliquen unha ocupación dos 2/5 do solo delimitado en cada caso.

II.- Que exista necesidade de novo solo residencial ou deficiencias de equipamentos ou zonas libres dentro do propio núcleo, que fagan necesaria a redacción e

execución do plan especial de mellora do núcleo rural, co fin de arranxar estas deficiencias.

III.- Que o número de licencias solicitadas neste solo rústico de núcleo supere o 50 % do número de vivendas existentes na actualidade e reflectidas no estudio que con esta finalidade se realizou para os núcleos.

CONDICIÓN S PARA O PLAN ESPECIAL DE MELLORA DO NÚCLEO RURAL

As condicións que deben cumprir tódolos PEMN que se redacten en solo de núcleo rural serán as seguintes:

I.- A delimitación de solo que vai ser tratado mediante o PEMN terá que constituír un polígono fisicamente continuo.

II.- A superficie mínima da área delimitada para a redacción do PEMN terá que abarcar un núcleo completo; cando este se agrupe con outros permitirase delimitar superficies mínimas de 2'5 ha para redacción do PEMN, sempre que non quede dentro da área delimitada nas presentes normas unha zona residual inferior a 2'5 ha.

III.- A tipoloxía edificatoria proposta polo PEMN para estas zonas terá que axustarse ás previstas na ordenanza NP das presentes normas.

IV.- A densidade máxima admitida será de 25 viv/ha sobre o total bruto do polígono.

V.- A edificabilidade máxima permitida será de 0'4 m²/m² sobre o total do polígono, ou de 0'6 m²/m² sobre as parcelas nestes resultantes.

VI.- As cesións serán, como mínimo, de 28 m² por vivenda, e teranse que estruturar de acordo coas superficies mínimas previstas en cada caso polos arts. 4 e 5 do anexo ó regulamento do planeamento.

USOS:

Uso principal:

Residencial de vivenda unifamiliar.

Usos permitidos :

Vivenda	Categoría 1ª
Hoteleiro	Categoría 1ª
Comercial	Categoría 1ª
Industrial	Categoría 1ª e 2ª
Administrativo e oficina	Categoría 1ª
Socio-cultural	Categoría 1ª
Deportivo	Categoría 1ª
Relixioso	
Docente	Categoría 1ª e 2ª
Sanitario	Categoría 1ª e 2ª
Asistencial	
Garaxe-aparcamento	Categoría 1ª e 2ª
Agropecuario	Categoría 1ª
Almacén	Categoría 1ª

EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS

Os usos admisibles será os mesmos recollidos na relación anterior sempre que non coincida co da edificación principal.

Situación: se acaroarán ás traseiras das edificacións principais e/ou ós lindeiros da parcela sen prexuízo de danos a terceiros. Tamén se permitirán illadas. Neste caso separaranse 3 metros de calquera edificación.

Ocupación máxima da parcela resultante (descontada a superficie ocupada pola edificación principal): 50 %.

Superficie máxima construíble: 60 m².

Altura máxima en calquera punto: 3'5 m.

SOLO RÚSTICO

ORDENANZA 12. SOLO RÚSTICO ORDINARIO, SEN ESPECIAL PROTECCIÓN (NU)

ZONA DE USOS AGROPECUARIOS E FORESTAIS

A) DELIMITACIÓN:

Comprende as zonas sinaladas como "NU" no correspondente plano de ordenación, comprendendo o solo que, polas súas condicións rústicas, naturais ou posicionais, debe preservarse do proceso de desenvolvemento urbano, admitindo só usos axustados ó medio e á súa salvagarda, aínda que sen establecer unha protección específica en particular. Comprende, así mesmo, todo solo non incluído noutro tipo.

B) NORMAS XERAIS

B.1 As determinacións destinadas a aplicarse no "NU" teñen por obxecto establecer un regulamento preciso para uni-los usos ás actividades axeitadas ó medio rústico e/ou natural, garantindo o respecto á natureza, dentro dunha explotación racional desta e ó emprego de tipoloxías axeitadas, todo isto dentro da estrutura xeral de planeamento e dos sistemas previstos neste.

B.2 As construcións localizadas no "NU" cumprirán co preceptuado no art. 77 da LSG.

Deberase xustificar que non hai perigo de formación de núcleo. Considérase, a efectos das presentes normas, que non existe posibilidade de formación de núcleo de poboación cando nun círculo de 100 metros de radio no que o centro sexa o do edificio que se pretende construír non existan ou teñan licencia concedida 4 ou máis vivendas ou edificacións e instalacións de utilidade pública ou interese social que teñan que situarse no medio rural.

Este baremo aplícase sobre o sector resultante de solo rústico e non sobre o solo de núcleo rural, cando no círculo trazado segundo o parágrafo anterior se comprenda no seu interior vivendas incluídas no ámbito dos núcleos delimitados no PX.

A estes efectos considérase que nunha franxa de 100 m de profundidade, paralela á poligonal de bordo dos núcleos acreditados, non existe perigo de formación de núcleo de poboación.

B.3 As parcelas onde se pretenda levanta-la construción, consonte as presentes determinacións, deberán dispoñer de auga potable na contía axeitada ó consumo máximo previsible en razón do uso pretendido. Sempre que se comprenda o uso da vivenda, a previsión de auga respecto a este cumprirá coa dotación sinalada no decreto 311/1992 da COTOP.

Disporán, así mesmo, de enerxía eléctrica e de acceso rodado de polo menos 3.00 m, nas condicións sinaladas no art. 19.2 das NN.SS. provinciais. Contarán igualmente con sistema axeitado para a eliminación das augas residuais, consonte a normativa vixente.

As fosas sépticas non se achegarán a menos de 20 m. de calquera captación de auga potable, nin a menos de 5 m da edificación principal. Tampouco se achegará a menos de 5 m dos lindeiros, coa salvidade de que sexa unha instalación común ou se trate de fosas acaroadas, previo acordo.

B.4 As fosas sépticas construídas totalmente baixo rasante, e consonte as condicións técnicas e distancias esixibles para aquelas non contan na ocupación da parcela, e, co mesmo criterio, se dispensa de ocupación ós pozos artesáns, ós alxibes soterrados e ós estanques a ras do chan.

B.5 Tódalas superficies do solo que non teñan asignada función específica que llo impida estarán dedicadas a cultivos ou terán vexetación, contándose ó efecto as hortas, arboredos, xardíns, sebes, céspedes e cultivos en xeral.

B.6 A declaración de interese xeral, en relación coas edificacións e instalacións en "NU", non é vencellante respecto da idoneidade da súa localización polo que se debe xustifica-los factores que concorren na determinación da situación.

B.7 En calquera construción levantada no solo rústico terase presente, de forma fundamental, a súa integración no medio e a adecuación á paisaxe, dando cumprimento, coa maior implicación posible, ó criterio do art. 59 da LSG referentes á adaptación ó ambiente no que estean situados.

O emprego de modernas técnicas e as solucións da arquitectura actual non deben contraponerse ós conceptos de raizame nin ó emprego de materiais tradicionais, polo que a conxunción duns e outros factores nun mesmo deseño partirá de que sexan asumidos recíproca e coherentemente, evitando a mera superposición ou a concorrencia anecdótica.

Porase un especial empeño na recuperación, racionalmente evolucionada ou actualizada, de solucións propias da arquitectura autóctona para edificacións destinadas a usos residenciais, hostaleiros, sociais e relixiosos, así como ó emprego de materiais de recoñecida tradición local nas cubertas e na carpintería exterior, incluíndo os paramentos de carácter rústico e os enmarcados e linteles de cantería.

As edificacións adxectivas presentaranse cun deseño axeitado e digno, con materiais de calidade semellante ó da edificación principal, sen que isto implique falseo da función e carácter propios.

Nas construcións que necesariamente presenten carácter industrial ou específico de determinados usos non tradicionais, como pavillóns e instalacións deportivas, centros de ensinanza, etc., a adecuación ó contorno recaerá nas proporcións volumétricas e nas cores, así como nos elementos de xardinería.

Tódalas fachadas se resolverán dentro dun mesmo nivel de tratamento estético, con independencia de que estean ou non cara a un vial, nin que teñan ou non ocos ou funcións diferentes, rexeitando, concretamente, as que teñan aspecto medianeiro ou presenten materiais de desperdicio ou apaño.

B.8 Nos proxectos de explotacións, instalacións e edificacións non asimilables ós labores usuais das actividades agrarias, incluírase un estudio específico do contorno, así como a explicitación das prevencións adoptadas para salvagardar da contaminación e degradación ó medio, carácter, tratamento e modo de eliminación dos residuos ou vertidos que se produzan.

As instalacións e construcións para uso e aproveitamento da natureza incluírán, no seu proxecto, unha exposición detallada da forma de uso, medidas a adoptar para garanti-lo debido respecto e salvagarda ecolóxica, prevencións para impedi-los incendios forestais, sistema de recollida e evacuación de residuos, e cantas determinacións sexan precisas para que non se produza agresión ó medio.

B.9 O uso da vivenda unifamiliar resolverase nunha única edificación por parcela, podendo, sen embargo, coexistir dentro dunha mesma propiedade con outras construcións dedicadas a explotacións agropecuarias ou doutros usos ós que estean vencelladas, así como coas construcións adxectivas.

B.10 Tanto no caso anterior como en calquera caso de construcións non dedicadas ó uso da vivenda que pola súa funcionalidade precisen resolverse en agrupacións de edificios non acaroados dentro dunha mesma parcela, a distancia horizontal mínima entre cada dous deles será de 4,50 m cando se teña previsión de circulación de vehículos ou máquinas entre elas, ou de 3.00 m nos demais casos, salvo que existan razóns xustificables de índole técnica ou legal sectorial que esixan unha separación inferior ou superior á dada.

As edificacións adxectivas poden acaroarse á principal ou dispoñerse illadas, coas separacións que se sinalan no punto anterior.

Os canastros, pola súa peculiar tipoloxía, presentaranse sempre illados, e quedan dispensados de cumprir coa altura máxima da cornixa permitida para as construcións adxectivas.

B.11 Os invernadoiros non consumirán edificabilidade nin contarán ós efectos de ocupación, sempre que cumpran as seguintes condicións:

1. Configuración sinxela e homoxénea que responda manifestamente a unha concepción técnica elemental destinada exclusivamente a cumprir-la función de garda-lo cultivo e permiti-los traballos agrícolas nel.
2. Utilizar materiais lixeiros e desmontables, que presenten un volume transparente ou traslúcido, incoloro ou de tonalidade verde.
3. Que non conteña obra de fábrica, entendéndose como tal o emprego de pedra, ladrillo ou formigón, coa excepción dos mínimos precisos para o baseamento e ancorado da estrutura.
4. Que exclúa toda actividade non relacionada intrínseca e inseparablemente á plantación, debendo interpretarse que cumpren esta relación aquelas

tarefas relativas a tarros, semente, poda, rega e demais coidados do cultivo, e a recollida deste ou dos froitos, flores ou partes daquel.

5. O emprego do invernadoiro para usos que non se correspondan cos fins expresados, aínda no caso de actividades que poidan gardar relación co cultivo (como pode se-lo pastar gando dentro do invernadoiro, instalar maquinaria para elaboracións industriais, servirse da construción como garaxe, e outras semellantes) conlevan a perda da condición de invernadoiro, ós efectos aquí regulados, computando, neste caso, como edificación principal ou complementaria, segundo as condicións concorrentes no caso.

B.12 Considerarase computable ós efectos de cumpri-la parcela mínima esixida a parte da superficie da parcela incluída noutras ordenanzas do solo rústico.

B.13 No caso de estar parte da parcela afectada pola servidume de protección do DPMT, poderá computarse o grao de ocupación correspondente a este (15%) e acumularse na porción da parcela cualificada de solo rústico non protexido cumpríndose en todo caso os recuados mínimos esixidos naquela.

C) NORMAS DE EDIFICACIÓN E USO

C.1 SEPARACIÓN DO VOLUME EDIFICABLE

C.1.1 Á aliñación oficial exterior: producirase o recuado que corresponda na aplicación do establecido nas ordenanzas xerais das presentes determinacións para "líña límite de edificación", en razón do tipo de estrada, autopista, autovía ou vía á que de fronte, sen que en ningún caso resulte unha distancia inferior a 12,00 m respecto ó eixe da vía pública.

C.1.2 A lindeiros:

Na modalidade I de edificabilidade a separación mínima é de 5 m.

Na modalidade II de edificabilidade, ningunha parte da construción estará situada a menor distancia do linde cá magnitude da altura sobre o terreo do punto da

edificación na que se aplique o parámetro, cun mínimo de separación de 5 m, se a altura fose menor.

Nas edificacións e instalacións que pola súa normativa sectorial deban gardar determinadas distancias ás edificacións alleas, como os depósitos de combustible, fosas sépticas, etc., prevalecerá a distancia de afastamento de maior magnitude entre as que se sinalan polas presentes determinacións e a normativa específica técnica ou legal, de forma que en todo caso se cumpra este afastamento respecto a tódolos espazos onde os lindeiros estean no seu dereito a edificar ou ó lindeiro, segundo corresponda.

C.2 CONDICIÓN S DE SUPERFICIE E VOLUME

C.2.1 EDIFICABILIDADE. MODALIDADE I

C.2.1.1 Casos nos que se aplica:

a) Construcións dedicadas a usos propios das explotacións agropecuarias, forestais, conservación, protección e mellora da natureza.

b) Construcións para servizo e mantemento das obras públicas.

- Edificacións auxiliares de ff.cc. e de transporte público de viaxeiros, e/ou mercadorías en liñas regulares.
- Construcións ou instalacións auxiliares de transporte de enerxía eléctrica, telecomunicación, faros e balizamento de navegación marítima e tránsito aéreo.
- Construcións ou instalacións de subministro de auga, rega e semellantes.
- Edificacións auxiliares de instalacións de aproveitamento de enerxía eólica.
- Observatorios astronómicos, meteorolóxicos, e postos de vixilancia e/ou control da natureza.

c) Edificacións para vivenda unifamiliar.

C.2.1.2 Parcela mínima: 2.000 m² (Instrucción 4/85 do 23 de setembro da Dirección xeral de urbanismo, vivenda e medio ambiente).

C.2.1.3 Configuración: a parcela onde se pretenda levanta-la construción con edificabilidade da modalidade I terá unha forma tal que sexa posible trazar dentro dela unha circunferencia cun radio de 15 m, que teña o seu centro a unha distancia non superior a 20 m desde a aliñación exterior.

C.2.1.4 Superficie máxima edificable para usos principais: 200 m².

Sen embargo, nas instalacións agropecuarias de 2ª categoría a superficie máxima edificable para usos principais pode acadar ata 1.000 m².

C.2.1.5 Ocupación máxima de parcela: 15%.

C.2.1.6 Altura da edificación:

Máxima sobre rasante: 6,50 m.

Máxima en calquera punto: 7,50 m.

C.2.1.7 Edificacións complementarias:

Tipos permitidos: acaroadas á edificación principal ou separadas desta na forma expresada en B. 10.

Ocupación máxima da parcela resultante (descontada a parte ocupada pola edificación principal): 10%.

Superficie máxima edificable: 60 m².

Altura máxima en calquera punto: 3m.

C.2.1.8 Excepcións:

Os parámetros dados para a parcela (superficie, configuración) e a súa ocupación poden obviarse nas construcións e instalacións comprendidas no apartado b), do punto

C.2.1.1, bastando a parcela que permita situa-la edificación coas dimensións mínimas tecnicamente necesarias e xustificables, sempre que se respecten os afastamentos das construcións ós lindeiros e edificacións dos estremeiros.

Permitirase supera-los parámetros de altura, ata onde se poidan xustificar como mínimos necesarios, naqueles casos puntuais de elementos que pola súa propia condición técnica o requiran ineludiblemente, como os silos para áridos ou para gran, os depósitos elevados de auga, illados, para subministro por gravidade, aparatos para o aproveitamento da enerxía eólica, postos de vixilancia, torres de tendido eléctrico, chemineas que pola normativa técnica ou legal precisen determinada altura de evacuación, e outros casos equiparables.

C.2.2. EDIFICABILIDADE. MODALIDADE II:

Casos nos que se aplica:

Aplicarase en tódolos casos non comprendidos na modalidade I. Nestes casos, antes da concesión da licenza municipal requirirásese a autorización do organo competente, logo da información pública polo prazo de 20 días, todo elo consonte co establecido nos art. 77.3 e 77.4 da ley 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

NORMAS COMÚNS:

-Para aparcamentos establécese como estándar unha praza por cada 50 m² construídos, situada dentro da parcela.

-A pendente máxima da cuberta non excederá en ningún caso de 30º.

- Retranqueos:

- A lindeiros: a altura da edificación, cunha separación mínima en todo caso de 5 m.

- A vías: o que estableza a lexislación sectorial aplicable.

- O número máximo de plantas autorizables é de dous (baixo + 1 planta).

- Os espacios da parcela non ocupados pola edificación deberán tratarse axeitando os seus remates superficiais ás condicións do medio (pavimentos, vexetación, arboredo, etc.).

NORMAS ESPECÍFICAS

No cadro que se achega establécense as distintas condicións de edificación en función dos distintos tipos de usos. Por razón da súa atipicidade que impide establecer unha regulación sobre elas, exceptúanse:

- As edificacións relacionadas coa defensa nacional.
- As edificacións dedicadas ó servizo de obras públicas.
- As infraestructuras de servizo público.

USO	Parcela mínima (m ²)	Ocupación máxima (%)	Edif. máxima (m ² / m ²)	Altura máxima (m)
EQUIPAMENTOS:				
-Deportivos	2.000	40	0,40	10
-Docentes	2.000	40	0,40	8
-Sanitarios	2.000	40	0,40	8
-Asistenciais	2.000	40	0,40	8
-Socio-culturais	2.000	40	0,40	8
-Relixiosos	2.000	40	0,40	8
OUTRAS EDIFICACIÓNS:				
-Recreativo, hoteleiro, balnearios e afíns	5.000	20	0,20	10
-Cámpings	5.000	5	0,05	4
-Industriais (1)	5.000	20	0,20	8
- Agropecuarios	2.000	20	0,20	5
- Gasolineiras (2)	2.000	5	0,05	8
- Pequenos talleres e industrias artesanais	2.000	20	0,20	5
- Outros usos	5.000	10	0,10	7

(1).- A distancia a vivendas exteriores fíxase en 50 m.

(2).- A distancia a vivendas exteriores fíxase en 25 m, contados desde os tanques.

C.3 OUTRAS CONDICIÓNS

Permitirase supera-los parámetros de altura, ata onde poidan xustificarse como mínimos necesarios, naqueles casos nos que a súa propia condición técnica o requira ineludiblemente, como a localización de pontes grúa de altura obrigada en razón do tipo de industria, o emprego de condensadores para vapor, de grande magnitude; as naves con instalacións de macro-maquinaria, e outros casos equiparables, así como os elementos puntuais como silos, depósitos elevados de auga, e demais citados no punto 2º do apartado C.2.1.8.

As industrias actualmente existentes situadas no solo rústico común considéranse, a efectos urbanísticos, socialmente interesantes, canto ó mantemento dos seus actuais procesos productivos e postos de traballo. Poderán, polo tanto, realizarse nelas obras de consolidación, modernización, incremento do valor e aumento de volume sen saír das súas parcelas actuais nas condicións sinaladas nestas normas e sempre e cando queden xustificadas polas necesidades dos seus procesos productivos, tal como se contempla no art. 58 da LSG. Con esta finalidade, considéranse incluídas tódalas industrias, así como as edificacións existentes á aprobación definitiva das Normas, existencias que deberán xustificarse documentalmente.

Considérase tamén socialmente interesante, a efectos urbanísticos, as industrias ou actividades molestas, insalubres, nocivas ou perigosas que, por razón dese carácter, non conveña emprazar nos polígonos industriais, senón situar en lugares totalmente afastados dos núcleos urbanos, e que xeren un volume de emprego que, segundo discrecional apreciación do Concello, compense os inconvenientes e custos sociais da súa implantación.

Edificacións complementarias:

Tipos permitidos: acaroados á edificación principal ou separados dela na forma expresada en B.10.

Superficie máxima edificable: 120,00 m².

Altura máxima en calquera punto: 3,50 m.

Ocupación máxima da parcela resultante (descontada a parte ocupada pola edificación principal): 10%.

Sempre que se xustifique por necesidades derivadas do proceso productivo, as construcións agrícolas poderán superar estes parámetros, sen exceder en calquera caso a edificabilidade máxima de 0,25 m²/m², medidos sobre a totalidade da parcela.

INCORPORACIÓN Ó PROCESO DE DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO DO SOLO RÚSTICO COMÚN APTO PARA URBANIZAR

O Plan Xeral recoñece como solo rústico apto para a urbanización de acordo coas determinacións establecidas polos artigos 14.d), 21.2, 68.3, e 78 da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia, aquelas áreas cualificadas nos planos de ordenación como NU que cumpren ademais os seguintes requisitos:

1.- Que sexa viable o seu desenvolvemento, tanto desde o punto de vista económico, como desde o punto de vista técnico, tendo en conta os elementos e redes exteriores de infraestruturas sobre os que se apoie a actuación, debendo garantirse de forma axeitada o enlace con tódalas redes viarias e de servicios integrantes da estrutura do municipio.

2.- Que a proposta de delimitación do ámbito a desenvolver mediante Plan parcial sexa coherente coa estratexia do Plan Xeral e coa estrutura xeral do territorio.

Nestas áreas poderanse delimitar sectores para o seu desenvolvemento mediante Plans parciais.

O aproveitamento tipo dos sectores que se delimiten para o solo rústico común apto para a urbanización será determinado polos respectivos plans parciais de acordo co procedemento establecido no artigo 93 da Lei 1/1997, (art. 94 LSG).

De acordo co establecido no art. 78.2 da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia, o réxime urbanístico aplicable a estas actuacións será o correspondente ó solo urbanizable, e o seu aproveitamento urbanístico estará suxeito a non poder supera-la densidade media proxectada polo plan para o solo urbanizable do termo municipal.

Malia o anterior, os parámetros máximos que deberán cumprir os plans parciais nesta clase de solo serán:

- Densidade máxima: 30 viv/ha.
- Edificabilidade máxima: 0.50 m²/m².
- A superficie mínima do ámbito a desenvolver mediante Plan Parcial será de 12.000 m².
- A tipoloxía edificatoria será a de vivenda unifamiliar.

Para a delimitación de sectores no solo rústico común apto para urbanizar, teranse en conta as seguintes características:

- A delimitación deberá comprender unha superficie mínima de terreos na que sexa posible desenvolver unha actuación que permita implanta-las dotacións mínimas de equipamento establecidas para a unidade básica das definidas na lexislación urbanística aplicable.
- Os terreos deberán cumprir-las condicións mínimas esixibles para a axeitada instalación dos usos que se pretendan implantar.
- A actuación deberá resolver pola súa conta cantas conexións ós sistemas xerais existentes ou previstos polo Plan sexan necesarias.
- O uso característico da actuación será o residencial, podendo establecerse actuacións dos usos compatibles con este.

ORDENANZA 13. SOLO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEXIDO (NUP)

ZONAS QUE SE PROTEXEN EN RAZÓN DOS SEUS VALORES INTRÍNSECOS

- a) Zona de protección especial de cultivos (NUPC)
- b) Zona de protección especial de ríos e regatos (NUPR)
- c) Zona de protección especial de masas arbóreas de alto interese botánico, ecolóxico, paisaxístico ou doutras condicións excepcionais (NUPA)
- d) Zona de protección especial paisaxística e medio ambiental do monte alto (NUPM)
- e) Zona de protección especial do patrimonio histórico artístico e etnográfico (NUPHA)
- f) Solo rústico de protección de vistas.
- g) Solo rústico de protección de infraestructuras (NUPI)

13.a) ZONA DE PROTECCIÓN DE CULTIVOS (NUPC)

Delimitación

Comprende esta ordenanza as actividades agrarias, pecuarias ou mixtas (agropecuarias, agrícola-forestales) desenvolvidas en solos que polas súas condicións de homoxeneidade, produtividade ou posibilidades, son merecedoras dunha particular protección, de conformidade co art. 68.1 da LSG.

Normativa de protección

- a) Só se autorizarán as edificacións e instalacións que lle son propias por estaren vencelladas a explotacións agrícolas e suxeitas ás normas da Consellería de agricultura, para as que se fixa unha altura máxima de 4,50 m (excepto silos), e unha ocupación máxima do 7,5% da parcela.

b) Prohíbese o ensanchamento do viario existente na zona, sempre que non veña obrigado pola súa explotación agraria.

c) Prohíbense os desmontes, escavacións ou recheos que supoñan o rebaixa-la superficie cultivable, así como calquera outro que altere a rede de irrigación, drenaxe, etc.

d) Prohíbese o establecemento de cercados de fábricas opacas, cando estes afecten á disposición actual dos camiños, servidumes, bancais, cómaros, etc.

e) Autorízanse as construcións desmontables relacionadas co cultivo en invernadoiros.

f) As especies forestais da ribeira serán protexidas e conservadas, e para a súa corta solicitarase licencia.

13.b) ZONA DE PROTECCIÓN DE RÍOS E REGATOS (NUPR)

Comprende a presente ordenanza as áreas cubertas por augas, de forma non accidental, como os regatos, encoros, lagos, lagunas, zonas húmidas e pantanosas, e as súas beiras, en función da influencia ou afección, vinculación de uso, ou por motivo de salvagarda e conservación do medio natural, comprendidos dentro do ámbito de aplicación da presente normativa, segundo as seguintes determinacións:

Ámbito de aplicación:

a) Zonas delimitadas para a ordenanza "NUPR" nos correspondentes planos deste Plan, establecidas de conformidade co previsto no art. 68 da LSG.

b) Na súa penetración nas zonas delimitadas como solo urbano e nos núcleos rurais existentes, os ríos, encoros e demais aquí tratados, determinan unha franxa de solo rústico de protección comprendendo a canle e senllas faixas de 5,00 m de ancho para cada marxe, como zonas de servidume de uso público, de conformidade co art. 6 do Regulamento de dominio público hidráulico, último parágrafo, que pode reducirse a 2,00 m no caso de encarrilamento do curso de auga, previa aprobación do preceptivo proxecto técnico polo organismo autonómico competente.

Condicións de uso:

As condicións dos usos e actividades que en cada caso estean permitidas por esta ordenanza terán como factor básico ou indeclinable o respecto ós elementos

naturais, ás particularidades hidráulicas, edafolóxicas, ecolóxicas, paisaxísticas e demais propias do medio.

Ningún uso ou actividade será contraposta ós fins sinalados nos arts. 7 e 9 do Decreto 849/1986 no que se refire ás zonas de servidume e de policía.

As especies arbóreas e matogueiras características das ribeiras son obxecto de protección, prohibíndose calquera actuación ou modificación desta vexetación, coa salvidade daquelas cortas ou repoboacións que contén coa específica autorización outorgada polo organismo da cunca, e sempre de conformidade coa Lei do 18 de outubro de 1941, sobre repoboación de ribeiras e regatos. Ó respecto o coidado destas árbores será extremado.

Prohíbese todo tipo de explotación graveira ou areeira.

Prohíbese toda modificación ou actuación sobre o curso natural das augas, coa única excepción daquelas explotacións de fundamento hidráulico, non contaminantes, como os muíños e piscifactorías, que poden producir canles de derivación para encoros, co conseguinte retorno ó seu caudal, e á consolidación de marxes, formación de praias fluviais, e outras actuacións equiparables que, polo seu incuestionable interese social e utilidade pública, contén coa preceptiva autorización polo organismo de competencia da cunca, outorgable exclusivamente sobre proxectos técnicos garantes do cumprimento de canto se establece nos arts. 89 e 92 da Lei de augas e 234 a 239 do Regulamento do DPH, que conteñan, ó efecto, os estudos de impacto medioambientais, incluíndo a exposición detallada dos tratamentos e providións para garanti-la inocuidade dos vertidos ou filtracións, segundo as determinacións expresadas no punto seguinte.

Restrinxirase ó máximo a autorización dos vertidos, que, en tódolos casos, serán de conformidade cos arts. 92 e seguintes da LA e 245 e seguintes do R. de D.P.H., sen que en ningún caso superen os niveis admisibles de concentración de substancias contaminantes e produtos nocivos, determinado polo plan hidrolóxico da cunca (art. 254 de R. de A. e anexos), seguindo os procedementos que se sinalan na Lei e Regulamento e aplicando co máximo rigor o contido dos arts. 252, 260 e 261 de R. sobre control, modificación, suspensión temporal e definitiva da autorización, para a eficaz salvagarda do medio.

En ningún caso a aplicación da presente ordenanza poderá contraponerse ou dispensar do cumprimento da Lei de augas, regulamento de dominio público hidráulico e normativa vixente ó respecto.

Usos permitidos:

Nas franxas correspondentes na zona de servidume (5,00 m) poden realizarse cultivos, sempre que exclúan calquera alteración do terreo, plantado ou corta de especies arbóreas e matogueiras (fóra das excepcións que se sinalan nas condicións de uso), utilización de produtos que conteñan algunha das substancias contaminantes contidas nas relacións I e II do anexo ó título IV do R.D.P.H., nin que poidan ensucia-las augas ou altera-lo PH fóra dos límites establecidos no Plan hidrolóxico.

En ningún caso se disporán elementos que poidan entorpece-lo paso ó persoal de vixilancia, a pesca fluvial, o salvamento de persoas e o varado ou amarre circunstancial de embarcacións, non sendo excusados desta obriga os muíños, piscifactorías e demais ós que se fixo alusión nas condicións de uso, que deberán deixa-los espacios axeitados.

No restante solo desta ordenanza (asumible á zona de policía) permítese, ademais das actividades citadas no punto anterior, a plantación de árbores froiteiras, e arbustos e árbores de porte baixo e propios do medio, e de forma illada ou en pequenos agrupamentos as árbores de maior porte sen supera-los 15 individuos por Ha.

Permítese pacer ó gando e telo solto, sempre que se corte o seu acceso ás augas e a súa aproximación a menos de 3,00 m da vexetación característica da ribeira e do límite da zona de servidume, en xeral, dispoñendo a tal fin cercas ou "pastor eléctrico".

Excepcionalmente, o gando poderá aproximarse ás marxes nos puntos con bebedeiros que, en tódolos casos, se formarán por canle de desvío, impedindo o contacto directo dos animais co curso da auga, así como pocete filtrante intermedio, con decantación, no retorno, ademais das medidas de saneamento que, no seu caso, estableza o organismo de competencia.

Permítese tamén explotacións abertas de colmeas sen cercado.

Protección da canle en relación coa edificación:

Coa excepción das edificacións vencelladas ás explotacións con fundamento hidráulico non contaminante ou base fluvial, mencionadas nas condicións de uso, como muíños, piscifactorías, praias fluviais e outras especialmente autorizadas polas circunstancias concorrentes, non se permite edificación ningunha dentro da delimitación da ordenanza "NUPR", aínda que teñan carácter secundario ou provisional, como cortes, invernadoiros, etc.

O concello, previo informe favorable do organismo de competencia da cunca, poderá sinalar para cada temporada, non superior a 5 meses en total por ano, os lugares onde poden permitirse acampadas a colectivos organizados, con fins recreativo-culturais que o soliciten á autoridade municipal, coa obriga de respectar as datas e condicións que se esixan.

Nas franxas de servidume, nas penetracións do curso en delimitación do solo urbano e núcleos rurais existentes, as franxas de servidume non poden ser ocupadas por construcións de ningún tipo, carecendo de aplicación, neste caso, as excepcións expresadas sobre muíños e demais.

Nas praias fluviais poderán levantarse edificacións auxiliares exclusivamente dedicadas a aseos, vestiarios e servicios propios daquelas, cunha ocupación, nunha soa planta, non superior ó 10% da superficie homoxénea do espazo para solaz, comprendendo a propia praia, ata un límite de 60 m². Coidarase por riba de calquera outra circunstancia a integración coa paisaxe; os seus bordos non terán unha altura superior a 2,50 m nin a cumieira pasará de 4,50 m. Admítense tamén mesas e bancos rústicos, non movibles, fontes e outros semellantes que, en tódolos casos, cumpran coas previsións de non producir obstrucións nas riadas, así como con todo o expresado de paso de vixilancia, vertidos e demais.

Os vertidos ó curso, procedentes de edificacións, instalacións ou calquera actividade que estea fóra da delimitación da ordenanza "NUPR", cumprarán, a tódolos efectos, as determinacións contidas no presente texto.

Normativa de protección

a) Os vertidos líquidos feitos ás canles dos ríos e regatos protexidos están sometidos ás seguintes limitacións:

A demanda bioquímica de osíxeno en 5 días (DB05) e a 20º C non excederá de 15 mg/l.

A cantidade de materias en suspensión non excederá de 60 mg/l.

O PH situarase entre 5,3 e 9.

A temperatura da auga non sobrepassará os 25º C.

A cantidade máxima de aceites e graxas será de 5 mg/l.

b) Impídese e prohíbese a modificación das condicións naturais das ribeiras e, a tal fin, dispónse:

Que as vías de comunicación que crucen ou percorran as ribeiras se integren coa topografía e a vexetación.

Prohíbese a modificación da vexetación das zonas protexidas, xa sexa herbácea, arbórea ou arbustiva. As cortas terán que contar co permiso do concello, cinguíndose, en todo caso, ó disposto na Lei do 18/10/1941, sobre repoboación de ribeiras.

c) Protexeranse as canles dos ríos e regatos para conseguir que se manteña o equilibrio ecolóxico, vixiando especialmente os vertidos, tanto líquidos (xa vistos) como sólidos. Por iso non se permiten actuacións en regatos nin ríos que impliquen o movemento de terras. As proteccións, en xeral, serán das canles e de franxas de 50-25 m a cada lado das ribeiras, segundo os casos, reflectíndose tal circunstancia a cada lado das ribeiras, nos planos de ordenación.

d) Na zona prohíbese todo tipo de uso edificatorio, a non ser nas áreas nas que os regatos atravesen solo clasificado como urbano.

13.c) ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL DE MASAS ARBÓREAS DE ALTO INTERESE BOTÁNICO, ECOLÓXICO, PAISAXÍSTICO OU DOUTRAS CONDICIÓNS EXCEPCIONAIS (NUPA).

Delimitación.

Comprenden estas zonas os arboredos localizados en espazos moi concretos (fragas, soutos, carballeiras e outros espazos naturais equiparables, así como determinados conxuntos nos xardíns, parques, e outros semellantes) nos que concorren especiais condicións de interese botánico (especímenes protexidos, exemplares raros, expoñentes da flora autóctona, etc.), ou que configuran un destacado ecosistema, ou definen unha paisaxe de gran recoñecemento, ou caracterizan un ámbito arquitectónico relevante, ou, en suma, que presenten especiais circunstancias de significación, pola elevada pendente da zona ou pola función, localización e composición das especies.

Normativa de protección.

Polas excepcionais condicións das masas forestais comprendidas nesta protección, é obxectivo primordial a súa conservación e salvagarda na forma natural orixinal, prevalecendo sobre calquera outro interese, o que determina o máis alto nivel de esixencias relativas ó seu respecto e á súa manifesta incompatibilidade con outros usos concurrentes. En consecuencia:

Prohíbese a inclusión de especies estrañas na zona, alleas ó carácter da paisaxe, que deteriorenen o equilibrio ecolóxico ou que dalgunha maneira alteren as condicións orixinais, tendo presente o que establece o decreto 81/89 do 10 de maio da Consellería de Agricultura.

Os sistemas vencellados ó bosque atlántico estarán sometidos á tutela dada pola Lei 4/1989, do 27 de marzo, sobre a conservación das especies establecidas no decreto 82/89 do 11 de maio da Consellería de Agricultura.

Prohíbese a corta de árbores para explotación forestal ou para calquera outra finalidade que non derive dos axeitados coidados para elimina-las partes degradadas por enfermidade ou accidente, ou no caso de que o risco de desprendementos ou crebas ameace a seguridade pública ou dano sobre outros espécimes.

A eliminación de calquera exemplar, por estas causas, ou a súa morte natural ou accidental, implica a reposición con outro exemplar da mesma especie, coa salvidade de que o preexistente tivera características non concordantes coas demais.

En calquera caso, o tipo de coidados, a conveniencia da corta ou a poda, e as posibles substitucións determinaranas técnicos cualificados, con competencia ó efecto.

A forestación de claros, nestas zonas, así como a densificación dos arboredos ampararanse nos pertinentes informes e determinacións periciais de forma semellante ó que se sinala no punto precedente.

En tanto non estean esgotados os recursos para libralos do mal que teñan, non se autorizará a substitución de exemplares notables (polo seu porte, antigüidade, localización ou significación) de espécimes autóctonos de recoñecida estima, como carballos, castiñeiros, olmos, tileiros e nogueiras.

Os característicos reductos autóctonos de estrutura forestal con sotobosque e/ou vexetación asociada (como as carballeiras, castiñeiras, fallas, soutos, fragas, etc.) considéranse constituídos inseparablemente por arboredo e estrato arbustivo, herbas, fentos, musgos e demais, dos que só se poden eliminar os excesos prexudiciais, respectando sempre as especies protexidas (acibro, teixo e demais sinaladas polos organismos competentes).

Non se permite modifica-la configuración do terreo ou altera-las escorrentías naturais, salvo para preservar da erosión con estrago ou por risco de derrubamento, en calquera caso amparando a actuación en estudos xeolóxicos avalados por técnicos con competencia, que determinen a actuación correcta.

Non se permite a apertura de camiños que non se dediquen á conservación e vixilancia do medio, ou para formar devasas e pasos para a loita contra incendios, debendo discorrer polo bordo das masas arbóreas, sen altera-las súas circunstancias, salvo que exista razón moi fundada para atravesalas.

Non se permite o vertido de entullo.

Non se permiten outras cercas que non sexan sebes e cercados rústicos preexistentes.

Non se permite pacer ó gando nin o pastoreo.

Non se permiten acampadas.

Non se permiten queimas de restollo nin calquera outro lume nas zonas de protección, precisárase permiso específico do concello para calquera forma de lume nas proximidades destas masas forestais, só admisibles nos lugares e condicións que ó efecto sinale a sección técnica municipal.

Non se permite cruza-la área das masas forestais aquí reguladas con conductos ou instalacións de calquera tipo.

O municipio poderá autoriza-lo aproveitamento do sotobosque de especies botánicas non protexidas, en tanto corresponda a excesos prexudiciais para o arboredo, coas limitacións que poidan derivar no caso do sotobosque asociado.

O concello dictará ou promoverá as medidas oportunas para a retirada de restollos, cando sexa abundante antes do estío, en prevención de incendios.

O concello pode autorizar para cada tempada e modalidade de recollida de froitos, resina e outros semellantes que non supoñan alteración nin prexuízo para o medio.

A protección especial de masas arbóreas de alto interese botánico, ecolóxico, paisaxístico, etc., acada tamén a protección de exemplares illados ou que formen grupos reducidos, aínda que sen constituír unha masa forestal, no sentido da extensión ou volume, sempre que presenten excepcionais condicións de porte, carácter, etc., incluíndose tanto os espécimes autóctonos, xa citados, como aqueles que tradicionalmente caracterizan peculiares rincóns de pazos, cemiterios, etc., como os cipreses, cedros, magnolias, camelias, palmeiras, etc.

Usos edificatorios.

Con carácter xeral: prohíbese todo uso edificatorio, coa única salvidade das construcións para vixilancia e protección contra incendios, expresadas no parágrafo 10 do punto anterior.

Con carácter particular: permítense a conservación dos usos e construcións existentes nos casos de protección de arboredos de pazos, cemiterios, e demais equiparables, citados no último parágrafo da normativa de protección de "NUPA" citado.

Previa redacción do correspondente Plan especial permítense:

-O uso de cemiterios. (Non será autorizable máis dunha instalación deste tipo).

13.d) ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL PAISAXÍSTICA E MEDIO AMBIENTAL DO MONTE ALTO (NUPM)

Delimitación

Comprende as masas arbóreas, factibles de explotación, que, pola concorrencia de importantes factores económicos, ecolóxicos, paisaxísticos ou de interese xeral, se deben conservar nas condicións de uso e explotación aquí reguladas, aplicables ás áreas delimitadas para este fin nos correspondentes planos de zonificación e usos.

Normativa de protección

Permítense as cortas de árbores para a súa explotación comercial, así como as substitucións por causas de defectos ou enfermidade, previa licencia ó efecto, debendo procederse polo medio da entresaca e de acordo coas disposicións dos servizos forestais, ademais de garanti-lo axeitado mantemento da masa arbórea, gardando que perdure sobre o terreo polo menos o dobre das unidades cortadas e sen realizar no mesmo ámbito cortas consecutivas.

Non poderán introducirse especies alleas ó carácter das preexistentes, da configuración paisaxística, ou que resulten en prexuízo do equilibrio ecolóxico, tendo presente o que establece o decreto 81/89 do 10 de maio da Consellería de Agricultura.

Os sistemas vencellados ó bosque atlántico estarán sometidos á tutela dada pola Lei 4/1989, do 27 de marzo, sobre a conservación das especies naturais e da flora e fauna silvestre, xunto coas determinacións establecidas no decreto 82/89 do 11 de maio, da Consellería de Agricultura.

Prohíbese a apertura de camiños para rodadura que non sexan de exclusivo interese forestal, que, de non mediar xustificación ben fundada, deberán dispoñerse polos bordos dos arboredos.

Prohíbense os desmontes, escavacións, vertidos ou recheos que non supoñan unha restauración acompañada de recubrimento coa capa vexetal adecuada, sempre que estas actuacións preparen o terreo para melloras súas condicións forestais.

Prohíbese calquera vertido de lixo.

A destrución do arboredo e vexetación debida a un incendio ou por estragos das forzas naturais non xustificará cambio de uso, modificacións do terreo ou incumprimento das presentes determinacións.

Tanto as cortas por explotación como as derivadas da eliminación de exemplares danados polo incendio ou estrago obrigan á repoboación polo menos en igual número de árbores da mesma especie ou da que corresponda ó medio de conformidade co que establecen as presentes determinacións.

Prohíbense as queimas e producir calquera tipo de chama libre nas zonas de arboredo.

As queimas legalmente autorizadas nos claros ou nos terreos non forestais inmediatos ó arboredo realizaranse conforme as disposicións dictadas para a prevención de incendios, debendo, en calquera caso, contar con barreiras axeitadas que impidan o espaxamento de chamas, así como dispoñer de elementos para a extinción inmediata, tanto do propio lume como do que imprevisiblemente puidese producirse a partir del.

Permítese a apertura de devasas na forma e condicións exclusivamente precisas para tal fin.

As liñas de transporte eléctrico de utilidade pública e interese social que por razóns técnicas ben fundamentadas deban cruzalo "NUPM" disporanse polo eixe das devasas.

Os conductos de auga que por razóns semellantes atravesen o "NUPM" poderán tenderse polo bordo dos camiños e devasas.

O achádego de espécimes de flora protexida, a existencia de niños de animais protexidos, ou a constatación mesma da presenza desta fauna, débese participar ó órgano municipal competente, suspendéndose cautelarmente as cortas ou labores que poidan afectar ó caso, en tanto non se dictaminen ó efecto.

Determinacións particulares segundo o nivel de protección.

Sempre que non se produza detrimento das condicións naturais do desenvolvemento forestal, das condicións ecolóxicas, paisaxísticas e demais características naturais do medio, permítense as instalacións destinadas á corta, extraccións e manipulacións primarias dos produtos arbóreos e do bosque, en xeral, comprendéndose cargadores, aserradoiros, secadores e almacéns, podendo incluí-la produción de toros, postes, tacos, etc., e subproductos, como labras, serraduras, resinas, etc., excluindo todo proceso industrial de base química, destilación, aglomeración, pastificación e demais que non correspondan a procesos mecánicos elementais propios dos elaborados primarios.

Nos claros preexistentes, ou nos conformados nas zonas boscosas de escasa densidade orixinaria, permítense a construción de alpendres abertos, de ata 500 m² por cada explotación, así como alpendres de ata 225 m² de superficie construída pechada por cada explotación, para uso do persoal, gardar instalacións, etc.

Igualmente, permítense a instalación de pontes-guindastres, guindastres fixos ou móbiles sobre raíles, gálivos, plataformas para pesaxe, depósitos de auga, tramos de raíles con plataformas para transporte dentro das áreas de elaboracións e carga, zonas expofeso para aparcamento de maquinaria automotriz, e demais medios precisos para o desenvolvemento das actividades descritas.

Fóra dos claros poderán dispoñerse postos de vixía e refuxios para a eventual protección do uso público, dotados dos medios para extinción de incendios forestais, cunha superficie construída, pechada, non superior a 35 m², nin máis dun deles por cada 30 Ha., con independencia dos refuxios de carácter xeral.

Sen que resulte prexuízo para o medio, poden autorizarse actividades de uso e aproveitamento da natureza en forma de acampadas, con instalacións desmontables non permanentes, exclusivamente para grupos con responsabilidade xurídica, como os "scouts", organizacións de ensino e culturais ou equiparables,

admitíndose, ademais, a instalación permanente de bancos e mesas rústicas, fontes ou surtidores e caseta rústica, axeitada á paisaxe, para aseos, de superficie e limitacións idénticas ós refuxios citados no parágrafo precedente.

Igualmente, previa xustificación do uso e con garantía de non producir prexuízo, poderá autorizarse a apertura de carreiros de acceso ós lugares pintorescos e os de uso e aproveitamento da natureza.

Sempre que non derive dano ó medio e para a riqueza e produción forestal, permitiranse usos aprobeuarios compatibles, sen que en ningún caso supoña edificacións, diminución da masa ou densidade forestal, ou contraposición con calquera finalidade ou actividade propia da silvicultura.

13.e) ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL DO PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO E ETNOGRÁFICO. (NU-PHA)

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Lei 16/85 do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español (BOE 29/06/85), corrección de erros BOE 11/12/85).
- Lei 8/1995, do 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia.
- Decreto 571/1963, do 14 de decembro sobre protección de escudos, pedras heráldicas, rollos de xutiza, cruces de ferro e pezas similares de interese histórico artístico (BOE 30/03/63).
- Decreto 22/1949, sobre protección de Castelos (BOE do 5 de maio de 1949).
- Decreto 449/1973, do 22 de febreiro, polo que se coloca baixo a protección do Estado, os hórreos ou cabazos antigos existentes en Asturias e Galicia.

APLICACIÓN

Zonas ou enclaves delimitados ó efecto, edificios, construcións, restos ou xacementos sinalados nos planos do presente ordenamento, identificados como "NUPH" e/ou incluídos na "RELACIÓN DE BENS PROTEXIDOS E BENS AFECTADOS POLAS DETERMINACIÓNS SOBRE PROTECCIÓN E CONSERVACIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO E CULTURAL" e o correspondente "CATÁLOGO COMPLEMENTARIO".

Bens comprendidos no inventario oficial do patrimonio, situados dentro do ámbito do ordenamento, que por erro ou omisión non figuren nos documentos expresados no parágrafo anterior.

Elementos descubertos con posterioridade á redacción da presente normativa, recoñecida a súa valía ou interese polo dictame da Comisión provincial de Patrimonio.

Zonas, enclaves, edificios, construcións, restos ou xacementos que, no seu caso, sexan inventariados polos organismos competentes en materia de Patrimonio Histórico, Artístico e Cultural, sempre que esta circunstancia sexa comunicada ó concello a tal efecto.

Elementos illados que, aínda sen estar recollidos nos planos -pola irrelevancia do seu tamaño ou difícil grafado- ou na relación e inventario -polas particulares circunstancias de identificación xenérica- teñen recoñecido con interese histórico, artístico e/ou cultural polas disposicións dadas ó efecto, como os hórreos (Decreto 449/73 do 22 de febreiro), cruceiros (Decreto 571/63 do 14 de marzo), petos de ánimas, escudos, emblemas, pedras heráldicas, cruces de término e semellantes (Decreto 14 de marzo 1963), e as pinturas e gravados rupestres (art. 40.2 da Lei 16/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico).

REFERENCIAS

As dadas na "RELACIÓN DE BENS PROTEXIDOS E BENS AFECTADOS POLAS DETERMINACIÓNS SOBRE PROTECCIÓN E CONSERVACIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO E CULTURAL" ou, no seu defecto, as contidas no Inventario da Comisión provincial de Patrimonio e dos organismos competentes na materia que estean recollidos na documentación municipal.

CARACTERÍSTICAS

Os variados elementos sobre os que ten aplicación a presente ordenanza teñen como características comúns a súa valía como testemuño histórico, a súa transcendencia cultural, a súa calidade artística ou as súas condicións paradigmáticas, arquitectónicas, ambientais ou semellantes.

OBXECTIVOS PREVISTOS

Conservar e preservar-lo acervo histórico, artístico e cultural, así como adecuar-lo edificios e espazos contextuais dos bens protexidos para dárle-lo ambiente e realce apropiado.

USO PRINCIPAL

O que veña desenvolvéndose, salvo determinación expresamente indicada na correspondente "FICHA INDIVIDUALIZADA".

USOS PERMITIDOS

Os que se sinalen na correspondente "FICHA INDIVIDUALIZADA" ou, no seu defecto, os que xa concorran actualmente co uso principal.

TIPOLOXÍA

Dos BENS PROTEXIDOS: a que veña de si, ou, cando a presente desvirtuada ou invalidada, a sinalada expresamente ó efecto na correspondente FICHA INDIVIDUALIZADA do ben.

Dos BENS AFECTADOS: a que se sinala na súa FICHA INDIVIDUALIZADA, ou, se non se dá especificación ó respecto, a que presente de si.

ALIÑACIÓNS E RASANTES

Dos BENS PROTEXIDOS ou AFECTADOS: as que se sinalan no Plano da Rede Viaria, Aliñacións e Rasantes, salvo que na correspondente FICHA INDIVIDUALIZADA se faga indicación expresa ó efecto. No seu defecto, as que presente o ben.

RECUADOS

Dos BENS PROTEXIDOS: salvo indicación expresa na correspondente FICHA INDIVIDUALIZADA (se houberse circunstancia que así o esixise) os bens protexidos están dispensados do cumprimento das determinacións sobre os recuados, sendo así que o afastamento respecto dos lindeiros, viais, etc., corresponde á posición que pola súa preexistencia lle veña dada.

Dos BENS AFECTADOS: no que se refire ó afastamento dunha construción condicionada pola proximidade doutra catalogada, aterase ó que sinale a correspondente FICHA INDIVIDUALIZADA do ben afectado, sen prexuízo de cumprir cos recuados esixidos polas determinacións xerais, se fosen de maior magnitude.

Se a construción afectada estivese dentro da zona Azona de protección@ dun ben catalogado, as determinacións anteriores supeditaranse ó dictame, vencellante, da Comisión provincial de Patrimonio, previo á concesión da licenza municipal (véxanse as "Determinacións particulares" da presente ordenanza).

PARCELA ESIXIBLE

Para os BENS PROTEXIDOS:

a) Nos bens catalogados polos Organismos competentes en materia de Patrimonio Histórico, Artístico e Cultural, tomarase como parcela esixible a que respectivamente figure afecta a cada ben no correspondente inventario e, no seu defecto, a que figure na inscrición catastral.

b) Nos bens de nova catalogación, a parcela esixible corresponderá á que respectivamente se defina como afecta a cada ben na correspondente FICHA INDIVIDUALIZADA e/ou no CATÁLOGO COMPLEMENTARIO. No seu defecto, a que figure na inscrición catastral ou a que resulte desta e a aplicación das aliñacións oficiais, se houberse modificación nelas, no seu caso.

c) En tódolos casos, a parcela esixible do ben catalogado configurará xuntamente con este unha unidade de protección e conservación de condición indivisible e inseparable dos elementos que estean contidos nela.

Para os BENS AFECTADOS:

a) A ordenanza de Protección e Conservación do Patrimonio aplicada nunha zona delimitada e identificada como "NU-PHA" implica a conservación da estrutura parcelaria tanto dos bens protexidos como dos afectados, o que implica tomar como parcela esixible a existente catastral, de cada ben, ou a que resulte desta e a aplicación do ordenamento (se houberse modificación de aliñacións), salvo determinación específica sinalada na correspondente FICHA INDIVIDUALIZADA.

b) Os bens afectados, puntuais, situados dentro dunha zona non cualificada como NU-PHA, terán como parcela esixible a correspondente a esta zona onde se sitúa, salvo determinación que especificamente se explicita na correspondente FICHA INDIVIDUALIZADA.

EDIFICABILIDADE

Para os bens protexidos:

Tanto se están nunha zona especificamente delimitada e identificada como "NU-PHA", como se son elementos puntuais insertos nunha zona non cualificada así, os bens catalogados conservarán a edificabilidade que presenten, ou, nos casos de reconstrucción, recuperación, eliminación de construción allea e outros semellantes, a que figure no plano de Ordenamento de volumes e na correspondente "FICHA INDIVIDUALIZADA", ou, en todo caso, a que resulte de aplicar estrictamente sobre o ben catalogado as actuacións sinaladas e/ou permitidas polo grao de protección que teña asignado.

Para os BENS AFECTADOS:

a) No caso de bens puntuais afectados que estean situados nunha zona non cualificada como "NU-PHA", aplicarase a mesma edificabilidade sinalada pola ordenanza desta zona na que se insiran, salvo que a afección implique obriga de

reducción ou derruba, o que expresamente se sinalará no plano de ordenación de volumes, de forma inequívoca, así como a correspondente FICHA INDIVIDUALIZADA.

b) Os bens afectados que estean situados dentro dunha zona especificamente delimitada e identificada como "NU-PHA" terán a edificabilidade que expresamente figure no Plano de Ordenación de volumes e nas respectivas "FICHAS INDIVIDUALIZADAS" e, en ausencia de ámbas determinacións, conservarán a edificabilidade que teñan, así como as condicións de aproveitamento baixo cuberta, a formación ou non de soto ou semisoto, ocupación e demais concorrentes en cada caso.

OBRAS PERMITIDAS

Nos BENS PROTEXIDOS: permítense estrictamente as obras autorizadas para o "grao de protección" que teña asignado cada ben (véxase o ANEXO relativo a "DETERMINACIÓN SOBRE PROTECCIÓN E CATALOGACIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO E CULTURAL" no que se refire a graos de protección, clave de codificación, tipos de obras e demais contido ó efecto) e as que particularmente se expresen na correspondente "FICHA INDIVIDUALIZADA", no seu caso, para a adecuación do ben catalogado, coa obriga de execución e responsabilidade consecuente sinalada pola lexislación vixente.

Nos BENS AFECTADOS: permítense tódalas obras conducentes a cumprir coas esixencias da afección, así como as que, sen contrapoñerse a este fin, se traduzan nunha mellora do elemento e a súa adecuación ó medio, no sentido sinalado no art. 138 da L.S.

DETERMINACIÓN

ZONAS DE PROTECCIÓN:

Ademais das determinacións directamente aplicables sobre os bens catalogados, para a súa protección e conservación, e a adecuación que, no seu caso, recae especificamente sobre os afectados en razón da súa inmediata proximidade, harmonización ambiental ou realce, establecéndose unha distancias de protección ó respecto, con carácter xeral, arredor de cada ben incluído no patrimonio obxecto de protección, configurando unha área envolvente limitada por unha liña homotética co perímetro do ben catalogado e/ou dos seus elementos máis externos, entendéndose, entre eles, o propio límite da parcela afectada.

Os xacementos arqueolóxicos teñen recoñecido un nivel de protección integral no que só se permiten actuacións encamiñadas a perpetua-lo ben nas súas condicións adicionais e lexítimas, sen altera-los seus compoñentes, configuracións, carácter ou aspecto.

En tanto non estean comprendidas no Plan Especial de Protección, nas zonas citadas obrigan a dispoñer dun informe previo da Comisión Provincial de Patrimonio -que terá carácter vencellante- para a realización de calquera das actividades enumeradas no art. 168 da LSG. dentro dos límites destas áreas.

Con carácter xeral, os traballos arqueolóxicos (supervisión de obras, sondaxes, escavacións na área) que a Comisión territorial do patrimonio histórico determine que deberán realizarse de forma previa á concesión da licenza municipal serán sufragados salvo excepcións polo promotor das obras.

O límite da zona de protección, segundo os distintos bens e circunstancias, estará situado ás seguintes distancias do perímetro do ben catalogado:

SOLO URBANO e SOLO DO NÚCLEO RURAL

BEN PROTEXIDO	DISTANCIA DE PROTECCIÓN	OBRIGA QUE IMPLICA (*)
Parque, xardín, rúa ou praza	Propio ámbito (no caso do Camiño Real calquera obra de edificación separarase da aresta un mínimo de 10 m)	Harmonización. Non se permiten outras obras na súa traza que non sexan as que baixo a dirección de expertos poidan restaura-lo ben orixinal.
Edificio	Lindeiros (Ordenanza de conservación)	Harmonización
Conxuntos monumentais, grandes construcións monumentais.	Será de aplicación a Ordenanza de conservación	Harmonización

BEN PROTEXIDO	DISTANCIA DE PROTECCIÓN	OBRIGA QUE IMPLICA (*)
Ponte, fonte, cruceiro, monumento escultórico e equiparables	15,00 m	Non altera-lo ambiente, excepto para adecentamento, axeitado axardinamento, iluminación ornamental, no caso de enclaves peculiares; ou actuacións que redunden no realce e axeitada harmonización, se non preexistisen factores contextuais vencellados ó carácter do ben que se protexe.
Restos arqueolóxicos, vestixios históricos, etc.	As determinadas nos planos de ordenación. No seu defecto, o perímetro da propiedade, se é solo privado, ou perímetro do espacio público.	A suspensión cautelar das obras, ata providencia que determine posible extracción dos elementos ou resolución ó efecto.

(*).- Sen prexuízo das determinacións que especificamente sinala a Comisión Provincial de Patrimonio ó efecto.

SOLO NON URBANO

BEN PROTEXIDO	DISTANCIA DE PROTECCIÓN	OBRIGACIÓN QUE IMPLICA
Restos arqueolóxicos (mámoas, dólmenes, petroglifos, castros, xacementos, etc.)	As determinadas nos planos de ordenación. No seu defecto 200 m.	O informe que, con carácter vencellante emita en cada caso a Comisión provincial xeral, a prohibición de movemento de terras, obras hidráulicas, actividades industriais, edificacións que se achegen, oculten ou prexudiquen ó ben, podendo, nos casos máis restrictivos, impedir calquera construción en toda ou parte da zona. En todo caso, tomaranse sempre medidas precautorias para novos achados e para o respecto ambiental.
Elementos arquitectónicos (mosteiros, conxuntos parroquiais, igrexas, capelas, cemiterios, santuarios, castelos, pazos, pontes, fontes,	100,00m	Ademais do respecto ambiental e paisaxístico, terase moi presente a armonización.

etc.)		
Elementos etnográficos (hórreos, pombares, cruceiros, petos, fornos, muiños, etc.)	50,00 m	Ademais do sinalado para os elementos arquitectónicos deben considerarse, os etnográficos, a posibilidade de asumilos nos contextos vivideiros, non arcaizantes, mais sempre dignos.

No que se refire a outros elementos do acervo histórico, artístico e cultural para os que, polas súas peculiares características, non se establece zona de protección, terase en conta, sen embargo, mante-las condicións visibles merecedoras, sen levantarlle impedimentos por diante nin achegarlle outros elementos estraños ou que desvirtúen a imaxe orixinaria ou causen prexuízo. Atópanse entre estes bens patrimoniais os escudos heráldicos, reloxos de sol, imaxes, gravados, pinturas, etc.

O achado de calquera peza, elemento, resto ou parte oculta que se presuman de carácter arqueolóxico, condición artística, documental ou dunha valía semellante, porase en coñecemento da Comisión provincial de Patrimonio, Artístico e Cultural, suspendéndose cautelamente os traballos que no seu caso puidesen afectarlle ata que se teña dictame e providencia ó efecto, do que se dará, así mesmo, conta á corporación municipal, tal como se sinala tamén, ó respecto, na execución de obras tipo "T" e "U" (movemento de terras, demolicións) no Anexo sobre protección e catalogación do patrimonio.

DISPOSICIÓN ESPECIAL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓXICA

Consideracións previas

De acordo coas directrices contempladas na Lei 1/1997, do 24 de marzo, do Solo de Galicia e subsidiariamente nas sinaladas nas normas subsidiarias e complementarias de planeamento das catro provincias galegas, cómpre establecer un tratamento específico do patrimonio arqueolóxico dentro do Plan Xeral de Ordenación Municipal:

ORDENANZAS REGULADORAS DA PROTECCIÓN DOS XACEMENTOS ARQUEOLÓXICOS

PHA.- GRAO I

Constitúe a totalidade dos xacementos do catálogo.

O seu ámbito de protección vén grafado nos planos de ordenación do presente PXOM, establecéndose as seguintes categorías:

GRAO I- 1. Zona de Protección Integral . GP.9 A)

O seu límite defínese polas estruturas evidentes do xacemento, nas que os elementos arquitectónicos ou arqueolóxicos testemuñan a existencia dun xacemento arqueolóxico.

Aparecen grafados segundo a súa natureza coa simboloxía especificada na correspondente lenda dos planos de ordenación.

- Petroglifo
- Mámoa
- Castro

USO:

Aquel que teña como finalidade evidente a súa posta en valor, a súa conservación, consolidación ou investigación. Estes usos restrinxidos estarán rexidos polo Decreto 62/89 que Regula a Actividade Arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

Así mesmo nesta zona non poderán realizarse construcións, tendidos, conduccións ou instalacións aéreas ou soterradas, escavacións, recheos, movementos de terras, plantación e arrinque de árbores, cultivos que requiran labores profundos nin a apertura de pozos e minas.

GRAO I-2. Zona de respecto

A súa definición individualizada está recollida na cartografía "planos de ordenación" do presente PXOM. É unha área definida ó redor do perímetro máis exterior do ben,

baseándose no art. regulador núm. 30 das NCPS da COTOP, adaptado ó contexto en cada caso.

Aparecen grafados coa simboloxía especificada na lenda dos planos de ordenación.

Nos planos escala 1/1000

Nos planos escala 1/5000

Uso:

A tramitación da licencia para a realización de calquera tipo de obra nesta zona deberá ser informada preceptivamente pola Comisión territorial de patrimonio sendo o seu informe vencellante.

Permítense usos agrícolas tradicionais, non obstante, cando sexa preciso realizar traballos de roturación ou movementos de terras a máis de 30 cm de profundidade, deberá contarse cun informe favorable da Dirección xeral do patrimonio histórico e documental.

Así mesmo, as novas repoboacións forestais que se pretendan realizar, tanto nos terreos públicos como privados que nos últimos quince anos estivesen dedicados a outros usos deberán contar cun informe favorable da referida Dirección xeral.

Prohíbense movementos e traslados de terras e, excepto informe previo favorable do organismo competente da Consellería de Cultura, os tendidos aéreos ou soterrados de liñas de infraestrutura eléctrica, gas, abastecementos de auga, etc.

Condicións da edificación.

Non se admiten edificacións de nova planta.

De forma excepcional, e mentras non se prexudique o contorno do xacemento, ou cando este estivese moi deteriorado, previo informe vencellante do organismo competente da Consellería de Cultura, admítese a edificación de vivendas unifamiliares no solo rústico, e da tipoloxía especificada no PXOM no solo urbano.

PHA GRAO II

Inclúense neste grao de protección aqueles xacementos que posúen un deficiente grao de conservación.

Os usos e condicións de edificación serán os mesmos cós establecidos para o grao I-2.

Os xacementos suxeitos a este grao de protección están grafados nos planos de ordenación e son os seguintes.

- Castro de Montinho o Marxión GA 36060012
- Necrópole de Arealonga GA 36060014
- Porto de Vilaxoán GA 36060018

O resto dos xacementos catalogados quedan incluídos dentro do grao I.

Ámbito de aplicación.

a) Teñen obriga do cumprimento da presente Disposición Especial tódalas actuacións relativas a construcións, demolicións, escavacións, recheos e movemento de terras en xeral, así como a plantación e arranque de árbores, os cultivos que requiran labores profundos, e a apertura de pozos ou minas nas propiedades situadas nos lugares, enclaves ou delimitacións sinaladas con protección arqueolóxica nos planos; que estean descritos con esta protección no catálogo, ou especificados de ámbalas formas ou dalgunha outra forma no ordenamento.

b) Será de aplicación a Disposición especial de protección arqueolóxica nos espazos ou sitios nos que, sen estaren comprendidos en delimitación específica da forma sinalada en a), concorran circunstancias de achado sinaladas no último punto desta disposición.

c) A aplicación da Disposición especial por motivo das circunstancias descritas no apartado precedente é procedente con independencia da ordenanza que en

particular corresponda á propiedade en razón das súas condicións de ordenación, que, no seu caso, deberán incluso modificarse na forma precisa para preservalo xacemento ou salvagarda-las extraccións do material arqueolóxico, todo o que será sempre consecuente co dictame que ó efecto emita a Comisión provincial de Patrimonio, o que se recollerá expresamente nas condicións nas que se outorgue a licencia.

Licencias de obras para escavacións, movemento de terras, demolicións e labores en zonas, enclaves ou lugares con protección arqueolóxica.

A tramitación da licencia para obra na que concorran as circunstancias expresadas no punto a) do apartado precedente precisará do informe arqueolóxico previo, relativo ó lugar onde estean situados, na que se expresará a certeza, probabilidade de producirse achados de interese arqueolóxico, a incidencia que poidan ter as obras solicitadas sobre xacementos, elementos ou restos próximos, xa recoñecidos, así como as razóns que aconsellen a procedencia ou improcedencia de autoriza-las obras e, en caso afirmativo, a forma, limitacións ou condicións nas que deben desenvolverse os traballos, grao de seguimento destes por técnico cualificado en arqueoloxía, medidas para tomar en caso de achado, etc., a resultados de todo o que a Comisión provincial de Patrimonio, emitirá dictame consecuente, confirmando, denegando ou condicionando as obras solicitadas.

Se durante os traballos autorizados se producise achado ou cambio das circunstancias nas que se amparou a concesión da licencia, producirase a suspensión cautelar das obras, resolvéndose tal como se especifica no último apartado da presente Disposición.

Recoñecementos e prospeccións.

A avaliación do informe previo a toda licencia para obra de escavación, movemento de terras ou demolición comprendida dentro da zona, lugar ou enclave con protección arqueolóxica, fundamentarase nos recoñecementos realizados *Ain situ* e nas informacións que no seu caso existan, contrastadas polas oportunas prospeccións do subsolo, se fose preciso.

Conclusións das extraccións e/ou investigacións.

Naquelas propiedades que tivesen elementos arqueolóxicos ou vestixios e conclúsen as extraccións, investigacións ou circunstancias polas que resultase

retida a licencia, ou se parase a obra, emitirase informe arqueolóxico complementario no que se certifique esta situación, co fin de solicitarlle á Comisión provincial de Patrimonio o pertinente dictame que permita, modifique ou denegue o permiso de obras en razón da nova situación.

Condicións técnicas

Tódolos informes, inspeccións, prospeccións e seguimentos dos traballos relativos a elementos, xacementos ou condicións de carácter arqueolóxico realizaraos o persoal tecnicamente cualificado, e aterase ó Decreto 62/1989 polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade autónoma de Galicia.

Mecanismos de altas e baixas no catálogo

O Concello, de oficio ou á instancia de parte, poderá ampliar os xacementos obxecto da protección. Será obrigatorio proceder á inclusión de novos xacementos ou exclusión, no seu caso, no Catálogo cando a solicitude se produza a instancia da Consellería de Cultura e Xuventude, como consecuencia de altas ou baixas causadas no Inventario de xacementos arqueolóxicos de Galicia.

O catálogo de bens arqueolóxicos ten un carácter de PROVISIONALIDADE PERMANENTE que permite a inclusión inmediata de calquera novo ben arqueolóxico descuberto, así como a especificación do seu ámbito de protección ó respecto.

Áreas de protección

Como regra xeral as áreas de protección para os elementos puntuais recollidos no catálogo, e aqueles outros que poidan ser incluídos, comprenden unha franxa de 200 m medidos a partir do vestixio máis externo do xacemento en cuestión. Cando varios elementos singulares se articulen nun conxunto, a área de protección trazarase a partir dos elementos máis exteriores do conxunto e abarcará a totalidade daquel. Non obstante, para os elementos catalogados no presente PXOM establecéronse áreas de protección, (Grao I-2) definidas en base a criterios urbanísticos (estructura viaria, estructura parcelaria, edificacións consolidadas, etc) e arqueolóxicos (estados de conservación do ben catalogado, distancias, accesibilidade, etc).

Usos autorizables

Os que, previamente á solicitude da licencia municipal obteñan a autorización da Comisión territorial do patrimonio histórico de Pontevedra, segundo o trámite do art. 30 das NN CC e SS de Planeamento provinciais. Nas solicitudes de licencia para

a realización das edificacións ou outras actividades situadas dentro das áreas de protección, adxuntarase a información cartográfica e fotográfica precisa para determina-lo impacto que producirá esta sobre o ben protexido.

Achados non previsibles

Tanto nas obras realizadas fóra dos lugares, enclaves ou delimitacións con protección arqueolóxica, expresadas en a), coma aquelas que, tendo protección, contasen cun informe previo no que se presuma esperanza de achado, ou se desen por concluídas as extraccións, se sucedese aparición de restos, vestixios, elementos ou particularidades que infundisen razoable sospeita do seu carácter arqueolóxico, procederase á paralización cautelar das obras dando conta do achado ou circunstancias á Comisión provincial do patrimonio, ós efectos oportunos, e á autoridade municipal, para coñecemento e consideración respecto ós prazos de execución das obras e demais condicións que poidan estar contidas na licencia e que, fortuitamente, teñan que incumprirse pola paralización dos traballos.

A ocultación de achados arqueolóxicos, vestixios, pezas ou elementos que se presupoñan constitutivos do patrimonio histórico, artístico e cultural dos pobos de España responsabilizará ós que así procedesen consonte ás leis vixentes ó respecto, en concordancia co contido do art. 46 da Constitución.

INFRACCIÓNS Á PRESENTE ORDENANZA

Ó abeiro do título VI, capítulo II da LSG, considerarase como infracción urbanística toda acción ou omisión que vulnere as prescricións contidas na presente ordenanza, sen prexuízo doutras que estean tipificadas e sancionadas pola lexislación.

Á luz do art. 182.2 da LSG, as infraccións contra a presente ordenanza serán consideradas infraccións urbanísticas moi graves

As infraccións contra a presente ordenanza non serán, en ningún caso, tipificadas como anexas con outras infraccións cometidas (art. 170 e 182.5 da LSG).

As sancións serán as previstas na LSG e na Lei 16/85 do patrimonio histórico español.

13.f) SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE VISTAS

ÁMBITO

Comprende a zona sinalada nos planos a escala 1:5.000

NORMAS DE PROTECCIÓN

Toda edificación nestas zonas estará suxeita á normativa do solo no que se atope, aínda que, fóra dos núcleos delimitados, as construcións deberán situarse de forma que non limiten o campo visual para contempla-las belezas naturais, nin rompan a harmonía da paisaxe ou desfiguren a súa propia perspectiva.

CONDICIÓN DE USO

Non se permitirá ningunha construción que supere a liña que, partindo das estradas ou miradoiros sinalados nos planos de ordenación, termine na base da panorámica que se trata de contemplar.

13.g) SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (NUPI)

O solo rústico de protección de infraestructuras estará constituído polas zonas, delimitadas ou non nos planos, de protección de infraestructuras básicas ou de transporte e que sen razón ou en aplicación da súa lexislación sectorial, deban ser protexidos de calquera tipo de edificación.

Xustificación da súa localización

Sitúanse ou delimítanse a ámbolos lados dos sistemas viarios, ferroviarios e de transporte de enerxía eléctrica de acordo cos imperativos legais actualmente en vigor, así como a proposta de variante e a súa área de posible actuación.

En relación co vial de acceso ó porto (estrada CN-640: de Vegadeo ó porto de Vilagarcía), e dado que se está a redactar un estudio previo por parte da demarcación de estradas do Estado, delimítase neste momento, e con carácter cautelar, dentro do ámbito desta ordenanza, unha área extensa ó obxecto de que a suspensión de licencias que implicaría a aprobación inicial do documento urbanístico nesta zona, impida a redacción do proxecto do vial, e a súa conseguinte execución co trazado máis idóneo.

No momento no que o proxecto definitivo estea redactado quedará a zona afectada polo vial incluída nesta ordenanza, mentras que, polo contrario, ó resto da área

abarcada pola ordenanza se lle aplicará a clasificación e cualificación do solo que lle corresponda, o que se terá en conta en fases posteriores da tramitación do PXOM.

Tipoloxía e parámetros recomendables

Por imposición da lexislación actualmente vixente non se permite ningún tipo de aproveitamento edificatorio na área obxecto da delimitación, salvo os estrictamente derivados e vencellados á propia infraestrutura.

Prohíbese a instalación de novos tendidos aéreos de redes eléctricas de media e alta tensión, así como de teléfonos, establecéndose a necesidade a medio e longo prazo de realizar instalacións soterradas das xa existentes.

ORDENANZA 14.- (P.C.) CONDICIÓN PARTICULARES DOS TERREOS NA ZONA DE SERVIDUME DE PROTECCIÓN COSTEIRA

A presente ordenanza regula os terreos afectados pola lei de Costas definidos entre o deslinde do dominio público marítimo-terrestre e o límite da servidume de protección. Nesta zona a construción e utilización do solo estarán sometidas á regulación establecida pola normativa de costas.

UTILIZACIÓN:

A utilización da zona de dominio público marítimo terrestre regularase polo indicado no título III da Lei de Costas 22/88.

As normas remítense, en canto ós usos da zona afectada pola servidume de protección, ós art. 24 e 25 da Lei de Costas, tendo en conta que os usos permitidos nela deberán contar coa autorización do órgano competente da Comunidade autónoma, previo informe da Demarcación de costas do Ministerio de Obras Públicas, Transportes e Medio Ambiente, segundo establecen os arts. 48.1 e 49 do R.D. 1112/92 polo que se cambia parcialmente o Regulamento da Lei de Costas.

OBRAS E INSTALACIÓNS EXISTENTES Á ENTRADA EN VIGOR DA LEI DE COSTAS

As obras e instalacións existentes á entrada en vigor da Lei de Costas situadas na zona de dominio público ou de servidume, así como as autorizacións xa outorgadas, rexeranse polo determinado na Disposición transitoria cuarta da Lei de Costas.

INSTALACIÓNS DE SANEAMENTO

As instalacións da rede de saneamento deberán cumprilas condicións que se determinan no art. 44.6 da Lei de Costas e concordantes do seu Regulamento.

SERVIDUMES LEGAIS

A servidume de protección recaerá nunha zona de 100 m medida terra adentro desde o límite interior da ribeira do mar, tal e como indica no art. 23 da Lei de Costas.

Cando se trate de solos que coa entrada en vigor da Lei de Costas estivesen clasificados como urbanos, ou se xustifique que nesa data reunían os requisitos que sinala a Disposición transitoria novena núm. 3 do Regulamento da Lei de Costas, a servidume reducirase a 20 metros.

Poderán autorizarse novos usos e construcións en consonancia coa normativa vixente.

O sinalamento de aliñacións e rasantes, a adaptación das existentes, a ordenación dos volumes e o desenvolvemento da rede viaria levarase a cabo mediante Estudos de detalle e outros instrumentos urbanísticos axeitados, que deberán respecta-las disposicións da Lei de Costas e as determinacións das normas que se aproben con respecto a estas.

Para a autorización de novos usos e construcións de acordo cos instrumentos de ordenación, sempre que se garanta a efectividade da servidume e nos se perxudique o dominio público marítimo terrestre, aplicaranse as seguintes regras:

a) Cando se trate de usos e construcións non prohibidas no art. 25 da Lei de Costas e concordantes do Regulamento aprobado por Real Decreto 1471/1989, do 1 de decembro, estarase ó réxime xeral nela establecido e ás determinacións do planeamento urbanístico.

b) Cando a liña das edificacións existentes estea situada a unha distancia inferior a 20 m desde o límite interior da ribeira do mar, para o outorgamento de novas autorizacións deberán cumprirse os seguintes requisitos:

b.1) Con carácter previo ou simultáneo á autorización deberá aprobarse un Plan especial, estudio de detalle ou outro instrumento urbanístico axeitado cun obxectivo principal que sexa proporcionar un tratamento urbanístico homoxéneo ó conxunto de enfrente.

b.2) As novas construcións deberán mante-la mesma aliñación sempre que se trate de edificación pechada e que a lonxitude do conxunto dos soares susceptibles de acoller estas edificacións non exceda da cuarta parte da lonxitude total da fronte existente.

b.3) O establecido na regra anterior só será de aplicación tratándose de soares illados con medianeiras de edificación consolidada a un ou ámbolos lados sempre que esta sexa conforme coa aliñación establecida na ordenación da presente normativa.

c) Nas partes dos núcleos urbanos que fosen declarados conxuntos históricos aplicaranse as medidas derivadas deste réxime con preferencia ás contidas na Lei de Costas.

d) Deberá respectarse a servidume de tránsito nos termos establecidos polo art. 27 da Lei de Costas, así como as condicións establecidas no art. 30 desta Lei para a zona de influencia.

ACTUACIÓNS PREVISTAS NAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

As actuacións previstas nas zonas de dominio público marítimo terrestre entenderanse con carácter indicativo por requirir previamente o outorgamento do correspondente título habilitante.

As ordenacións propostas tanto nas zonas de dominio público como as de servidume de afección entenderanse como indicativas quedando suxeitas ó deslinde definitivo e ó grao de outorgamento da concesión administrativa da ocupación sobre estes bens a outorgar polo MOPTMA.

Ante calquera desaxuste que poida existir no sinalamento da liñas de deslinde marítimo-terrestre, ribeira do mar e servidume de protecció, reflectidas no PXOM, prevalecerán os datos que figuran nos proxectos de deslinde.

ORDENANZA 15.- SOBRE REGULACIÓN DE ESCAVACIONES, MOVEMENTOS DE TERRAS E ACTIVIDADES EXTRACTIVAS A CEO ABERTO

1) O ámbito de aplicación será todo o solo rústico agás aquelas areas nas que expresamente se prohiba. En calquera caso, tal como o establece a Lei do Solo, tódalas obras de escavacións, desmonte, movemento ou extracción de terras... precisarán da correspondente licenza municipal.

2) A tal obxecto presentárase unha solicitude, á que se achegarán os seguintes documentos:

A) Memoria:

- 1.- Coa descrición pormenorizada do obxecto da actuación.
- 2.- Descrición da área ou superficie sobre a que se vai actuar, m² de terreo, m³ de escavación previstos, etapas de traballo, etc.
- 3.- Tempo de duración da actividade
- 4.- Fases do traballo, referido tanto á extracción como ó transporte das terras, con indicación dos destinos, percorridos previstos, tonelaxe dos camións (tara ou carga), número de Tm. diarias a extraer e transportar..., etc.
- 5.- Produción de emisións líquidas, gaseosas ou de po, así como posible contaminación.
- 6.- Planificación da restauración do medio:
Etapas e medios a empregar (recheos, plantacións, etc.)
- 7.- Escrituras de propiedade dos terreos.

B) Presuposto:

Presuposto estimado da actividade, calculado en función do volume total de terras a escavar, transformar ou transportar; do custo das instalacións a realizar (maquinaria, medios, etc.) e do persoal que vai traballar (na obra e no transporte).

Este presuposto servirá para o cálculo do importe da licencia e dos avais.

C) Planos:

- 1.- Exacta situación no termo municipal (referida ó plano correspondente do Plan Xeral de ordenación municipal de clasificación do solo).
- 2.- Descrición do terreo, con indicación da posible existencia nel de arboredo, construcións, etc.

- 3.- Plano a escala 1: 1.000 ou maior, no que se sitúen con precisión as vivendas ou edificacións existentes nas proximidades (nun radio aproximado de 300 metros).
- 4.- Plano topográfico do predio obxecto da actuación.
- 5.- Plano no que se indique na planta a zona concreta obxecto da escavación.
- 6.- Seccións cos perfís do terreo modificados pola escavación.

3) Tódalas autorizacións terán unha duración limitada dun ano, coa posibilidade de prórrogas que deberán ser solicitadas e que implique unha inspección por parte do Concello do cumprimento dos compromisos establecidos para a autorización.

Os compromisos referiranse a:

- Restauración da natureza.
- Restauración das vías de comunicación.
- Medios económicos axeitados que o garantan (en metálico ou aval).

A corta de arboredo existente autorizará a Consellería de Agricultura, e o Concello imporá a obriga de repoboación con árbores da mesma especie ou ben autóctonas se non o fosen, co compromiso de mante-la plantación ata o arraigamento definitivo das árbores plantadas.

4) Cando a actividade extractiva requira a presentación do estudo de impacto ambiental (anexo 2 do R.D.L. 1302/86, do 28 de xuño) este será achegado con carácter previo.

5) En base ós datos anteriores, e previa visita ó lugar, os Servicios técnicos municipais elaborarán un informe no que se valorará:

- O valor ambiental do territorio.
- A importancia da iniciativa, no seu apartado económico-social (creación de postos de traballo, resolución dalgún problema conxuntural, etc.) e, polo tanto, a posible utilidade pública e interese social daquela.
- O cumprimento da normativa e as medidas correctoras, garantías, etc., a requirirle ó solicitante.

6) A corporación, á vista do anterior, decidirá a procedencia ou non da tramitación perante os órganos da Administración Autonómica: Comisión provincial de Urbanismo, de Medio Ambiente, etc.

7) O Concello poderá denega-la autorización cando considere que poidan producirse alteracións irreparables do medio ambiente, cando se limite ou modifique o campo visual para a contemplación de belezas naturais, se rompa a harmonía da paisaxe ou se desfigure a súa perspectiva (artigo 138b) da Lei do Solo); por entender que poden derivar prexuízos para a poboación dos arredores, ás vías de comunicación, ó tráfico, á contaminación dos acuíferos, á polución do aire, etc.

8) Poderá, así mesmo, paraliza-la actividade se ó longo dela se producise algún dos supostos anteriores ou ben aparecesen restos arqueolóxicos históricos.