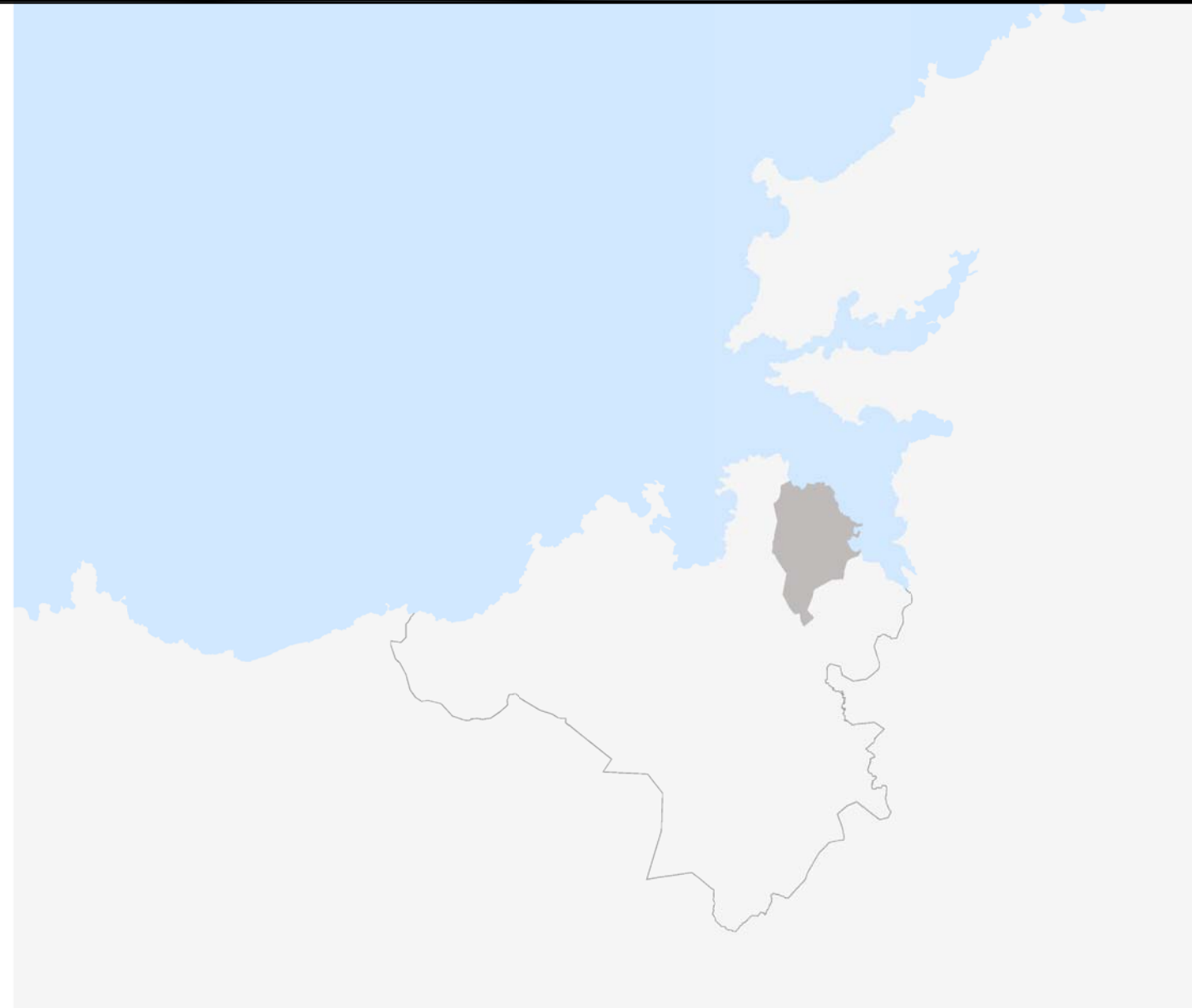


PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SADA



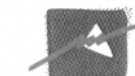
TOMO IV

NORMATIVA URBANÍSTICA



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

OUTUBRO 2012



ÍNDICE:

NORMATIVA URBANÍSTICA..... 5

TITULO I: NORMAS XERAIS..... 6

CAPITULO 1 - CONSIDERACIÓNS XERAIS 6

ARTIGO 1.1.1.- OBXECTO E NATUREZA..... 6

ARTIGO 1.1.2.- ÁMBITO 6

ARTIGO 1.1.3.- VIXENCIA, REVISIÓN E MODIFICACIÓN. 6

ARTIGO 1.1.4.- EFECTOS..... 6

ARTIGO 1.1.5.- COMPETENCIA 6

ARTIGO 1.1.6.- DOCUMENTACIÓN E A SÚA INCIDENCIA NO PLAN..... 7

CAPITULO 2.- RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDADE DO SOLO. 7

ARTIGO 1.2.1.- RÉXIME DA PROPIEDADE 7

ARTIGO 1.2.2.- CLASIFICACIÓN DO SOLO 7

ARTIGO 1.2.3.- CUALIFICACIÓN DO SOLO 7

CAPITULO 3. DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO MUNICIPAL 8

ARTIGO 1.3.1.- PROCESOS DO DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO 8

ARTIGO 1.3.2.- DEREITOS E OBRIGAS. PRAZOS PARA O CUMPRIMENTO DOS DEBERES URBANÍSTICOS 8

ARTIGO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO PARA O DESENVOLVEMENTO 8

CAPÍTULO 4 - XESTIÓN DO PLANEAMENTO MUNICIPAL..... 9

ARTIGO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTO. APROVEITAMENTO TIPO. 9

ARTIGO 1.4.2.- POLÍGONOS. 9

ARTIGO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN. 9

ARTIGO 1.4.4.- NORMAS DE REPARCELACIÓN..... 9

ARTIGO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS. 10

ARTIGO 1.4.6.- OBTENCIÓN DE TERREOS DE SISTEMAS XERAIS E DOTACIÓNS PÚBLICAS LOCAIS..... 10

CAPITULO 5 - INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO. DISCIPLINA URBANÍSTICA10

ARTIGO 1.5.1.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA. 10

ARTIGO 1.5.2.- SOLICITUDE DE LICENZA. 10

ARTIGO 1.5.3.- CONCESIÓN DE LICENZAS. PRAZOS. CONTIDO. 10

ARTIGO 1.5.4.- TIPOS DE LICENZAS. 11

ARTIGO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DOS PROXECTOS..... 11

ARTIGO 1.5.6.- SOLICITUDE DE ALIÑACIÓN. 11

ARTIGO 1.5.7.- SINALIZACIÓN DE ALIÑACIÓN. 12

ARTIGO 1.5.8.- OBRAS E VÍAS PÚBLICAS. 12

ARTIGO 1.5.9.- DERRUBES. 12

ARTIGO 1.5.10.- VALO DE OBRAS. 12

ARTIGO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN..... 13

ARTIGO 1.5.12.- DECLARACIÓN DE RUÍNA. 13

ARTIGO 1.5.13.- PARCELACIÓNS. 13

ARTIGO 1.5.14.- SITUACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN..... 13

ARTIGO 1.5.15.- OBRAS SEN/OU QUE NON SE AXUSTEN A LICENZA. 14

ARTIGO 1.5.16.- INFRACCIÓNS E SANCIÓNS. 14

TITULO II: SISTEMAS XERAIS E LOCAIS16

CAPÍTULO 1 - SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTE E MOBILIDADE.....16

ARTIGO 2.1.1.- REGULACIÓN DA REDE VIARIA 16

ARTIGO 2.1.2.- REGULACIÓN DO SISTEMA PORTUARIO..... 17

CAPITULO 2 - SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.....17

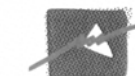
ARTIGO 2.2.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES..... 17

CAPITULO 3 - SISTEMA DE EQUIPAMENTOS18

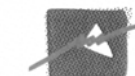
ARTIGO 2.3.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS..... 18

CAPITULO 4 - SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS19

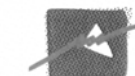
ARTIGO 2.4.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS 19



TITULO III: NORMAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN	20
CAPITULO I - DISPOSICIÓN XERAIS	20
ARTIGO 3.1.1.- DEFINICIÓN	20
ARTIGO 3.1.2.- ALIÑACIÓN	20
ARTIGO 3.1.3.- RASANTES.....	20
ARTIGO 3.1.4.- LIÑA DE EDIFICACIÓN	20
ARTIGO 3.1.5.- RECUAMENTOS DA EDIFICACIÓN	20
ARTIGO 3.1.6.- PARCELA BRUTA E PARCELA NETA OU EDIFICABLE	20
ARTIGO 3.1.7.- SOAR	21
ARTIGO 3.1.8.- EDIFICABILIDADE	21
ARTIGO 3.1.9.- SUPERFICIE OCUPADA POLA EDIFICACIÓN	21
ARTIGO 3.1.10.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.....	21
ARTIGO 3.1.11.- RUEIRO	21
ARTIGO 3.1.12.- PATIO	21
ARTIGO 3.1.13.- DENSIDADE DE VIVENDAS.....	21
ARTIGO 3.1.14.- ALTURA DA EDIFICACIÓN	21
ARTIGO 3.1.15.- ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN	22
ARTIGO 3.1.16.- ALTURA DE PISOS E CUBERTA	22
ARTIGO 3.1.17.- PLANTAS DA EDIFICACIÓN	22
ARTIGO 3.1.18.- EDIFICIO EXENTO.....	22
CAPITULO 2 -CONDICIÓN XERAIS QUE DEBEN CUMPRIR AS PARCELAS E EDIFICIOS.....	22
ARTIGO 3.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	22
ARTIGO 3.2.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS.....	22
ARTIGO 3.2.3.- ALTURA DE PLANTAS DA EDIFICACIÓN	23
ARTIGO 3.2.4.-CONSTRUCCIÓN PERMITIDAS POR ENCIMA DA ALTURA MÁXIMA. FORMA DA CUBERTA	23
ARTIGO 3.2.5.- CORPOS VOADOS PECHADOS	24
ARTIGO 3.2.6.- CHAFRÁNS	24
ARTIGO 3.2.7.- BALCÓN. TERRAZAS. ENTRANTES E SAÍNTE.	24
ARTIGO 3.2.8.- SERVIDUME DE PASO	25
ARTIGO 3.2.9.-CONDICIÓN ESPECIFICAS DOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVENDA	25
ARTIGO 3.2.10.- ACCESIBILIDADE PARA MINUSVÁLIDOS NOS EDIFICIOS.....	25
ARTIGO 3.2.11.- ANEXOS OU EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIAS	25
ARTIGO 3.2.12.- CONDICIÓN DOS PECHES.....	25
ARTIGO 3.2.13.- CONDICIÓN DE INTEGRACIÓN E DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE.....	26
TITULO IV:DEFINICIÓN E CLASIFICACIÓN DOS USOS. NORMAS REGULADORAS.....	27
CAPITULO 1 - DISPOSICIÓN XERAIS	27
ARTIGO 4.1.1.- XERALIDADES	27
CAPITULO 2 - CLASIFICACIÓN DE USOS.....	28
ARTIGO 4.2.1.- USO RESIDENCIAL	28
ARTIGO 4.2.2.- USO DE ESPAZO LIBRE.....	28
ARTIGO 4.2.3.- USO INDUSTRIAL	28
ARTIGO 4.2.4.- USO TERCARIO	30
ARTIGO 4.2.4.1.- USO COMERCIAL	30
ARTIGO 4.2.4.2.- USO OFICINAS E ADMINISTRATIVO.....	31
ARTIGO 4.2.4.3.- USO ALOXAMENTO TURÍSTICO.....	31
ARTIGO 4.2.4.4.- USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	31
ARTIGO 4.2.4.5.- ACTIVIDADES RECREATIVAS, SOCIAIS E CULTURAI	32
ARTIGO 4.2.4.6.- USO DOCENTE - EDUCATIVO	32
ARTIGO 4.2.4.7.- USO SANITARIO, ASISTENCIAL, BELEZA E SAÚDE	32
ARTIGO 4.2.4.8.- USO RELIXIOSO	33
ARTIGO 4.2.4.9.- USO GARAXE - APARCADOIRO	33
CAPITULO 3 – RÉXIME ESPECIAL PARA O SOLO RÚSTICO.....	33
ARTIGO 4.3.1.- XENERALIDADES.....	33
ARTIGO 4.3.2.- ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS.....	34
ARTIGO 4.3.3.- ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.....	34

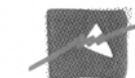


TITULO V: NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN.....	36
ARTIGO 5.1.- XERALIDADES	36
ARTIGO 5.2.- ABASTECIMENTO DE AUGA	36
ARTIGO 5.3.- SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS	36
ARTIGO 5.4.- ENERXÍA ELÉCTRICA	36
ARTIGO 5.5.- ILUMINACIÓN PÚBLICA	37
ARTIGO 5.6.- REDE DE GAS	37
ARTIGO 5.7.- REDE DE TELECOMUNICACIÓNS	37
ARTIGO 5.8.- PAVIMENTACIÓN DA REDE VIARIA E ESPAZOS LIBRES	37
ARTIGO 5.9.- CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE E ELIMINACIÓN DE BARREIRAS	38
TITULO VI: SOLO URBANO.....	39
CAPITULO 1 – NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO URBANO	39
ARTIGO 6.1.1.- DESENVOLVEMENTO.	39
ARTIGO 6.1.2.- CONDICIÓ DO SOAR. REQUISITOS DE URBANIZACIÓN.	39
ARTIGO 6.1.3.- APROVEITAMENTO E CESIÓNS.	39
ARTIGO 6.1.4.- ACCIÓNS PERMITIDAS E PROHIBIDAS.....	40
ARTIGO 6.1.5.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO.	40
ARTIGO 6.1.6.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	40
ARTIGO 6.1.7.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.....	40
CAPITULO 2 – ORDENANZAS REGULADORAS EN SOLO URBANO	40
ARTIGO 6.2.1.- RUEIRO PECHADO. ORDENANZA SU-1	40
ARTIGO 6.2.2.- RUEIRO CON PATIO. ORDENANZA SU-2	41
ARTIGO 6.2.3.- EDIFICACIÓN AGRUPADA. ORDENANZA SU-3	42
ARTIGO 6.2.4.- MANTEMENTO DAS CONDICIÓNS DE ORDENACIÓN. ORDENANZA SU-4	43
ARTIGO 6.2.5.- VIVENDA UNIFAMILIAR. ORDENANZA SU-5	43
ARTIGO 6.2.6.- ACTIVIDADES TERCARIAS. ORDENANZA SU-6	44
ARTIGO 6.2.7.- ACTIVIDADES INDUSTRIAIS. ORDENANZA SU-7	44
ARTIGO 6.2.8.- FINCA SINGULA PROTEXIDA. ORDENANZA SU-8.....	45
CAPITULO 3 ÁREAS DE ORDENACIÓN E XESTIÓN DO SOLO URBANO.....	46
ARTIGO 6.3.1.- ÁREAS DE PLANEAMENTO SUBSISTENTE.....	46
ARTIGO 6.3.2.- ÁREAS DE PLANEAMENTO REMITIDO.....	46
ARTIGO 6.3.3.- ÁREAS DE PLANEAMENTO DETALLADO E INCORPORADO.....	46
TITULO VII – SOLO DE NÚCLEO RURAL	47
CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	47
ARTIGO 7.1.1.- XERALIDADES.	47
ARTIGO 7.1.2.- TIPOS DE ACTUACIÓNS.....	47
ARTIGO 7.1.3.- OBRAS DE DERRUBE E DEMOLICIÓ.	47
ARTIGO 7.1.4.- USOS PERMITIDOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.	47
ARTIGO 7.1.5.- ACTUACIÓNS INCOMPATIBLES.	47
ARTIGO 7.1.6.- CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓ.	48
ARTIGO 7.1.7.- CONDICIÓNS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN, CESIÓNS.	49
CAPITULO 2 – NORMAS REGULADORAS DO NÚCLEO RURAL	49
ARTIGO 7.2.1.- NÚCLEO RURAL DE ORIXE TRADICIONAL OU HISTÓRICO. ORDENANZA NRH	49
ARTIGO 7.2.2.- NÚCLEO RURAL COMÚN. ORDENANZA NRC	50
CAPITULO 3 PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL	51
ARTIGO 7.3.1.- PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL.	51
CAPITULO 4 – PLANS ESPECIAIS MIXTOS.....	52
ARTIGO 7.4.1.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓ, ORDENACIÓ, INFRAESTRUTURA E DOTACIÓ.....	52



TITULO VIII – SOLO RÚSTICO	53
CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS	53
ARTIGO 8.1.1.- DEFINIÇÃO E ÁMBITO.	53
ARTIGO 8.1.2.- DEREITOS E DEBERES NO SOLO RÚSTICO.	53
ARTIGO 8.1.3.- USOS E CONSTRUCIÓNS AUTORIZABLES. PROCEDEMENTO.	53
ARTIGO 8.1.4.- LIMITACIÓNS DE APERTURA DE CAMIÑOS E MOVEMENTOS DE TERRAS.	54
ARTIGO 8.1.5.- CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓ.	54
ARTIGO 8.1.6.- DIVISIÓ E SEGREGACIÓ DE FINCAS.	55
CAPITULO 2 – CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO	56
ARTIGO 8.2.1.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ ORDINARIA.....	56
ARTIGO 8.2.2.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ FORESTAL OU DE MONTE.....	57
ARTIGO 8.2.3.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ AGROPECUARIA.....	58
ARTIGO 8.2.4.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ DE INFRAESTRUTURA.....	59
ARTIGO 8.2.5.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ DO PATRIMONIO	60
ARTIGO 8.2.6.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ DAS AUGAS	60
ARTIGO 8.2.7.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ PAISAXÍSTICA	62
ARTIGO 8.2.8.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ DE ESPAZO NATURAL	63
TITULO IX – SOLO URBANIZABLE	64
CAPITULO 1 – SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	64
ARTIGO 9.1.1.- DEFINIÇÃO.	64
ARTIGO 9.1.2.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.	64
ARTIGO 9.1.3.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.	64
ARTIGO 9.1.4.- CONDICIÓNS E DETERMINACIÓNS PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR OS SECTORES.....	64
CAPITULO 2 – SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO	64
ARTIGO 9.2.1.- XENERALIDADES.	64
ARTIGO 9.2.2.- RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO.	64
ARTIGO 9.2.3.- CONDICIÓNS URBANÍSTICAS E DETERMINACIÓNS DOS PLANS DE SECTORIZACIÓ.	65
TITULO X – PROTECCIÓ DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO	66
ARTIGO 10.1.- PROTECCIÓ DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO	66
DISPOSICIÓ DERROGATORIA	68
<u>ANEXOS Á NORMATIVA URBANÍSTICA.....</u>	69
<u>ANEXO I: TÁBOA DE COMPATIBILIDADE DE USOS NO SOLO URBANO E URBANIZABLE</u>	70
<u>ANEXO II: COEFICIENTES DE PONDERACIÓ DE USOS E TIPOLOXÍAS. FICHAS DE ÁREA DE PLANEAMENTO E XESTIÓ.....</u>	72
<u>ANEXO III: NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE.AFECCIÓNS E LIMITACIÓNS Á PROPIEDADE E USO DO SOLO.</u>	141
A) PROTECCIÓ E LEXISLACIÓ SOBRE AUGAS	142
B) PROTECCIÓ E LEXISLACIÓ SOBRE COSTAS.....	149
C) PROTECCIÓ E LEXISLACIÓ SOBRE ESTRADAS	151
D) LEXISLACIÓ SOBRE CEMITERIOS	163
E) LEXISLACIÓ E PROTECCIÓ DAS LIÑAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓ	164
F) LEXISLACIÓ EN MATERIA DE RUÍDO	168
G) PROTECCIÓ E LEXISLACIÓ SOBRE SERVIDUMES AERONÁUTICAS	173

NORMATIVA URBANÍSTICA:



TITULO I: NORMAS XERAIS

CAPITULO 1 - CONSIDERACIÓNS XERAIS

ARTIGO 1.1.1.- OBXECTO E NATUREZA

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

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

- Real Decreto Lexislativo 2/2008, do 20 de xuño polo que se aproba o Texto refundido da Lei do Solo.
- Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia modificada pola Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002.
- Lei 15/2010, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.

ARTIGO 1.1.2.- ÁMBITO

O seu ámbito comprende a totalidade dos terreos do termo municipal de Sada, na Provincia da Coruña.

ARTIGO 1.1.3.- VIXENCIA, REVISIÓN E MODIFICACIÓN.

1. - Vixencia:

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

2. - Revisión:

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

A revisión poderá determinar a substitución do instrumento de planeamento existente e observaranse as mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación. O acordo de revisión do Plan Xeral, será adoptado pola Corporación, que valorará os supostos antes ditos, en razón dos distintos condicionantes políticos, económicos e sociais que podan incidir na súa falta de adaptación.

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

O presente Plan Xeral, deberá revisarse nos seguintes casos:

- a) Necesidade de adaptación a un novo marco legal.
- b) Cambio de circunstancias económicas, de poboación, sociais, que impliquen novas necesidades da comunidade.
- c) Cando transcorra un prazo de 16 anos dende a súa aprobación.
- d) Cando a capacidade potencial de vivendas chegue a esgotarse máis dun 80%.

3. - Modificación:

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

ARTIGO 1.1.4.- EFECTOS

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

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

O seu contido substitúe, a todos os efectos, ao Decreto 29/2006, do 16 de febreiro, polo que se suspende a vixencia das NN.SS. de Planeamento Municipal de Sada, e se aproba a Ordenación Urbanística Provisional ata a entrada en vigor do novo planeamento.

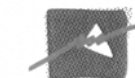
ARTIGO 1.1.5.- COMPETENCIA

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

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

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

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



ARTIGO 1.1.6.- DOCUMENTACIÓN E A SÚA INCIDENCIA NO PLAN

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

1. - Memoria:

Contén e xustifica os estudos levados a efecto, de adoptar a ordenación proposta.

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

2. – Estudo do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional:

Ten o alcance e contido definidos no artigo 61 da Lei 9/2002. É un documento de información e diagnose que permite abordar a proposta do sistema de núcleos e as medidas de protección e ordenación do medio rural.

3. - Planos de Información:

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

4. - Planos de Ordenación:

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

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

5. - Normas urbanísticas:

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

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

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

6. - Catálogo de elementos e bens a protexer:

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

7.- Estratexia de actuación e estudo económico:

Onde se establecen os prazos e condicionantes técnicos e temporais para a realización das actuacións previstas no Plan e onde se avalían os custos das actuacións previstas polo Plan a desenvolver pola Administración, xustificando as previsións nos casos que estas sexan realizadas con recursos municipais.

8.- Informe de sustentabilidade ambiental e memoria ambiental:

Co alcance e contido establecidos no artigo 61 da Lei 9/2002 en consonancia coa Lei 9/2006 sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente.

CAPITULO 2.- RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDADE DO SOLO.

ARTIGO 1.2.1.- RÉXIME DA PROPIEDADE

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

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

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

ARTIGO 1.2.2.- CLASIFICACIÓN DO SOLO

O solo ordenado polo presente Plan Xeral, clasifícase en urbano, de núcleo rural, rústico, e urbanizable, conforme á lexislación urbanística autonómica e básica do Estado.

Os Planos de Ordenación reflicten graficamente esta clasificación do solo.

O solo urbano terá a condición de consolidado e non consolidado.

No solo rústico, diferéncianse dúas categorías: rústico de especial protección e rústico de protección ordinaria.

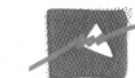
O solo urbanizable delimitase en sectores.

ARTIGO 1.2.3.- CUALIFICACIÓN DO SOLO

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

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

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



CAPITULO 3. DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

ARTIGO 1.3.1.- PROCESOS DO DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO

Todo proceso de desenvolvemento urbanístico, consonte ao réxime de deberes aplicable en virtude da clase de solo de cal se trate, leva implícito todas ou algunhas das fases ou etapas no seu desenvolvemento:

- a) Fase de planeamento:
 - Sen planeamento.
 - Con plan aprobado e vixente
- b) Fase de xestión:
 - Con unidade ou polígono de xestión delimitado.
 - Con equidistribución aprobada e vixente.
- c) Fase de urbanización:
 - Con proxecto de urbanización aprobado e vixente.
 - Con obra executada e recibida polo Concello.
- d) Fase de edificación:
 - Con proxecto de edificación e licenza outorgada.
 - Con construción de edificación rematada e certificado final de obras.
- e) Fase de ocupación e uso:
 - Con licenza de primeira ocupación / apertura

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

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

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

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

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

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

ARTIGO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO PARA O DESENVOLVEMENTO

1.- XERALIDADES

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

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

2.- PLANS PARCIAIS E PLANS DE SECTORIZACIÓN

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

Formularanse tendo en conta as determinacións expresadas nos artigos 64 e 66 da Lei 9/2002 así como as determinacións e condicións particulares fixadas polo Plan para o solo urbanizable.

3.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN

Teñen por obxecto establecer as medidas específicas tendentes a salvagardar e protexer os valores e potencialidades de interese, así como a súa rexeneración e recuperación no caso que estes foran alterados ou desvirtuados.

Conterán as determinacións expresadas no artigo 69 da Lei 9/2002.

4.- PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR

Teñen por finalidade a ordenación detallada de ámbitos de solo urbano non consolidado onde se fan necesarias operacións de reordenación e reforma interior encamiñadas a mellorar as condicións de habitabilidade, creación de dotacións e servizos e mellora urbana en xeral.

5.- PLANS ESPECIAIS DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS

Os plans especiais de infraestruturas e dotacións teñen por obxecto o establecemento e a ordenación das infraestruturas básicas relativas ó sistema de comunicacións, transportes, espazos libres públicos, equipamento comunitario, e das instalacións destinadas aos servizos públicos e subministracións de enerxía e abastecemento, evacuación e depuración de augas.

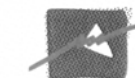
Conterán as determinacións xerais expresadas no artigo 71 da Lei 9/2002, así como respectarán as condicións particulares definidas no presente Plan mediante as correspondentes normas de aplicación.

6.- PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL

A súa finalidade é a de completar a ordenación detallada dos núcleos rurais que o presente PXOM lle diferise ou en atención a unha eventual complexidade sobrevenida cando se cumpran unha serie de indicadores que o presente Plan determina.

Redactaranse co contido e determinacións expresados no artigo 72 da Lei 9/2002, así como as condicións particulares establecidas polo Plan Xeral.

No Título VII da Normativa expóñense os indicadores que fan necesaria a formulación dun plan especial de ordenación de núcleo rural.



7.- PLANS ESPECIAIS MIXTOS

Nos casos que o Plan considere necesaria unha ordenación integrada consonte a obxectivos simultáneos de protección, de reforma interior en solo urbano, de creación de novas dotacións ou de ordenación de núcleo rural, elaboraranse Plans especiais que refundan e integren o contido e determinacións dos previstos nos apartados anteriores. A este efectos conterán a documentación, determinacións e nivel de detalle esixida para cada un deles.

8.- ESTUDOS DE DETALLE

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

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

Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

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

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

A súa formulación será obrigatoria cando se exprese á súa remisión nas correspondentes fichas de áreas de planeamento remitidas do Plan Xeral.

CAPÍTULO 4 - XESTIÓN DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

ARTIGO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTO. APROVEITAMENTO TIPO.

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

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

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

ARTIGO 1.4.2.- POLÍGONOS.

No solo urbano non consolidado e no solo urbanizable delimitado, cada área de reparto poderá dividirse en polígonos de xestión. A non ser que os polígonos queden expresamente delimitados nos Planos de Ordenación do presente PXOM, serán os correspondentes instrumentos de ordenación detallada os que delimiten de xeito fundamentado.

Estarase ao disposto no artigo 123 da Lei 9/2002.

ARTIGO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Os polígonos desenvolveranse preferentemente polos sistemas de actuación indirectos. O sistema de expropiación, aplicarase cando se observe complexidade e falta de operatividade noutros sistemas ou exista urxencia.

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

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

ARTIGO 1.4.4.- NORMAS DE REPARCELACIÓN.

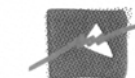
Enténdese por reparcelación, a agrupación de fincas comprendidas no polígono ou unidade reparcelable para a súa nova división axustada ao planeamento, con adxudicación das parcelas resultantes aos interesados en proporción os seus respectivos dereitos.

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

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

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

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



ARTIGO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO 5 - INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO. DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTIGO 1.5.1.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA.

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

ARTIGO 1.5.2.- SOLICITUDE DE LICENZA.

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

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

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

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

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

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

- Prazos de caducidade de licenza:

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

O prazo límite para comezar as obras será de 6 meses.

O prazo límite para executar as obras será de:

- 3 anos en obras maiores
- 18 meses en obras menores

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

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

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

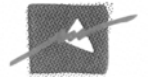
- Ampliación de prazos:

Poderá solicitarse unha única ampliación de prazo para comezar as obras, executar as obras e para interromper as obras. En ningún caso o tempo de prórroga excederá da metade do tempo de prazo outorgado.

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

A concesión dunha ampliación do prazo para comezar as obras non implica a ampliación do prazo para o remate daquelas.

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



ARTIGO 1.5.4.- TIPOS DE LICENZAS.

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

- 1) Licenza de parcelación
- 2) Licenza de corta de árbores
- 3) Licenza de modificación de uso
- 4) Licenza de actividade
- 5) Licenza de primeira ocupación
- 6) Licenza de obras, que en función da súa importancia agrúpanse en dous tipos:

a) *Licenzas de Obra Maior:*

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

Aquelas que se realicen sobre bens catalogados.

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

b) *Licenzas de Obra Menor:*

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

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

ARTIGO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DOS PROXECTOS.

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

- **MEMORIA:**

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

- **PLANOS:**

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

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

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

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

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

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

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

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

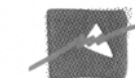
O técnico municipal poderá requirir a documentación complementaria que ao seu xuízo considere oportuna.

ARTIGO 1.5.6.- SOLICITUDE DE ALIÑACIÓN.

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

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

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



ARTIGO 1.5.7.- SINALIZACIÓN DE ALIÑACIÓN.

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

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

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

A acta de aliñación constará de:

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

ARTIGO 1.5.8.- OBRAS E VÍAS PÚBLICAS.

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

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

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

Toda fachada de edificio público ou privado, muros medianeiros, e paredes contiguas ao descuberto, aínda que non sexan visibles dende vía pública, deberanse conservar nas debidas condicións de hixiene e ornato.

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

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

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

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

ARTIGO 1.5.9.- DERRUBES.

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

As licenzas que pretendan derribo ou demolición dentro das áreas de protección dos elementos catalogados precisarán autorización da Consellería de Cultura e Turismo.

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

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

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

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

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

ARTIGO 1.5.10.- VALO DE OBRAS.

Toda obra de nova planta ou derrube, e de reforma ou conservación que afecte ás fachadas, deberá proverse do correspondente valo de protección, que alcanzará unha altura mínima de 2,00 metros, e que estará constituída por materiais que podan considerarse como de protección e sexan de conservación decorosa. A separación máxima estipúlase en 2,00 metros medidos dende a aliñación oficial, debendo garantirse un paso ou beirarrúa que cumpra as dimensións e condicións esixidas pola lexislación sectorial de accesibilidade, que poderá invadir temporalmente a calzada durante o tempo de execución da obra.

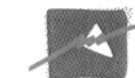
Si por causas especiais non se puidera aplicar dita norma, será o técnico municipal o que fixe as características do valo, podendo ordenar a desaparición total da mesma no momento que considere que os traballos que se realizaban a nivel da planta baixa estean rematados.

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

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

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

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



ARTIGO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN.

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

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

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

Nos bens declarados de interese cultural ou incluídos no Catálogo de Patrimonio deste Plan Xeral, estarase o disposto no artigo 36 da *Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español* e o artigo 25 da Lei 8/1995, de 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.

ARTIGO 1.5.12.- DECLARACIÓN DE RUÍNA.

Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o concello, de oficio ou por instancia de calquera interesado, ha declarala en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, logo da tramitación do oportuno expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impedisese.

Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

- a) Cando o custo das obras necesarias exceda da metade do custo de reposición da edificación ou de nova construción con características similares, excluído o valor do solo.
- b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.
- c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fóra de ordenación.

No caso de incumprimento da orde de demolición, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela a custa do obrigado, ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 300 a 6.000 euros, reiterables ata logra-la execución das obras ordenadas.

Se existise urxencia e perigo na demora, o alcalde, baixo a súa responsabilidade, por motivos de seguridade dispoñerá o necesario respecto da habitabilidade do inmovible e do desaloxo dos ocupantes.

Nos bens declarados de interese cultural e nos núcleos históricos haberá que a terse ó disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable.

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

ARTIGO 1.5.13.- PARCELACIÓNS.

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

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

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

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

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

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

Queda prohibida en solo rústico a realización de parcelacións urbanísticas.

ARTIGO 1.5.14.- SITUACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN.

1.- PARCELA FORA DE ALIÑACIÓN:

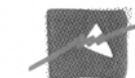
- a) É aquela atravesada pola aliñación ou ben que no ten contacto coa mesma.
- b) Para ser edificada, no primeiro dos casos, ademais de cumprir os requisitos esixidos para merecer a cualificación de soar, terá que axustarse á aliñación oficial.
- c) Para ser edificada, no segundo dos casos, ademais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

2.- EDIFICACIÓN FORA DE ALIÑACIÓN:

- a) É aquela atravesada pola aliñación ou ben que non ten contacto coa mesma.
- b) No primeiro caso a edificación ademais de estar fóra de aliñación, queda en situación de fóra de ordenación xenérica, coas limitacións previstas no apartado 3. No segundo caso poderase acceder á propiedade da parte que falta ata a aliñación por libre contrato de compravenda para a súa conversión en solo privado afecto á edificación.
- c) Si o propietario da parte que resta é o concello, poderase proceder como se indica no punto 1.c) anterior.

3.- EDIFICACIÓN FORA DE ORDENACIÓN:

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



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

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

4.- RÉXIME APLICABLE AOS EDIFICIOS FORA DE ORDENACIÓN:

a) POR TOTAL INCOMPATIBILIDADE COAS DETERMINACIÓNS DO PLAN XERAL.

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

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

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

b) SITUACIÓNS PARCIALMENTE INCOMPATIBLES CO PLAN.

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

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

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

- En edificacións existentes, de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico, situadas en solo rústico, conforme ao disposto no artigo 40 da Lei 9/2002.

- En edificacións existentes, sempre fóra do solo rústico, que se encontren fóra de ordenación polo motivo exposto no apartado c) do punto 3 do presente artigo, nos supostos de falta de adecuación ás condicións da parcela, de ocupación e estéticas, poderase esgotar o aproveitamento e condicións de volume permitidos pola correspondente norma zonal que resulte de aplicación. En ningún caso esta ampliación poderá agravar a situación de fóra de ordenación respecto á situación inicial.

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

Todo elemento do patrimonio incluído no Catálogo do presente PXOM poderá ser obxecto das actuacións previstas polo seu grao de protección, tendentes á recuperación do estado orixinal dos elementos protexidos, con independencia do incumprimento das condicións que fixa o apartado c) do punto 3.

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

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

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

Se as obras fosen legalizables por seren compatibles co ordenamento urbanístico, requirirase ao interesado para que no prazo de tres meses presente a solicitude da oportuna licenza, manténdose a suspensión das obras en tanto esta non sexa outorgada.

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

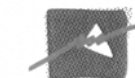
Se transcorrido o prazo de tres meses desde o requirimento o interesado non solicitase a oportuna licenza ou, se é o caso, non axustase as obras ás condicións sinaladas nela ou na orde de execución, o alcalde acordará a demolición das obras a custa do interesado e procederá a impedir definitivamente os usos aos que desen lugar. Procederá de igual modo no suposto de que a licenza fose denegada por ser o seu outorgamento contrario á legalidade.

ARTIGO 1.5.16.- INFRACCIÓN E SANCIÓN.

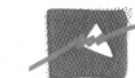
Ao abeiro da lexislación urbanística, as infraccións urbanísticas levarán a imposición de sancións aos responsables.

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

As infraccións urbanísticas poden ser *moi graves*, *graves* ou *leves*.



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



TÍTULO II: SISTEMAS XERAIS E LOCAIS

CAPÍTULO 1 -SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTE E MOBILIDADE

ARTIGO 2.1.1.- REGULACIÓN DA REDE VIARIA

1.- DEFINICIÓN:

Enténdese por sistema viario o conxunto de terreos e infraestruturas públicas de comunicación destinadas ao transporte e mobilidade de persoas e vehículos por estradas, rúas e camiños.

Sinálanse nos correspondentes Planos de Ordenación.

2.- CLASIFICACIÓN:

2.1.- Sistema Xeral Viario:

Comprende o sistema xeral viario a infraestrutura viaria e os seus elementos funcionais que teñen carácter básico e estruturante. Está formado pola rede viaria supramunicipal e a de titularidade municipal importante, consonte a relación e clasificación que se expón deseguido:

a) Vías tipo I.

Comprende la vía de alta capacidade VG-1.3 “Vía Ártabra”.

b) Vías tipo II.

Formado pola R.I.G.E. e a rede primaria autonómica.

- Estrada nacional N-VI.
- AC-526 (Accesos ao Porto de Lorbé).
- AC-162.
- AC-163.
- DP-5813.

c) Vías tipo III.

Formado pola rede de estradas secundarias así como polo resto de viais cualificados de sistema xeral consonte o expresado nos planos de ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica do Territorio”.

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

2.2.- Sistema Local Viario:

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

Aos efectos de ampliación e mellora de viais de sistema local para o tránsito rodado en solo rústico considérase unha sección transversal cun largo mínimo de 6,00 m.

2.3.- Rede de mobilidade sostible:

A rede de mobilidade sostible está composta por un conxunto de itinerarios previstos para a circulación preferente de peóns e/ou ciclistas.

Esta rede poderá estar integrada no sistema xeral e local viario, no sistema de espazos libres ou ben ser independente e exclusivo para este tipo de mobilidade.

Representase nos correspondentes planos de ordenación detallada, a escala 1/2.000.

3.- CONDICIÓN DE USO DO SISTEMA VIARIO:

a) Condicións xerais.

O solo cualificado de sistema viario ten por finalidade servir de soporte ás infraestruturas viarias e os seus elementos funcionais, en reposta ás necesidade de circulación rodada e peonil.

O sistema viario poderá acoller, coas limitacións impostas pola lexislación de estradas, a implantación de infraestruturas de servizo como abastecemento de auga, saneamento, electricidade, etc. que, preferiblemente e agás casos xustificadas, se desenvolverán baixo rasante.

O sistema xeral viario deseñase outorgando prioridade ao tráfico rodado en base a criterios de seguridade, racionalidade e eficiencia.

As estradas estarán suxeitas ás limitacións da lexislación sectorial e ás disposicións que, no seu caso, impoña a administración titular.

No Anexo á Normativa expóñense os cadros síntese de limitacións e servidumes na zona de influencia de estradas, así como as referencias á lexislación sectorial con incidencia no planeamento.

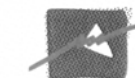
b) Condicións en solo urbano e núcleo rural.

En solo urbano e núcleo rural o sistema viario comprende o espazo confinado polas aliñacións ou, no seu caso, por outros sistemas.

Nos tramos urbanos ou de núcleo rural de estradas estarase ao disposto na lexislación sectorial de estradas en canto ao réxime de usos e autorizacións nas zonas de dominio público, servidume ou afección.

Nesta clase de solo o sistema viario estará composto polas seguintes partes:

- Zonas de tránsito rodado motorizado (calzada).
- Zonas de tránsito peonil e zonas de tránsito ciclista ou, no seu caso, zonas mixtas peonil e ciclista.
- Rotondas, separadores, medianas e outros elementos de organización do tráfico.



- Aparcadoiros para vehículos, xa sexan en bandas anexas á zona de tránsito rodado como en zonas exclusivas.
- Bandas axardinadas que diferencian as zonas anteriores.

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

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

Os Proxectos de Urbanización que deseñen o sistema viario deberán incorporar a plantación de arborizado cando o ancho da beirarrúa sexa igual ou superior a 2,50 metros.

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

Para que unha rúa poda ter zona de tránsito rodado motorizado, deberá ter un ancho mínimo de 6,00 metros. As rúas cun ancho menor serán de tránsito peonil ou ben de tránsito rodado motorizado de carácter restrinxido, neste caso, deberá advertirse esta condición mediante a sinalización adecuada.

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

c) Condicións específicas para a rede de mobilidade sostible.

A rede de mobilidade sostible servirá de soporte para os desprazamentos a pé e en bicicleta ou, en caso de ser necesario por motivos de acceso a propiedades, para o tráfico rodado motorizado restrinxido. Esta condición deberá ser tida en conta na urbanización mediante o tratamento adecuado do pavimento, así como na sinalización, a cal deberá advertir da excepcionalidade e limitacións da circulación motorizada.

A rede de mobilidade sostible poderá deseñarse para uso exclusivo peonil, para uso exclusivo ciclista ou para uso mixto, en virtude das necesidades e do contexto urbano e territorial.

A concreción será desenvolvida mediante Plans especiais de infraestruturas e dotacións, consonte o previsto no artigo 71 da Lei 9/2002 ou no seu caso mediante outro tipo de planeamento de desenvolvemento nas áreas de nova urbanización onde se contemple esta rede.

ARTIGO 2.1.2.- REGULACIÓN DO SISTEMA PORTUARIO

1.- DEFINICIÓN:

Comprende os terreos, instalacións e zona de servizo adscritas á Comunidade Autónoma de Galicia, onde se desenvolve a actividade portuaria.

Constitúe o porto de Sada - Fontán.

Grafiase e identifica nos correspondentes Planos de Ordenación a diferentes escalas.

2.- CONDICIÓN DE USO:

O uso dos terreos afectos ao porto de Sada - Fontán regulamentarase polo disposto pola Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificada pola Ley 62/1997 e pola Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, así como pola ordenación promenorizada contida no Plan especial de ordenación do Porto Sada-Fontán ou, no seu caso, figura que o substitúa.

CAPITULO 2 - SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

ARTIGO 2.2.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.

1.- DEFINICIÓN:

Comprende o conxunto de espazos destinados a garantir o lecer da poboación, mellorar as condicións ambientais, así como protexer as áreas naturais que o requiran.

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

2.- CLASIFICACIÓN:

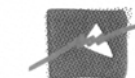
- a) Sistema xeral de espazos libres, constituído polos parques públicos, zonas verdes e áreas recreativas ao servizo xeral da poboación.
- b) Sistema local de espazos libres, constituído por xardíns e prazas públicas ao servizo dunha zona ou sector das áreas urbanas e rurais.

3.- CONDICIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES:

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

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

Poderán autorizarse así mesmo a colocación de casetas, quioscos ou bares terraza, sempre desmontables, así como o mobiliario necesario (bancos, papeleiras, fontes de auga potable, xogos de nenos, etc.).



- b) A ocupación máxima, considerando todos os elementos permanentes, non poderá superar o 5% da superficie total da zona na que se sitúen.

A ocupación máxima, considerando os elementos permanentes e os desmontables, non poderá superar o 15% da superficie total da zona.

- c) Os peches cando sexan necesarios non superarán a altura de 0,50 metros con materiais opacos podendo superar esta altura con elementos diáfanos ou elementos vexetais. Os valados de orixe tradicional serán conservados.
- d) As zonas verdes e espazos libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas coas súas correspondentes sendas peonís, camiños, escaleiras e acondicionamento vexetal, así como dotadas de iluminación pública, rede de sumidoiros e abastecemento de augas necesarios para o seu funcionamento e conservación.

Os proxectos de urbanización deste tipo de espazos darán cumprimento do Real Decreto 505/2007, do 20 de abril, polo que se aproban as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións.

- e) Ás áreas cualificadas como sistema de espazo libre que teñan a clasificación de solo rústico de especial protección non se lles esixirá o mencionado estándar de urbanización. As actuacións nestas zonas respectarán o medio natural, limitándose á apertura ou acondicionamento de sendas peonís e dotación básica de mobiliario (bancos, papeleiras, sinalización, ...), realizados con materiais de orixe natural como a pedra e a madeira.
- f) Os parques urbanos e áreas recreativas cualificadas de sistema xeral poderán admitir construcións tradicionais e instalacións deportivas ou culturais descubertas ou prazas de aparcadoiro cando a súa superficie sexa superior a unha hectárea. Neste caso, a superficie ocupada de solo non excederá do 15% da superficie total do sistema de espazo libre.
- Nos espazos libres que estean recollidos no Catálogo de Patrimonio non se permitirá construción algunha, agás que o autorice o órgano competente en materia de patrimonio cultural. Así mesmo este órgano autorizará as obras de urbanización que se leven a cabo nestes ámbitos, e que deben estar suxeitas a criterios de conservación e recuperación das súas calidades ambientais orixinais.

CAPITULO 3 - SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

ARTIGO 2.3.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

1.- DEFINICIÓN:

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

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

2.- CLASIFICACIÓN:

- a) Sistema xeral de equipamentos.-

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

- b) Sistema local de equipamentos.-

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

3.- CONDICIÓN DE VOLUME E USO

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

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

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

- Altura máxima: B+1 (7,50 metros).
- Ocupación máxima: 50% da parcela edificable.
- Recuamento e separación a lindeiros: 5 metros.
- Reserva de prazas de aparcamento: as establecidas no Título IV en función do uso de que se trate.

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

- b) Ós equipamentos clasificados como solo urbano aplicaráselles as ordenanzas específicas do solo urbano, cando así se indique ou represente nos correspondentes Planos de Ordenación.

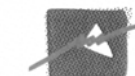
- c) Os equipamentos a implantar en terreos clasificados como solo de núcleo rural deberán cumprir as condicións xerais e particulares que, para esta clase de solo, expóñense no Título VII da Normativa, sen prexuízo do cumprimento simultáneo das condicións xerais definidas no apartado a).

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

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

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

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



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

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

CAPITULO 4 - SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS

ARTIGO 2.4.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN:

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

2.- USOS PERMITIDOS:

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

3.- CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DA URBANIZACIÓN:

Expresadas no Título V da presente Normativa

TITULO III: NORMAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I - DISPOSICIÓN XERAIS

ARTIGO 3.1.1.- DEFINICIÓNS

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

ARTIGO 3.1.2.- ALIÑACIÓNS

1.- ALIÑACIÓNS ACTUAIS:

Son os lindeiros das parcelas cos espazos públicos.

2.- ALIÑACIÓNS OFICIAIS:

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

Estas aliñacións poden ser:

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

ARTIGO 3.1.3.- RASANTES

1.- RASANTES ACTUAIS:

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

2.- RASANTES OFICIAIS:

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

ARTIGO 3.1.4.- LIÑA DE EDIFICACIÓN

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

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

ARTIGO 3.1.5.- RECUAMENTOS DA EDIFICACIÓN

1.- RESPECTO Á ALIÑACIÓN:

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

2.- RESPECTO AOS LINDEIROS:

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

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

ARTIGO 3.1.6.- PARCELA BRUTA E PARCELA NETA OU EDIFICABLE

1.- PARCELA BRUTA.

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

2.- PARCELA NETA OU EDIFICABLE.

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

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

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

ARTIGO 3.1.7.- SOAR

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

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

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

ARTIGO 3.1.8.- EDIFICABILIDADE

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

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

ARTIGO 3.1.9.- SUPERFICIE OCUPADA POLA EDIFICACIÓN

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

ARTIGO 3.1.10.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

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

ARTIGO 3.1.11.- RUEIRO

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

ARTIGO 3.1.12.- PATIO

Considérase patio todo espazo libre rodeado teórica ou realmente de edificación. poderán ser:

- a) **Patio de Rueiro:** é o espazo definido ao interior do rueiro pola liña de edificación interior na planta de piso.
 - b) **Patio de Parcela:** é o espazo libre situado dentro da parcela edificable.
- As dimensións dos patios axustaranse ao disposto nas NHV-2010.

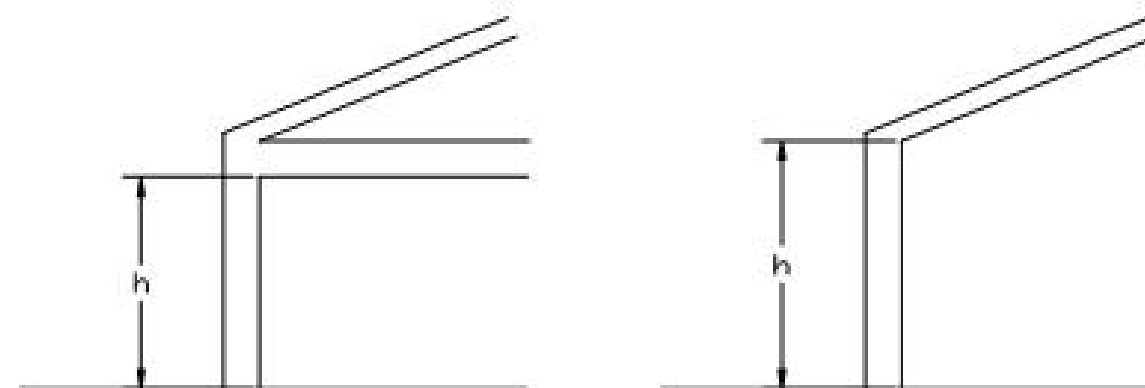
ARTIGO 3.1.13.- DENSIDADE DE VIVENDAS

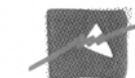
É o número de unidades por hectárea que poden constituírse en cada zona de referencia.

ARTIGO 3.1.14.- ALTURA DA EDIFICACIÓN

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

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





ARTIGO 3.1.15.- ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN

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

ARTIGO 3.1.16.- ALTURA DE PISOS E CUBERTA

1.- ALTURA DE PISOS:

Distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

2.- ALTURA LIBRE DE PISOS:

Distancia existente dende a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente.

3.- ALTURA DE CUBERTA:

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

ARTIGO 3.1.17.- PLANTAS DA EDIFICACIÓN

1.- PLANTA SOTO:

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

Para o caso de tipoloxía de vivenda unifamiliar ou edificacións illadas en solo rústico, terá a consideración de planta soto aquela que non cumpre a condición anterior estritamente como consecuencia de practicar a abertura e rampla exterior de acceso.

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

2.- PLANTA DE SEMISOTO:

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

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

b) A planta semisoto computará edificabilidade en todos os casos.

3.- PLANTA BAIXA:

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

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

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

c) A planta baixa computará edificabilidade en todos os casos.

4.- PLANTA PISO:

a) Cada unha das sucesivas plantas situadas por riba da planta baixa.

b) As plantas de piso computarán edificabilidade en todos os casos.

ARTIGO 3.1.18.- EDIFICIO EXENTO

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

CAPITULO 2 - CONDICIÓN XERAIS QUE DEBEN CUMPRIR AS PARCELAS E EDIFICIOS

22

ARTIGO 3.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

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

ARTIGO 3.2.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS

1.- Para a medición de alturas establécense dous tipos de unidades: distancia vertical e nº de plantas. Cando as Ordenanzas e Normas específicas sinalan ambos tipos, respectaranse conxuntamente as dúas.

2.- A medición realizarase na vertical do punto medio da liña de fachada e salvo indicación expresa en calquera das Ordenanzas e Normas Particulares, as alturas máximas en relación co número de plantas, serán as seguintes:

Planta baixa:	4 metros.
Planta baixa + Planta piso:	7,30 metros.
Planta baixa + 2 plantas:	10,60 metros.
Planta baixa + 3 plantas:	13,90 metros.
Planta baixa + 4 plantas:	17,20 metros.
Planta baixa + 5 plantas:	20,50 metros.

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

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

As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de fachada, non podendo haber nos extremos desta variacións superiores a 1,2 metros da altura máxima permitida, debendo, neste caso, graduarse a construción adaptándose ao perfil da vía, de forma que cada tramo de fachada cumpra con estas limitacións.

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

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

ARTIGO 3.2.3.- ALTURA DE PLANTAS DA EDIFICACIÓN

1.- PLANTA SOTO:

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

2.- PLANTA SEMISOTO:

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

3.- PLANTA BAIXA:

- a) A altura libre da planta baixa non será superior a 4 metros.
- b) Poderá destinarse aos usos que se establecen na presente normativa. O uso de vivenda estará condicionado a que o solo desta planta, na parte destinada a este uso, estea situado como mínimo, a 0,30 metros sobre a rasante da rúa á que de fronte.

4.- PLANTA PISO:

- a) É a planta situada por riba da planta baixa.
- b) Poderá destinarse aos usos que se establecen na presente normativa.

5.- PLANTA BAIXO CUBERTA:

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

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

1.- XERALIDADES:

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

Como norma xeral, as cubertas deberán adaptarse na súa configuración básica ás existentes e predominantes de cada zona, con todo, a presente ordenanza trata de corrixir a tendencia dos últimos anos de construír as cubertas con excesiva pendente e con elementos e materiais que non son propios dos asentamentos tradicionais, os costumes construtivos e as tipoloxías preexistentes.

Por riba da altura máxima permitida só se permite a construción da cuberta, así como dos elementos e instalacións asociadas ao uso propio do edificio. A cuberta poderá ser plana ou construída mediante planos inclinados, en cuxo caso os faldóns arrincarán desde o último forxado, en punta de voo se estivese permitido, cunha inclinación non superior a 30° sesaxesimais, non podendo exceder a altura do cumieira en mais de 3,60 metros desde cara superior do último forxado. O plano de cuberta será continuo, sen acaneos nin resaltes innecesarios.

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

Baixo cuberta permítese o aproveitamento destinado a calquera uso contemplado na ordenanza respectiva sen outra limitación que a que dimana da propia maneira de establecer a edificabilidade por cada norma zonal.

En función do uso e a situación da construción establécense as seguintes condicións:

2.- CUBERTAS INTEGRADAS NO MEDIO RURAL:

Os edificios e instalacións en terreos clasificados como núcleo rural e solo rústico terán unha cuberta realizada con materiais cuxa textura e cor se integren no medio rural circundante. Admitiranse como materiais de cuberta, a parte da tella, metais que co tempo adquiren unha pátina sen brillo, como o cobre ou o zinc. De optar por unha cuberta plana, o acabado final será axardinado, de grava solta ou pavimento cerámico ou pétreo. Prohíbese o emprego de lousa negra, así como de materiais metálicos de pátina brillante.

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

Prohíbese a construción de bufardas e mansardas.

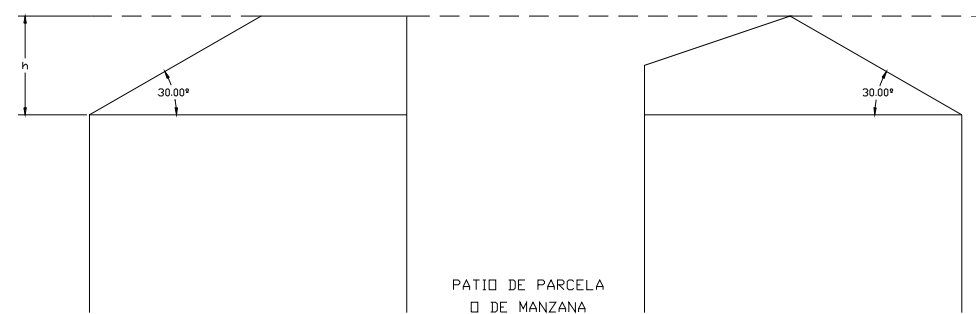
Permítese as fiestras, que poderán ser practicables, niveladas co plano de cuberta.

3.- CUBERTAS EN SOLO URBANO:

As cubertas dos edificios a construír en terreos clasificados como solo urbano deberán cumprir as condicións xerais expresadas no apartado 1.

Co obxecto de que o volume da caixa de ascensor non sobresaia do plano de cuberta, poderán proxectarse cubertas con sección transversal asimétrica. Neste caso a vertente que arrinca da fachada cuadrante coa aliñación exterior terá unha inclinación non maior de 30° sesaxesimais.

As vertentes de cuberta que verten cara patios de parcela ou de rueiro partindo do punto de cumieira, poderán ter calquera inclinación.



Os edificios afectados pola ordenanza de tipoloxía de vivenda unifamiliar terán unha cuberta construída segundo as directrices descritas no apartado 1.

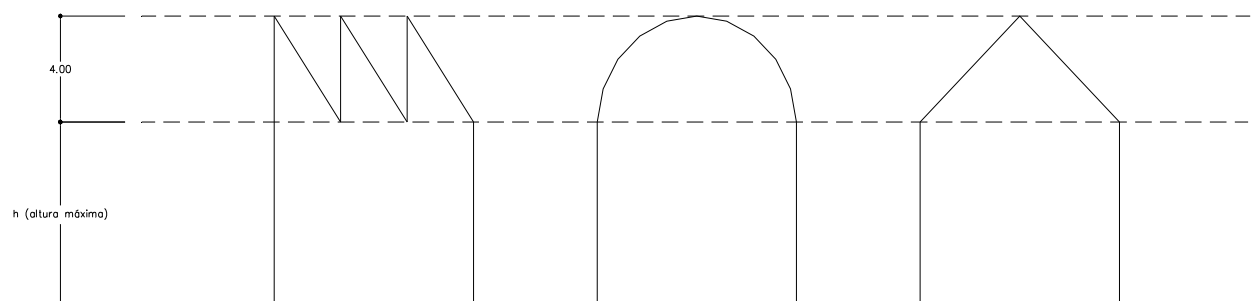
En solo urbano permítense a construción de bufordas. A súa única finalidade será a de mellorar as condicións de habitabilidade das estancias no baixo cuberta. Por cada vertente ou plano de cuberta só se permite ocupar un 20% da súa superficie con este tipo de elemento. Terán unha anchura ou fronte máximo de 1,80 metros e a separación mínima entre eles será de 3,00 metros. Situaranse suficientemente separados dos bordes das vertentes de cuberta de maneira que non se entorpeza o encontro entre estes.

4.- CUBERTAS EN ÁMBITOS DE USO INDUSTRIAL:

Nos ámbitos de solo urbanizable de uso global industrial e comercial, o deseño da cuberta tanto na súa forma como nos seus materiais de acabado, será libre.

Establécese a limitación de non poder superar en mais de 4 metros a altura máxima permitida polos elementos que configuran a cuberta.

De forma puntual, e xustificando a singularidade da instalación, se poderán autorizar maiores alturas. Baixo este suposto de excepcionalidade admítense elementos das instalacións necesarios para garantir a seguridade, reducir as afeccións de emisións a atmosfera, etc., sen superar o dobre da altura máxima permitida que fixe a ordenanza respectiva.



ARTIGO 3.2.5.- CORPOS VOADOS PECHADOS

- 1.- Enténdese por corpo voado aquel que se sitúa fóra da aliñación e, polo tanto, se proxecta sobre o espazo público, xa sexa rúa, praza ou zona verde.
- 2.- Todo corpo voado terá a súa razón de ser en motivos de eficiencia enerxética e na mellora do confort térmico do edificio baixo criterios bioclimáticos.
- 3.- Os corpos voados serán pechados por paramentos verticais de vidro ou outro material lixeiro que desempeñe a función de confort encomendada. A dimensión do voo, medida perpendicular á fachada, non será superior a 0,80 m e respectará unha altura libre mínima de 4,00 m entre a rasante da rúa (beirarrúa ou elemento máis desfavorable) e o teito terminado.
- 4.- Non se permiten corpos voados pechados nas rúas con ancho inferior a 6,00 m.
- 5.- Os corpos voados pechados deberán recuarse un mínimo de 1,50 m da edificación lindeira.

6.- Todo corpo voado pechado computará edificabilidade.

7.- Non son obxecto de regulamentación neste artigo os corpos voados dentro da parcela edificable, os cales se permiten no marco do cumprimento das Normas de Habitabilidade das Vivendas de Galicia (NHV-2010).

8.- En ningún caso admitiranse corpos voados que excedan a liña límite de edificación definida no Plan ou na lexislación sectorial que regulamente o uso e defensa do dominio público.

ARTIGO 3.2.6.- CHAFRÁNS

Será obrigatoria a realización de chafráns cando así o establezan e quede sinalado nos correspondentes Planos de Ordenación dos núcleos urbanos a escala 1/2.000.

Establécense dous tipos de chafráns:

- En liña de edificación ou aliñación, cando ambas son coincidentes.
- En liña de peche ou aliñación, cando a edificación se recúa.

Chafrán de edificación:

En edificios en esquina nos que a liña de edificación sexa coincidente coa aliñación, establecerase un chafrán cunhas dimensións mínimas que serán as determinadas por un segmento nos que os extremos estarán a 3,00 metros do punto de intersección das aliñacións, cun mínimo de fronte de chafrán de 3,00 metros. Este chafrán manterase en toda a altura da edificación.

Chafrán de peche de parcela:

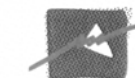
Nos muros de peche, cando debido á ordenanza de aplicación deba establecerse un recuamento, realizarase un chafrán no que a construción xeométrica virá dada mediante a unión das aliñacións cun radio de xiro de 3,00 metros. En casos concretos os Planos de Ordenación poderán establecer maior radio de xiro,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

ARTIGO 3.2.7.- BALCÓNS. TERRAZAS. ENTRANTES E SAÍNTES.

- 1.- Permítense balcóns, terrazas e entrantes nas fachadas dos edificios así como saíntes tipo cornixas ou aleiros.
- 2.- Con carácter xeral as cornixas e aleiros non poderán sobresaír máis de 0,40 m do plano da fachada.

Cando se trate de aleiros de cuberta e, sempre en rúas de ancho superior a 6,00 m., poderán sobresaír o equivalente ao que sobresaían os corpos voados pechados máis 15 cm para aloxar a recollida de pluviais.

Previa xustificación baseada en criterios bioclimáticos ou eficiencia enerxética, admítense cornixas, aleiros ou outro tipo de planos saíntes de fachada que, en ningún caso, excederán de 1,00 m medidos perpendicularmente á fachada.



- 3.- Admítense balcóns e saíntes de terrazas sempre que non se adianten máis de 0,30 m para rúas de ata 10,00 m e 0,80 m para rúas de largo maior de 10,00 m.

Estes elementos deberán recuarse un mínimo de 1,50 m da edificación lindeira.

- 4.- Admítense os entrantes ou recuamentos en plano de fachada nos termos expresados no punto I.B.1.1. das Normas de Habitabilidade das Vivendas de Galicia (NHV-2010).

ARTIGO 3.2.8.- SERVIDUME DE PASO

- 1.- Os propietarios de soares ou parcelas nas que existan servidumes de paso ou outras calquera, deberán respectalas cando edifiquen, excepto que se estableza un acordo de supresión das mesmas con todos os propietarios e usuarios afectados e a sometan á información favorable do concello.
- 2.- Si a servidume é de paso, lindeira con instalacións ou edificacións interiores existentes, deberá dispoñer dun ancho mínimo de 3 metros en toda a súa lonxitude, excepto que nos Planos de Ordenación se sinalase un ancho maior. No caso de que actualmente sexa inferior, recuarase a edificación $\frac{1}{2}$ do ancho que falte para chegar ao mínimo, no caso de que a servidume se encontre no lindeiro de dúas parcelas ou soares de distinta propiedade, e a totalidade do ancho si a servidume se encontra situada dentro da propia parcela ou soar.
- 3.- Sempre que sexa posible farase o procedemento de normalización de fincas ao obxecto de suprimir servidumes e regularizar fincas en solo urbano.

ARTIGO 3.2.9.- CONDICIÓNES ESPECIFICAS DOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVENDA

Os edificios destinados a vivenda ademais de cumprir coas condicións citadas nos artigos anteriores, cumprarán coas determinacións do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade das Vivendas de Galicia (NHV-2010).

ARTIGO 3.2.10.- ACCESIBILIDADE PARA MINUSVÁLIDOS NOS EDIFICIOS

Nos edificios de nova planta, tanto públicos como privados, así como en toda obra de urbanización, deberán cumprirse as disposicións que sobre esta materia contén a Lei 8/97 de Promoción da Accesibilidade e Supresión de Barreiras, o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia (D. 35/2000, do 28 de xaneiro), así como a *Orden VIV/561/2010*, de 1 de febreiro, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.

ARTIGO 3.2.11.- ANEXOS OU EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS

1.- XERALIDADES:

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

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

Como norma xeral, os anexos só poderán destinarse a usos complementarios á actividade principal do edificio.

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

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

Todo anexo computará edificabilidade nos mesmos termos que a edificación principal.

ARTIGO 3.2.12.- CONDICIÓNES DOS PECHES

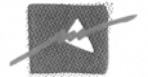
Como norma xeral, permítase a construción de elementos de peche de fincas. Estes estarán realizados conforme á natureza e destino da finca; neste sentido, namentres unha finca non se encontre edificada solo se permite o seu peche mediante vexetación ou elementos lixeiros tipo malla metálica, ou similar,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

En terreos clasificados como solo urbano e de núcleo rural, permítase unha altura máxima de peche de obra con característica opaca de 1,50 metros. Por riba desta altura o peche será vexetal ou tipo malla metálica ata unha altura máxima de 3,00 metros. Dita determinación será aplicable nos documentos de ordenación do solo urbanizable.

En terreos pertencentes ao solo rústico, o peche de obra non poderá superar 1 m, podéndose superar con elementos vexetais ou tipo malla metálica coa mesma limitación do parágrafo anterior.

Os peches de fábrica de carácter tradicional (muros de cachotería, valados) que non cumpran as condicións anteriormente descritas, quedarán sempre dentro da ordenación e serán obxecto de conservación a non ser que queden afectados por algunha determinación contraria no presente Plan.

Os peches que dean fronte a estradas de titularidade supramunicipal estarán condicionados ás determinacións que impoña o organismo titular, o cal deberá informar con carácter previo ao outorgamento de licenza municipal.



ARTIGO 3.2.13.- CONDICIÓN DE INTEGRACIÓN E DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE

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

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

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

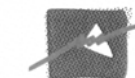
Poderán admitirse intervencións novidosas, no caso de que presenten solucións de especial calidade arquitectónica e creativa, sempre que estean debidamente xustificadas en canto á integración e harmonización co núcleo e o medio no que se atope.

En solo de núcleo rural e solo rústico prohibese expresamente a construción de paredes medianeiras, a non ser que veña determinado pola existencia doutra que sexa necesario ocultar. Así mesmo non se permitirán paredes cegas de aparencia estética similar ás paredes medianeiras ou de calidade estética secundaria. Nestas clases de solo todos os peches exteriores serán tratados co mesmo nivel de calidade dentro do contexto da proposta arquitectónica que defina o proxecto.

En solo urbano consolidado, cando se trate de ordenacións que permitan a edificación acaroada conformando rueiros ou continuos edificados, coidarase especialmente o tratamento de paredes medianeiras que queden á vista por non estar edificado o soar lindeiro. Terán un acabado digno e de suficiente calidade construtiva. Prohibese expresamente deixar o ladrillo visto sen revestir e pintar, o uso de chapa ondulada, ou deixar o material de illamento á vista. Prohibese usar a parede medianeira como soporte para publicidade.

En solo urbano non consolidado ou urbanizable quedará garantida a ausencia de paredes medianeiras á vista mediante a execución simultánea de cada rueiro. Os plans fixarán prazos de edificación que impidan a permanencia de medianeiras por un tempo superior a un ano.

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



TITULO IV: DEFINICIÓN E CLASIFICACIÓN DOS USOS. NORMAS REGULADORAS

CAPITULO 1 - DISPOSICIÓN XERAIS

ARTIGO 4.1.1.- XERALIDADES

1.- As Normas de uso, regulan as diferentes utilización dos terreos e as edificacións segundo a actividade que neles se desenvolva. Estas Normas serán de aplicación tanto nas obras de nova planta como nas de ampliación e reforma.

2.- A regulación dos usos, de acordo coa zonificación establecida, realízase mediante os seguintes tipos de usos:

a) USO GLOBAL.- É aquel que predomina nun ámbito concreto por selo de implantación maioritaria no mesmo. Para que poda recibir esta consideración un determinado uso, debe representar polo menos o 51% do aproveitamento lucrativo do ámbito ao que estea referido.

b) USO ASOCIADO.- É aquel que a súa propia natureza vincúlao ao uso global, completándoo, enriquecéndoo e necesitándose un ao outro. É por isto que as correspondentes ordenanzas da zona obviarán o uso asociado, pois sobreenténdese que se trata dun uso que pode e debe coexistir co uso global. No Anexo I a esta Normativa preséntase unha táboa de usos asociados.

c) USO PERMITIDO.- É aquel que pode coexistir co uso global nun ámbito concreto por non ser incompatible con el.

Para o caso do solo urbano e urbanizable considerarase que un uso é permitido cando así se estableza na Táboa de Compatibilidade de Usos do Anexo I.

Porén, o Concello, previo informe técnico municipal, poderá desautorizar un uso compatible se se observase que a súa autorización fose producir inconvintes ao tráfico, inseguridade cidadán ou molestias graves á cidadanía como consecuencia da actividade en cuestión.

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

Considerarase que un uso é permitido cando así se estableza nas respectivas ordenanzas do solo rústico e de núcleo rural.

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

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

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

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

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

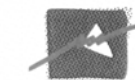
g) USO COMPATIBLE.- É aquel que, en solo rústico e no ámbito de aplicación do Plan de Ordenación do Litoral, precisa na súa tramitación o correspondente informe preceptivo do organismo competente en materia de ordenación do territorio e paisaxe, que valorará, en cada caso, as circunstancias que xustifiquen a súa implantación, coas cautelas que procedan en atención ás particularidades de cada área definida polo citado Plan.

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

- Uso Residencial
- Espazo libre
- Uso Industrial
- Uso Terciario
- Réxime especial no solo rústico

No Capítulo seguinte defínense de maneira pormenorizada cada un deles.

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



CAPITULO 2 - CLASIFICACIÓN DE USOS.

ARTIGO 4.2.1.- USO RESIDENCIAL

1.- DEFINICIÓN:

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

2.- CATEGORÍAS:

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

- a) *Categoría 1ª: Vivenda Unifamiliar.* Comprende o edificio destinado á residencia dun núcleo familiar e presenta un acceso exclusivo e independente dende a vía pública. Inclúese nesta categoría o conxunto de vivendas *unifamiliares* con espazos comúns e réxime de propiedade horizontal.
- b) *Categoría 2ª: Vivenda Plurifamiliar.* Comprende o edificio destinado á residencia de varias familias, existindo unha división da propiedade horizontal e presentando un acceso común ás propiedades dende o espazo público exterior.
- c) *Categoría 3ª: Residencia Colectiva.* É o edificio destinado á residencia de persoas ou familias en réxime de aloxamento xa sexa de tipo social, en aluguer, etc. como residencias de estudantes, asilos, etc. O edificio estará representado por unha única entidade titular.
- d) *Categoría 4ª: Vivenda para o garda.* Constitúe a vivenda destinada a albergar o vixilante ou conserxe encargado da custodia dun edificio destinado a un determinado uso. A superficie da vivenda non excederá de 100 m² construídos.

3.- CONDICIÓN PARTICULARES PARA O USO DE VIVENDA:

As edificacións destinadas a vivenda cumprirán as condicións de habitabilidade do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia NHV-2010.

No senso do cumprimento do artigo 48.1 da Lei 9/2002, prohíbense as pezas vivideiras da vivenda en plantas soto e semisoto, as cales, de existir, quedarán reservadas para as funcións non vivideiras tales como almacéns ou rochos, adega, cuartos de instalacións, etc.

Establécese a obriga da reserva na parcela ou edificio dunha praza de aparcamento por cada 100 m² edificables ou por cada vivenda, quedando eximidos do cumprimento íntegro do antedito estándar aqueles edificios en parcelas cuxa superficie impida a realización dun garaxe-aparcamento coas condicións mínimas esixidas de seguridade e accesibilidade.

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

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

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

En calquera caso, toda residencia colectiva deberá cumprir como mínimo as condicións das NHV-2010.

Establécese a obriga da reserva na parcela ou edificio dunha praza de aparcamento por cada praza de residente, quedando eximidos do cumprimento íntegro do antedito estándar aqueles edificios en parcelas cuxa superficie impida a realización dun garaxe-aparcamento coas condicións mínimas esixidas de seguridade e accesibilidade.

ARTIGO 4.2.2.- USO DE ESPAZO LIBRE

1.- DEFINICIÓN:

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

2.- CATEGORÍAS:

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

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

3.- CONDICIÓN:

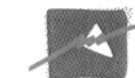
- a) En categoría 1ª establécese a condición básica de mantelos en condicións hixiénicas, de salubridade e de ornato minimamente aceptables.
Será de aplicación, polo tanto, a normativa sectorial en materia medioambiental e de almacenamento de residuos.
- b) En categoría 2ª serán de aplicación as condicións establecidas no Título II da presente Normativa para o Sistema de Espazos Libres.

ARTIGO 4.2.3.- USO INDUSTRIAL

1.- DEFINICIÓN:

a) A efectos deste Plan Xeral, defínese como uso industrial o correspondente aos establecementos dedicados ao conxunto de operacións necesarias para a obtención e transformación de primeiras materias, así como a súa preparación para posteriores transformacións, incluso envasado, transporte e distribución.

b) Tamén se inclúen neste uso os almacéns, tanto anexos como independentes, das instalacións industriais definidas no punto anterior, comprendendo como tales os espazos destinados a garda, conservación e distribución de produtos naturais, material primas ou artigos manufacturados, con subministro exclusivo a comerciantes maioristas, instaladores, fabricantes e distribuidores, e en xeral aos almacéns sen servizo de venda directa ao público.



c) Tamén se inclúen os talleres de reparación mecánica e chapistería do automóbil, (non así os de mantemento, entretemo e limpeza).

2.- CLASIFICACIÓN:

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

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

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

No caso a.1, clasifícanse en cinco categorías e no a.2, establécense seis situacións.

B) CATEGORÍAS:

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

Comprende aquelas actividades, non molestas para a vivenda, como talleres ou laboratorios, utilizando máquinas ou utensilios movidos a man ou por motores de pequena potencia, que non transmiten molestias ao exterior e que non producen rúidos nin emanacións ou perigos especiais. Inclúese tamén nesta categoría os almacéns con superficie máxima de 100 m².

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

Comprende aquelas actividades, compatibles coa vivenda, como talleres ou pequenas industrias que polas súas características non molestan por desprendemento de gases, po, ou dean lugar a rúidos ou vibracións que podan ser causa de molestias para a veciñanza. Inclúense tamén nesta categoría os almacéns cunha superficie máxima de 200 m².

3ª Categoría: actividade admitida en zonas mixtas onde xa existen implantacións industriais.

Comprende aquelas actividades que con ou sen adopción de medidas correctoras, son toleradas en zonas mixtas onde xa existen implantacións de uso industrial.

Inclúense nesta categoría as pequenas industrias que produzan algunhas molestias tolerables, pero que se poden permitir segundo a súa situación respecto á vivenda, sempre que polas súas características non produzan desprendementos de gases, po, cheiros, rúidos excesivos, vibracións ou acumulación de tráfico. Comprende tamén os almacéns coas mesmas limitacións que as fixadas para a industria.

Inclúese tamén nesta categoría os talleres de chapistería e pintura do automóbil e tamén os de reparación de vehículos de máis de 200 m².

4ª Categoría: actividade non admitida ao lado da vivenda, pero si lindeira con outros usos industriais.

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

5ª Categoría: actividade non admitida en edificios contiguos a outros usos.

Comprende aquelas actividades de carácter especial polo seu tamaño, perigo, etc. Para a cualificación das actividades Molestas, Insalubres, Nocivas ou Perigosas, estarase ao disposto na lexislación sectorial vixente. Así mesmo, terase en conta a lexislación aplicable en materia de Protección do Medio Ambiente e Contaminación Acústica.

c) SITUACIÓNS.

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

SITUACIÓN A

a.- En planta de piso de edificio de vivendas.

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

SITUACIÓN B

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

b.- Anexo a vivenda unifamiliar.

SITUACIÓN C

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

SITUACIÓN D

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

SITUACIÓN E

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

SITUACIÓN F

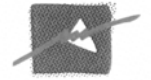
a.- En polígonos industriais creados especificamente para a actividade industrial. En solo rústico e lonxe de núcleos de poboación.

D) CADRO DE COMPATIBILIDADES.

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

CATEGORÍAS	SITUACIÓN RESPECTO Á VIVENDA						
	A	B	C	D	E	F	
1ª	100 35	200 35					M2 Decib.
2ª	NON	200 25	200 40		200 40		M2. Decib.
3ª	NON	200 35	200 40	500 40	500 40		M2. Decib.
4ª	NON	NON	NON	NON		SD* SD*	M2 Decib.
5ª	NON	NON	NON	NON	NON	SD* SD*	M2. Decib.

Nota.- Os valores sonoros serán medidos na forma e nas condicións establecidas en cada momento pola lexislación de protección contra o ruído.



3.-CONDICIÓN:

- a) Os locais industriais terán por cada posto de traballo unha superficie mínima de 5 m² e un volume mínimo de 30 m³.
- b) A iluminación e ventilación dos locais industriais poderá ser natural ou artificial. Si fose natural os ocos terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie na planta do local. Si fose artificial esixirase a presentación dun proxecto de iluminación e acondicionamento do aire, que debe ser aprobado polo Concello. Si as instalacións non se axustasen ao proxecto ou o seu funcionamento non fose o correcto, o Concello poderá acordar o peche total ou parcial do local.
- c) Aseos.- Os locais disporán de aseos independentes para os dous sexos, a razón dun retrete, un urinario, un lavabo e unha ducha por cada grupo de 20 obreiros ou fracción. A partir de 40 traballadores, esixirase vestiario con armarios e un número de duchas de acordo coa actividade.
- d) Os materiais empregados na construción dos locais terán que ser incombustibles e de características acústicas que eviten a emisión ao exterior do edificio de rúidos con intensidades superiores ás establecidas nas ordenanzas.
- e) As augas residuais serán sometidas a depuración previa ao vertido, sempre que o Concello o considere necesario.
- f) Si os residuos que produza calquera industria, polas súas características non puideran ser recollidos polo Servizo de Limpeza domiciliario, deberán ser trasladados directamente ao vertedoiro por conta do titular da actividade.
- g) As evacuación de gases, fumes, vapores, po, etc., realizarase nas condicións esixidas pola normativa vixente.
- h) Os locais estarán dotados de saídas de emerxencia e accesos especiais para salvamento, así como dous aparatos e instalacións para a prevención e extinción de incendios. Realizarase segundo as condicións esixidas pola normativa vixente.
- i) Aparcadoiros.- Por cada 100 m² construídos para uso industrial disporase no interior da parcela dun mínimo de 1 praza de aparcadoiro.
- j) As ordenanzas que se promulguen no sucesivo e respecto ao uso industrial, protección do medio ambiente e emisión de rúidos, vibracións, fumes e cheiros, consideraranse parte integrante do conxunto normativo do uso industrial, e serán de obrigado cumprimento.

ARTIGO 4.2.4.- USO TERCIARIO

1.- DEFINICIÓN:

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

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

ARTIGO 4.2.4.1.- USO COMERCIAL

1.- DEFINICIÓN:

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

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Pequeno comercio, que se desenvolve en edificio destinado a outro uso
Categoría 1ª.- Pequeno comercio, que se desenvolve en edificio destinado a outro uso principal. Cunha superficie útil de exposición e venda ao público non superior a 200 m².

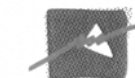
Categoría 2ª.- Mediano comercio. Cunha superficie útil de exposición e venda ao público superior a 200 m² e inferior a 2.500 m², ou aquel que precisa dun edificio exclusivo.

Categoría 3ª.- Gran superficie comercial. Cunha superficie útil de exposición e venda ao público superior a 2.500 m² e gran afluencia de público.

Categoría 4ª.- Galerías comerciais compostas por pequenos comercios (*categoría primeira*) que en conxunto exceden de 200 m² de superficie útil de exposición e venda ao público e que responden á definición do artigo 23.2 da Lei 13/2010 do comercio interior de Galicia.

3.- CONDICIÓN:

- a) A zona destinada ao público no local terá unha superficie mínima de 6 m² e non poderá servir de único paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.
- b) Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios:
 - Por cada 200 m², ou fracción, un inodoro e un lavabo.
 - A partir dos 200 m², instalaranse con absoluta independencia para señoras e para cabaleiros.
- c) A luz e a ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial. No primeiro caso os ocos de luz e ventilación deberá ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, rochos ou corredores. No segundo caso, esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello quedando estas instalacións sometidas a revisión antes de abrir o local e en calquera momento.
- d) Os comercios que se establezan en semisotos deberán ter entrada directa pola vía pública e o desnivel salvarase cumprindo a lexislación sectorial en materia de accesibilidade. A altura da porta de entrada ata a liña inferior do lintel terá unha dimensión mínima de dous metros e a altura libre do local non será inferior a tres metros.
- e) Os comercios que se establezan na planta baixa deberán telo seu acceso directo pola vía pública.
- f) Os comercios na planta primeira non poderán ser independentes dos da planta baixa e deberán telo seu acceso a través desta, mediante unha escaleira cómoda cun ancho mínimo de 1,50 metros.
- g) Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán ter ningunha conexión directa con vivendas, caixa de escaleira de vivendas nin portal. Comunicarase por medio de habitación ou paso intermedio e a porta de saída será incombustible e inalterable ao lume.
- h) Disporá das saídas de emerxencia, accesos especiais para extinción de incendios, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, sinala a Lexislación vixente sobre protección contra incendios.



- i) As estruturas da edificación serán adecuadamente resistentes ao lume e os materiais deberán ser de características que non permitan chegar ao exterior ruídos ou vibracións, estes niveis non excederán de 30 decibelios.
- j) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, etc.
- k) A partir dos 1.000 m² construídos dedicados a esta actividade disporase dunha praza de aparcadoiro por cada 100 m².
A partir dos 2.500 m² construídos en categoría terceira e destinado a alimentación, disporase dunha praza por cada 50 m².
En calquera caso, para as categorías 2^a, 3^a e 4^a esixirase unha praza de aparcadoiro por cada 20 m² de superficie útil de exposición e venda ao público.
- l) En xeral, será de aplicación nos locais de uso público o establecido pola normativa vixente.

ARTIGO 4.2.4.2.- USO OFICINAS E ADMINISTRATIVO

1.- DEFINICIÓN:

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

2.- CLASIFICACIÓN:

Considéranse as seguintes categorías:

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

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

3.- CONDICIÓN:

- a) Os locais destinados a oficinas terán unha superficie mínima de 6 m², por cada posto de traballo e un volume mínimo de 15 m³.
- b) Disporán dos seguintes servizos hixiénicos:
 - Ata 100 m², un inodoro e un lavabo.
 - Ata 200 m², os mesmos servizos e un urinario.
 - Por cada 100 m² ou fracción, aumentarase un inodoro.
 - A partir dos 200 m², os servizos instalaranse con enteira independencia para donas e cabaleiros, proporcionalmente ao número respectivo.
- c) As oficinas que se establezan en semisoto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1,00 metros, cando teñan utilización polo público.
- d) A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial. Si soamente ten luz e ventilación natural os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local.
- e) Por cada 100 m² dedicados a este uso en edificio non exclusivo, esixirase unha praza de aparcadoiro. En edificio exclusivo unha praza cada 50 m construídos.

ARTIGO 4.2.4.3.- USO ALOXAMENTO TURÍSTICO

1.- DEFINICIÓN:

É aquel que se desenvolve en establecementos turísticos situados en un ou en varios edificios próximos, ou en parte deles, cuxa función é dar hospedaxe, con ánimo de lucro, ao público en xeral.

2.- GRUPOS E CATEGORÍAS:

Consonte á lei 7/2011, de 27 de outubro, do turismo de Galicia, os aloxamentos turísticos clasifícanse nos seguintes grupos:

- a) Establecementos hoteleiros.
- b) Apartamentos e vivendas turísticas.
- c) Campamentos de turismo
- d) Establecementos de turismo rural.
- e) Albergues turísticos.
- f) Calquera outro que se fixe regulamentariamente.

3.- CONDICIÓN:

Aos aloxamentos turístico seranlles de aplicación as esixencias contidas na normativa sectorial de edificación e vivenda no que atinxe ás condicións de salubridade e seguridade, sen prexuízo do cumprimento doutras condicións establecidas regulamentariamente en materia de turismo.

Os aloxamentos turísticos deberán contar con ao menos unha praza de aparcamento por cada catro prazas de aloxamento. Dito estándar poderá ser reducido, ou incluso eximido, logo de xustificar no proxecto técnico correspondente a imposibilidade física motivada polas condicións da parcela e a ocupación da edificación nos casos que esta sexa existente.

ARTIGO 4.2.4.4.- USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

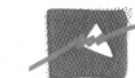
1.- DEFINICIÓN:

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

2.- CATEGORÍAS:

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

- Categoría 1^a.- Espectáculos cinematográficos.
- Categoría 2^a.- Espectáculos teatrais e musicais.
- Categoría 3^a.- Espectáculos taurinos.
- Categoría 4^a.- Espectáculos circenses
- Categoría 5^a.- Espectáculos feirais



3.-CONDICIÓN:

- a) Cumpriranse as condicións esixidas pola normativa sectorial de espectáculos públicos e de pública concorrencia, así como, se fose o caso, as normativas de industria e sanidade, ou calquera outra que fose de aplicación en materia de seguranza, accesibilidade, etc.
- b) Para as Categorias 1ª a 4ª reservarase unha praza de aparcamento por cada 10 localidades. Para a Categoría 5ª reservarase unha praza por cada 50 m² construídos.

ARTIGO 4.2.4.5.- ACTIVIDADES RECREATIVAS, SOCIAIS E CULTURAI

1.- DEFINICIÓN:

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

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

2.- CATEGORÍAS:

- Categoría 1ª.- Actividades culturais e sociais. Aquelas que se desenvolven en museos, bibliotecas, salas de exposicións, multiusos ou centros sociais, etc.
- Categoría 2ª.- Actividades recreativas destinadas aos menores de idade. Centros de ocio infantil, áreas de xogo en centros comerciais, salóns recreativos con aparellos de uso infantil, etc.
- Categoría 3ª.- Actividades deportivas, probas e competicións deportivas ou práctica de exercicio físico, que precisan de instalacións específicas e localizadas en edificios exclusivos. Estadios, pavillóns polideportivos, piscinas, ..., etc.
- Categoría 4ª.- Actividades deportivas ou práctica de exercicio físico que pode desenvolverse nunha parte dun edificio destinado a outro uso, como ximnasios, piscinas de acceso público, deportes de sala, etc.
- Categoría 5ª.- Parques de atraccións, parques temáticos, parques acuáticos.
- Categoría 6ª.- Actividades recreativas e de azar como bingos, casinos, salóns recreativos con aparellos de azar, locais de apostas, puntos de venda de lotaría, etc.
- Categoría 7ª.- Actividades de ocio e entretemento. Salas de festas, discotecas, salas de baile, pubs, karaokes, cibercafés ou establecementos de acceso restrinxido a adultos.
- Categoría 8ª.- Restauración. Establecementos que prestan servizo de bebidas e comida, como restaurantes, bares, cafeterías, tablaos flamencos, locais de restauración vinculados a outros usos principais (hotel, hospital, ...), etc.
- Categoría 9ª.- Exhibicións de animais. Establecementos públicos destinados a exposicións de animais como zoolóxicos, acuarios e outros recintos similares.

3.- CONDICIÓN:

- a) Cumpriranse as condicións esixidas pola normativa sectorial de actividades recreativas, sociais e culturais, así como, se fose o caso, as normativas de industria e sanidade, ou calquera outra que fose de aplicación en materia de seguranza, accesibilidade, etc.
- b) Para as categorías 1ª, 3ª, 6ª, 7ª, esta última se se trata de edificio exclusivo, se reservará unha praza de aparcamento por cada 100 m² construídos.
Para as categorías 5ª e 9ª reservarase unha praza por cada 200 m² de parcela.

ARTIGO 4.2.4.6.- USO DOCENTE - EDUCATIVO

1.- DEFINICIÓN:

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

2.- CATEGORÍAS:

- Categoría 1ª.- Pequenos centros que poden desenvolver a súa actividade en zonas parciais de edificios destinados a outros usos onde a superficie non supera os 300 m².
- Categoría 2ª.- Centros de ensinanza que precisan dunhas instalacións exclusivas ou ben que cumpran a condición da categoría 1ª pero con superficie superior aos 300 m².

3.- CONDICIÓN:

- a) As construcións que desenvolvan este tipo de uso deberán axustarse ás determinacións de deseño e seguridade que estableza a normativa sectorial aplicable.
- b) As instalacións de categoría 2ª deberán dispor un mínimo dunha praza de aparcadoiro por cada 50 m² construídos.

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

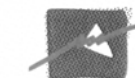
1.- DEFINICIÓN:

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

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

2.- CATEGORÍAS:

- Categoría 1ª.- Centros ou establecementos de pequena entidade cuxa actividade pódese desenvolver nunha parte dun edificio destinado a outro uso sen xerar problemas de compatibilidade, tais como consultas, clínicas ou tratamentos médicos de especialidade, pequenas residencias asistenciais, salóns de beleza, solarium, spa, etc.
A superficie construída non superará os 300 m²



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

Cando se desenvolvan en edificio destinado a outro uso, a superficie construída non excederá de 500 m².

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

Categoría 4ª.- Cemiterios, tanatorios e crematorios.

3.-CONDICIÓNS:

- a) Cumprir as determinacións establecidas pola normativa sectorial aplicable.
- b) Os centros pertencentes ás categorías 2ª e 4ª deberán dispor dunha praza de aparcamento cada 100 m² construídos.

ARTIGO 4.2.4.8.- USO RELIXIOSO

1.- DEFINICIÓN:

Comprende a actividade de culto, oración e meditación.

Inclúense nesta definición os cemiterios parroquiais vinculados á Igrexa Católica.

2.- CONDICIÓNS:

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

ARTIGO 4.2.4.9.- USO GARAXE - APARCADOIRO

1.- DEFINICIÓN:

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

2.- CATEGORÍAS:

Establécense as seguintes categorías:

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

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

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

*Categoría 4ª:*Estacións de servizo.

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

3.- CONDICIÓNS:

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

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

Tanto se se trata de uso garaxe vinculado ou complementario ao o uso principal residencial como complementario a outros usos previstos no Plan ou en edificio exclusivo, serán de aplicación as condicións contidas nas NHV-2010.

b) Condicións para as estacións e áreas de servizo:

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

Admítense dentro da presente categoría outros usos vinculados como locais de lavado, entretemento, hostalería-restauración, sempre que non superen os 200 m² construídos.

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

c) Condicións para os garaxes en categoría 5ª:

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

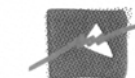
Deberanse reservar dúas prazas de aparcamento por cada 50 m² construídos de local.

CAPITULO 3 – RÉXIME ESPECIAL PARA O SOLO RÚSTICO.

ARTIGO 4.3.1.- XENERALIDADES

Establécese en capítulo aparte a definición literal dos usos e actividades previstos na Lei 9/2002 para para solo rústico, mais na súa versión detallada e ampliada polo Plan de Ordenación do Litoral.

As definicións expostas nos artigos seguintes teñen un carácter aberto no senso de prevalecer as da lexislación urbanística, en caso da súa modificación, ou mesmo as da lexislación de ordenación do territorio, en caso da súa modificación ou aprobación de novos instrumentos de ordenación que incidan na regulamentación dos usos e actividades en solo rústico.



ARTIGO 4.3.2.- ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS

1.-DEFINICIÓN:

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

2.-CATEGORÍAS:

Categoría A - Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra tales como:

A1*. Dragaxes, defensa de ríos e rectificación de canles.

A2*. Realización de bancais, desmontes, recheos e outras análogas.

Categoría B - Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes:

B1*. Práctica de deportes organizados.

B2*. Acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

Categoría C - Actividades científicas, escolares e divulgativas.

Categoría D - Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.

Categoría E - Actividades extractivas, incluídas a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.

Categoría F* - Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, cava.

Categoría G* - Desecamento.

Categoría H* - Valados con elementos naturais ou de sebes.

Categoría I* - Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario, de conformidade coa lexislación sectorial de aplicación en materia forestal, así como as súas actuacións complementarias imprescindibles.

Categoría J - Marisqueo tradicional e recollida selectiva de algas.

* *Uso definido ou pormenorizado no contexto de aplicación do Plan de Ordenación do Litoral*

ARTIGO 4.3.3.- ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS

1.- DEFINICIÓN:

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

2.- CATEGORÍAS:

Categoría A - Construcións e instalacións agrícolas en xeral tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas:

A1* - Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas ou outras análogas.

A2* - Talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola ou outras análogas.

A3* - Viveiros e invernadoiros ou outras análogas.

Categoría B - Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.

Categoría C - Construcións e instalacións destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.

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

Categoría E - Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.

E1* - Novas construcións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.

E2* - Rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.

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

Categoría G- Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban situarse necesariamente no medio rural, como son:

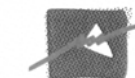
G1a* - Cemiterios, centros de investigación e educación ambiental e paradores de turismo.

G1b* - Escolas agrarias e campamentos de turismo.

G2* - Outros equipamentos públicos ou privados dos recoñecidos na epígrafe 33.2.g) da Lei urbanística.

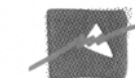
G3* - Pirotecnias.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 da Lei 9/2002 poderán permitirse equipamentos públicos ou privados.



- Categoría H- Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- Categoría I - Muros de contención, así como peches ou valado de predios.
- Categoría J - Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso de que se trate:
- J1* - Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre.
 - J2* - Obras e instalacións imprescindibles para o uso de que se trate, relacionados coas anteriores.
- Categoría K- Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como os seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do terreo ou explotación do recurso natural.
- Categoría L - Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura:
- L1* - Construcións e instalacións de apoio á acuicultura e marisqueo de carácter tradicional.
 - L2* - Construcións e instalacións de acuicultura en terra.
- Categoría M - Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.
- Categoría N* - Ampliación de cemiterios preexistentes.
- Categoría Ñ* - Construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais e os seus sistemas de tratamento ou depuración de augas.
- Categoría O* - Estaleiros.
- Categoría P* - Instalacións imprescindibles necesarias para a implantación de aparcadoiros abertos ao uso público para o acceso ás praias.
- Categoría Q* - Instalacións imprescindibles para a práctica dos deportes náuticos.
- Categoría R* - Instalacións imprescindibles para a implantación de paseos marítimos ou fluviais.

* *Uso definido ou pormenorizado no contexto de aplicación do Plan de Ordenación do Litoral*



TÍTULO V: NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN

ARTIGO 5.1.- XERALIDADES

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

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

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

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

ARTIGO 5.2.- ABASTECIMENTO DE AUGA

1. A dotación mínima de auga potable en zonas residenciais non será inferior a 150 litros por habitante e día, cun mínimo de 200 litros día por vivenda.

Para outros usos realizarase un estudo pormenorizado da demanda.

2. O consumo máximo para o cálculo da rede obterase multiplicando o consumo diario medio por 2,5.
3. En todos os casos deberá existir a presión adecuada para un normal abastecemento. A falta de presión na rede deberá ser substituída por medios idóneos para que podan estar debidamente dotadas as vivendas máis elevadas, de igual forma, disporanse válvulas redutoras no caso de que se prevexan sobre presións na rede.
4. Deberá preverse un *hidrante* de 100 mm. por cada 12 Has.
5. Os depósitos reguladores dimensionaranse para unha capacidade de regulación de volume máximo diario dun día punta, dispoñendo ademais dun certo volume de reserva para facer fronte a posibles situacións excepcionais.
6. A presión mínima no punto máis desfavorable da rede debe

ARTIGO 5.3.- SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS

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

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

2. Utilizarase preferentemente o sistema separativo.

3. As redes de evacuación de auga e saneamento cumprirán as seguintes condicións:

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

ARTIGO 5.4.- ENERXÍA ELÉCTRICA

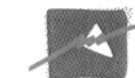
1. Todo proxecto de urbanización xustificará que se dispón do contrato de subministro coa empresa eléctrica, na potencia necesaria para cubrir a futura demanda de enerxía.

2. A dotación mínima segundo usos será a seguinte:

- Vivenda: 5.750 W.
- Industrial: 125 W/m²
- Comercial e outros usos: 100 W/m²

3. Para o cálculo da potencia total demandada teranse en conta os coeficientes de simultaneidade fixados no regulamento de Baixa Tensión.

4. As liñas de distribución e iluminación pública serán subterráneas.



ARTIGO 5.5.- ILUMINACIÓN PÚBLICA

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

- Vías principais de circulación rodada: 15 luxes e uniformidade 0,3.
- Restantes vías de circulación rodada: 10 luxes e uniformidade 0,2.
- Prazas e Espazos Libres 10 luxes e uniformidade 0,2.
- Itinerarios peonís accesibles: 20 luxes e uniformidade 0,3.

ARTIGO 5.6.- REDE DE GAS

1.- GAS NATURAL:

- a) Todas as instalacións para a distribución de gas deseñaranse e realizaranse para que podan conter tanto aire propano como gas natural, de forma que poda realizarse o cambio dun a outro combustible con garantías de servizo e seguridade.
- b) Cando a rede de gas discorra por solo urbano ou de núcleo rural, o tendido será subterráneo baixo as beirarrúas, respectando as distancias a outras redes de infraestruturas, e máis especialmente coas de auga e electricidade nas que os valores de separación adoptados serán superiores aos 20 cm.

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

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

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

2.- GASES LICUADOS DO PETRÓLEO (GLP):

- a) Este tipo de instalación permítese nos seguintes casos:
 - Mediante instalación autónoma en edificios de vivendas en bloque con depósito na azotea e boca de carga na vía pública con acceso rodado. En edificación illada con depósito en espazo libre de parcela.
 - Mediante depósito e rede de subministro en urbanizacións de nova creación.
- b) Tomaranse as medidas necesarias de protección e seguridade tanto da rede como dos depósitos, segundo a normativa técnica vixente.
- c) As redes de subministro das novas urbanizacións serán sempre de tipo ramificada.

ARTIGO 5.7.- REDE DE TELECOMUNICACIÓNS

1.- INSTALACIÓNS RADIOELÉCTRICAS:

- a) Permítese a instalación de antenas ou aparellos radioelétricos sempre que se xustifique a necesidade e se adopten as medias oportunas de integración paisaxística, e sen prexuízo de se someter ao réxime de autorizacións de uso en solo rústico.
- b) Será de aplicación a lexislación sectorial na materia que fai referencia ás condicións de protección do dominio público radioelétrico, restricións ás emisións radioelétricas e medidas de protección sanitaria fronte as emisións radioelétricas.
- c) Prohíbese a instalación de novas antenas radioelétricas dentro do perímetro dun Ben ou Área de Especial Protección dun elemento incluído no Catálogo de Patrimonio.

2.- REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓNS ELECTRÓNICAS:

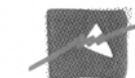
- a) Os proxectos de urbanización das novas áreas de desenvolvemento urbanístico deberán incorporar redes públicas de telecomunicacións, garantíndose a non discriminación entre os operadores e o mantemento de condicións de competencia efectiva, para o cal o deseño da infraestrutura deberá analizar as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

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

ARTIGO 5.8.- PAVIMENTACIÓN DA REDE VIARIA E ESPAZOS LIBRES

1.- VÍAS DE TRÁNSITO RODADO:

- a) O cálculo e deseño do firme, así como as características dos materiais que o compoñen deberán estar expresamente xustificadas nos correspondentes proxectos de urbanización en función do tráfico previsto e a categoría da vía.
- b) En terreos arxilosos disporase unha primeira capa de area de río para separar a arxila das capas do pavimento.
- c) O firme terá un deseño da pendente transversal adecuado, nunca inferior ao 0,8%. Excepcionalmente poderá ser menor, sempre e cando o pavimento garanta un drenaxe apropiado.
- d) En novas urbanizacións de vivenda unifamiliar, a banda destinada a aparcamento de vehículos construírse con materiais que permitan o crecemento do céspede entre as súas xuntas, ou ben empregando lastros de celosía.



2.- VÍAS PEONÍS E ESPAZOS LIBRES:

- a) Os materiais a empregar na construción de vías e espazos peonís serán os adecuados para cumprir a súa función técnica e estética.
- b) Permítese o emprego de materiais continuos ou discontinuos. De empregarse os primeiros deberase garantir un correcto drenaxe. Os materiais discontinuos (baldosas, lastros, etc.) non serán escorregadizos e permitirán a evacuación da auga de superficie.
- c) Todos os materiais empregados en zonas de circulación peonil deberán posuír calidades resistentes capaces de soportar o tráfico puntual ou esporádico de vehículos.

3.- INCORPORACIÓN DE ARBORIZADO NO SISTEMA VIARIO E ESPAZOS LIBRES:

- a) O Plan Xeral establece a determinación obrigatoria de incorporar arborizado na rede viaria.

Realizaranse gabias para a plantación de ringleiras de árbores cando o ancho da beirarrúa sexa igual ou superior a 2,50 metros, cunha separación máxima de 15 metros.

As rúas que, pola súa dimensión transversal, non inclúan beirarrúas con ancho igual ou superior a 2,50 metros, deberán incorporar o arborizado na banda que inicialmente se destina a aparcadoiro. Neste caso a gabia localizarse en puntos especiais próximos aos vaos peonís, cruces de calzada, extremos de bandas de aparcadoiro, etc., sen que reste a capacidade de prazas de aparcadoiro regulamentariamente establecida.

Este tipo de arborizado será obrigatorio para rúas cuxo ancho é igual ou superior a 10,00 metros.

- b) Todo espazo libre pertencente ao sistema local o xeral deberá incorporar arborizado, segundo as calidades espaciais do propio espazo e os criterios de deseño adoptados.

Os parques urbanos e áreas recreativas localizadas no solo rústico deberán incorporar arborizado autóctono ou naturalizado en Galicia co criterio da rexeneración e recuperación de espazos de carácter natural.

ARTIGO 5.9.- CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE E ELIMINACIÓN DE BARREIRAS

Será de aplicación a lexislación estatal e autonómica en materia de accesibilidade, supresión de barreiras e non discriminación para o acceso e utilización do espazo público, co fin de promover as condicións idóneas de accesibilidade en vías e espazos urbanos, así como establecer as condicións de deseño dos elementos de urbanización.

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

TITULO VI: SOLO URBANO

CAPITULO 1 – NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO URBANO

ARTIGO 6.1.1.- DESENVOLVEMENTO.

O desenvolvemento deste Plan Xeral en solo urbano poderá levarse a cabo mediante:

- Licenza, que poderá conceder o Concello sen necesidade de aportar outros documentos urbanísticos por parte dos interesados e sen prexuízo da obriga de efectuar as operacións de cesión, equidistribución e urbanización que foran pertinentes.
- Plans Especiais de Reforma Interior, que deberán alcanzar por si mesmos ou mediante Estudos de Detalle o grao de ordenación suficiente que lles é propio. Formularanse para aquelas áreas de reparto que non foron obxecto de ordenación detallada polo presente Plan Xeral. Poderase formular un Plan especial en ámbitos xa ordenados polo Plan Xeral baixo os supostos previstos no artigo 62.1 da Lei 9/2002.
- Estudos de Detalle, cando o Concello crea xustificado a súa redacción ao producírense situacións de imprecisión ou necesidade de reaxuste en aliñacións e rasantes; en calquera caso, cando a súa remisión se indique nas fichas de áreas de reparto.
- Proxecto de Urbanización, cando o Concello crea xustificada a súa redacción ao producirse unha deficiencia nos servizos urbanos, ou sexa preciso preparar o solo para recibir a edificación.

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

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

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

ARTIGO 6.1.3.- APROVEITAMENTO E CESIÓNS.

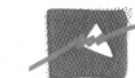
1.- Solo urbano consolidado:

- a) Aproveitamento urbanístico da propiedade:
 - Será o aproveitamento real, resultado da aplicación directa das Ordenanzas.
- b) Cesións e obrigas dos propietarios:

- Completar pola súa conta a urbanización necesaria para que os predios acaden, se aínda non a tivesen, a condición de soar.
- Para tal efecto deberán custear os gastos de urbanización precisos para completar os servizos urbanos e regularizar as vías públicas, executar as obras necesarias para conectar coas redes de servizos e viaria en funcionamento e cederlle gratuitamente ao concello os terreos destinados a viais fóra das aliñacións establecidas no planeamento, sen prexuízo do disposto no artigo 1.4.5. desta Normativa.
- Regularizar os predios para adaptar a súa configuración ás esixencias do planeamento cando fose preciso por ser a súa superficie inferior á parcela mínima ou a súa forma inadecuada para a edificación.
- Edificar os soares nos prazos marcados no documento de Estratexia de Actuacións.
 - O incumprimento dos prazos para edificar os soares conleva as consecuencias expostas nos artigos 190 e seguintes da Lei 9/2002.
- Conservar e, se é o caso, rehabilitar a edificación a fin de que esta manteña en todo momento as condicións establecidas no apartado 1.b) do artigo 9 da Lei 9/2002.

2.- Solo urbano non consolidado:

- a) Aproveitamento urbanístico da propiedade:
 - Será o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.
- b) Cesións e obrigas dos propietarios:
 - Cesión ao Concello dos terreos destinados a rede viaria, parques e xardíns públicos, e demais dotacións públicas establecidas pola lexislación urbanística e polo presente Plan Xeral e incluídos en Áreas de Reparto.
 - Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas, o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o Plan Xeral inclúa ou adscriba ao polígono no que estean comprendidos os terreos, así como executar a urbanización unicamente dos incluídos no polígono nas condicións que determine o Plan.
 - Ceder o terreo necesario para situar o 10% do aproveitamento tipo que corresponda aos terreos incluídos nas Áreas de Reparto.
 - Custear a parte que lles corresponda do importe da urbanización e executala nos polígonos que se xestionen polos sistemas de actuación indirectos.
 - Edificar os soares nos prazos establecidos unha vez solicitada a licenza.



ARTIGO 6.1.4.- ACCIÓNS PERMITIDAS E PROHIBIDAS.

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

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

Sempre que se afecte aos edificios ou zonas de interese histórico-artístico, catalogados por este Plan, poderán aplicarse os parámetros urbanísticos da ordenanza correspondente, mais cos condicionantes e as cautelas que se derivan do grao de protección asignado. Neste sentido estarase ao disposto no Título X desta Normativa e no Catálogo de Patrimonio.

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

Cando nas unidades mínimas de planeamento (rueiro, bloque lineal, ...) haxa algunha propiedade que se atope no interior delas, e non poda beneficiarse da execución directa do dereito a edificar, deberá procederse a unha normalización de fincas nos termos expostos no artigo 1.4.5. desta Normativa.

ARTIGO 6.1.5.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO.

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

O presente Plan Xeral contempla as seguintes posibilidades de desenvolvemento do solo urbano consolidado:

- Áreas ordenadas directamente polo Plan ou, no seu caso, pendentes de estudos de detalle ou proxecto de urbanización tendentes a acadar a condición de soar.
- Áreas de ordenación especial. O Plan Xeral delimita estas áreas remitíndoas aos correspondentes plans especiais de protección.
- Por razóns de situación, xeometría ou forma, o Concello ou titular afectado poderá presentar para a súa tramitación un proxecto de normalización de fincas, co obxecto de reordenar os límites da propiedade e adecualos aos requisitos da ordenación. Este tipo de reparcelación non dará lugar a modificación na contía da superficie das parcelas integrantes nin cesión algunha, agás a que resulte do cumprimento da aliñación oficial. Poderá tramitarse cando concorra algún dos supostos establecidos no artigo 1.4.5.

ARTIGO 6.1.6.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

O solo urbano non consolidado desenvolverase mediante os instrumentos de ordenación (Plans Especiais de Reforma Interior) e xestión previstos na lexislación urbanística e concretados en cada caso polo presente Plan Xeral.

Non poderán formularse áreas de desenvolvemento que non estean previstas no Plan Xeral, agás mediante a oportuna modificación do Plan.

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

As bolsas de solo urbano non consolidado, desenvolveranse mediante Áreas de Reparto de cargas e beneficios. Estarase ao disposto no Título I do presente Plan Xeral no que respecta a Xestión de Planeamento Municipal.

Cada área de reparto poderá executarse en un ou varios polígonos reparcelatorios aos efectos previstos para a xestión, salvo indicación contraria en planos, onde a existencia deles queda expresamente delimitada. Os plans especiais de reforma interior sinalarán os polígonos de execución.

As reservas de solo para sistemas xerais e locais serán as que, para cada Área, se especifican.

CAPITULO 2 – ORDENANZAS REGULADORAS EN SOLO URBANO

ARTIGO 6.2.1.- RUEIRO PECHADO. ORDENANZA SU-1

1.- CONDICIÓNS DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende os bloques ou rueiros completos formados por unha ou varias parcelas totalmente ocupadas pola edificación. Defínense mediante unha aliñación exterior que os deslinda do espazo público, xa sexa viario ou espazo libre.

Usos.-

O uso global é residencial na categoría 2ª. Permítese os usos definidos como compatibles na táboa do Anexo I.

En planta baixa e sotos non se permite o uso residencial.

2.- CONDICIÓNS DA PARCELA:

Parcela mínima:

Non se esixe.

Fronte mínima:

A fronte mínima esixible será de 6 m; non obstante poderase aceptar unha fronte de ata 4 metros nos casos que a parcela se atope entre edificacións e sexa imposible ampliar dita fronte.

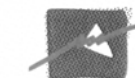
Condición de forma:

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

3.- CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Poderá alcanzarse o 100% da ocupación da parcela edificable, salvo indicación contraria nos Planos de Ordenación por si fose necesario establecer recuamento, separación ou limitar o fondo.



Recuamentos e separacións:

De existir excepcionalmente, sinalaranse nos Planos de Ordenación.

Fondo máximo:

Caso de limitarse, sinalarase nos Planos de Ordenación.

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

Altura máxima:

É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas. É obrigatorio alcanzar a altura máxima en edificacións de nova construción e cando se proceda a obras para aumentar o número de plantas.

Edificabilidade:

Virá dada como resultado de aplicar a totalidade da parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta, patios, voos e demais limitacións e condicións se establecen nesta ordenanza.

Sotos e semisotos:

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

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no Artigo 3.2.4. para Cubertas en solo urbano. Permítese o aproveitamento residencial baixo cuberta.

Voos:

Permítese, cumprindo as condicións descritas no artigo 3.2.5.

Chufráns:

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

Patios:

Non se establece a obriga de realizar patios; se ben, podería ser necesaria a construción de patio de parcela pola esixencia de cumprir as NHV-2010.

Soportais e entrantes:

De seren obrigatorios, sinalaranse nos correspondentes Planos de Ordenación.

ARTIGO 6.2.2.- RUEIRO CON PATIO. ORDENANZA SU-2

1.- **CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:**

Definición.-

Comprende os rueiros formados por unha ou varias parcelas onde a edificación se limita a unha alíñación e un fondo máximo, xerando no interior un patio de rueiro libre de edificación e de uso privado.

Usos.-

O uso global es residencial na categoría 2ª. Permítese os usos definidos como compatibles na táboa do Anexo I.

2.- **CONDICIÓN DA PARCELA:**

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 200 m². Non obstante, admitiranse parcelas menores cando estas se encontren situadas entre dous edificios e resulte imposible alcanzar a esixencia.

Fronte mínima:

A fronte mínima esixible será de 6 m; non obstante poderase aceptar unha fronte de ata 4 metros nos casos nos que a parcela se encuentre entre edificacións e sexa imposible ampliar dita fronte.

Condición de forma:

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

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

Ocupación máxima:

Nas plantas sobre rasante, a ocupación virá limitada polo fondo máximo.

Na planta soto, poderase ocupar a totalidade da parcela edificable, incluíndo o espazo baixo rasante do patio rueiro.

Recuamentos e separacións:

De existir excepcionalmente, sinalarase nos Planos de Ordenación.

Fondo máximo:

Na planta baixa límitase o fondo a 16 metros.

En plantas de piso o fondo máximo será de 12 metros. Porén, en casos de edificacións lindeiras existentes admitirase maior dimensión, en cuxo caso grafíase nos correspondentes Planos de Ordenación.

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

Altura máxima:

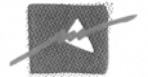
É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas. É obrigatorio alcanzar a altura máxima en edificacións de nova construción e cando se proceda a obras para aumentar o número de plantas.

Edificabilidade:

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

Sotos e semisotos:

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



Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no Artigo 3.2.4. para Cubertas en solo urbano. Permítese o aproveitamento residencial baixo cuberta.

Voos:

Permítese, cumprindo as condicións descritas no Artigo 3.2.5.

ARTIGO 6.2.3.- EDIFICACIÓN AGRUPADA. ORDENANZA SU-3

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende a edificación residencial agrupada entre medianeiras, formando rúeiros ou conxuntos lineais con fronte a viario, cuxa característica singular é a existencia de espazos libres privados e edificacións de carácter complementario. Nesta ordenanza non se regula o réxime de división da propiedade.

Usos.-

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

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

200 m²

Fronte mínima:

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

Condición de forma:

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

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

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

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

Recuamentos e separacións:

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

Fondo máximo:

Limitase a 16 metros en planta baixa e 12 metros en planta alta, agás indicación contraria en Planos de Ordenación.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

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

Edificabilidade:

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

Sotos e semisotos:

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

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

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

Aplicaranse os criterios de deseño de cuberta en solo urbano.

Permítese o aproveitamento residencial baixo cuberta en todas as variantes.

Voos:

Permítese, cumprindo as condicións descritas no artigo 3.2.5.

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

Chufráns:

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

Patios:

Non se consideran obrigatorios; se ben, de facerse terán as dimensións requiridas nas NHV-2010.



Soportais e entrantes:

De seren obrigatorios, sinalaranse nos correspondentes Planos de Ordenación.

Anexo:

Permítese un único anexo ou edificación complementaria de tipo illado cunha superficie máxima de 15 m² e coas características fixadas no artigo 3.2.11 para anexos de tipo urbano.

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

ARTIGO 6.2.4.- MANTEMENTO DAS CONDICIÓNS DE ORDENACIÓN. ORDENANZA SU-4

1.- CONDICIÓNS DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Esta ordenanza atribúese a aquelas áreas ou zonas de solo urbano consolidado que contan cunha ordenación preexistente herdada de instrumentos de ordenación específicos (estudos de detalle, plans especiais, plans parciais) ou ben da ordenación directa de planeamentos xerais anteriores e que o presente Plan Xeral mantén nas súas condicións tipolóxicas orixinais.

Usos.-

Os usos serán os existentes ou, no seu caso, os previstos polos documentos de ordenación precedentes, sempre e cando se axusten ao réxime de compatibilidade de usos previsto no presente Plan Xeral.

2.- CONDICIÓNS DE VOLUME, OCUPACIÓN E DE APROVEITAMENTO:

Como regra xeral determínase o recoñecemento das condicións existentes, en tanto que o proceso edificatorio se considera rematado, non admitíndose maior ocupación, volume ou aproveitamento.

Porén, nos casos en que a edificación responda a unha ordenación específica resultado da aprobación anterior dun estudo de detalle, plan especial ou plan parcial, poderanse esgotar as condicións e parámetros contidos en tal instrumento se é que aínda non estiveran esgotados.

No caso de existir soares non edificados, estes poderanse edificar con arranxo aos parámetros e condicións do instrumento de ordenación detallada, o cal considérase subsistente para a parcela en cuestión.

En todo caso considérase como determinación vinculante e obrigatoria as aliñacións, recuamentos ou calquera determinación gráfica expresada nos planos de ordenación do presente Plan Xeral.

ARTIGO 6.2.5.- VIVENDA UNIFAMILIAR. ORDENANZA SU-5

1.- CONDICIÓNS DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende a edificación destinada a vivenda unifamiliar, diferenciando dúas variantes tipolóxicas:

- **Tipoloxía a:** Vivenda unifamiliar illada ou emparellada con separación aos lindes da parcela.
- **Tipoloxía b:** Vivenda unifamiliar acaroada

Usos.-

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

2.- CONDICIÓNS DA PARCELA:

Parcela mínima:

- **Tipoloxía a:** 500 m².
Permítese parcela inferior, que non sexa menor a 300 m², nos casos nos que se opte por edificar en tipoloxía emparellada baixo o acordo expreso dos lindeiros. O acaroamento será obrigatorio no caso de existir unha vivenda lindeira coa medianeiras vista, a cal cómpre ocultar coa nova edificación.
- **Tipoloxía b:** 200 m².

Fronte mínima:

10 metros.

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

Condición de forma:

- **Tipoloxía a:** A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 12 metros de diámetro.
- **Tipoloxía b:** Non se esixe.

3.- CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

25% da parcela edificable.

Recuamentos e separacións:

Establécese unha separación a lindes con outras parcelas de 3 metros.

- **Tipoloxía a:** Establécese un recuamento respecto da aliñación de 5 metros.
- **Tipoloxía b:** Establécese un recuamento respecto da aliñación de 3 metros.

Poderán admitirse recuamentos menores e obrigarse recuamentos maiores, onde quedarán claramente definidos nos correspondentes Planos de Ordenación.

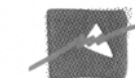
4.- CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

7 metros.

Edificabilidade:

- **Tipoloxía a:** 0,30 m²/m² sobre superficie de parcela edificable.
- **Tipoloxía b:** 0,45 m²/m² sobre superficie de parcela edificable



Sotos e semisotos:

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

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para Cubertas Integradas no Medio Rural.

Patios:

Non se consideran obrigatorios; se ben, de facerse terán as dimensións requiridas nas NHV-2010.

Anexo:

Permítese anexos ou edificacións complementarias de tipo illado, cunha superficie máxima de 15 m² coas características fixadas no artigo 3.2.11.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

8 metros.

Forma da edificación:

Será de deseño libre.

Edificabilidade:

0,50 m²/m².

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas e cumprindo a limitación de ocupación expresada na presente Ordenanza.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para Cubertas en solo urbano. Autorízase o aproveitamento do espazo baixo cuberta, computando edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 m.

Soportais e entrantes:

A organización da planta baixa é libre, podéndose deixar aberta ou diáfana salvo o corpo de acceso e comunicación vertical do edificio.

ARTIGO 6.2.6.- ACTIVIDADES TERCIARIAS. ORDENANZA SU-6

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende a edificación onde se desenvolven principalmente usos terciarios.

Usos:

O uso global é o terciario.

2.- CONDICIÓN ESPECIAIS DA PARCELA:

Parcela mínima:

1.000 m²

Fronte mínima:

A fronte mínima esixible será de 16 metros.

Condición de forma:

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

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Limitase a ocupación pola edificación ao 50% da superficie da parcela edificable.

O terreo non ocupado pola edificación destinarase a zona axardinada e de aparcadoiro.

Recuamentos e separacións:

Establécese unha separación mínima de 3 metros entre a edificación e o peche ou aliñación. Non obstante, cumpriranse os recuamentos que, en cada caso, se sinalaran e acoutaran nos Planos de Ordenación.

ARTIGO 6.2.7.- ACTIVIDADES INDUSTRIAIS. ORDENANZA SU-7

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende os ámbitos destinados ao desenvolvemento da actividade industrial, produtiva, de almacenaxe e de distribución, así como a actividade comercial por xunto, de gran superficie ou vinculada á produción.

En virtude do sistema de implantación proposto e as condicións particulares de uso, defínense dúas variantes tipolóxicas:

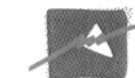
- **Tipoloxía a:** Comprende os ámbitos reservados á implantación de edificios acaroados, de pequeno e mediano tamaño que ocupan a parcela de forma intensiva.
- **Tipoloxía b:** Comprende os ámbitos reservados á implantación de edificios de mediano e gran tamaño dispostos de forma illada na parcela.

Usos:

O uso global é o industrial, englobando aquelas actividades de produción, elaboración, manufacturación, almacenaxe, distribución e venda por xunto.

- **Tipoloxía a:** Admítese o uso industrial en categorías 1^a, 2^a e 3^a.
- **Tipoloxía b:** Admítese o uso industrial en categorías 1^a, 2^a, 3^a e 4^a.

Estarase ao disposto na táboa de compatibilidade de usos do Anexos á Normativa.



2.- CONDICIÓNS ESPECIAIS DA PARCELA:

Parcela mínima:

- **Tipoloxía a:** 300 m².
- **Tipoloxía b:** 3.000 m²

Fronte mínima:

- **Tipoloxía a:** 10 m.
- **Tipoloxía b:** 16 m.

Condición de forma:

Esixírase que as parcelas se axusten, no posible, a disposicións de lindes rectos, ortogonais as aliñacións, e forma rectangular.

3.- CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

- **Tipoloxía a:** A que resulte de aplicar o recuamento da edificación. En plantas baixo rasante poderase ocupar a totalidade da parcela.
- **Tipoloxía b:** 65% da superficie da parcela. En plantas baixo rasante poderase ocupar a totalidade da parcela.

Recuamentos e separacións:

- **Tipoloxía a:** Establécese un recuamento mínimo de 3 m aos lindes posteriores e laterais en contacto con terreos con distinta ordenanza ou réxime, así como respecto a aliñación principal. Todo isto sen prexuízo de respectar maior distancia en caso de ser reflectido en planimetría.
- **Tipoloxía b:** Establécese unha separación mínima de 5 m entre a edificación e calquera tipo de linde, incluída a aliñación. Todo isto sen prexuízo de respectar maior separación en caso de ser grafiada na planimetría.

4.- CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

Con carácter xeral, límitase a altura máxima a 12 metros, se ben de forma excepcional poderase sobrepasar dita altura para a construción de elementos singulares (chemineas, guindastres, silos, etc.) necesarios para o normal funcionamento da actividade. Neste caso, o proxecto técnico deberá aportar a xustificación sobre a singularidade da construción ou instalación e a necesidade de desenvólvela en altura superando a limitación xeral.

Edificabilidade:

0,65 m²/m².

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de plantas baixo rasante coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para cubertas en ámbitos de uso industrial.

ARTIGO 6.2.8.- FINCA SINGULA PROTEXIDA. ORDENANZA SU-8

1.- CONDICIÓNS DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende as fincas ou recintos de carácter histórico conformados por peche, edificacións principais e complementarias de valor arquitectónico, mesmo os seus xardíns, hortas e árbores senlleiras que, no seu conxunto, albergan valores históricos e culturais merecedores de protección e conservación como pezas sobranceiras e de calidade no entramado urbano.

Usos.:

Historicamente o uso foi o de residencia, polo que o Plan determina como uso global o residencial, mais cómpre considerar a posibilidade de permitir a incorporación doutros usos beneficiosos, no contexto dos obxectivos do Plan, tales como os dotacionais para o servizo público, aínda que manteñan a titularidade privada, e mesmo os turísticos en relación as modalidades de aloxamentos turísticos previstos na lexislación de turismo.

2.- CONDICIÓNS DA PARCELA:

As condicións de superficie e forma da parcela manteranse no seu estado actual existente.

Non se autoriza a segregación ou parcelación da mesma.

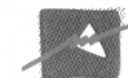
3.- CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN, VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

As actuacións pretendidas no ámbito desta ordenanza serán tendentes á conservación, recuperación, mellora e posta en valor dos conxuntos. Neste senso é preceptiva a formulación dun proxecto técnico que analice, dende o punto de vista tipolóxico, construtivo, histórico e de inserción no mallado urbano os elementos construtivos ou non que conforman o conxunto, realizando unha valoración ou diagnose sobre os procesos de transformación xurdidos no tempo.

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

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

- Recuperación da escala e volumetría, en consonancia co entorno máis inmediato.
- Conservación e recuperación de materiais e técnicas construtivas tradicionais ao propio edificio.
- Demolición, se fora o caso, de edificios fora de ordenación que se presenten agresivos ao entorno co fin de volver a edificar de acordo á nova ordenación.
- Recuperación dos espazos libres privados destinados a hortas e xardíns, e que paulatinamente foron ocupados por galpóns, casetas ou anexos á edificación principal.



- Evitar a perda, xa sexa por abandono, deterioro ou demolición de edificacións ou elementos de carácter tradicional. Neste sentido, prohibese a demolición de elementos tradicionais, coa excepción de que a través de informe técnico municipal se xustifique por motivos de seguridade.

Con carácter excepcional e baixo a condición de que o uso previsto pretendido sexa o uso de aloxamento turístico ou de equipamento, permitirase un aumento do aproveitamento que estará limitado pola ocupación en planta da totalidade dos elementos computábeis ata un máximo do 40% da superficie da parcela neta.

As novas construcións deberán acomodarse e integrarse cos volumes existentes sen superar a altura de dúas plantas para o cal será obrigatoria a redacción dun Estudo de detalle que cuantifique con precisión a superficie construída existente e ordene, no seu caso, a posición da nova edificación. O Estudo de detalle conterá unha memoria arquitectónica da proposta en relación ao conxunto protexido, a cal servirá de elementos de valoración para a necesaria autorización por parte da Consellería de Cultura.

CAPITULO 3 ÁREAS DE ORDENACIÓN E XESTIÓN DO SOLO URBANO

ARTIGO 6.3.1.- ÁREAS DE PLANEAMENTO SUBSISTENTE

O Plan Xeral recoñece áreas de solo urbano cuxa ordenación pormenorizada responde a figuras de ordenación detallada anteriores, as cales subsisten e se manteñen vixentes nas súas determinacións.

O Plan introduce, puntualmente e para certos ámbitos, determinacións diferentes, en cuxo caso quedan reflectidas nos correspondentes planos de ordenación.

O réxime aplicable a estas áreas é o de solo urbano consolidado en tanto que o proceso de xestión e urbanización do solo tivese finalizado e as obras de urbanización estivesen recepcionadas polo Concello. Pola contra, consideraranse nun réxime transitorio de solo urbano non consolidado á espera de finalización das obrigas consonte as determinacións da ordenación subsistente en congruencia coa lexislación urbanística vixente.

O Plan mantén vixente a ordenación pormenorizada dos seguintes ámbitos:

- Ámbito do Plan parcial do SAU-3. Veigue
- Ámbito do Plan parcial do SAU-6. Meirás
- Ámbito do Plan parcial do SAU-8. Meirás
- Ámbito do Plan parcial do SAU-10. Mondego.
- Ámbito do Proxecto sectorial “Ampliación de centro de atención especial a persoas con parálise cerebral”. Osedo.
- Ámbito do Plan parcial do SAU-5. “Ferradura”.
- Ámbito do Plan parcial Espírito Santo. Sada-Cambre.

No anexo á Normativa incorpórase una ficha técnica coa información de cada ámbito de planeamento subsistente.

ARTIGO 6.3.2.- ÁREAS DE PLANEAMENTO REMITIDO

O Plan remite a ordenación de certos ámbitos de solo urbano a plans especiais que, consonte os obxectivos do Plan e o réxime que este lles outorga, poden ser:

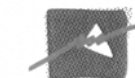
- Plans especiais de reforma interior en solo urbano consolidado.
- Plans especiais de protección.
Contémplase para os ámbitos de solo urbano consolidado de carácter histórico de Fontán e A Tenencia.
- Plans especiais de protección e reforma interior.
Contémplase un plan especial de contido mixto para o ámbito de solo urbano de Sada de Arriba que abrangue as zonas históricas e as áreas de reparto previstas en solo urbano non consolidado.
- Plans especiais de infraestrutura e dotación.
Contémplase este tipo de plan para acometer a reforma urbana do sistema xeral viario do fronte marítimo de Sada-A Tenencia.

No anexo á Normativa incorpóranse as fichas técnicas destas áreas de ordenación coas determinacións específicas derivadas do cumprimento da lexislación e dos obxectivos do Plan.

ARTIGO 6.3.3.- ÁREAS DE PLANEAMENTO DETALLADO E INCORPORADO

O Plan incorpora a ordenación detallada do ámbito de solo urbano non consolidado correspondente coa área de reparto AR-D2.4.

As determinacións que o Plan establece sobre esta área son as que se expresan nos planos de ordenación a escala 1/2.000 e 1/500 e complementariamente coas que figuran na correspondente ficha da área do anexo á Normativa.



TITULO VII – SOLO DE NÚCLEO RURAL

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

ARTIGO 7.1.1.- XERALIDADES.

En consonancia co réxime establecido pola lexislación urbanística, para os núcleos rurais aplicarase o réxime previsto no artigo 24 e seguintes da Lei 9/2002.

ARTIGO 7.1.2.- TIPOS DE ACTUACIÓNS.

Nos núcleos rurais delimitados permitirase, previa licenza municipal, e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:

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

ARTIGO 7.1.3.- OBRAS DE DERRUBE E DEMOLICIÓN.

- 1.- Queda prohibido derrube ou demolición das construcións existentes, salvo nos seguintes supostos:
 - a) O daquelas construcións que non presenten un especial valor arquitectónico.
 - b) O das edificacións sen valor histórico ou etnográfico, ou o das que téndoo escaso estean en ruína técnica.
 - c) Todos os engadidos que desvirtúen a tipoloxía, a forma e o volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente, todos os alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.

d) O das derivadas dun expediente de reposición da legalidade urbanística

- 2.- Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licenza de demolición acompañando ao proxecto técnico un estudo xustificado e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

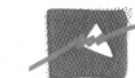
ARTIGO 7.1.4.- USOS PERMITIDOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.

O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Así mesmo, poderanse permitir usos terciarios, usos que teñan por finalidade o acceso ás novas tecnoloxías da información e usos dotacionais ou de prestación de servizo público, produtivos, turísticos e tradicionais ligados á vida rural, así como pequenos talleres, sempre que non se altere a estrutura morfolóxica do asentamento e o novo uso contribúa a revitalizar a vida rural e mellorar o nivel de vida dos seus moradores e que, en todo caso, resulten compatibles co uso residencial.

Nas ordenanzas de núcleo rural defínese de xeito pormenorizado o réxime de compatibilidade de usos.

ARTIGO 7.1.5.- ACTUACIÓNS INCOMPATIBLES.

1. Están prohibidas en calquera dos tipos básicos de núcleo rural as actuacións seguintes:
 - a) As edificacións características das zonas urbanas e as que xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cuxa tipoloxía resulte impropia coas existentes no asentamento no que se proxecten, de acordo coa tipoloxía definida no plan xeral de ordenación urbanística. Non se inclúen neste concepto os invernadoiros con destino exclusivo á produción agraria, que poderán instalarse en calquera tipo de núcleo rural sempre que a súa construción sexa a base de materiais lixeiros e facilmente desmontables.
 - b) As naves industriais de calquera tipo. Neste senso, aínda que sexan admitidos usos industriais compatibles co uso residencial, estes desenvolveranse en edificio de tipoloxía compatible e integrada na estrutura morfotipolóxica do núcleo.
 - c) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.
 - d) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento, así como a ampliación dos existentes e o derrubamento, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rueiros ou corredoiras, agás disposición do planeamento que o autorice.
 - e) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para o autoconsumo.



2. Sen prexuízo do disposto na alínea 1 anterior, nos núcleos histórico-tradicionais, ou na parte delimitada como tal nos núcleos rurais complexos, estarán prohibidas, así mesmo, as seguintes:

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

ARTIGO 7.1.6.- CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN.

A condición illada ou acaroada da edificación no solo de núcleo rural, ven garantida polo cumprimento das condicións específicas que se establecen nas Ordenanzas respectivas, no relativo á dimensión mínima da parcela, recuamentos da edificación respecto a límites de parcela, posición da edificación e demais condicións esixidas.

Co obxecto de non alterar a estrutura tradicional deste tipo de asentamentos e garantir a integración das novas construcións no contexto tipolóxico existente, é preciso determinar unhas mínimas pautas de actuación:

- a) Prohíbese a demolición total ou parcial de construcións tradicionais a non ser que por motivos debidamente xustificadas e por razóns de seguridade o autorice o Concello, previo informe técnico municipal. Poderá ademais procederse á demolición cando a construción se vexa afectada por un sistema xeral.
- b) As actuacións que se leven a cabo en elementos ou construcións tradicionais existentes irán encamiñadas á súa conservación, recuperación, consolidación e reconstrución.

Permítese obras de ampliación, de reforma interior e exterior.

Para o significado destas actuacións estarase ao disposto no Catálogo de Patrimonio.

- c) As construcións de nova planta ou as de ampliacións en elementos existentes, deberán estar integradas no medio rural e na paisaxe, propoñendo tipoloxías que non alteren a estrutura fundamental do núcleo.

Neste sentido, deberán valorar os seguintes aspectos:

- 1.- Adaptación á topografía e demais elementos de tipo físico como camiños, cómaros, muros ou valados, vexetación, etc., que deben tamén conservarse.

Prohíbese a realización de desmontes e terrapléns máis alá da superficie ocupada pola edificación.

- 2.- As construcións deberán compoñer a base de volumes elementais onde as dimensións, proporción e escala serán acordes ás construcións do propio núcleo.

Cando se planee un volume principal, en relación a outros de menor entidade, a planta terá unhas dimensións cunha relación ancho/largo inferior a 0,75. A adopción doutro criterio deberá ser debidamente xustificada no proxecto técnico.

- 3.- A construción e forma da cuberta será a establecida no artigo 3.2.4. para Cubertas Integradas no Medio Rural.

- 4.- A elección de materiais deberá ser xustificada, buscándose aqueles materiais de acabado nos que a textura e cor se integren cos predominantes no núcleo.

Descartaranse aqueles de acabado brillante ou que reflectan en exceso a luz e a imaxe.

Admítese a utilización de metais que co tempo adquiran unha pátina sen brillo, coma o cobre, o zinc e o aceiro oxidable ou aceiro cortén. Permítese o uso de aluminio lacado, no que a cor será debidamente xustificada en base a criterios de integración no contexto.

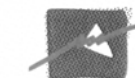
O vidro utilizarase de forma racional coa única finalidade de iluminar o espazo interior.

Permítese as grandes superficies de cristal para a realización de galerías de funcionamento térmico tradicional, que deberán estar maiormente orientadas cara o sur.

Prohíbese expresamente a utilización de pezas cerámicas para o revestimento de muros de peche. Neste senso, aconséllase o emprego de cachotería de xisto ou granito para conformar muros de peche, utilizando a cantería de granito en elementos estruturais especiais, como linteis, xambas, esquinais, etc. Aínda que admítese peches de fábrica rebocados, os cales serán pintados a excepción dos morteiros coloreados. As cores deberán ser xustificadas no correspondente proxecto técnico seguindo o principio de adaptación o contexto rural ou natural. Recoméndase o emprego das gamas de grises, ocres ou castaños e verdes como tonalidades que responden aos predominantes na paisaxe de Sada.

- 5.- Non se permitirá que situacións provisionais se prolonguen no tempo, coma o caso de paramentos sen revestir ou pintar. Non se permitirán edificacións en planta alta sobre piares deixando a planta baixa sen pechar.

- 6.- As construcións, parcelas ou elementos do territorio situados no ámbito de núcleo rural e que se atopen catalogados ou afectados por un ben histórico-cultural protexido poderáselles aplicar os parámetros e condicións urbanísticas propias das ordenanzas de núcleo rural, mais cos condicionantes e as cautelas que se derivan do grao de protección asignado. Neste sentido estarase ao disposto no Título X desta Normativa e no Catálogo de Patrimonio.



ARTIGO 7.1.7.- CONDICIÓN MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN, CESIÓN.

Non poderá autorizarse ningunha clase de edificación mentres non estean resoltos con carácter previo ou simultáneo a edificación mediante garantía e a costa do promotor os seguintes servizos urbanísticos.

- Acceso rodado.
- Abastecemento de auga: permítese a extracción de pozo ou captación veciñal.
- Enerxía eléctrica.
- Saneamento; permítese mediante unha instalación individual ou colectiva que cumpra a lexislación sectorial vixente.

Respectarase unha distancia mínima de 20 metros entre pozo de captación e fosa séptica.

Para caudais de captación de auga superiores a 0,15 litros por segundo, a distancia mínima entre pozos será de 100 metros. Para caudais menores, a distancia poderá reducirse ata 50 metros en virtude do correspondente estudo específico.

En calquera caso e mediante informe do Organismo de conca onde se avalíe a situación e particularidade do lugar de aproveitamento, poderase establecer outra distancia diferente.

De existir redes de servizos no núcleo ou nas súas proximidades (abastecemento, saneamento, etc.), os propietarios executarán, a súa costa, a conexión cos servizos existentes. De non existir, deberanse resolver por medios individuais ou autónomos con cargo aos promotores e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

As conexións á urbanización deberán transcorrer por terreos de uso público ou constituír servidume a favor do municipio, vinculándose a súa capacidade ao número de edificacións a realizar.

Ao construír novas edificacións, ou substituír as existentes, os propietarios deberán ceder ao Concello os terreos necesarios para a regularización do viario existente, consonte as aliñacións aprobadas.

Cando o uso ao que se destine a edificación ou o terreo o requira, esixirase a dotación de aparcamento suficiente.

Poderá autorizarse a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio deberá esixir garantías suficientes do cumprimento desta obriga.

CAPITULO 2 – NORMAS REGULADORAS DO NÚCLEO RURAL

ARTIGO 7.2.1.- NÚCLEO RURAL DE ORIXE TRADICIONAL OU HISTÓRICO. ORDENANZA NRH

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende os ámbitos de núcleo rural de orixe tradicional ou histórico recoñecidos como tal na análise do medio rural e do modelo de asentamento, onde o uso principal é o residencial.

Está representada pola vivenda unifamiliar illada ou acaroada, formando pequenos continuos edificados.

Identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación de Núcleos Rurais mediante o código “NRH”.

Usos:

O uso global é residencial en categoría 1ª. Outros usos permitidos:

- Residencial. Categoría 3ª
- Garaxe-Aparcadoiro. Categorias 1ª, 2ª e 5ª.
- Industrial. Categoría 1ª.
- Comercial. Categoría 1ª.
- Oficinas e Administrativo. Categorias 1ª e 2ª.
- Hoteleiro.
- Espectáculos públicos. Categorias 1ª e 2ª.
- Actividades recreativas, sociais e culturais. Categorias 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 8ª.
- Docente-Educativo.
- Sanitario, Asistencial, Beleza e Saúde.
- Relixioso.
- Espazo Libre.
- Construcións agropecuarias de tipo familiar e tradicional.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima: 436 m²

Admitiranse parcelas menores á esixida nos casos en que estas sexan procedentes de segregacións o divisións realizadas con anterioridade á entrada en vigor deste Plan Xeral e contén coa correspondente licenza urbanística municipal; así como nos suposto de que se encontren limitadas por outras xa edificadas no momento temporal anteriormente referido sendo imposible cumprir a dita esixencia.

Fronte mínima: 6 metros.

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

Nº máximo de vivendas en parcela: Só se permitirá unha única vivenda por parcela.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima: 30% da parcela

Recuamentos e separacións: Con carácter xeral establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 3 metros. Nos casos particulares en que existan edificios con medianeiras nas parcelas lindeiras será preciso ocultalas coa nova edificación acaroándose a elas, sempre e cando sexa posible polo cumprimento de outros parámetros urbanísticos da ordenanza.

A separación da edificación ao viario virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no apartado C do Anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 3,00 metros respecto ao peche que de fronte ao viario público, consonte as aliñacións propostas.



4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓN:

Altura máxima: 7,00 metros, medidos no centro de todas as fachadas dende a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta.

Edificabilidade: 0,30 m²/m² sobre superficie de parcela edificable

Sotos e semisotos: Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes innecesarios.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta e computará edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 metros.

Voos:

Non se permiten voos sobre o viario público. Considéranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

Anexos:

Permítese a construción de anexos ou edificacións complementarias de tipo illado cunha ocupación máxima do 5%. Cumprírase as condicións descritas no artigo 3.2.11.

ARTIGO 7.2.2.- NÚCLEO RURAL COMÚN. ORDENANZA NRC

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende os ámbitos dos núcleos rurais que, conforme os criterios expostos na memoria, representan as áreas dos núcleos que non reúnen as características históricas, tipolóxicas e de trama para a súa consideración de núcleo histórico-tradicional.

Nestas áreas só se admite a construción illada, separada de todos os lindeiros con outras parcelas.

Identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación de Núcleos Rurais mediante o código "NRC".

Usos:

O uso global é residencial en categoría 1^a. Outros usos permitidos:

- Residencial. Categoría 3^a
- Garaxe-Aparcadero. Categorias 1^a, 2^a e 5^a. O uso de estación de servizo (categoría 4^o) admítese unicamente en parcelas que dan fronte a vial cualificado de sistema xeral.

- Industrial. Categorias 1^a e 2^a.
- Comercial. Categorias 1^a e 2^a.
- Oficinas e Administrativo. Categorias 1^a e 2^a.
- Hoteleiro.
- Espectáculos públicos. Categorias 1^a, 2^a, 3^a, 4^a e 5^a.
- Actividades recreativas, sociais e culturais. Categorias 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, 6^a, 7^a, 8^a e 9^a.
- Docente-Educativo.
- Sanitario, Asistencial, Beleza e Saúde.
- Relixioso.
- Espazo Libre.
- Construcións agropecuarias de tipo familiar e tradicional.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima: 872 m²

Admitíranse parcelas menores á esixida nos casos en que estas sexan procedentes de segregacións ou divisións realizadas con anterioridade á entrada en vigor deste Plan Xeral e contén coa correspondente licenza urbanística municipal; así como nos suposto de que se encontren limitadas por outras xa edificadas no momento temporal anteriormente referido sendo imposible cumprir a dita esixencia.

Fronte mínima: 8 metros.

Nº máximo de vivendas en parcela: Só se permitirá unha única vivenda por parcela.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima: 20% da parcela.

Recuamentos e separacións: En todos os casos establécese unha separación os lindeiros con outras parcelas de 3,00 metros. Nos casos particulares en que existan edificios con medianeiras nas parcelas lindeiras, será preciso ocultalas coa nova edificación, acaroándose a elas, sempre e cando sexa posible polo cumprimento doutros parámetros urbanísticos da ordenanza.

A separación da edificación ao viario virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no apartado C do Anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 5,00 metros respecto ao peche que de fronte ao viario público, consonte as aliñacións propostas.

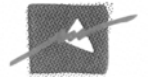
4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓN:

Altura máxima: 7,00 metros, medidos no centro de todas as fachadas dende a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta.

Edificabilidade: 0,20 m²/m².

Sotos e semisotos: Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes innecesarios.



Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta e computará edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 metros.

Voos: Non se permiten voos sobre o viario público. Considéranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

Anexos: Permítese a construción de anexos ou edificacións complementarias de tipo illado cunha ocupación máxima do 5% en. Cumprirose as condicións descritas no artigo 3.2.11.

CAPITULO 3 PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL

ARTIGO 7.3.1.- PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL.

1.- PLANS ESPECIAIS PREVISTOS:

a) Dende o presente Plan Xeral determínase a necesidade de formular plans especiais de ordenación de núcleo rural para certos núcleos que precisan dun instrumento de ordenación pormenorizada que detalle aliñacións, determine a implantación de infraestruturas ou dotacións ou calquera das finalidades que lle atribúe a Lei.

Noutros casos o Plan Xeral remite a formulación destes plans especiais coincidindo con ámbitos nos que o Plan contempla Actuacións Integrais en núcleo rural común.

A previsión de redactar plans especiais de ordenación de núcleo rural ou, no seu caso, de acometer Actuacións Integrais, constitúe unha determinación que expresan os planos de ordenación detallada de “zonificación” e “xestión” a escala 1/2.000.

Malia o dito no parágrafo anterior, o Concello logo de informe técnico municipal, poderá esixir unha delimitación máis ampla do Plan especial, recollendo a totalidade ou parte do núcleo rural cando as circunstancias e complexidade urbanística así o requira, atendendo aos criterios expostos no apartado 2 deste artigo. Mesmo o devandito Plan especial terá capacidade para delimitar novos ámbitos de Actuación Integral ou redelimitar os previstos polo Plan Xeral consonte ás conclusións derivadas da análise pormenorizada ou diagnose do Plan especial.

b) Dende o Plan Xeral establécense as seguintes determinacións que deben cumprir os Plans especiais que ordenen ámbitos de Actuación Integral:

1. O uso global será residencial, coas condicións de tipoloxía e uso expostas na ordenanza de Núcleo Rural Común.

Admítese a edificación illada ou acaroada, segundo resulte da ordenación detallada prevista no respectivo Plan especial de ordenación de núcleo rural.

O plan especial regulará o parámetro de parcela mínima en congruencia coa ordenación proposta e as circunstancias concretas de cada ámbito, procurando a integración na ordenación das parcelas edificadas con anterioridade á entrada en vigor do Plan Xeral.

A altura máxima establécese en baixo máis unha planta (B+1) e 7,00 metros, coa salvidade de manter en ordenación as edificacións existentes que superen dita altura.

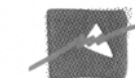
2. A densidade máxima de vivendas será de 15 viv/Ha e o índice de edificabilidade máximo aplicado ao ámbito da actuación integral non será superior a 0,35 m²/m².

A actuación integral prevista na “Urbanización La Soleada” poderá acadar unha densidade máxima de 25 viv/Ha, e un aproveitamento lucrativo máximo de 6.714 m² edificables.

3. Os Plans especiais deixarán previstos os terreos para dotacións públicas en proporción mínima á establecida no artigo 47.2 da Lei 9/2002. Máis no caso en que os planos de ordenación detallada do Plan Xeral deixaran determinacións gráficas en relación a equipamentos, espazos libres ou viario e aparcamento, interpretarase como superficie de cesión que, como mínimo, deberá recoller o devandito Plan especial.

Neste senso e, en ausencia da determinación gráfica vinculante do Plan Xeral, cómpre ter en consideración na solución de ordenación dos Plan especiais os principios e normas xerais do Plan de Ordenación do Litoral no que atinxe ao respecto das súas determinacións e ao obxectivo de coherencia entre o destino ou utilización do solo coa capacidade de acollida e respecto polos elementos de valor.

c) En tanto non sexan aprobados e entren en vigor, non se autorizarán as parcelacións nin novas edificacións nas áreas de Actuación Integral previstas en núcleo rural.



2.- PLANS ESPECIAIS NON PREVISTOS:

a) O Concello poderá formular Plans especiais de ordenación de núcleo rural non previstos polo presente Plan Xeral cando sobreviñese complexidade urbanística ou se desen as circunstancias para elo, en base aos seguintes motivos ou indicadores:

1. Necesidade de dotar ao núcleo de equipamentos, espazos libres ou aparcadoiro público non previstos que impliquen la obtención de solo.
2. Perda de calidade ambiental ou degradación do núcleo que implicase a necesidade de reformular usos pormenorizados ou compatibles, condicións de tipoloxía, materiais de edificación, etc; así como a adopción de medidas compensatorias ou atenuantes fronte a impactos producidos por contaminación, emisións, paisaxe, etc.
3. Necesidade de pór en valor elementos do patrimonio histórico e cultural así como a adopción de medidas relacionadas coa divulgación, recepción de visitantes ou a xestión do patrimonio nos casos en que exista unha relación entre ditos elementos e o núcleo rural.
4. Interese público ou privado por acometer o desenvolvemento integral do solo mediante a delimitación de polígonos ou áreas de reparto de cargas e beneficios en determinadas zonas de núcleo común.

Os Plans especiais deberán neste caso delimitar os polígonos ou áreas de actuación en atención aos principios de xusta distribución de beneficios e cargas derivadas da ordenación proposta.

Establecerase a densidade máxima de vivendas, considerando los datos que reflicte a análise do modelo de asentamento do Plan Xeral, sendo en ningún caso superior a 10 viv/Ha nin inferior a 5 viv/Ha.

O concello entenderá necesaria a delimitación dun área de execución integral e con elo a necesidade de redactar un Plan especial cando se pretenda edificar máis de dúas vivendas por unha mesma entidade promotora ou se pretenda edificar un proceso de parcelación ou segregación en dous ou máis lotes.

b) Poderanse formular Plans especiais coa única finalidade de completar o trazado da rede viaria mediante a sinalización detallada de aliñacións e rasantes ou para dotar ao núcleo de redes de servizos necesarias e suficientes. Neste caso o Plan tramitarase consonte o procedemento previsto no artigo 86.2 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

c) No caso de que o Plan especial delimite áreas de actuación integral deberase dar cumprimento ao réxime de cesión de solo para dotacións e para aparcadoiros, consonte o establecido no artigo 47.2 da Lei 9/2002.

CAPITULO 4 – PLANS ESPECIAIS MIXTOS

ARTIGO 7.4.1.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, ORDENACIÓN, INFRAESTRUTURA E DOTACIÓN.

1.- DEFINICIÓN:

Establécese a necesidade de formular plans especiais mixtos, consonte a definición do artigo 1.3.3. apartado 7 da presente Normativa, para determinados ámbitos que abranguen parte ou totalidade de solo de núcleo rural, mesmo unha porción de solo rústico exterior ao núcleo que o Plan considera parte integrante dun conxunto que merece un tratamento singularizado.

Os núcleos rurais e áreas exteriores contiguas para os que o Plan delimita áreas remitidas a ditos plans especiais localízanse en: Veigue e Carnoedo.

2.- OBXECTIVOS E DETERMINACIÓNS:

Os obxectivos a acadar a través destes plans son os previstos no artigo 42 do texto normativo do Plan de Ordenación do Litoral.

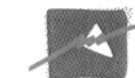
As determinacións que dende o presente Plan se formulan en aras a acadar os devanditos obxectivos, exprésanse na colección de fichas das áreas de ordenación detallada e xestión do solo que acompaña como Anexo a esta Normativa.

Entenderase que a ordenación que resulte do Plan especial previsto para Veigue e a súa contorna atenderá ás esixencias do POL sobre o ámbito de recualificación que o citado Plan identificou.

3.- RÉXIME TRANSITORIO:

En tanto non sexan aprobados os plans especiais previstos, aplicarase o réxime de núcleo rural nas modalidades previstas neste Plan ás parcelas situadas neles, coa particularidade de que en núcleo rural común non poderán darse licenzas de parcelación ou segregación.

Os ámbitos remitidos a Actuacións Integrais (A.I.) en núcleo rural común, poderán ser desenvolvidos tras a aprobación do seguinte plan especial.



TITULO VIII – SOLO RÚSTICO

CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS

ARTIGO 8.1.1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO.

O solo rústico comprende o territorio excluído do solo urbano, solo urbanizable e solo de núcleo rural e que debe ser preservado dos procesos de desenvolvemento urbanístico consonte aos supostos que establece o artigo 15 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Aos efectos de aplicación do réxime básico do solo considérase que o solo rústico se inscribe na situación básica do solo rural definida no apartado 2.a) do artigo 12 da *Ley de Suelo*.

O ámbito queda reflectido nos planos de ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica”, a escala 1/5.000.

ARTIGO 8.1.2.- DEREITOS E DEBERES NO SOLO RÚSTICO.

1.- Os propietarios ou as propietarias de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, gozar e dispor deles de conformidade coa natureza e co destino rústico dos mesmos e co disposto na súa lexislación sectorial. A estes efectos poderán levar a cabo:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, labra e desecación, así como valados con elementos naturais ou de sebes.
- b) Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario, de conformidade coa lexislación aplicable en materia forestal.

Ademais, poderán levar a cabo as actuacións complementarias e imprescindibles para o aproveitamento madeireiro, tales como a apertura de vías de saca temporais, os cargadoiros temporais de madeira e o estacionamento temporal de maquinaria forestal, segundo o disposto na lexislación sectorial aplicable en materia forestal.

c) Outras accións autorizadas nos termos previstos na lexislación urbanística.

2.- Os propietarios ou as propietarias de solo rústico deberán:

- a) Destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, ambientais ou a outros usos vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, de ser o caso e por esta orde, establezan a lexislación sectorial aplicable, esta lei, o planeamento urbanístico e os instrumentos de ordenación do territorio.

- b) Solicitar a autorización da Comunidade Autónoma para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos na lexislación urbanística e de ordenación do territorio, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial correspondente.
- c) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, a oportuna licenza municipal para o exercicio das actividades contempladas no artigo 4.2.6. do presente Plan Xeral.
- d) Realizar ou permitirle realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e a vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar riscos de inundación, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como a seguridade e saúde públicas.
- e) Cumprir as obrigas e condicións sinaladas na lexislación urbanística para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de solo rústico, así como as maiores restricións que sobre ela impoña o presente Plan Xeral e a autorización autonómica outorgada ao abeiro da lexislación urbanística.
- f) Realizar os traballos de restauración paisaxística ou medioambiental necesarios para repoñer o solo rústico.

ARTIGO 8.1.3.- USOS E CONSTRUCIÓNS AUTORIZABLES. PROCEDIMENTO.

Os terreos clasificados como solo rústico só poderán ser destinados a usos característicos do medio rural, vinculados á utilización racional dos recursos naturais.

Nos terreos situados nesta categoría de solo, poderán realizarse construcións destinadas a actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino da finca ou coa explotación de recursos naturais, así como construcións e instalacións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

Os usos que o presente Plan Xeral define como permitidos serán obxecto de licenza urbanística municipal e demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

Os usos definidos como autorizables pola administración autonómica están suxeitos ao procedemento definido no artigo 41 da Lei 9/2002.



As infraestruturas, dotacións e instalacións previstas nun Plan ou Proxecto sectorial ao abeiro da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, así como os equipamentos ou dotacións, privados ou públicos, previstos nos Plans especiais de dotación unha vez aprobados, non necesitarán autorización autonómica previa sen prexuízo da obtención de autorizacións de carácter sectorial que foren precisas. En calquera caso será precisa a autorización autonómica previa para aqueles usos ou actividades non definidas polo presente Plan Xeral.

En solo rústico de especial protección prohibese calquera uso, actividade ou utilización do solo e subsolo que implique transformación do seu destino ou natureza ou lesione o valor específico que queira protexerse.

ARTIGO 8.1.4.- LIMITACIÓNS DE APERTURA DE CAMIÑOS E MOVEMENTOS DE TERRAS.

1. Non está permitida a apertura de novos camiños ou pistas no solo rústico que non estean expresamente contemplados no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, salvo os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola administración competente en materia de agricultura, de montes ou de medio ambiente e aqueles que obtiveran a correspondente autorización autonómica de conformidade co disposto na lexislación urbanística.

En todo caso, a execución de novas pistas ou camiños que afecten ao solo rústico de protección de espazos naturais estará suxeita á avaliación de efectos ambientais que prevé a Lei 1/995, do 22 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia.

2. As novas aperturas de camiños ou pistas que se podan realizar deberán adaptarse ás condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizando ou corrixindo o seu impacto ambiental.
3. Con carácter xeral quedan prohibidos os movementos de terras que alteren a topografía natural dos terreos rústicos, salvo nos casos expresamente autorizados pola lexislación urbanística e o presente Plan Xeral.

ARTIGO 8.1.5.- CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN.

1. Para outorgar licenza o autorizar calquera clase de edificacións o instalacións no solo rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

a) Garantir o acceso rodado de uso público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento de augas residuais, o subministro de enerxía eléctrica, a recollida, o tratamento, eliminación e a depuración de toda clase de residuos e, de ser o caso, a previsión de aparcamento suficiente, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións deberán ser asumidas como custe a cargo exclusivo do promotor ou promotora da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e aportando as garantías esixidas ao efecto pola administración en forma que regulamentariamente se determine.

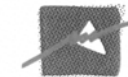
b) Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, os recursos produtivos e o medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e a singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20% da superficie do predio. No entanto, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras, os establecementos de acuicultura e as infraestruturas de tratamento ou depuración de augas poderán ocupar ata o 60% da superficie da parcela, e a ampliación dos cemiterios a totalidade da súa superficie.

Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, polo menos, nun terzo da superficie da parcela.

- O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións existentes no solo rústico da contorna. No caso de que resulte imprescindible excedelo por esixencias do uso ou da actividade autorizable, procurará descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre si co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.
- As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías do contorno, en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, a morfoloxía e o tamaño dos ocos, e das solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.
- Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, de infraestruturas e de augas, a altura máxima das edificacións non poderá exceder as dúas plantas nin os 7,00 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá exceder os 7,00 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible excedelos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán exceder unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma, agás nos casos debidamente xustificadas de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas. Poderán igualmente exceptuarse aquelas instalacións propias de usos agrícolas, acuícolas ou gandeiros que necesiten alturas excepcionais, logo do informe, en todo caso, da consellaría competente na materia.
- As características estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e as construcións do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais acordes cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.



- Os peches e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica excedan a altura de 1,00 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán alcanzar 1,50 metros. En todo caso, deben realizarse con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, e non se permitirá o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine.
- d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:
- A superficie mínima da parcela sobre a que se emprazará a edificación será a establecida en cada caso polo Plan Xeral en función da clase de solo rústico, sen que a tal efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.
 - Os edificios situaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ao terreo e ao lugar máis apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.
 - Os recuamentos das construcións aos lindes da parcela deberán garantir a condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5,00 metros.
 - As condicións de bancada obrigatoria e do acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de modo que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.
 - Manterase o estado natural dos terreos ou, no seu caso, o uso agrario dos mesmos ou con plantación de arborado ou especies vexetais en, polo menos, a metade da superficie da parcela; ou nun terzo dela cando se trate de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas.
- e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real da finca á construción e ao uso autorizado, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.
- f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses a contar dende o outorgamento da licenza municipal correspondente, debendo concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, a contar dende o outorgamento da licenza.
- g) Transcorridos ditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, previo expediente tramitado coa audiencia do interesado.
- 2.- Ás obras de derrube e demolición que se pretendan realizar en solo rústico seralles de aplicación o disposto no artigo 7.1.3. da presente Normativa.
- 3.- As construcións en solo rústico, ademais das condicións xerais especificadas anteriormente, cumpriran as seguintes:
- a) A superficie da parcela na que se sitúe a edificación será a que fixe o Plan Xeral para cada categoría de solo rústico, agás nos supostos nos que sexan autorizables as actividades e usos construtivos nas categorías f) e j), consonte ao artigo 4.2.6.2., así como nos casos de ampliación de cemiterios e instalación de tratamento e depuracións de augas, en cuxo caso, admítase parcela de menor superficie.

b) Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea. Tal xustificación non será necesaria cando se trate das construcións sinaladas no artigo 4.2.6.2., nas categorías a), b), c), d) e f).

- 4.- Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 50 metros cadrados de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados no artigo 42 da Lei 9/2002.

Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto polos artigos 42 e 44 desta lei, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

Este réxime excepcional só será aplicable no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.

- 5.- Non se admiten novas explotacións gandeiras sen base territorial. Cando se trate de novas explotacións con base territorial a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 100 metros.

En todo caso, deberán respectarse as distancias mínimas establecidas pola lexislación sectorial que sexa aplicable.

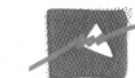
- 6.- Permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo 41, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, incluso en volume independente, sen superar o 10 % do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanzar o 50 % do volume da edificación orixinal cumprindo as condicións establecidas polos artigos 42 e 44 da Lei 9/2002.

- 7.- As excepcións ao procedemento de autorización autonómica entenderase sen prexuízo da autorización da administración competente en materia de sostibilidade e paisaxe como resultado da aplicación do Plan de Ordenación do Litoral.

ARTIGO 8.1.6.- DIVISIÓN E SEGREGACIÓN DE FINCAS.

- 1.- No solo rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelamentos, divisións ou segregacións, excepto aqueles que deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da execución de equipamentos públicos, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou que teñan por obxecto a mellora das explotacións agropecuarias existentes.



En todo caso, respectarase a superficie mínima e indivisible que determine a lexislación agraria.

Con todo, poderá autorizarse a división de parcelas vacantes de edificación por razón de partición de herdanzas, sempre que se faga constar o compromiso expreso de non edificar os lotes resultantes e non afecte a solos de especial protección agropecuaria. Esta condición de inedificabilidade dos terreos débese facer constar expresamente no rexistro da propiedade e en todos os actos de transmisión da propiedade.

Tamén poderá autorizarse, coa exclusiva finalidade de regularizar a configuración de parcelas lindeiras, a segregación e simultánea agregación en unidade de acto.

2. Os actos de segregación ou de división da propiedade que se puidesen permitir por aplicación do disposto nos números anteriores estarán suxeitos en todo caso a licenza municipal.

Para a tramitación e obtención dela, deberá solicitarse coa documentación escrita e gráfica necesaria para a identificación precisa do acto que se instou.

CAPITULO 2 – CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO

ARTIGO 8.2.1.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Comprende as zonas do territorio que, trala análise e estudo recollido na Información Urbanística e Estudo do Medio Rural, non presenten valores suficientes que merezan a súa especial protección. Así mesmo constitúen as áreas do territorio que o Plan considera inadecuadas para o seu desenvolvemento urbanístico.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Definición

Comprende as edificacións e instalacións de carácter illado, destinadas ás actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino da finca ou coa explotación de recursos naturais, así como construcións e instalacións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

Poderán autorizarse construcións e instalacións de interese xeral a través da autorización autonómica nos termos expresados no artigo 8.1.3. “Usos e construcións autorizables” da presente Normativa.

Serán de aplicación as “Condicións da Edificación” expresadas no artigo 8.1.5. da presente Normativa.

Usos:

Establécese como uso global o rústico coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivas en categorías A,B, C e D.
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, F, I, J e M, mesmo a categoría G no suposto previsto no segundo parágrafo.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.2.6.1. e 4.2.6.2. da presente Normativa, meso o Plano de Ordenación de “Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

Mediante autorización autonómica previa, o resto dos usos definidos como rústicos, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 3.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Condición de pendente:

Non serán edificables as zonas da parcela onde a pendente natural do terreo supere o 20%. Esta limitación non será de aplicación para a implantación de instalacións de carácter puntual como torres, antenas, depósitos, etc.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

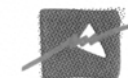
20% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións:

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:



Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4 para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

6.- CONDICIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR AS EDIFICACIÓNS DESTINADAS A USOS RESIDENCIAIS VINCULADOS ÁS EXPLOTACIÓNS AGROPECUARIAS:

Aplicaranse as condicións definidas no apartado 6 do artigo 8.2.3.

ARTIGO 8.2.2.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL OU DE MONTE

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Comprende aqueles terreos que dadas as súas características físicas e topográficas expresadas no Estudo do Medio Rural e na Memoria Xustificativa, deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade produtiva en materia forestal, gandeira e de explotación dos recursos naturais.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Definición:

Comprende as edificacións e instalacións de implantación illada que dan servizo aos usos permitidos e que están en relación coa utilización racional dos recursos naturais das zonas de monte.

Usos:

O uso global é rústico coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítese:

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B, C e E.
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, F, I e M.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos en categoría D e E.
- Usos e actividades construtivas en categorías E, G, H, J, K e L. Así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio. Nos montes públicos de utilidade pública serán autorizables os usos admitidos na súa lexislación sectorial.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2 e 4.3.3 da presente Normativa, meso o Plano de Ordenación de “Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

Prohíbense o resto de usos.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 75% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.



Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4 para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

ARTIGO 8.2.3.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe as zonas do territorio que deben ser obxecto de protección especial pola súa capacidade produtiva ou potencialidade agrícola. Representan as terras de labor que configuran o espazo agrícola que serve de sustento aos asentamentos rurais.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Definición:

Comprende as edificacións e instalacións de implantación illada que dan servizo aos usos permitidos e que están en relación coa actividade agropecuaria.

Usos:

O uso global é rústico coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítese:

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, F, I e M.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos en categoría D e E.
- Usos e actividades construtivas en categorías E, G, H, J, K e L. Así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2 e 4.3.3 da presente Normativa, meso o Plano de Ordenación de “Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

Prohíbense o resto de usos.

Non se autorizarán aqueles usos que afecten negativamente ao valor agrícola e gandeiro destas terras quedando expresamente prohibidas as plantacións forestais. Así mesmo, prohíbense os movementos de terra que destrúan a vexetación separadora do parcelario, os cómaros e valados propios da estrutura e paisaxe agrícola, onde o seu valor quedou expresamente definido na información urbanística e estudo do medio rural.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 75% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

20% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

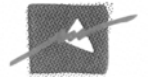
Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.



Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

6.- CONDICIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR AS EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS RESIDENCIAIS VINCULADOS ÁS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS:

Definición:

O uso residencial vinculado á explotación agropecuaria entenderase como un uso complementario e auxiliar ao uso principal que é a explotación.

É imprescindible para poder autorizar este uso que os terreos onde se sitúen as construcións (explotación e vivenda do titular) se encontren na mesma parcela.

Deberá acreditarse de forma inequívoca e imprescindible que o solicitante é titular dunha explotación de tipo agrícola ou gandeira e que a mesma cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.

Condición tipolóxica:

A vivenda poderá estar integrada no volume da construción principal de tipo agropecuario ou ben exenta, separada desta así como de todos os lindes de parcela.

Condicións da parcela:

Aplicaranse as condicións do apartado 3.

Ocupación máxima:

A ocupación máxima será do 5% da superficie da parcela neta, é dicir, descontando a superficie ocupada pola edificación principal agropecuaria. O conxunto de edificacións, en calquera caso, cumprirá a condición exposta no apartado 4 deste artigo.

Altura máxima:

Cando se trate de vivenda separada da edificación principal, limitarase a altura máxima a planta baixa e piso e 7,00 m.

ARTIGO 8.2.4.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURA

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Comprende aquelas zonas do territorio que se encontran afectadas polas principais redes e instalacións de infraestruturas fundamentais, o dominio público e as súas servidumes definidas na lexislación sectorial e que por imperativo legal é preciso protexer. Representan e identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Con carácter xeral as actividades a desenvolver nesta clase de solo estarán relacionadas coa explotación racional do medio rural, sempre e cando o permita a lexislación sectorial que sexa de aplicación.

As instalacións ou edificacións propias desta clase e solo serán as que presten algún servizo á propia infraestrutura.

Sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar deberá contar con informe previo e vinculante da administración sectorial competente.

Usos:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivas en categorías A, B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D,F, I e M.

Ademais permitiranse as instalacións necesarias para a execución e o funcionamento da correspondente infraestrutura.

Mediante autorización autonómica previa:

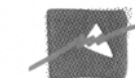
- Unicamente serán autorizables os usos vinculados funcionalmente á infraestrutura correlativa, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2 e 4.3.3 da presente Normativa, meso o Plano de Ordenación de "Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.



4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

20% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

Edificabilidade:

Virá dada polo cumprimento que sobre ocupación e altura máxima se expón no presente artigo.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4 para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

ARTIGO 8.2.5.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe o solo rústico de protección do patrimonio as zonas do solo rústico onde se localizan os enclaves do patrimonio histórico que son obxecto de Protección especial tralo pertinente traballo de catalogación e delimitación.

O ámbito é o representado nos correspondentes Planos de Ordenación a escalas 1/ 5.000 e 1/ 2.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E EDIFICABILIDADE:

Definición:

Con carácter xeral, os usos e actividades nesta clase de solo están relacionados coa conservación, protección consolidación, investigación e posta en valor no marco do disposto no Título X do presente Plan Xeral e na lexislación urbanística e sectorial do patrimonio cultural.

Usos:

Sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes pola Consellería competente en patrimonio cultural, contéplase o seguinte réxime de usos:

Mediante autorización municipal:

- Usos e actividades non construtivas en categorías A, B e C. Mais, prohibense aqueles usos de ocio que atenten contra os valores obxecto de protección ou impliquen a percepción e interpretación desfigurada ou irrespectuosa do ben.
- Usos e actividades construtivas en categoría F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades construtivas en categorías E e L, así como a ampliación de cemiterios preexistentes, sempre e cando se realicen baixo as directrices da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2 e 4.3.3 da presente Normativa, meso o Plano de Ordenación de "Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

En calquera caso, calquera tipo de actuación nos ámbitos de protección dos elementos catalogados deberá estar sometida á autorización preceptiva e vinculante da Consellería de Cultura e Turismo.

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Altura máxima:

Limitase a altura máxima xenérica a 3,50 metros nos casos de novas edificacións.

Aproveitamento:

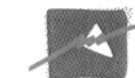
Con carácter xeral estarase ao disposto no artigo 8.1.5., apartado 6, do presente Título. Non obstante terase en conta os posíbeis niveis de intervención propostos no catálogo de patrimonio para cada elemento a fin de determinar si é autorizable un aumento de volume edificable.

ARTIGO 8.2.6.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe o solo rústico de protección das augas os terreos, definidos na lexislación sectorial de augas como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes continuas e discontinuas de auga, e como leito ou fondo das lagoas o encoros, terreos inundados e zonas húmidas, así como a zona de servidume.

Así mesmo, está formado polos terreos a ambos lados dos leitos importantes do municipio identificados na Información Urbanística e que se sinalan nos correspondentes Planos de Ordenación.



Sen prexuízo das limitacións establecidas polo Plan Xeral e a Lei 9/2002, a súa regulación depende en gran parte da lexislación sectorial de augas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas.

O ámbito desta clase de solo é o representado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO:

Definición:

Con carácter xeral, os usos e actividades nesta clase de solo están relacionados coa explotación racional dos recursos naturais, as labores agrícolas ou forestais e o goce do medio natural, sempre e cando non desvirtúen o valor a protexer, en particular o dominio público hidráulico e o seu entorno.

Sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar deberá contar con autorización previa da administración sectorial competente en materia de augas.

Usos:

Mediante autorización municipal:

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades construtivas en categorías E e L, sempre que estean vinculadas á conservación, utilización e goce do dominio público e do medio natural, as piscifactorías e instalacións análogas, así como as que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Ademais poderán autorizarse sistemas de tratamento ou depuración de augas, estaleiros e instalacións imprescindibles necesarias para a implantación de aparcadoiros abertos ao uso público para o acceso ás praias fluviais, e áreas recreativas, á práctica dos deportes náuticos e para a implantación de paseos fluviais, así como os previstos no artigo 4.2.6.2. en categoría J.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2 e 4.3.3 da presente Normativa, meso o Plano de Ordenación de “Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3. Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 25% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

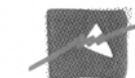
Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

6.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:

As condicións urbanísticas esixidas no presente artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se deriven da lexislación sectorial.

Nos casos de existir contradicións entre diferentes normativas e a presente ordenanza, prevalecerá aquela máis restritiva ou que supoña maior protección.



ARTIGO 8.2.7.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAXÍSTICA

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe o solo rústico de protección de paisaxística os terreos rústicos que presentan un valor paisaxístico consonte a diagnose realizada no Estudo do Medio Rural e as determinacións do Plan de Ordenación do Litoral, todo elo en congruencia coa determinación do artigo 32.2.g) da Lei 9/2002.

O ámbito desta clase de solo é o representado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO:

Definición:

Con carácter xeral, os usos e actividades nesta clase de solo están relacionados coa explotación racional dos recursos naturais, as labores agrícolas ou forestais e o goce do medio natural, sempre e cando non desvirtúen o valor a protexer, en particular o dominio público marítimo-terrestre e o seu entorno, a orla litoral e os outeiros da dorsal do Monte de Taibó e Meirás.

Sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar en servidume de protección de costas ou servidume de tránsito deberá contar con informe previo e vinculante da administración sectorial competente en materia de costas.

Usos:

Mediante autorización municipal:

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades construtivas en categorías E e L, así como as actividades e construcións vinculadas directamente coa conservación, utilización, aproveitamento e gozo do dominio público, do medio natural e do patrimonio cultural, así como as que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2. e 4.3.3. da presente Normativa, meso o Plano de Ordenación de “Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 25% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumprirán a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

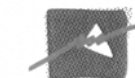
Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

6.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:

As condicións urbanísticas esixidas no presente artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se deriven da lexislación sectorial.

Nos casos de existir contradicións entre diferentes normativas e a presente ordenanza, prevalecerá aquela máis restritiva ou que supoña maior protección.



ARTIGO 8.2.8.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZO NATURAL

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Forman parte desta categoría do solo rústico as zonas do territorio onde o valor medioambiental e paisaxístico está posto de manifesto no Estudo do Medio Rural e na Memoria Xustificativa, sendo necesaria a súa protección.

Débese ter en conta de forma especial a seguinte lexislación sectorial e instrumentos de ordenación do territorio:

- a) Real Decreto Legislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas.
- b) Lei 22/1988, de 28 de xullo, de Costas
- c) Plan de Ordenación do Litoral, en tanto que o solo rústico de protección de espazo natural abrangue a meirande parte das áreas de “protección”, “corredor” e de “interese”

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Usos:

Non se establece ningún uso global específico por considerarse que o destino dos terreos debe ser o seu estado natural ou no seu caso, a utilización antrópica de carácter tradicional e extensiva, e as actividades de goce e lecer, en relación ao espazo natural.

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B e C
- Usos e actividades construtivas en categoría I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos vinculados á conservación, utilización e goce do medio natural, sempre que non atenten contra os valores obxecto de protección.
- Usos e actividades construtivas en categorías E, F, J e L. Así como os sistemas de tratamento ou depuración de augas e as actividades vinculadas directamente coa conservación, coa utilización e co gozo do medio natural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio ou polo planeamento dos recursos naturais previsto na lexislación de conservación da natureza.

Para autorizar os usos construtivos en categorías J e L, será necesario obter o previo informe favorable da Consellería competente en materia de conservación de espazos naturais sobre o cumprimento da lexislación sectorial autonómica, estatal e da U.E. que resulten aplicables.

Prohíbense o resto de usos.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2. e 4.3.3. da presente Normativa, meso o Plano de Ordenación de “Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 25% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumprirán a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

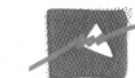
Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

6.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:

As condicións urbanísticas esixidas no presente artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se derivan da lexislación sectorial.

Nos casos de existir contradicións entre diferentes normativas e a presente ordenanza, prevalecerá aquela máis restritiva ou que supoña maior protección.



TITULO IX – SOLO URBANIZABLE

CAPITULO 1 – SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTIGO 9.1.1.- DEFINIÇÃO.

Constitúe o solo urbanizable delimitado as áreas do territorio excluídas do solo urbano, de núcleo rural e rústico, que reúnen as condicións axeitadas para o seu desenvolvemento urbanístico e que o Plan Xeral as delimita en sectores establecendo os prazos para a súa execución e as condicións para a súa transformación.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” e identificados como solo urbanizable delimitado.

ARTIGO 9.1.2.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.

Ao solo urbanizable delimitado, aplicaráselle o réxime previsto no artigo 21 da Lei 9/2002.

Cada sector de solo urbanizable desenvolverase mediante un Plan Parcial.

Todos eles dentro dos prazos previstos nos programas ou convenios subscritos.

Sen prexuízo das determinacións particulares que o propio Plan Xeral establece nos diferentes Sectores, os plans parciais conterán, con carácter xeral, as determinacións establecidas no artigo 64 da Lei 9/2002, así como as que se deriven da aplicación do regulamentariamente establecido pola lexislación urbanística.

Os plans parciais poderán desenvolverse, si fora preciso, mediante estudos de detalle conforme se establece na Lei 9/2002.

Os proxectos de urbanización axustaranse ao disposto no Título V da presente Normativa.

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

Cada sector do solo urbanizable constitúe unha soa área de reparto.

O aproveitamento tipo establécese, segundo o artigo 114 da Lei 9/2002, dividindo o aproveitamento lucrativo total, expresado en metros cadrados construíbles de uso característico ou global a superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes á área, ou no seu caso adscritos á mesma, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas existentes e que o Plan manteña.

O Plan Xeral adopta os coeficientes de ponderación expostos no R.D. 1020/93, de 25 de xuño. Estes deberán poñerse en relación, unha vez se asigne o valor da unidade ao uso característico ou global. Estes coeficientes expóñense no Anexo II desta Normativa.

Na medida en que os plans parciais establezan usos e tipoloxías pormenorizadas, poderán xustificadamente establecer novos coeficientes co obxecto de compensar posibles desigualdades.

O aproveitamento susceptible de apropiación por parte de cada propietario, será o resultado de aplicar á superficie de cada propiedade, o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto.

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

As condicións e determinacións particulares que deben cumprir os sectores son os expresados nas fichas das áreas de planeamento remitido que figuran no Anexo á Normativa.

CAPITULO 2 – SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

ARTIGO 9.2.1.- XENERALIDADES.

En consonancia coa lexislación básica do Estado e a Lei 9/2002, establécense as áreas do territorio de solo urbanizable non delimitado, que poderán incorporarse ó proceso de desenvolvemento urbano mediante a tramitación e aprobación do planeamento de desenvolvemento.

O ámbito desta clase de Solo é o sinalado nos correspondentes planos de ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica”, a escala 1/5.000.

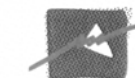
ARTIGO 9.2.2.- RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO.

1.- RÉXIME TRANSITORIO EN TANTO NON SE APROBE O PLANEAMENTO DE DESENVOLVEMENTO

En tanto non se aproben os correspondentes Plans de sectorización que desenvolvan esta clase de solo, o réxime urbanístico aplicable é o de solo rústico previsto na Lei 9/2002.

2.- RÉXIME APLICABLE UNHA VEZ APROBADO O PLANEAMENTO DE DESENVOLVEMENTO

Unha vez aprobado o correspondente Plan de sectorización, o seu réxime urbanístico é o definido nos artigos 21 e 22 da Lei 9/2002.



ARTIGO 9.2.3.- CONDICIÓN URBANÍSTICAS E DETERMINACIÓN DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.

1.- DETERMINACIÓN XERAIS

Con carácter xeral as determinacións que deben conter os Plans de sectorización son as enumeradas no artigo 66 da Lei 9/2002, mais cómpre ter en consideración as seguintes dun xeito complementario:

- Os Plans de sectorización ordenarán uso global industrial en atención aos usos e vocación do solo da zona do Espírito Santo, co obxectivo de completar a estrutura urbana discontinua.
- A consulta cos concellos estremeiros de Cambre e Bergondo será necesaria para unha correcta inserción da ordenación proposta no contexto supramunicipal, procurando a coordinación nas ordenacións lindeiras.
- Deberase xustificar a correcta conexión da nova urbanización coas redes existentes, comprobando que estas non resultaran saturadas coa operación. O Concello poderá esixir, neste sentido, a modificación de parte das redes existentes, co fin de non producirse estas sobrecargas.
- O Concello poderá esixir fianzas de garantía. O Plan de sectorización establecerá a forma de parcelas efectivas co fin de cumprir as obrigacións e compromisos establecidos.
- O ámbito de Plan de sectorización abranguerá a totalidade da cada unha das dúas áreas de solo urbanizable previstas.

2.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA, USO E APROVEITAMENTO

O uso global previsto é o industrial, o cal representará a lo menos o 60% do aproveitamento lucrativo total do sector previsto.

Para outros usos permitidos e asociados aplicarase o réxime de compatibilidade previsto na táboa do Anexo á Normativa.

Admítese a tipoloxía de edificación acaroadada, mais o Plan de sectorización deberá limitar a lonxitude dos frontes acaroados co obxecto de atenuar impactos visuais e de promover a permeabilidade transversal.

Establécese unha altura máxima de 10 m, mais os Plans de sectorización poderán regular maior altura en base a criterios de excepcionalidade.

Os Plans de sectorización limitarán o aproveitamento lucrativo en consideración á limitación que, sobre ocupación, establece o artigo 46.5 da Lei 9/2002.

3.- CRITERIOS DE DESEÑO

Na ordenación prevista polos Plans de sectorización prevalecerán os criterios de integración no mallado urbano da contorna así como os criterios de ordenación coordinada cos concellos lindeiros.

A finca catalogada da Casa Grande de Espírito Santo deberá integrarse na ordenación respectando os valores existentes. Proponse que a totalidade da finca e as construcións interiores sexan destinadas a espazos libres públicos e dotacións ao servizo do sector. Terase en conta a parte propiedade do Ministerio de Fomento que será desafectada da área de protección de patrimonio.

A ordenación interior dos sectores farase con criterios de racionalidade e adaptabilidade á realidade, en especial á topografía, evitando grandes transformacións do terreo.

4.- RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Os Plans de sectorización deberán realizar as reservas de solo para seren destinadas a sistemas xerais de titularidade pública independentemente das reservas para dotacións locais regulamentariamente establecidas, e que como mínimo responderán ás seguintes proporcións:

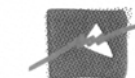
- 15 m² por cada 100 m² edificables de uso residencial destinados a sistema xeral de espazos libres e zonas verdes.
- 5 m² por cada 100 m² edificables de uso residencial destinados a sistema xeral de equipamento de interese público e social.

O Plan de sectorización sinalará estas reservas nos lugares máis adecuados para satisfacer as necesidades do conxunto da poboación, en condicións óptimas de accesibilidade, funcionalidade e integración, de modo que non se sitúen en zonas marxinais ou residuais.

5.- CONDICIÓN DE URBANIZACIÓN, CONEXIÓN COS SISTEMAS XERAIS

Como norma xeral, os plans de sectorización deberán determinar os elementos e redes exteriores de infraestruturas sobre os que se apoie a actuación, debendo garantirse un adecuado enlace coas redes viarias e de servizos integrantes da estrutura fundamental.

Os enlaces viarios das futuras urbanizacións coa rede viaria xeral realizaranse mediante interseccións tipo rotonda, a non ser que, tras informe do técnico municipal, se indique outra solución. En calquera caso, terán prioridade as accións viarias previstas polo Plan Xeral para resolver os enlaces co solo urbanizable delimitado.



TITULO X – PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

ARTIGO 10.1.- PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

1.- DEFINICIÓN E CATALOGACIÓN DE BENS DO PATRIMONIO:

Constitúen bens de interese, suxeitos a protección urbanística de acordo coas determinacións da presente Normativa os seguintes:

- a) Tódolos bens que se relacionan no Catálogo do presente Plan Xeral.
- b) Ben de Interese Cultural do Pazo de Meirás
- c) Tódolos hórreos e cabazos de máis de cen anos. (Decreto 449/1973 do 22 de Febreiro).
- d) Tódolos escudos, encoros, pedras heráldicas, selos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de máis de cen anos. (Decreto 571/1963 de 24 de Marzo).
- e) Tódolos elementos afectados polo Decreto do 22 de abril de 1949 sobre os Castelos Españois, considerados B.I.C pola disposición Adicional Segunda da Lei 16/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.
- f) Calquera outro elemento que por aplicación da lexislación vixente e a iniciativa da Dirección Xeral de Patrimonio ou outros organismos se determine.

Cada elemento catalogado recóllese nunha ficha informativa onde se mostran os seguintes datos identificativos:

- Fotografía do elemento.
- Situación.
- Nome do elemento e do Lugar, e Parroquia onde está ubicado.
- Propietario.
- Uso actual.
- Estado de conservación e grao de protección.
- Descrición do elemento.

2.- REGULACIÓN DOS BENS CATALOGADOS:

Tódolos bens definidos no apartado anterior quedan suxeitos a unha especial protección. Calquera intervención nun elemento do Patrimonio está regulada en función dos diferentes graos de protección aplicados a cada elemento.

No Catálogo de Patrimonio defínense os graos de protección así como os diferentes niveis de intervención admitidos para cada grao.

Toda actuación nun Ben incluído no Catálogo ou na súa Área de Protección ou Respecto precisa, con carácter preceptivo e vinculante, da autorización do órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, conforme ao establecido na Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia.

Será de aplicación a seguinte lexislación sectorial:

- Decreto do 22 de Abril de 1949, sobre Protección de Castelos españois.
- Lei 16/1985 do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.
- Lei 8/1995 de 30 do Outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

3.- REGULACIÓN DO SOLO AFECTADO POR UN ELEMENTO DO PATRIMONIO:

Definición:

O solo afectado por un elemento do patrimonio rexeráse con carácter básico polo disposto na lexislación de patrimonio e con carácter complementario polo disposto no presente Plan Xeral en virtude da propia delimitación das áreas de protección propostas e as normas e ordenanzas derivadas da clasificación e cualificación do solo.

Ámbito:

Establécense dúas áreas para definir os mecanismos de protección, para cada elemento do patrimonio:

- *Perímetro do Ben ou Área de Especial Protección:*

Definida polos terreos comprendidos dentro do perímetro que envolve as partes integrantes e consubstanciais do ben que se protexe. Representado nos correspondentes Planos de Ordenación.

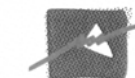
Cando o Ben ou a Área de Especial Protección se sitúa en solo rústico o Plan outorga a clasificación de solo rústico de protección de patrimonio.

- *Área de Protección ou Respecto:*

Terá carácter cautelador e poderase establecer en calquera das clasificacións do solo.

É o delimitado nos Planos de Ordenación. No caso de non aparecer sinalado, aplicarase o artigo 30 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento Provinciais, onde se establece unha franxa cunha profundidade medida dende o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe, de:

- 50 m, cando se trate de elementos etnográficos inventariados, hórreos, pombais, cruceiros, etc.
- 100 m, cando se trate de elementos de arquitectura relixiosa (igrexas, capelas, santuarios, cemiterios), arquitectura civil ou militar.
- 200 m, cando se trate de restos arqueolóxicos, mámoas, castros e cidades.



Condicións urbanísticas:

- *No Perímetro do Ben ou Área de Especial Protección e solo rústico de protección de patrimonio:*

Na Área de Especial Protección dos enclaves arqueolóxicos así como nas zonas clasificadas como solo rústico de protección do patrimonio, non está permitido realizar construcións, tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas (electricidade, saneamento, auga, etc...), escavacións, recheos e movementos de terra en xeral, así como a plantación e arranque de árbores, os cultivos que requiran labores profundas e a apertura de pozos ou minas. Só se autorizarán as obras que sexan compatibles co ben e aquelas que teñan como fin a conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor.

No Catálogo de Patrimonio Arqueolóxico especificácase, para cada elemento catalogado, o grao de protección ao que está suxeito.

Os elementos arquitectónicos e etnográficos aplicaráselles as condicións de intervención derivadas do seu grao de protección. No suposto de que o grao de protección proposto autorice obras de ampliación o aumento de volume, será de aplicación a ordenanza correspondente en función da súa clasificación do solo.

No Catálogo de Patrimonio especificácase para cada elemento o grao de protección ao que está suxeito e os niveis de intervención posibles.

Toda intervención nun Elemento do Patrimonio, terá a autorización preceptiva e vinculante do organismo autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural.

- *Na Área de Protección ou Respecto:*

O réxime urbanístico e polo tanto, as condicións que afectan ao uso, ocupación da parcela, volumes, estéticas, etc. serán as que se deriven da aplicación das correspondentes ordenanzas en función da clase de solo.

Porén, toda actuación que se pretenda levar a cabo na Área de Respecto dun elemento catalogado está condicionada polos valores inherentes ao propio elemento.

É por isto que na Área de Respecto deben tomarse as cautelas de deseño necesarias encamiñadas a integrar dita actuación no entorno protexido e, cuanto menos, a non distorsionar ou alterar as condicións de apreciación, entendemento ou interpretación do ben no seu contexto territorial máis inmediato.

Procurarase, na medida do posible, evitar novos tendidos aéreos de telefonía e electricidade en Áreas de Respecto. En caso de ser necesarios, faranse do xeito que menos afecte a apreciación dos elementos protexidos. Os tendidos de instalacións aéreas existentes, deberán soterrarse, podendo en todo caso o órgano competente en materia de patrimonio cultural, establecer as cautelas necesarias para permitir os trazados aéreos de menor impacto ou incluso non admitir o soterramento en supostos de bens de natureza arqueolóxica.

Tódalas actuacións suxeitas a licenza, dentro desta área, necesitan autorización preceptiva e vinculante do organismo autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural.

Sobre os traballos de arqueoloxía

Calquera traballo de arqueoloxía, realizarase de acordo co Decreto 199/1997 do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica da Comunidade Autónoma de Galicia. Os mecanismos de orzamento dos traballos arqueolóxicos faranse de acordo ao Artigo 63 da Lei 8/1995 do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.

Sobre os elementos do patrimonio non sinalados e non catalogados

É obriga informar ao organismo competente da Consellería de Cultura da existencia do achado de restos arqueolóxicos ou históricos que non se encontren sinalados nos Planos de Ordenación desta Normativa ou que non figuren no Catálogo cando se teña intención de realizar obras en parcelas afectadas por estes, co fin de determinar e valorar a súa importancia antes de permitir a concesión de Licenza Municipal.

En último termo, o Concello terá a capacidade de velar e promover a conservación de elementos non catalogados que ao seu xuízo considere; en especial a arquitectura popular, impondo medidas capaces de evitar a súa destrución ou dexeneración á hora de realizar obras de acondicionamento ou ampliación.

Sobre a inclusión e exclusión de elementos do Catálogo de Patrimonio

O réxime de inclusión e exclusión de elementos do Catálogo de Patrimonio realizarase a través dunha modificación puntual do plan e, consonte o artigo 32 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia, requirirá informe favorable da Consellería de Cultura e Turismo.

Sobre a traslabilidade dos elementos catalogados:

Con carácter xeral, non se admite o traslado de elementos fóra do seu contorno, agás que existan motivos de interese xeral (execución de sistemas xerais, planes e proxectos sectoriais), e sempre e cando, o non traslado faga inviable dita actuación.

En todo caso, a traslabilidade dun elemento deberá contar coa autorización da Consellería de Cultura e Turismo.

DISPOSICIÓN DERROGATORIA

68

Quedan derogados os seguintes instrumentos de planeamento de desenvolvemento aprobados ao abeiro das anteriores planeamento municipais:

- *Plan especial zona de contacto con el puerto*. Fontán, mesmo as súas modificacións.
- *Plan parcial en suelo industrial S.A.U.5 "Arco Iris"*. Espírito Santo. Promovido por *Recanto, Espacios Diáfanos, S.L.*
- *Plan parcial del Sector Residencial de Alta Densidad en contacto con "Las Brañas"*. S.A.U. 2.

Plan especial de protección de "La Brañas" de Sada. P.E.-3

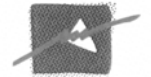
DISPOSICIÓN DERROGATORIA

ANEXOS Á NORMATIVA URBANÍSTICA:

ANEXO I:
TÁBOA DE COMPATIBILIDADE DE USOS NO SOLO URBANO E URBANIZABLE

ANEXO II:

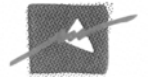
- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS E TIPOLOXÍAS
- FICHAS DE ÁREA DE PLANEAMENTO E XESTIÓN



COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

Con carácter xeral, o presente Plan Xeral adopta os coeficientes de ponderación que se derivan do “Cadro de coeficientes do valor das construcións” na Categoría 4ª incluída no Real Decreto do 25 de xuño de 1993, nº 1020.

Para o Solo Urbano Non Consolidado e Urbanizable Delimitado, adaptáronse ás variantes tipolóxicas e de zona da seguinte maneira:

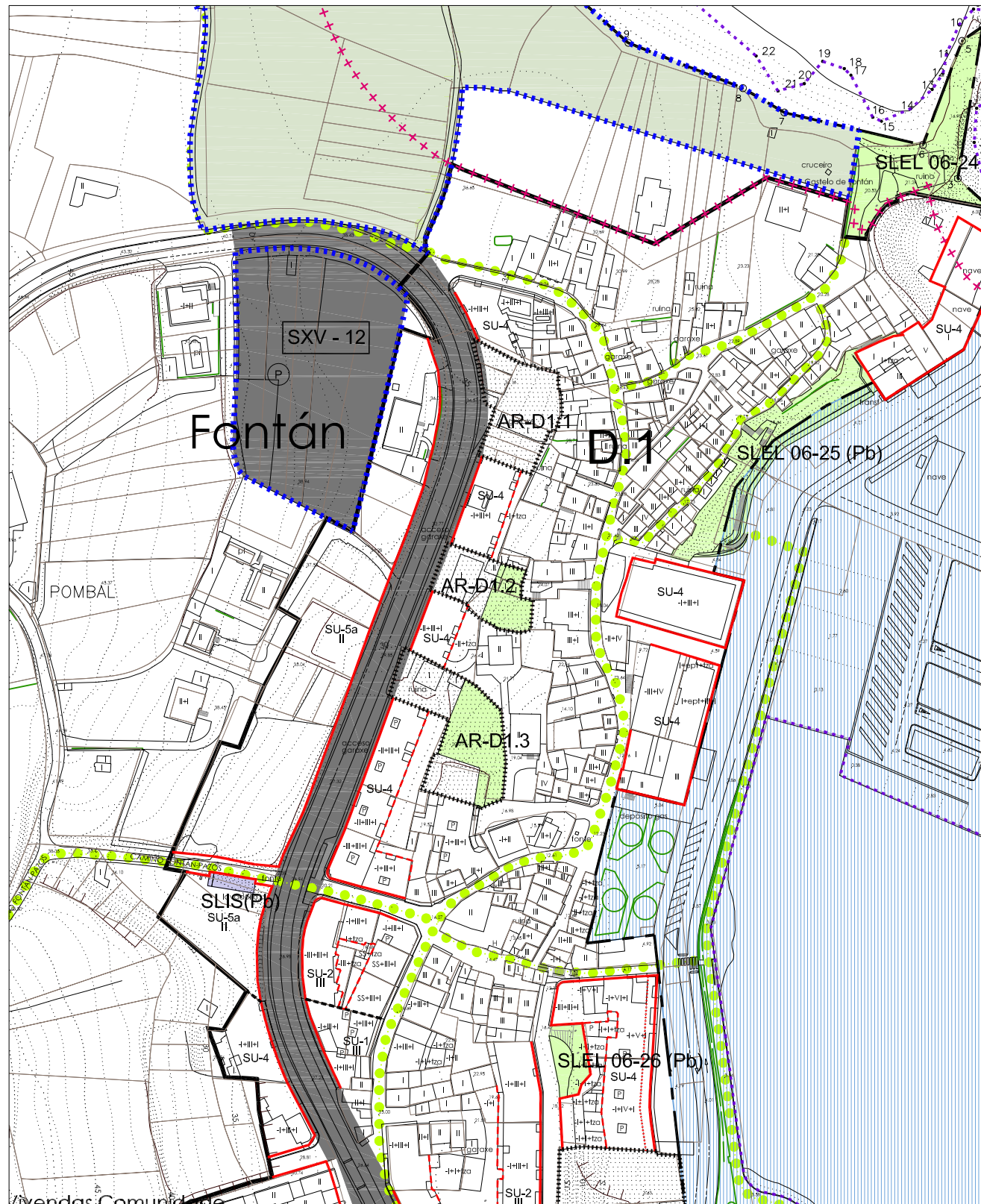


FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMENTO E XESTIÓN

FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMENTO REMITIDO

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Fontán norte	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-C4	XESTIÓN: OD-X-C4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D1.1	PLANEAMENTO XESTIÓN 1 de 1
--	---	-------------------------------	--	---------------------	---	---------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES		APROVEITAMENTOS	
PLANEAMENTO			
Superficie bruta do ámbito:	932 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,85 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	792 m ² c
Superficie neta do ámbito:	932 m ²		
XESTIÓN			
Superficie da área de reparto:	932 m ²	Aproveitamento tipo:	0,85 utc
CESIÓN:			
SISTEMA	XERAL	LOCAL	
ESPAZOS LIBRES	---	0 m ²	
EQUIPAMENTOS	---	0 m ²	
VIARIO	O reflectido na planimetría	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.	
PAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	4		
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial		

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

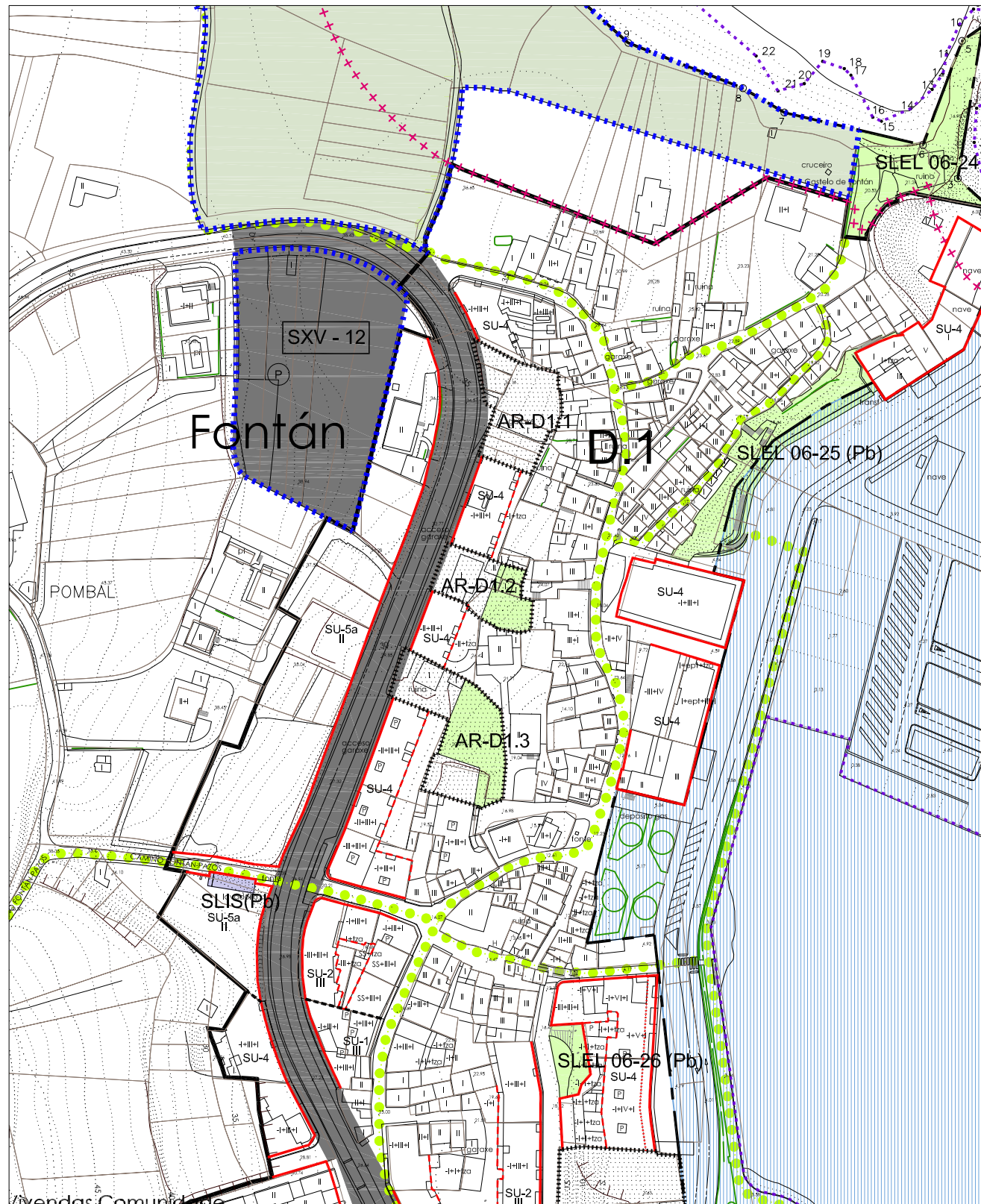
Dar remate ao tecido existente ocultando as medianeiras expostas, procurando a permeabilidade das vistas e posibilitando a conexión peonil co núcleo de Fontán.

DETERMINACIÓNS:

- Ordenarse mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de tres plantas (B+2).
- As edificacións acaroaranse ás medianeiras expostas dos volumes existentes.
- A rasante da estrada autonómica tomarase como referencia básica para a diferenciación entre plantas sobre rasante e plantas baixo rasante (soto e/ou semisoto). O volume sobre rasante estará limitado por un fondo máximo suficiente para ocultar as medianeiras dos bloques lindeiros. Os dous novos volumes deixarán un espazo libre, de xeito que as súas fachadas enfrontadas deixen unha distancia mínima de 14m. Dito espazo libre destinarase en superficie a espazo peonil de uso público.
- Baixo rasante poderase ocupar o espazo comprendido entre a aliñación da estrada e o fondo máximo definido polo volume sur en plantas altas, ocupando o espazo de uso público baixo rasante.
- As edificacións presentarán un tratamento de fachada homoxéneo nos distintos planos.
- Levaranse a cabo as medidas correctoras necesarias para a integración ambiental do volume de sótano que sobresaía da rasante natural do terreo (talude, plantacións vexetais, etc).
- A urbanización da parcela terá en conta a conexión peonil co núcleo de Fontán e deberá acadar un nivel de integración ambiental axeitado ao contexto do núcleo histórico.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.
- O PERI será sometido a informe na Consellería de Cultura.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Fontán centro	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-C4	XESTIÓN: OD-X-C4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D1.2	PLANEAMENTO XESTIÓN 1 de 1
--	---	--------------------------------	--	---------------------	---	---------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES		APROVEITAMENTOS	
PLANEAMENTO			
Superficie bruta do ámbito:	676 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,85 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	575 m ² c
Superficie neta do ámbito:	676 m ²		
XESTIÓN			
Superficie da área de reparto:	676 m ²	Aproveitamento tipo:	0,85 utc
CESIÓN:			
SISTEMA	XERAL	LOCAL	
ESPAZOS LIBRES	---	250 m ²	
EQUIPAMENTOS	---	0 m ²	
VIARIO	O reflectido na planimetría	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.	
PRAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	0		
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial		

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

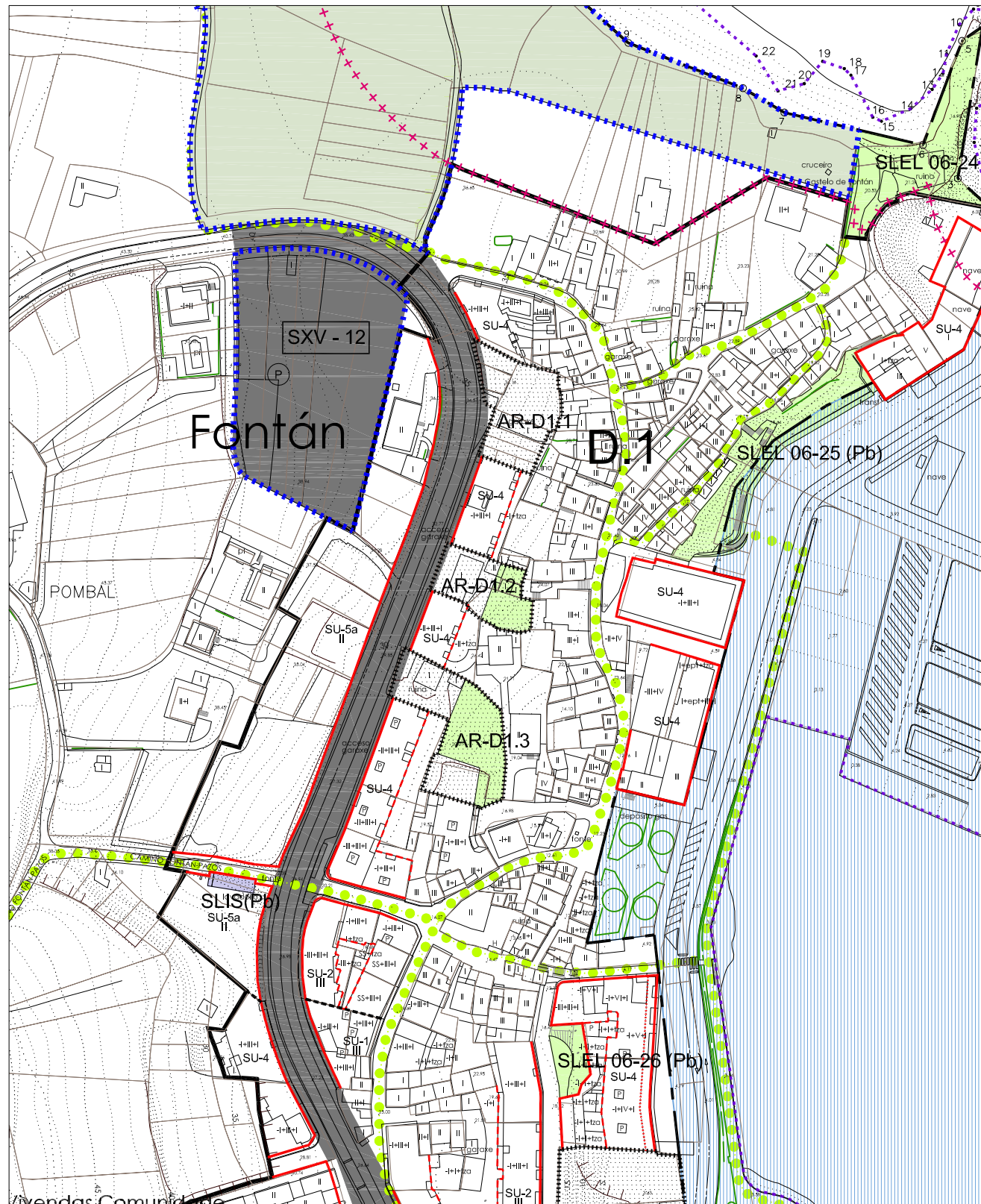
Dar remate ao tecido existente resolvendo o contacto co entramado antigo do núcleo de Fontán, a través da creación de espazo libre público, da continuidade do viario peonil e da integración ambiental do conxunto.

DETERMINACIÓNS:

- Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de tres plantas (B+2) medidas con respecto á rasante natural do terreo.
- A edificación acaroarase á medianeira do volume existente ao sur, cun fondo máximo edificable de 19m. O escalonamento das alturas será coincidente coa liña de recuamento posterior de dito volume.
- Garantirase un paso de 8m libre de edificación entre a AC-163 e o espazo libre de cesión, que se destinará en superficie a viario peonil de uso público.
- O sótano poderá ocupar a totalidade da parcela ata o fondo máximo edificable.
- A edificación presentará un tratamento de fachada homoxéneo nos distintos planos.
- O espazo libre de cesión seguirá as determinacións gráficas establecidas nos planos de ordenación.
- A urbanización da parcela resolverá a conexión viaria peonil co núcleo de Fontán e deberá acadar un nivel de integración ambiental axeitado ao contexto do núcleo histórico.
- Aplicaranse medidas correctoras destinadas á integración ambiental da medianeira que finalmente permaneza exposta.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.
- O PERI será sometido a informe na Consellería de Cultura.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Fontán sur	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-C4	XESTIÓN: OD-X-C4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D1.3	PLANEAMENTO XESTIÓN 1 de 1
--	---	-----------------------------	--	---------------------	---	---------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES		APROVEITAMENTOS	
PLANEAMENTO			
Superficie bruta do ámbito:	1.260 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,85 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	1.071 m ² c
Superficie neta do ámbito:	1.260 m ²		
XESTIÓN			
Superficie da área de reparto:	1.260 m ²	Aproveitamento tipo:	0,85 utc
CESIÓN:			
SISTEMA	XERAL	LOCAL	
ESPAZOS LIBRES	---	550 m ²	
EQUIPAMENTOS	---	0 m ²	
VIARIO	O reflectido na planimetría	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.	
PAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	0		
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial		

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

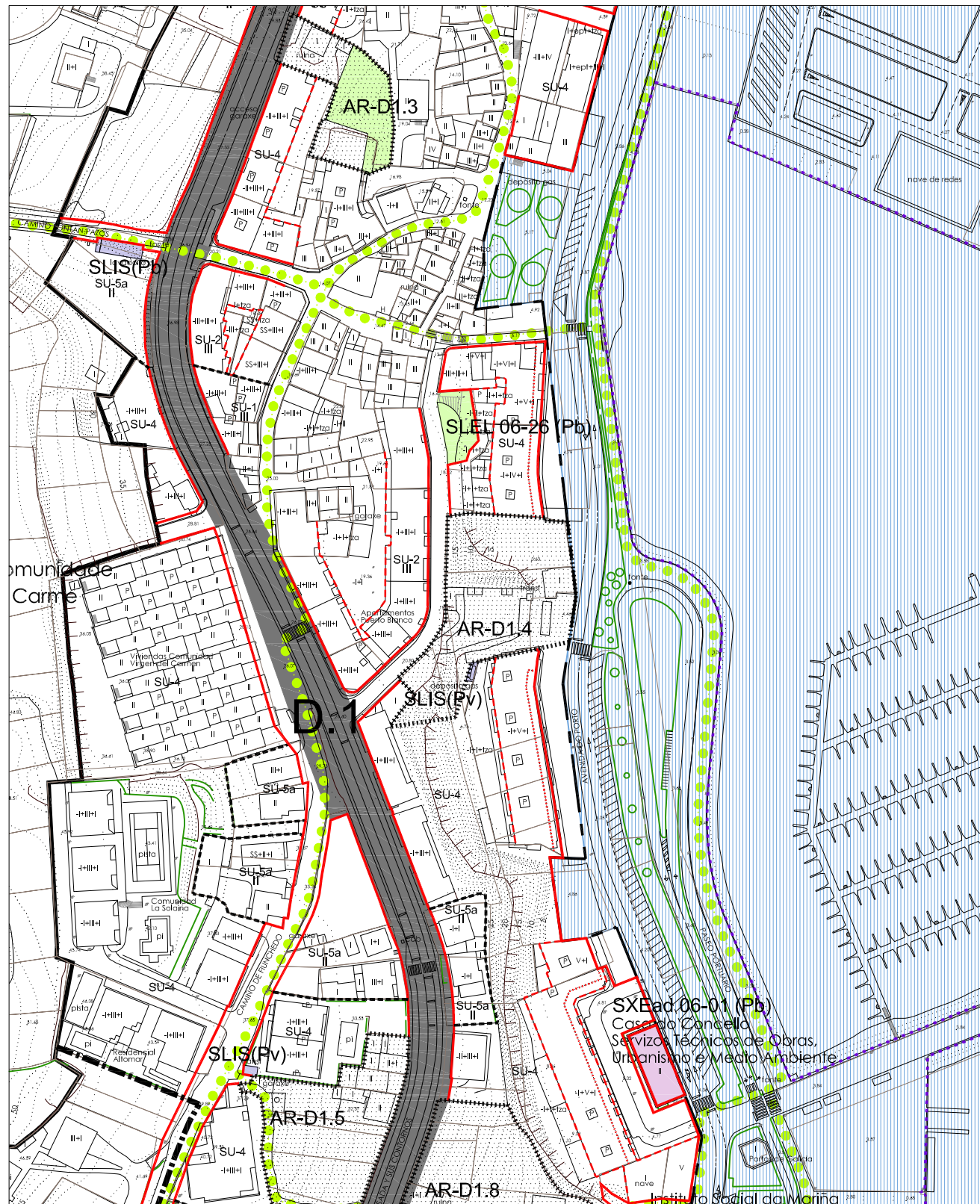
Dar remate ao tecido existente resolvendo o contacto co entramado antigo do núcleo de Fontán, a través da creación de espazo libre público, da continuidade do viario peonil e da integración ambiental do conxunto.

DETERMINACIÓNS:

- Ordenarse mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de tres plantas (B+2) medidas con respecto á rasante natural do terreo.
- As edificacións acaroarase ás medianeiras dos volumes existentes ao sur do ámbito, cun fondo máximo edificable igual ao da edificación á que se acaroan. O escalonamento das alturas será coincidente coa liña de retranqueo posterior do volumen ao que se acaroan.
- Garantirase un paso de 8m libre de edificación entre a AC-163 e o espazo libre de cesión, que se destinará en superficie a viario peonil de uso público.
- O sótano poderá ocupar a totalidade da parcela ata o fondo máximo edificable.
- As edificacións presentarán un tratamento de fachada homoxéneo nos distintos planos.
- O espazo libre de cesión seguirá as determinacións gráficas establecidas nos planos de ordenación.
- A urbanización da parcela resolverá a conexión viaria peonil co núcleo de Fontán e deberá acadar un nivel de integración ambiental axeitado ao contexto do núcleo histórico.
- Aplicaranse medidas correctoras destinadas á integración ambiental da medianeira que finalmente permaneza exposta.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.
- O PERI será sometido a informe na Consellería de Cultura.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Avenida do Porto norte	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-C4	XESTIÓN: OD-X-C4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D1.4	PLANEAMENTO XESTIÓN 1 de 1
--	---	---	--	---------------------	---	---------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES		APROVEITAMENTOS	
PLANEAMENTO			
Superficie bruta do ámbito:	2.673 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,40 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	1.069 m ² c
Superficie neta do ámbito:	2.673 m ²		
XESTIÓN			
Superficie da área de reparto:	2.673 m ²	Aproveitamento tipo:	0,40 utc
CESIÓN:			
SISTEMA	XERAL	LOCAL	
ESPAZOS LIBRES	---	0 m ²	
EQUIPAMENTOS	---	600 m ²	
VIARIO	---	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.	
PAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	10		
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial		

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

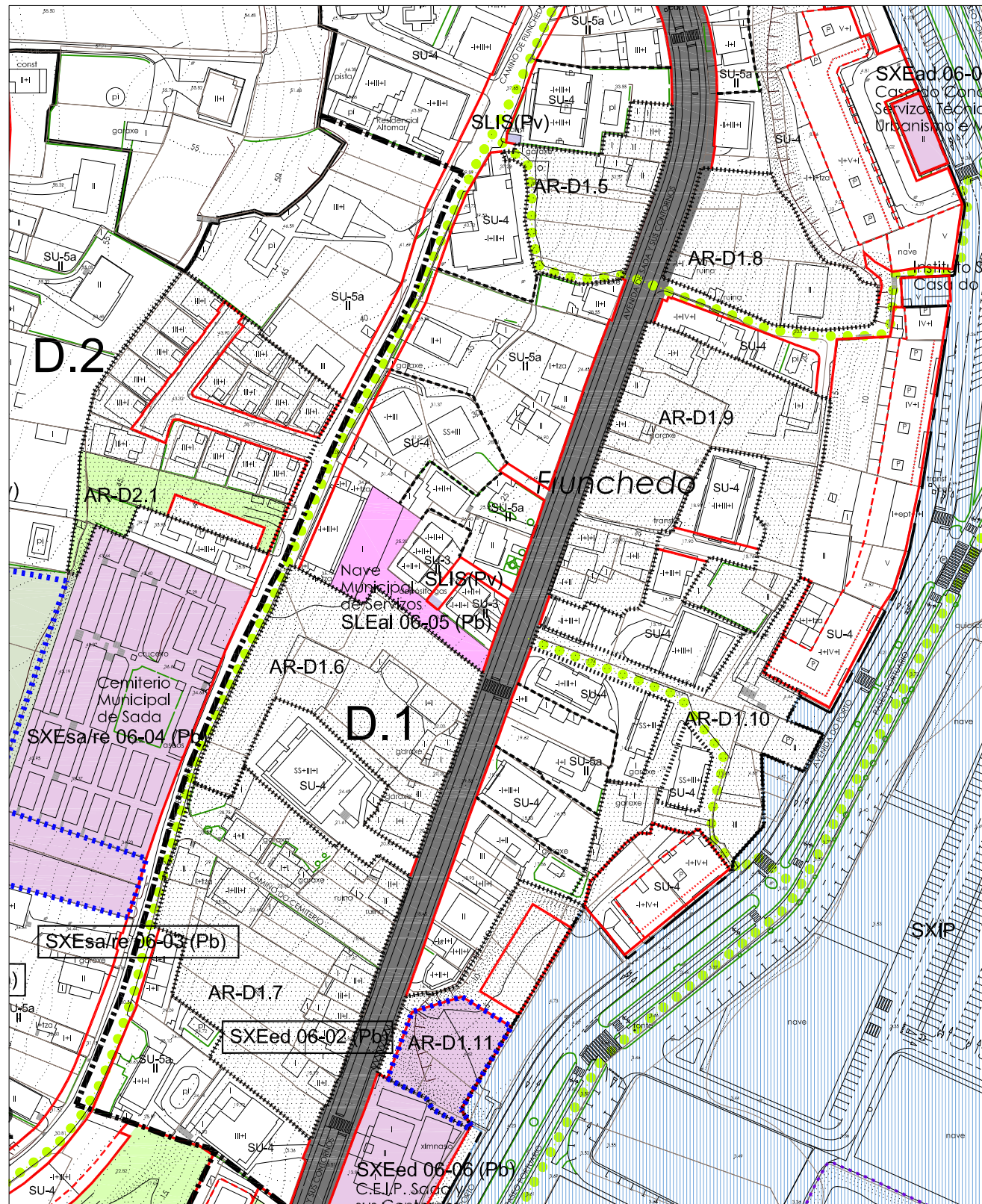
Completar a ordenación entre o Camiño do Fiunchedo e a Avenida do Porto, como remate da fachada marítima. Crear dotacións públicas. Mellorar a cualidade ambiental do espazo urbano, no que se refire ao tratamento dos desniveis e a súa conexión peonil.

DETERMINACIÓN:

- Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de catro plantas (B+3). A edificación acaroarase á medianeira exposta do volume existente.
- A reserva do sistema local de equipamentos destinarase a unha pista deportiva.
- Deberá conectarse o Camiño de Fiunchedo coa Avenida do Porto mediante un percorrido peonil.
- O transformador eléctrico existente integrarase na nova edificación.
- O tratamento dos desniveis do terreo realizarase tendo en conta a súa integración ambiental, levando a cabo, se é o caso, as medidas correctoras necesarias (uso de gavións, plantacións vexetais, etc).
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Avenida de Sada y sus contornos oeste	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D1.5	PLANEAMENTO XESTIÓN 1de1
--	---	--	--	---------------------	---	---------------------	--------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	2.238 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,50 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	1.119 m ² c
Superficie neta do ámbito:	2.238 m ²		

XESTIÓN

Superficie da área de reparto:	2.238 m ²	Aproveitamento tipo:	0,50 utc
--------------------------------	----------------------	----------------------	----------

CESIÓNS:

SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	---	1.200 m ²
EQUIPAMENTOS	---	0 m ²
VIARIO	---	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.
PRAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	10	
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

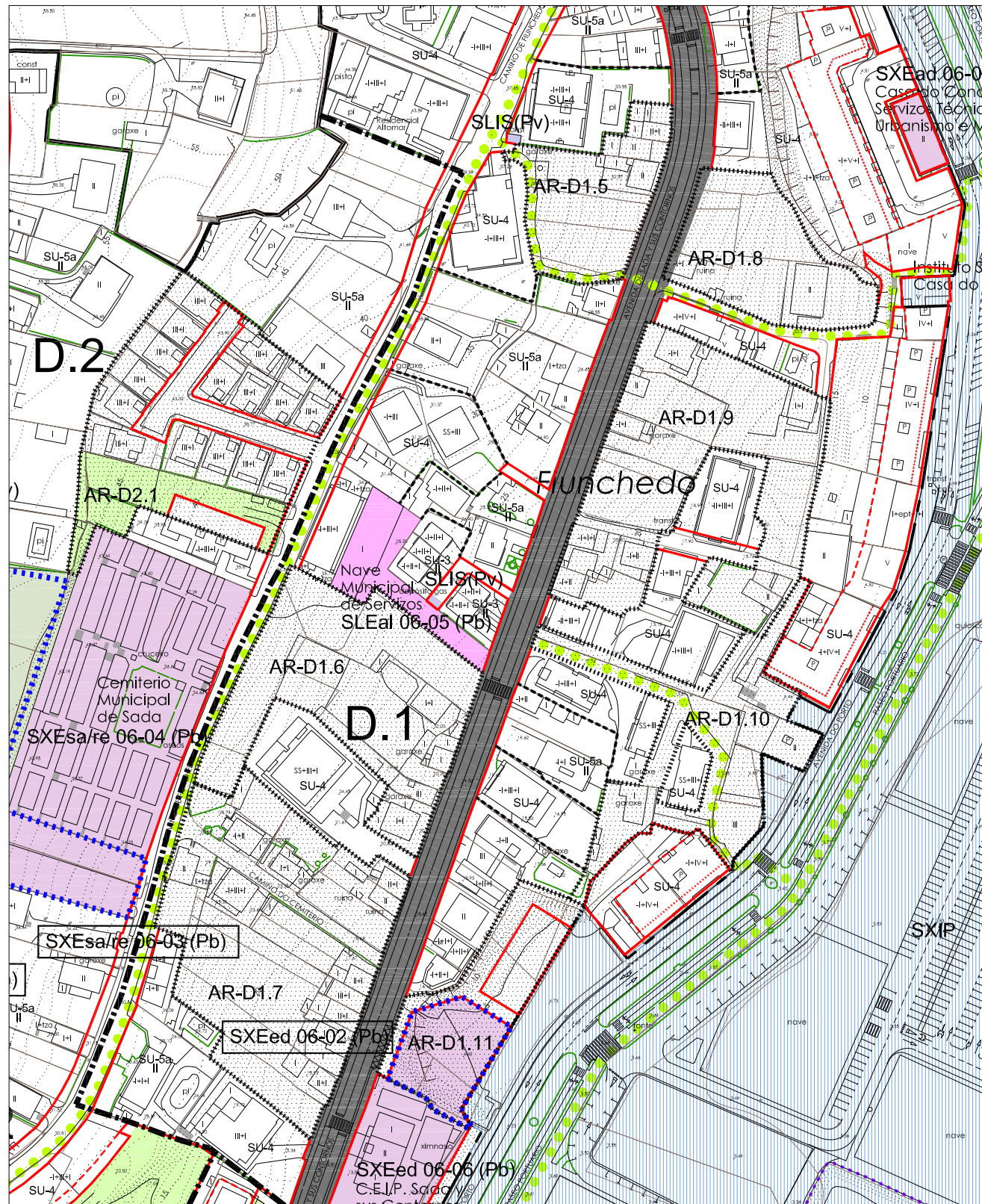
Rematar a transformación iniciada no distrito cara o novo orden tipolóxico de edificación aberta. Dar continuidade entre o Camiño de Fiunchedo e a Avda. Sada y sus Contornos, ao percorrido peonil que une o Porto coa parte alta de Sada.

DETERMINACIÓNS:

- Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de tres plantas (B+2).
- Concretarase un viario peonil en continuidade co que acomete á Avenida Sada y sus Contornos dende o Porto.
- A ordenación debe procurar a axeitada integración da edificación e da urbanización na pendente do terreo, minimizando os movementos de terra e a xeración de elementos de contención.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.
- O PERI será sometido a informe na Consellería de Cultura.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Camiño de Fiunchedo norte	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D1.6	PLANEAMENTO XESTIÓN 1 de 1
--	---	--	--	---------------------	---	---------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	4.837 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,70 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	3.386 m ² c
Superficie neta do ámbito:	4.837 m ²		

XESTIÓN

Superficie da área de reparto:	4.837 m ²	Aproveitamento tipo:	0,70 utc
--------------------------------	----------------------	----------------------	----------

CESIÓNS:

SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	---	1.500 m ²
EQUIPAMENTOS	---	300 m ²
VIARIO	---	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.
PRAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	20	
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

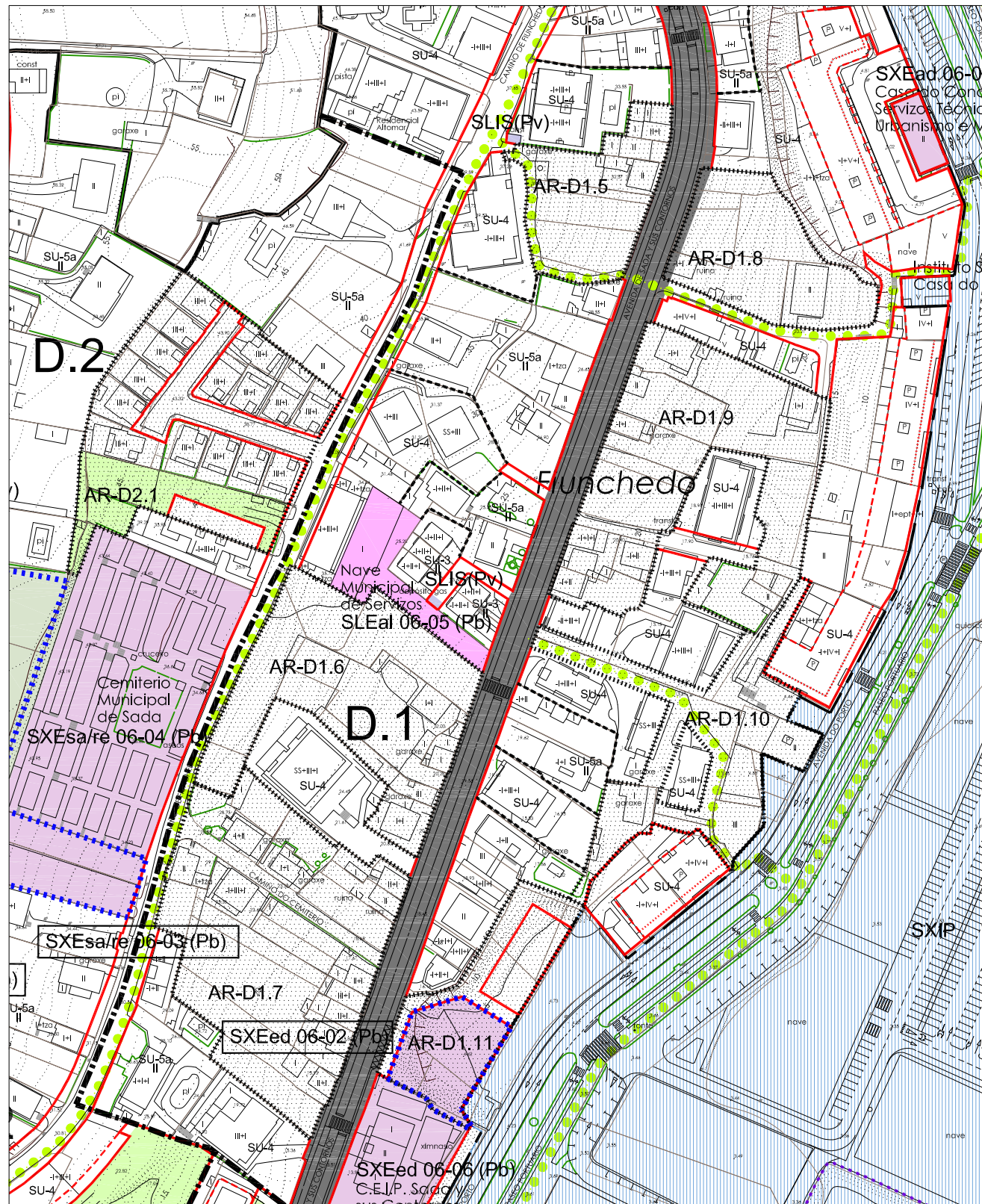
Rematar a transformación iniciada no distrito cara o novo orden tipolóxico de edificación aberta.
Obter un área de aparcamento público de servizo ao Cemiterio municipal.

DETERMINACIÓNS:

- Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de tres plantas (B+2).
- Concretarase un viario peonil que solvete a comunicación entre a Avda. Sada y sus Contornos e o Cemiterio.
- Habilitarase un aparcamento público cun mínimo de 20 prazas situado fronte ao Cemiterio. Ditas prazas non computarán para a reserva mínima obligatoria de prazas de aparcadoiro en dominio público.
- A ordenación debe procurar a axeitada integración da edificación e da urbanización na pendente do terreo, minimizando os movementos de terra e a xeración de elementos de contención.
- Debererase coidar especialmente a permeabilidade das vistas cara o mar, evitando a formación de pantallas.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Camiño do Cemiterio	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D1.7	PLANEAMENTO XESTIÓN 1 de 1
--	---	--------------------------------------	--	---------------------	---	---------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES		APROVEITAMENTOS	
PLANEAMENTO			
Superficie bruta do ámbito:	6.810 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,70 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	466 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	4.441 m ² c
Superficie neta do ámbito:	6.344 m ²		
XESTIÓN			
Superficie da área de reparto:	6.344 m ²	Aproveitamento tipo:	0,70 utc
CESIÓN:			
SISTEMA	XERAL	LOCAL	
ESPAZOS LIBRES	---	3.000 m ²	
EQUIPAMENTOS	---	1.000 m ²	
VIARIO	---	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.	
PRAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	25		
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial		

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

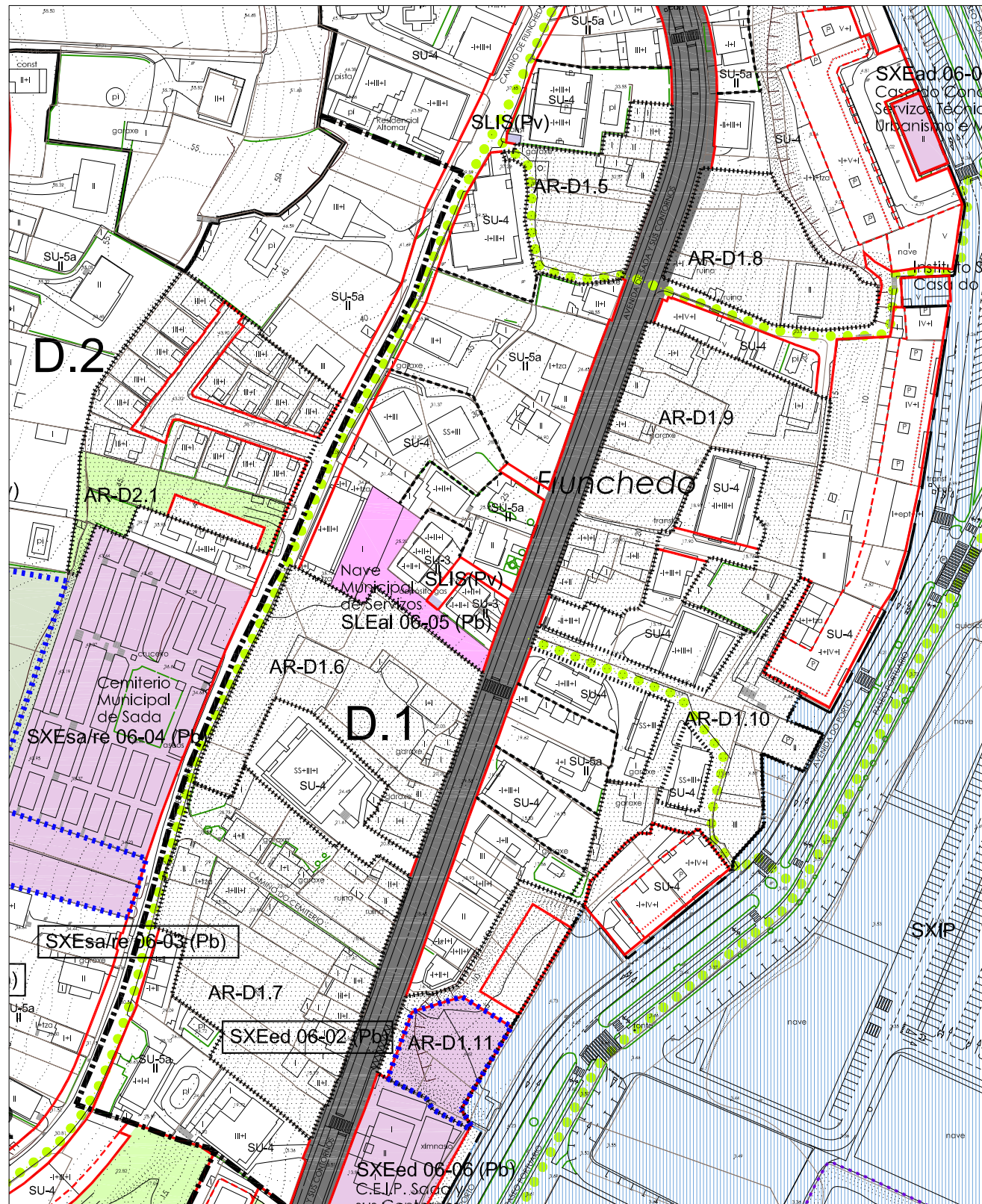
Rematar a transformación iniciada no distrito cara o novo orden tipolóxico de edificación aberta.
Obter espazo libre aparcamento públicos na proximidade do Colexio Sada y sus Contornos.

DETERMINACIÓNS:

- Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de tres plantas (B+2).
- A vivenda catalogada destinarase a equipamento público.
- Habilitarase un aparcamento público cun mínimo de 20 prazas con acceso desde a Avda. Sada y sus Contornos. Ditas prazas non computarán para a reserva mínima obligatoria de prazas de aparcadoiro en dominio público.
- A ordenación debe procurar a axeitada integración da edificación e da urbanización na pendente do terreo, minimizando os movementos de terra e a xeración de elementos de contención.
- Debererase coidar especialmente a permeabilidade das vistas cara o mar, evitando a formación de pantallas.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.
- O PERI será sometido a informe na Consellería de Cultura.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Avenida de Sada y sus contornos norte	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D1.8	PLANEAMENTO XESTIÓN 1 de 1
--	---	--	--	---------------------	---	---------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	2.578 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,50 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0m ²	Aproveitamento lucrativo total:	1.289 m ² c
Superficie neta do ámbito:	2.578 m ²		

XESTIÓN

Superficie da área de reparto:	46.904 m ²	Aproveitamento tipo:	0,50 utc
--------------------------------	-----------------------	----------------------	----------

CESIÓNS:

SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	---	1.500 m ²
EQUIPAMENTOS	---	0 m ²
VIARIO	O reflectido na planimetría	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.
PAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	10	
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

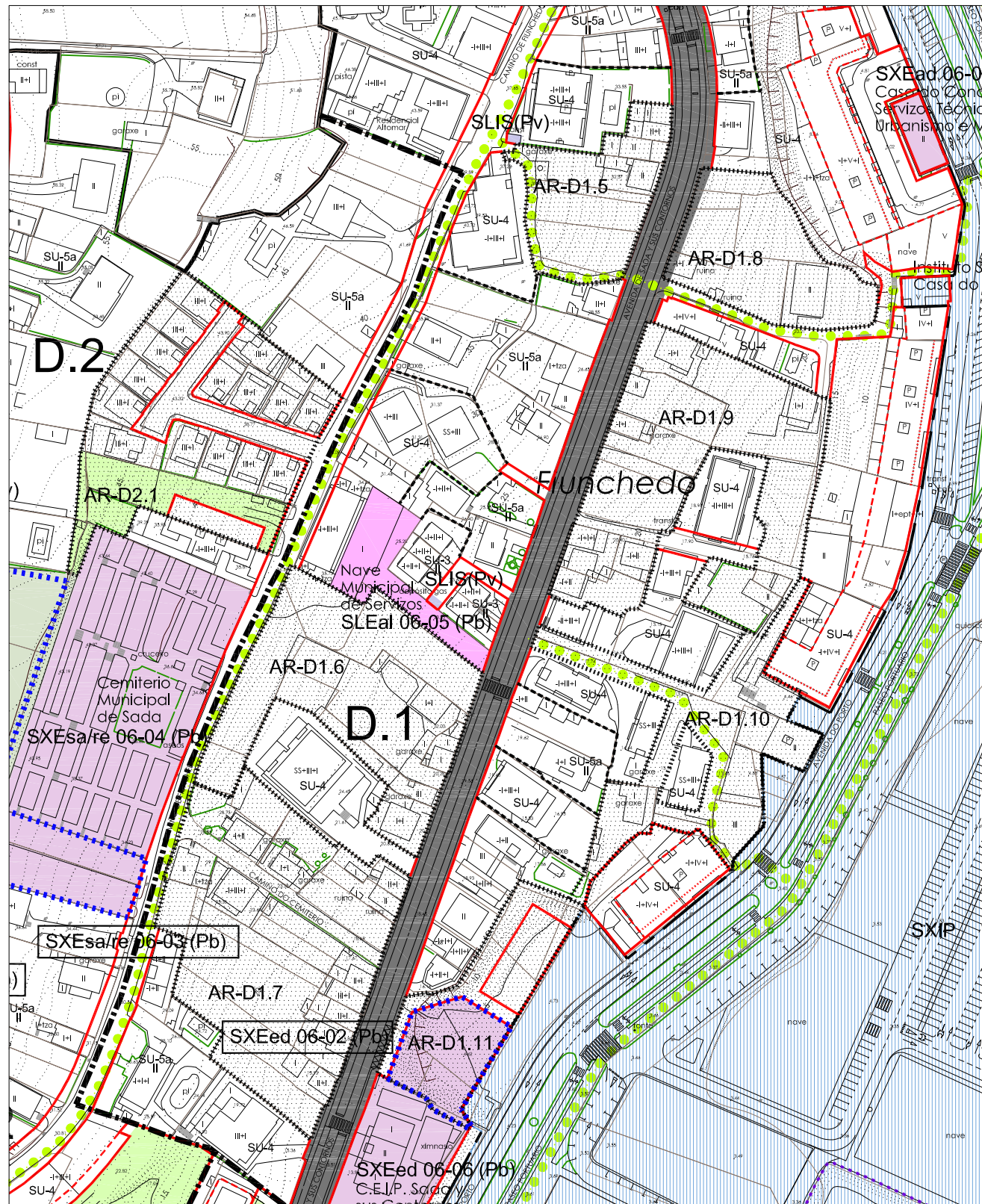
Rematar a transformación iniciada no distrito cara o novo orden tipolóxico de edificación aberta.
Comunicar a zona do porto coa Avenida Sada y sus Contornos.

DETERMINACIÓNS:

- Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de tres plantas (B+2).
 - O aproveitamento concentrarase nun único bloque deixando o terreo sobrance libre e destinado a espazo e viais públicos. Respetarase no posible o arborado existente, integrandoos os espazos públicos.
 - Coidarase especialmente a implantación do volume no terreo en pendente, minimizando os movementos de terra e a xeración de elementos de contención.
- A directriz principal do bloque establecerase en orientación leste-oeste, coa finalidade de minimizar o efecto pantalla cara o mar.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Avenida de Sada y sus contornos sur	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D1.9	PLANEAMENTO: XESTIÓN: 1 de 1
--	---	--	--	---------------------	---	---------------------	------------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	5.814 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,70 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	238 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	3.903 m ² c
Superficie neta do ámbito:	5.576 m ²		

XESTIÓN

Sup. de sistema xeral exterior e adscrito:	1.029 m ²	Aproveitamento tipo:	0,70 utc
Superficie da área de reparto:	46.904 m ²		

CESIÓNS:

SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	---	2.000 m ²
EQUIPAMENTOS	---	500 m ²
VIARIO	---	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.
PRAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	20	
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

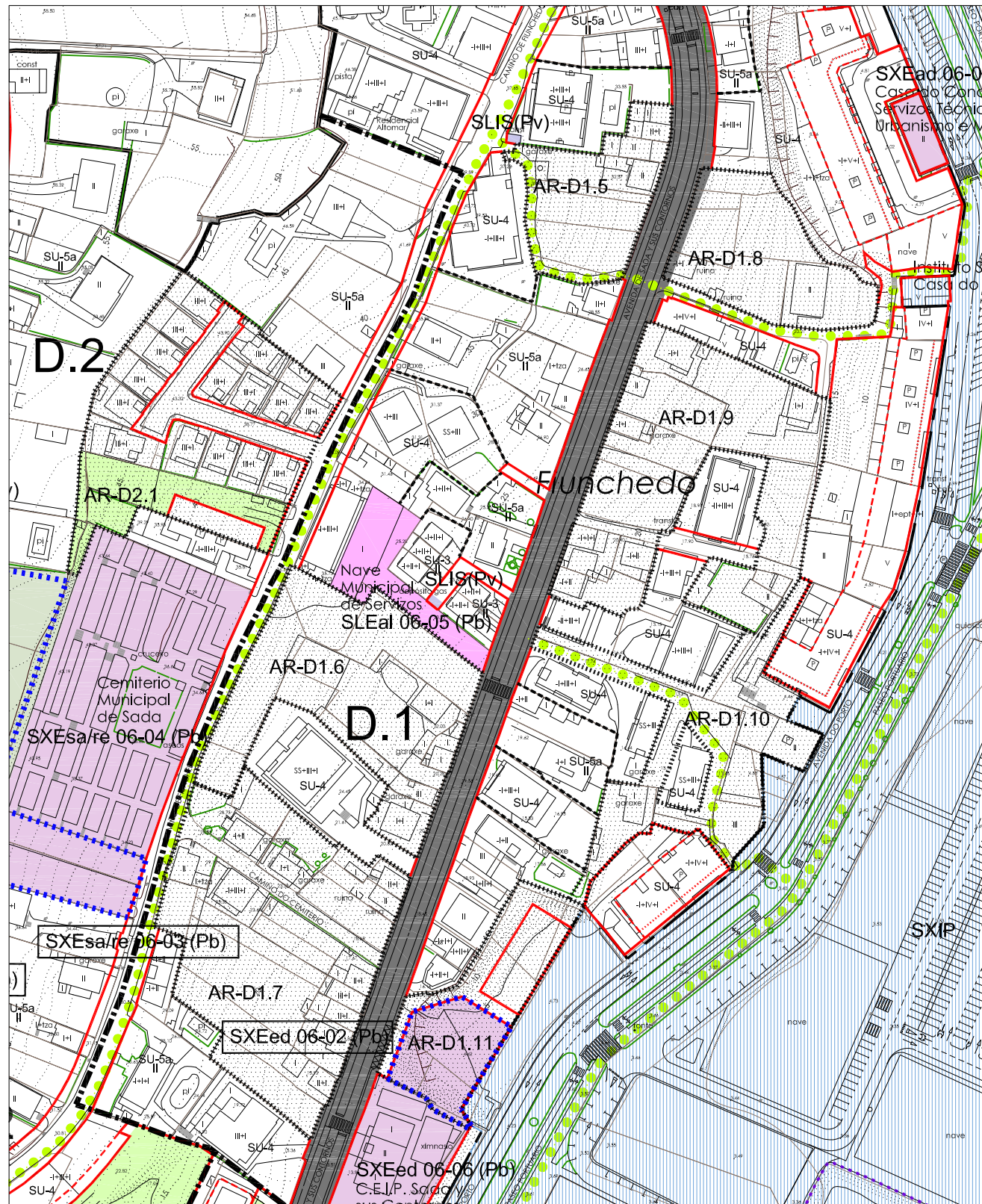
Rematar a transformación iniciada no distrito cara o novo orden tipolóxico de edificación aberta.
Comunicar a zona do porto coa Avenida Sada y sus Contornos.

DETERMINACIÓNS:

- Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de tres plantas (B+2). Puntualmente, e co obxectivo de ocultar medianeiras de volumes existentes, poderá superarse dita altura ata catro plantas (B+3).
- A edificación acaroarase á medianeira exposta do volume existente.
- Daráselle saída ao viario existente polo viario contiguo D1.10.
- A vivenda catalogada destinarase a equipamento público.
- Respectarase no posible o arborado existente, integrandoo nos espazos públicos.
- Debererase coidar especialmente a permeabilidade das vistas cara o mar, evitando a formación de pantallas.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.
- O PERI será sometido a informe na Consellería de Cultura.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Avenida do Porto sur	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D1.10	PLANEAMENTO XESTIÓN 1 de 1
--	---	---------------------------------------	--	---------------------	---	----------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES		APROVEITAMENTOS	
PLANEAMENTO			
Superficie bruta do ámbito:	3.848 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,50 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	807 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	1.521 m ² c
Superficie neta do ámbito:	3.041 m ²		
XESTIÓN			
Superficie da área de reparto:	3.041 m ²	Aproveitamento tipo:	0,50 utc
CESIÓN:			
SISTEMA	XERAL	LOCAL	
ESPAZOS LIBRES	---	400 m ²	
EQUIPAMENTOS	---	0 m ²	
VIARIO	---	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.	
PAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	15		
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial		

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

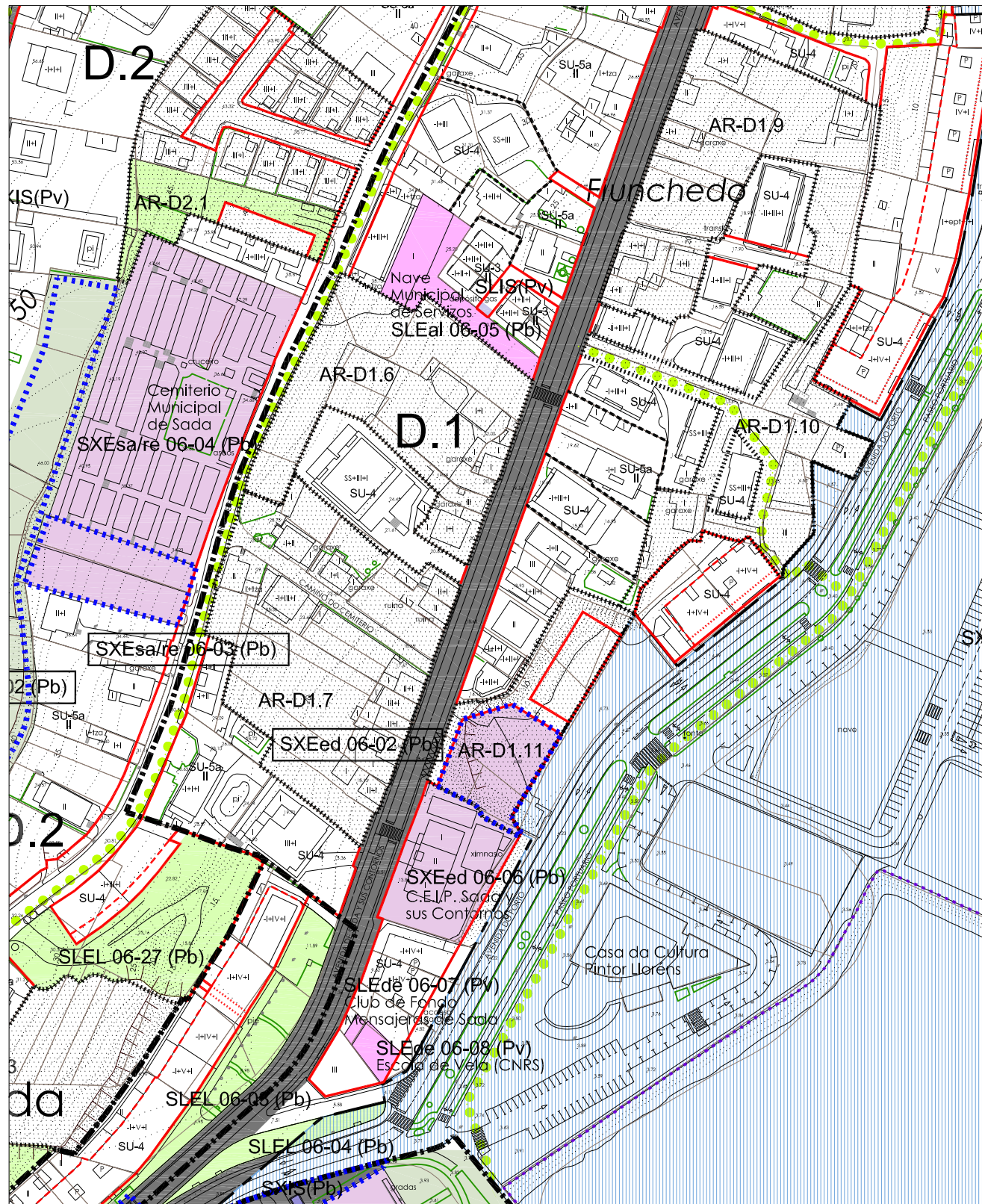
Rematar a transformación iniciada no distrito cara o novo orden tipolóxico de edificación aberta.
Comunicar a zona do porto coa Avenida Sada y sus Contornos.
Transformar os vias privados en vias públicos en relación ao obxectivo anterior.
Mellorar a imaxe e o encontro físico da área coa zona do porto.

DETERMINACIÓN:

- Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de catro plantas (B+3).
- Daráselle saída ao viario polo ámbito contiguo D1.9.
- Coidarase especialmente a implantación do volume no terreo, resolvendo axeitadamente o desnivel entre a zona alta da área e o porto, mesmo coidando a imaxe final e o bordo ou fachada marítima.
- Analizarase a posibilidade de conexión peonil entre esta área de ordenación e a área contigua D1.11.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Ampliación do Colexio "Sada y sus contornos"	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D1.11	PLANEAMENTO: XESTIÓN: 1 de 1
--	---	---	--	---------------------	---	----------------------	------------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES		APROVEITAMENTOS	
PLANEAMENTO			
Superficie bruta do ámbito:	2.476 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,70 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	1.733 m ² c
Superficie neta do ámbito:	2.476 m ²		
XESTIÓN			
Superficie da área de reparto:	2.476 m ²	Aproveitamento tipo:	0,70 utc
CESIÓNS:			
SISTEMA	XERAL	LOCAL	
ESPAZOS LIBRES	---	0 m ²	
EQUIPAMENTOS	1.133 m ² (Acción SXEed-06-02)	0 m ²	
VIARIO	---	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.	
PRAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	0		
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial		

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

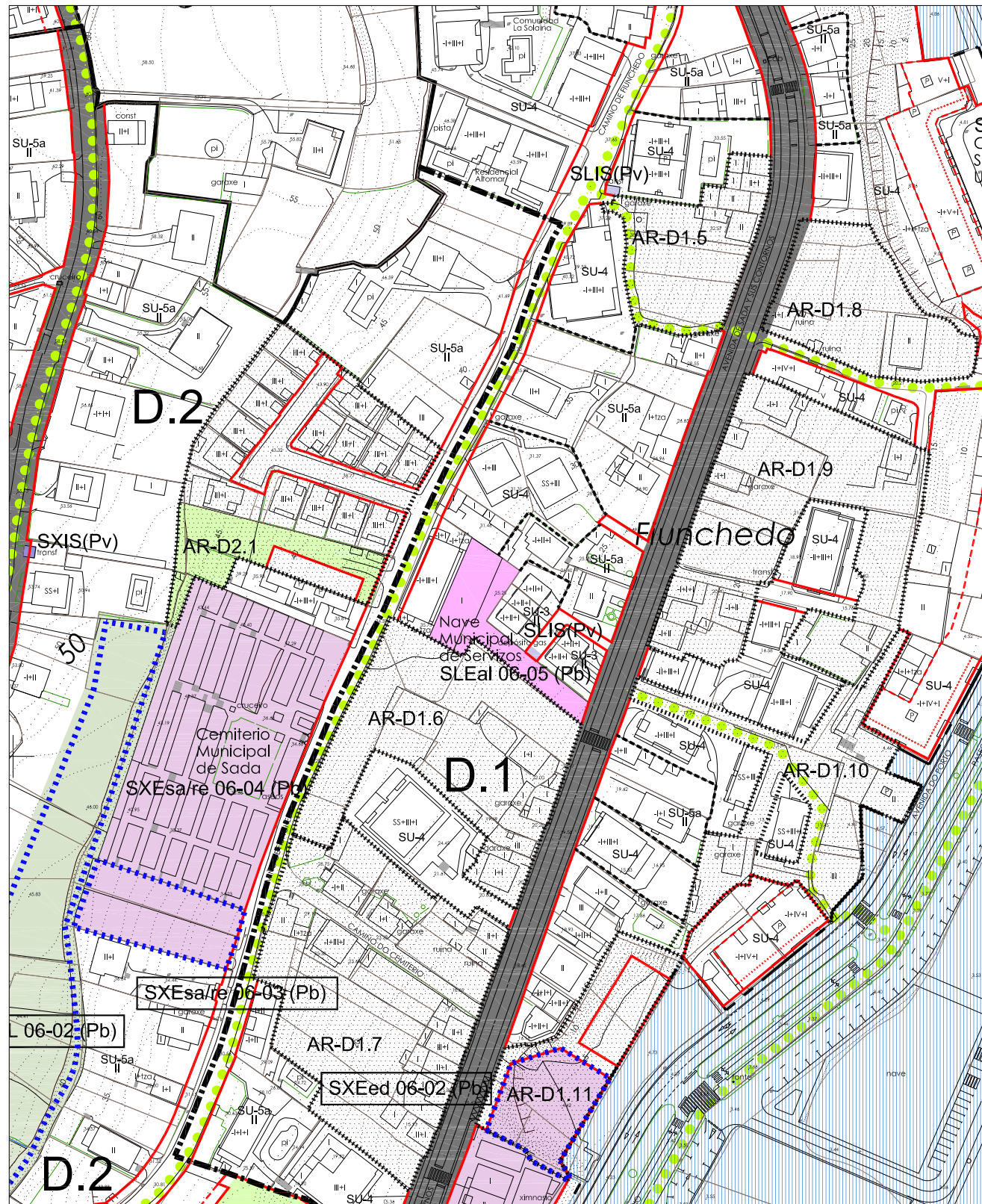
Rematar a transformación iniciada no distrito cara o novo orden tipolóxico de edificación aberta.
Obter o solo necesario para acometer a ampliación do Colexio Sada y sus Contornos.
Comunicar a zona do porto coa Avenida Sada y sus Contornos.

DETERMINACIÓNS:

- Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de catro plantas (B+3).
- O aproveitamento concentrarase nun único volume segundo se reflicte nos planos de ordenación.
- Resolverase o itinerario peonil entre a zona portuaria e a Avda. Sada y sus Contornos.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.
- O PERI será sometido a informe na Consellería de Cultura.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Camiño de Fiunchedo oeste	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D2.1	PLANEAMENTO XESTIÓN 1 de 1
--	---	--	--	---------------------	---	---------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	5.882 m ²	Aproveitam. en tipoloxía de vivenda unifamiliar illada ou acaroadada:	5.069 m ² c
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²	Aproveitam. en tipoloxía de vivenda colectiva:	813 m ² c
Superficie neta do ámbito:	5.882 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	5.882 m ² c
		Coefficiente de edificabilidade resultante:	1,00 m ² /m ²

XESTIÓN

Superficie da área de reparto:	5.882 m ²	Aprov. lucrativo homoxeneizado. viv.unifam.illada/acaroadada: (α=1,00)	5.069 m ² utc
		Aproveitam. lucrativo homoxeneizado viv. colectiva: (α=0,80)	650 m ² utc
		Aproveitam. lucrativo homoxeneizado total:	5.719 m ² utc
		Aproveitamento tipo:	0,9722883373 utc

CESIÓNS:

SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	---	1.100 m ²
EQUIPAMENTOS	---	0 m ²
VIARIO	---	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.
PRAZAS DE APARCADAIRO EN DOMINIO PÚBLICO	30	
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

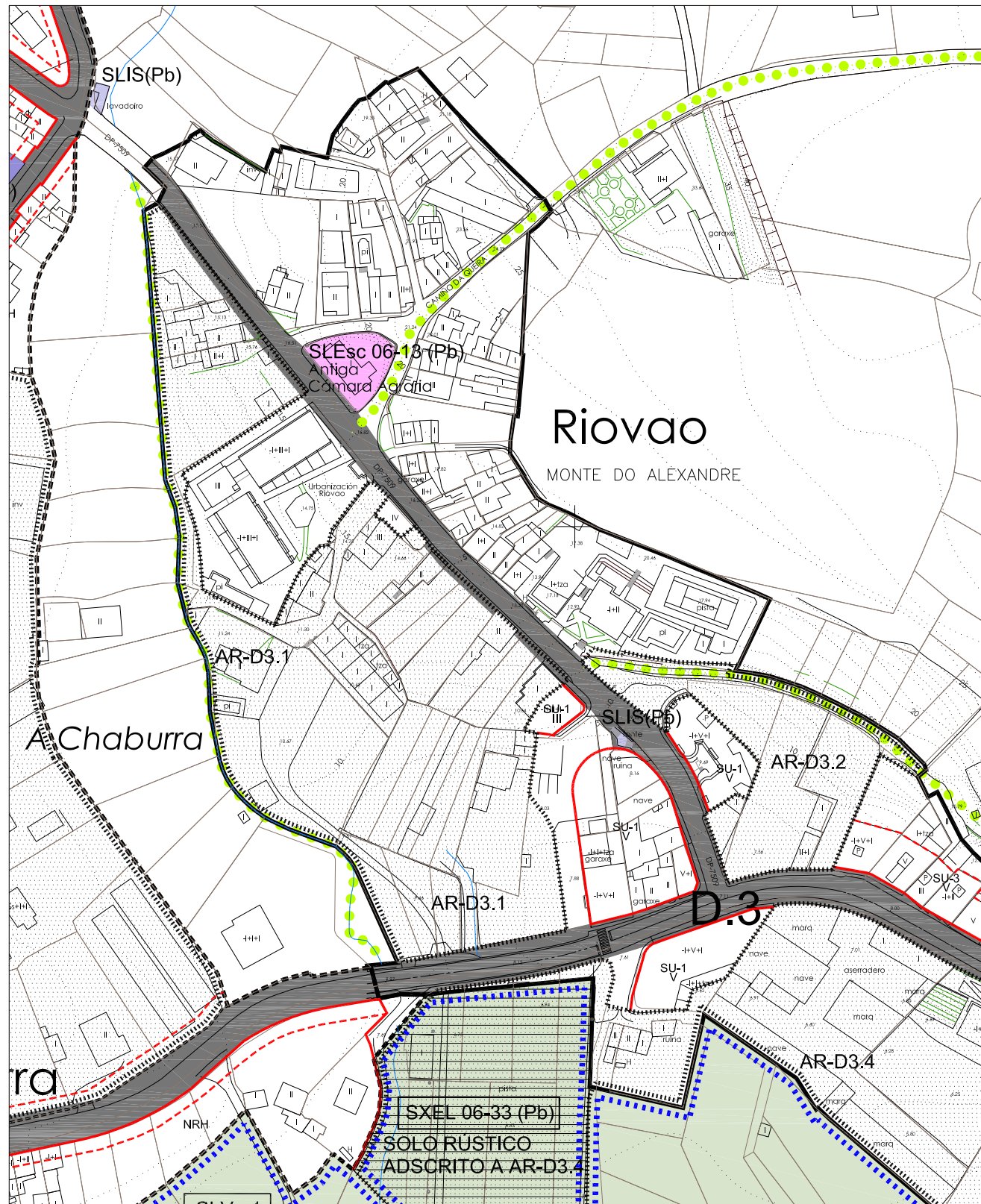
Rematar o volume do ruego situado a carón do cemiterio, ocultando a medianeira do edificio existente.
Establecer a conexión peonil entre o Camiño do Fiunchedo e o espazo libre proposto ao oeste do cemiterio.

DETERMINACIÓNS:

- A ordenación incorporará a solución tipolóxica da urbanización "Puerto Brasa", dando cobertura aos seus parámetros urbanísticos (altura, ocupación, aproveitamento, urbanización, etc.). Por outra banda, resolverase o volume do edificio próximo ao cemiterio mediante un novo bloque adosado de tres plantas, deixando o terreo restante libre e destinado a zona verde pública, como queda reflectido nos planos de ordenación.
- Resolverase o itinerario peonil permitindo a conexión co espazo libre SXEL-06-02.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Avenida Barrié de la Maza norte	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D3.2	PLANEAMENTO: XESTIÓN: 1 de 1
--	---	--	--	---------------------	---	---------------------	------------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	3.990 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,95 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	997 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	2.843 m ² c
Superficie neta do ámbito:	2.993 m ²		

XESTIÓN

Superficie da área de reparto:	2.993 m ²	Aproveitamento tipo:	0,95 utc
--------------------------------	----------------------	----------------------	----------

CESIÓNS:

SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	---	1.000 m ²
EQUIPAMENTOS	---	500 m ²
VIARIO	---	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.
PRAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	15	
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

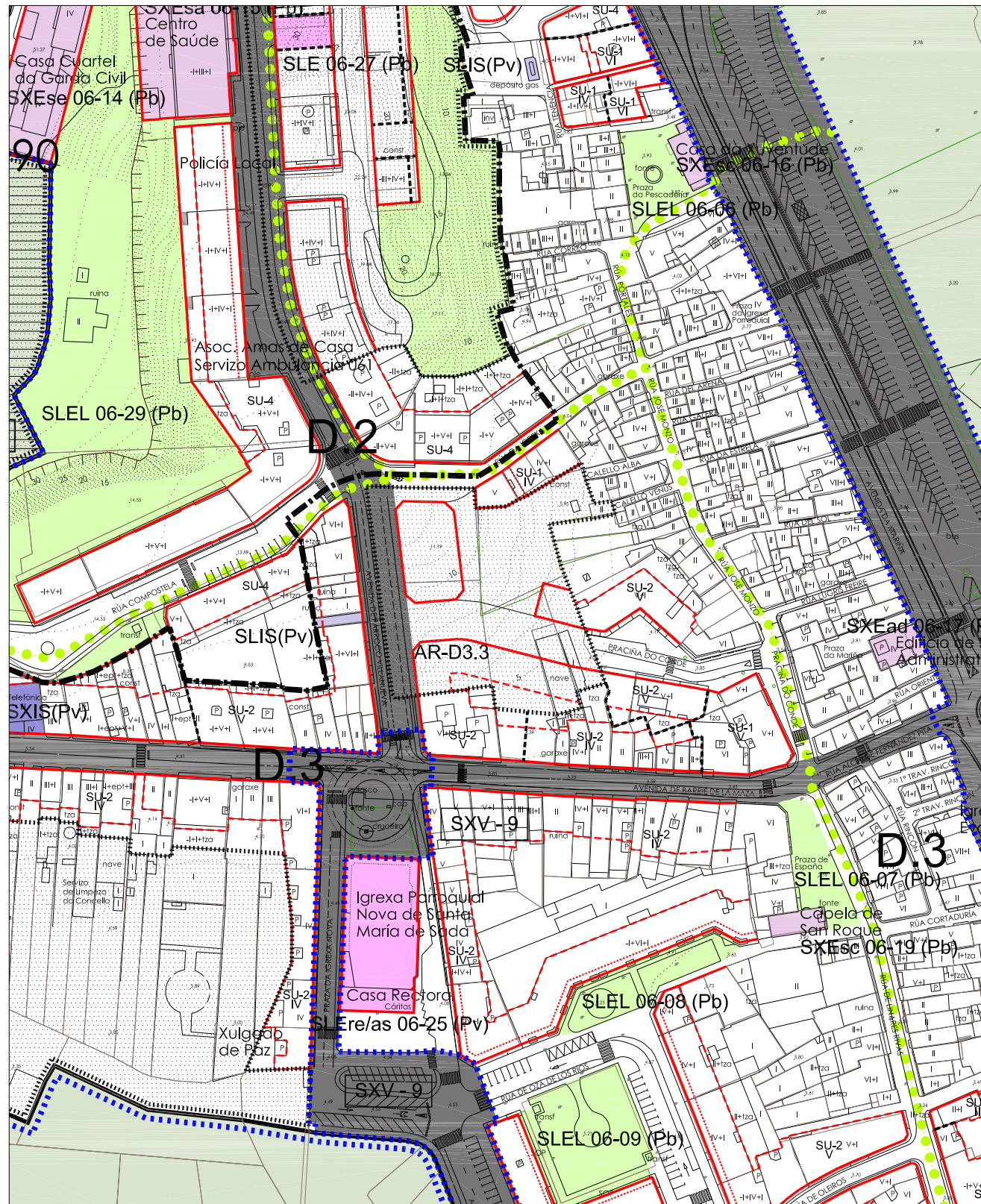
Rematar o entramado urbano, dando solución de continuidade aos rúes existentes fóra do ámbito, ocultando medianeiras, mais deixando libre a meirande parte posible do xardín existente, que pasará a formar parte do sistema local de espazo libre.
Habilitar o paso peonil do lindero norte, a xeito de procurar a comunicación entre Riovao e o espazo libre previsto no Monte Lixandre.

DETERMINACIÓNS:

- Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de tres plantas (B+2). Puntualmente, e co obxectivo de ocultar medianeiras de volumes existentes, poderá superarse dita altura.
- As edificacións acaroaranse ás medianeiras expostas dos volumes existentes.
- Respectarase no posible a vexetación e árbores exóticas existentes no xardín, integrandoas no deseño do espazo libre previsto.
- A área de reparto farase cargo da mellora e acondicionamento do camiño norte ata o seu encontro co espazo libre previsto SXEL-06-38.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Rúa da Igrexa	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D3.3	PLANEAMENTO: XESTIÓN: 1 de 1
--	---	--------------------------------	--	---------------------	---	---------------------	------------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES		APROVEITAMENTOS	
PLANEAMENTO			
Superficie bruta do ámbito:	5.338 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	1,50 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	8.007 m ² c
Superficie neta do ámbito:	5.338 m ²		
XESTIÓN			
Superficie da área de reparto:	5.338 m ²	Aproveitamento tipo:	1,50 utc
CESIÓN:			
SISTEMA	XERAL	LOCAL	
ESPAZOS LIBRES	---	1.400 m ²	
EQUIPAMENTOS	---	0 m ²	
VIARIO	O reflectido na planimetría		A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.
PRAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	40		
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial		

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

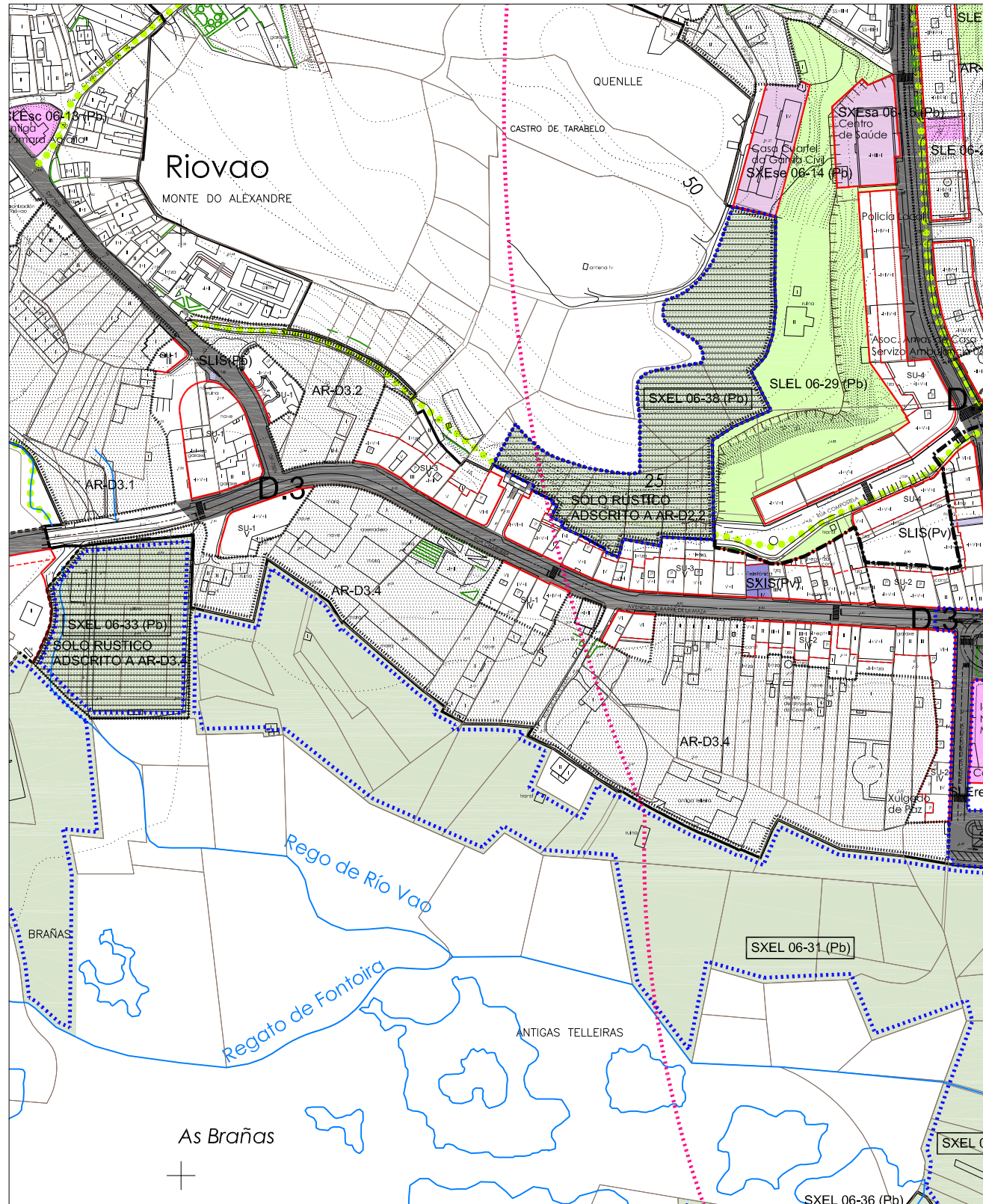
Rematar o entramado urbano pechando rúeiros, ocultando medianeiras, dando saída aos caellos da Tenencia e prolongando a Praciña do Conde cara a Avda. Párroco Villanueva.

DETERMINACIÓN:

- O aproveitamento concretarase conforme aos volumes expresados en planta nos correspondentes planos de ordenación, con altura máxima de catro plantas (B+3) no caso do volume exento e de cinco plantas (B+4) no caso dos volumes en continuidade con outros existentes.
- A prolongación da Praciña do Conde establécese como vial con acceso rodado, mais o resto do espazo libre, deberá constituírse como espazos libres públicos e espazos peonís.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.
- O PERI será sometido a informe na Consellería de Cultura.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Avenida Barrié de la Maza sur	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4 / E4	XESTIÓN: OD-X-D3 / D4 / E4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D3.4	PLANEAMENTO XESTIÓN 1de2
--	---	--	---	-------------------------------	---	---------------------	--------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa. Determinábase proporción de aproveitamento destinado a uso terciario conforme á seguinte táboa.

SUPERFICIES		APROVEITAMENTOS	
PLANEAMENTO			
Superficie bruta do ámbito:	31.069 m ²	Aproveitam. lucrativo de uso residencial:	22.507 m ² c
Superficie de sistema existente e mantido:	472 m ²	Aproveitam. lucrativo de uso terciario:	3.500 m ² c
Superficie neta do ámbito:	30.597 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	26.007 m ² c
		Coefficiente de edificabilidade resultante:	0,85 m ² /m ²
XESTIÓN			
Sup. de solo rústico de sistema xeral adscrito:	6.734 m ²	Aproveitam. lucrativo homoxeneizado, de uso residencial: (α=1,00)	22.507 m ² utc
Superficie da área de reparto:	37.331m ²	Aproveitam. lucrativo homoxeneizado de uso terciario: (α=1,60)	5.600 m ² utc
		Aproveitam. lucrativo homoxeneizado total:	28.107 m ² utc
		Aproveitamento tipo:	0,75291312849 utc
CESIÓN:			
SISTEMA	XERAL	LOCAL	
ESPAZOS LIBRES	6.734 m ² (Acción SXEL-06-33)	5.000 m ²	
EQUIPAMENTOS	---	3.100 m ²	
VIARIO	---	A concretar no PEPRI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.	
PRAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	130		
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial		

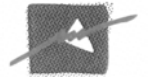
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

Planéase este desenvolvemento residencial como soporte dunha acción de mellora urbana que de solución ao borde de contacto co espazo natural das Brañas.

Coa ordenación preténdese acadar unha paisaxe urbana de calidade, mediante o peche das traseiras e medianeiras expostas da edificación existente na Avda. Barrié de la Maza e unha transición axetada entre o urdido urbano e o espazo natural. Perséguese, ademais, como reforzo á protección, a posta en valor e integración na trama urbana dos elementos naturais, patrimoniais e históricos das Brañas de Sada, a través da obtención de espazos libres e equipamento público que permitan o achegamento e disfrute por parte da poboación.

Mais aló, a ordenación aborda a ampliación e mellora das infraestruturas de servizos de sistema xeral.



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO:	FIGURA DE PLANEAMENTO:	DENOMINACIÓN:	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO
URBANO NON CONSOLIDADO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	Avenida Barrié de la Maza sur	ORDENACIÓN:	XESTIÓN:	PLANEAMENTO:	XESTIÓN:	XESTIÓN
			OD-Z-D4 / E4	OD-X-D3 / D4 / E4	APR-PERI	AR-D3.4	2de2

DETERMINACIÓNS:

-O PERI concretará a rede viaria, de xeito que resolva as necesidades específicas deste ámbito residencial, evitando un deseño dinámico e incorporando criterios e medidas para a limitación da velocidade. O deseño das áreas de aparcamento atenderá a criterios de integración visual e ambiental. Diseñarase unha rede peonil que integrará o tecido residencial cos distintos elementos dotacionais e ambientais.

Na rede viaria empregaranse, no posible, elementos vexetais como elemento de definición das áreas ambientais e de disuasión do tráfico rodado e do aparcamento. Os pavimentos empregados serán filtrantes (tipo adoquín), e de textura e cor acordes co contexto de transición a un espazo natural.

-O sistema local de espazos libres formará un cinturón verde en torno á edificación, que terá continuidade no sistema xeral de espazos libres. Esta banda ten por obxecto establecer unha zona de transición que minimize a afección da edificación e a urbanización sobre o espazo natural das brañas.

-As novas edificacións pecharán os rúes existentes, ocultando as medianeiras expostas..
A edificación residencial terá unha altura máxima de catro plantas (B+3)

-Correrá a cargo da área de reparto AR-D3.4 :

1. A acción de abastecemento de auga identificada co código SXIS-2.
2. O tramo da acción do saneamento SXIS-3 comprendido no ámbito do PERI ata o encontro coa Avda. Barrié de la Maza.
3. A acción da rede de gas identificada co código SXIS-4.

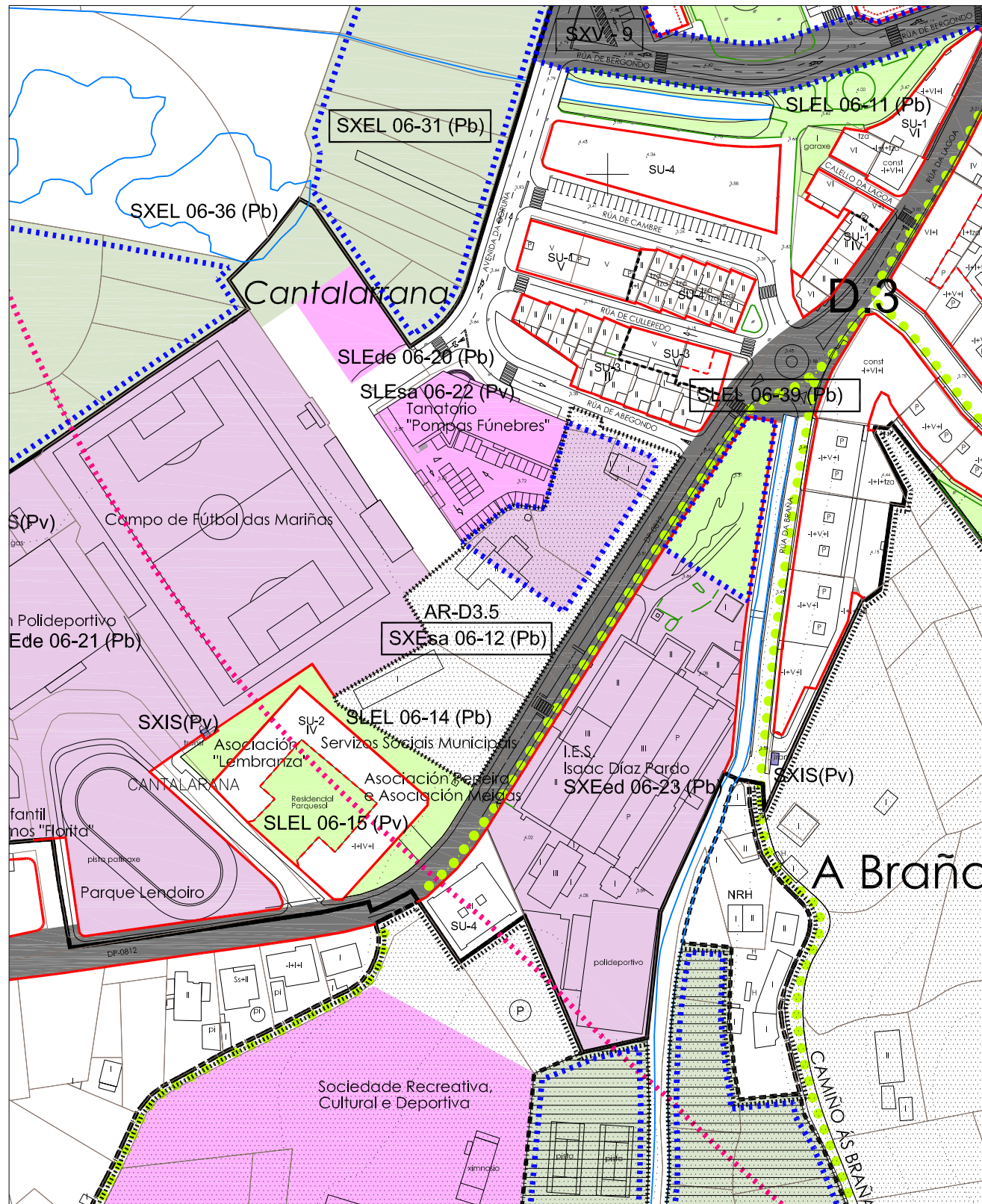
As especificacións de ditas accións están reflectidas nas correspondentes fichas.

-O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

-O Plan Parcial deberá ser sometido a informe da Consellería de Cultura.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Cantalarrana	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-E4	XESTIÓN: OD-X-E4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D3.5	PLANEAMENTO XESTIÓN 1 de 1
--	---	-------------------------------	--	---------------------	---	---------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES		APROVEITAMENTOS	
PLANEAMENTO			
Superficie bruta do ámbito:	6.057 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,60 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	3.634 m ² c
Superficie neta do ámbito:	6.057 m ²		
XESTIÓN			
Superficie da área de reparto:	6.057 m ²	Aproveitamento tipo:	0,60 utc
CESIÓN:			
SISTEMA	XERAL	LOCAL	
ESPAZOS LIBRES	---	2.200 m ²	
EQUIPAMENTOS	2.000 m ² (Acción SXEsa-06-12)	500 m ²	
VIARIO	---	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.	
PRAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	20		
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial		

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

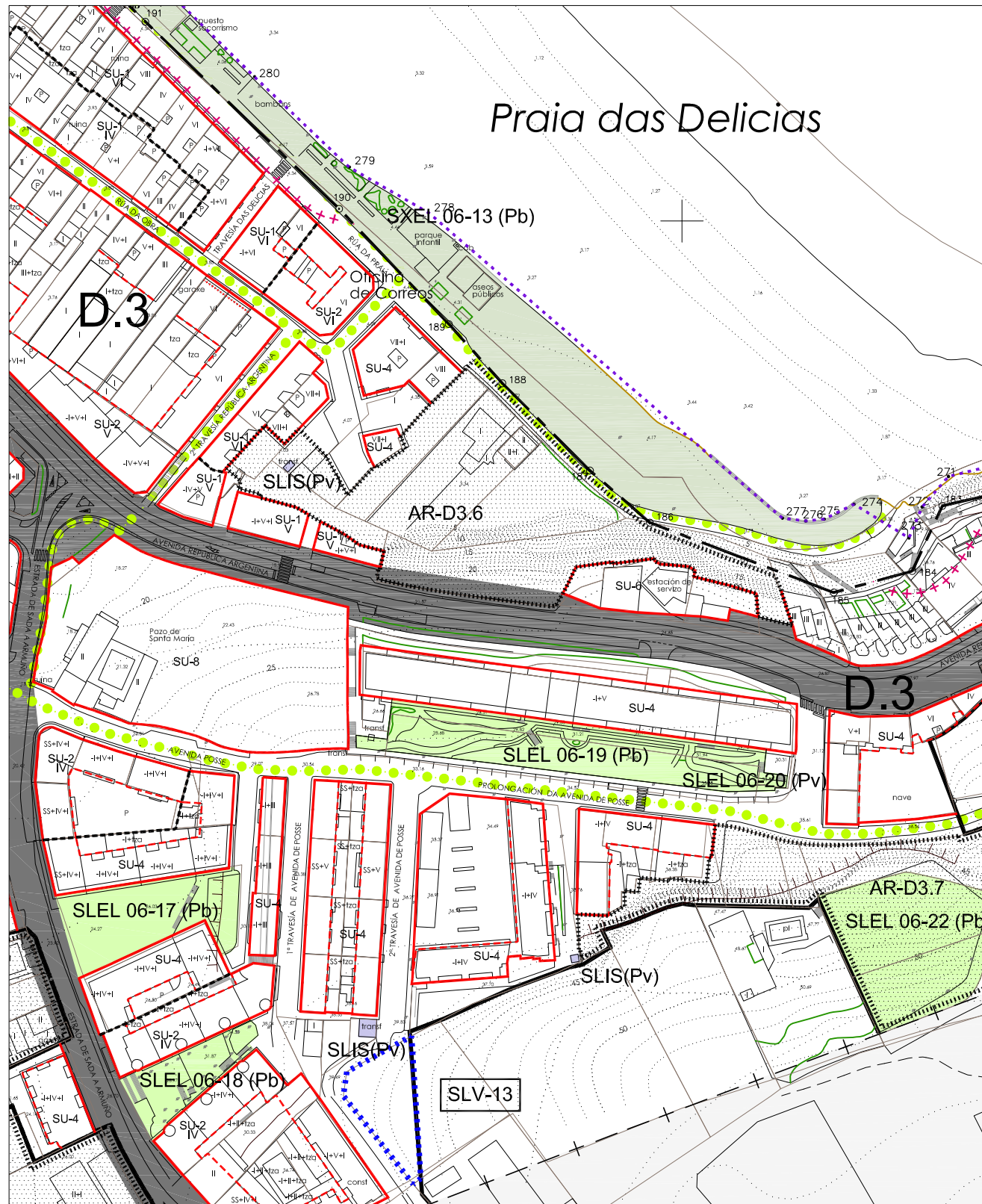
Rematar a transformación iniciada no distrito cara o novo orden tipolóxico de edificación aberta.
Obter solo para a construción dun novo centro de saúde, mesmo prolongar a rúa do campo de fútbol ata o seu encontro coa estrada DP-0812.

DETERMINACIÓNS:

- Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de cinco plantas (B+4).
- A reserva de sistema xeral de equipamento destinarase a un Centro de Saúde.
- Prolongarase a rúa do campo de fútbol ata o seu encontro coa estrada provincial DP-0812.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Rúa da Praia	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-E4	XESTIÓN: OD-X-E4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D3.6	PLANEAMENTO XESTIÓN 1 de 1
--	---	-------------------------------	--	---------------------	---	---------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES		APROVEITAMENTOS	
PLANEAMENTO			
Superficie bruta do ámbito:	7.001 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,60 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	376 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	3.975 m ² c
Superficie neta do ámbito:	6.625 m ²		
XESTIÓN			
Superficie da área de reparto:	6.625 m ²	Aproveitamento tipo:	0,60 utc
CESIÓN:			
SISTEMA	XERAL	LOCAL	
ESPAZOS LIBRES	---	2.000 m ²	
EQUIPAMENTOS	---	500 m ²	
VIARIO	O reflectido na planimetría	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.	
PRAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	20		
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial		

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

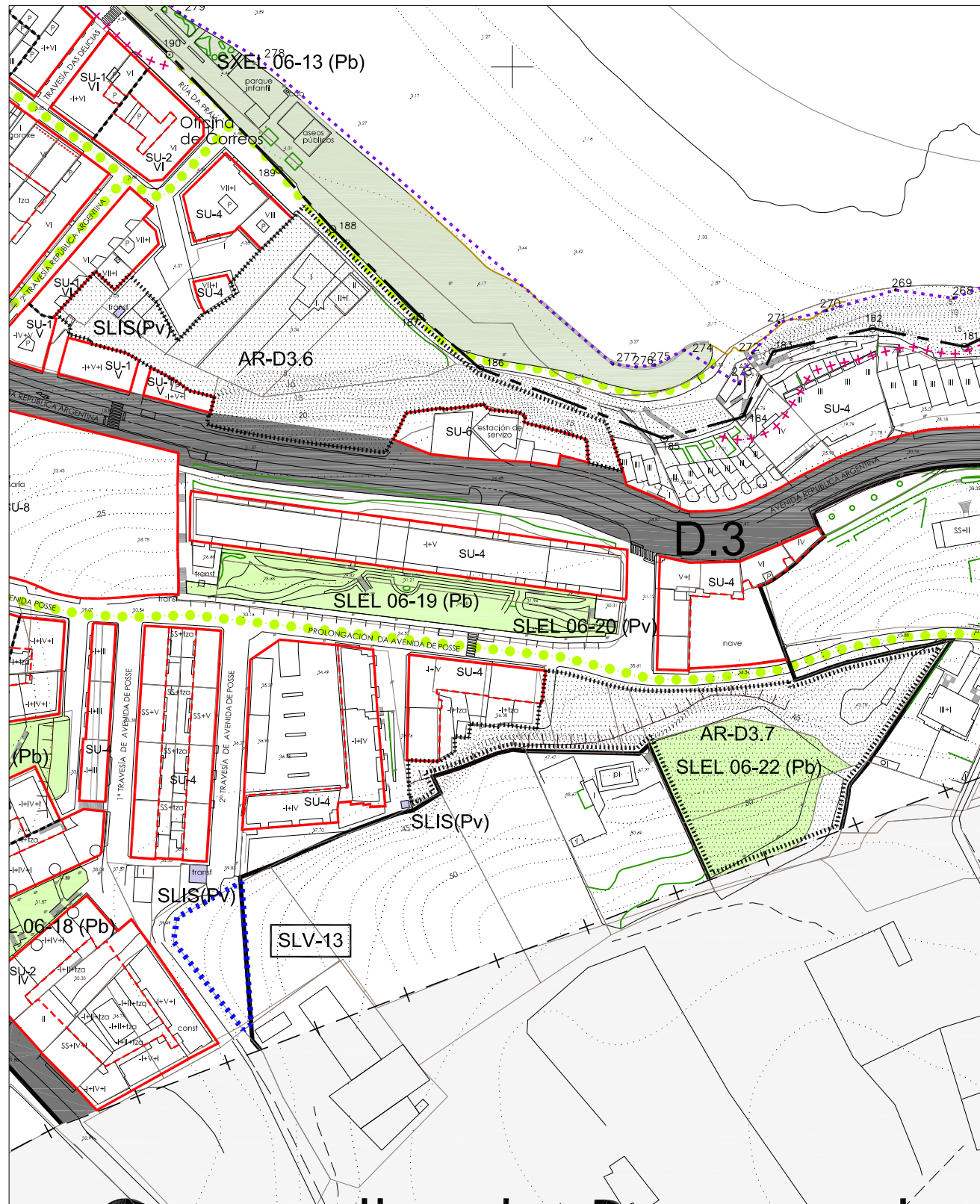
- Rematar a transformación iniciada no distrito cara o novo orden tipolóxico de edificación aberta.
- Configurar un novo frente marítimo edificado que peche o rueiro existente fora do ámbito, baixo o criterio do mínimo efecto pantalla cara o mar.
- Establecer a comunicación peonil entre os espazos libres da cota baixa e a Avda. República Argentina, salvando o desnivel do terraplén existente.
- Mellorar a imaxe visual que provocan os bloques, fora do ámbito, que dan frente á Avda. República Argentina.

DETERMINACIÓNS:

- Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de cinco plantas (B+4).
- As edificacións acaroarase ás medianeiras expostas dos volumes existentes.
- Minimizarase o efecto pantalla dos volumes propostos, en relación ao frente marítimo.
- O PERI resolverá o tratamento do terraplén, habilitando o paso peonil cara a Avda. República Argentina. Dito terraplén recibirá un tratamento naturalizado sen que a súa superficie compute aos efectos do cumprimento de cesión para o sistema de espazos libres.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.
- O PERI será sometido a informe na Consellería de Cultura.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Avenida República Argentina	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-E4	XESTIÓN: OD-X-E4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D3.7	PLANEAMENTO XESTIÓN 1 de 1
--	---	--	--	---------------------	---	---------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	6.229 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,40 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	2.483 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	1.498 m ² c
Superficie neta do ámbito:	3.746 m ²		

XESTIÓN

Superficie da área de reparto:	3.746 m ²	Aproveitamento tipo:	0,40 utc
--------------------------------	----------------------	----------------------	----------

CESIÓNS:

SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	---	1.500 m ²
EQUIPAMENTOS	---	0 m ²
VIARIO	---	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.
PAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	7	
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

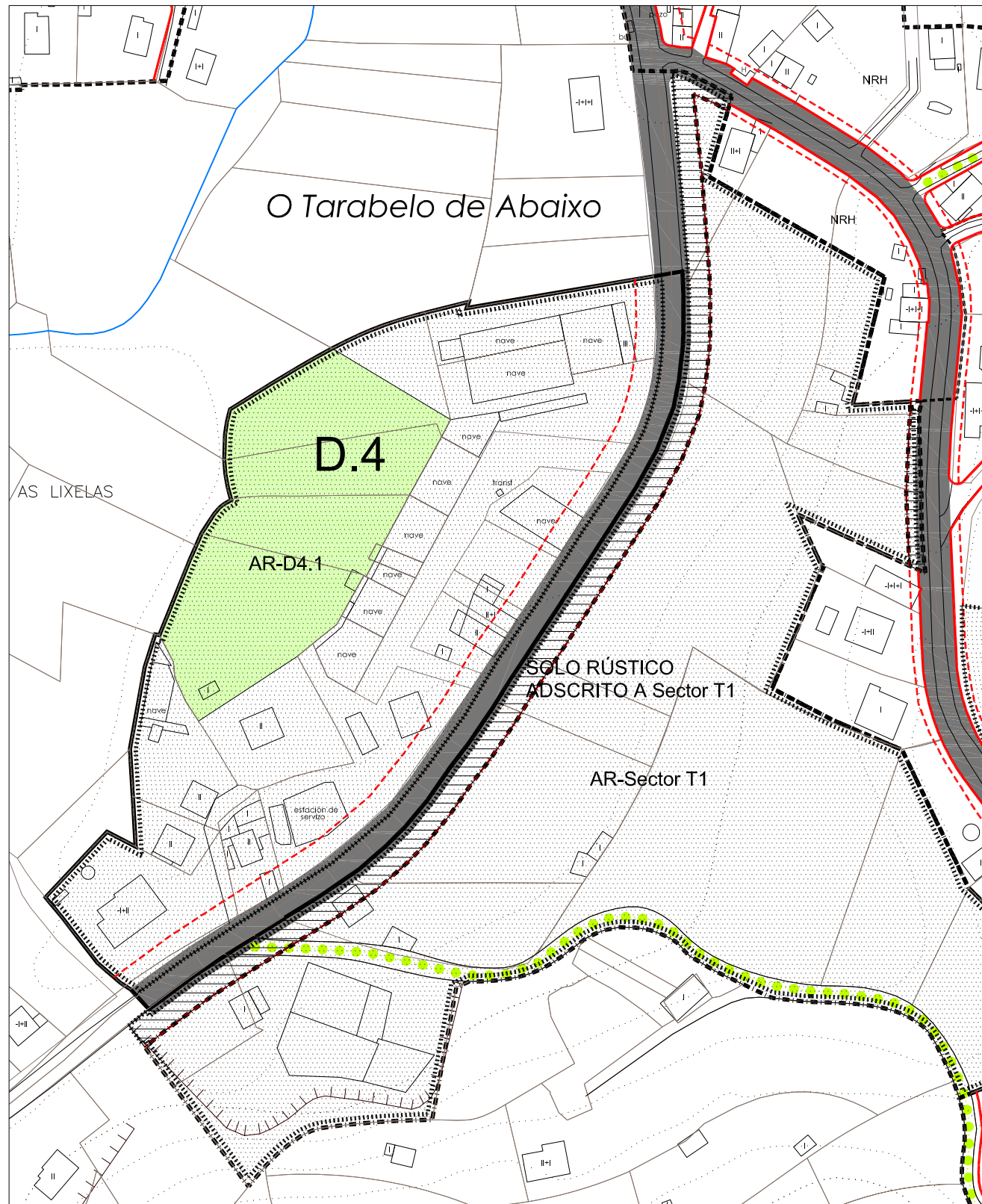
Completar a trama urbana dando unha solución de remate co solo rústico.
Integrar na futura ordenación o espazo libre existente mediante novos espazos libres públicos que o conecten coa Avda. de Posse e a súa transversal, na zona oeste do ámbito.

DETERMINACIÓNS:

- Ordenarase mediante tipoloxía de vivenda en bloque aberto, cunha altura máxima de catro plantas (B+3).
- O aproveitamento concretarase nun único volume a situar na zona oeste do ámbito e dando fronte á Avda. Posse.
- O solo non ocupado pola edificación destinarase a espazos libres e peonís públicos, resolvendo a problemática dos desniveis e taludes existentes, baixo criterios de adaptación e integración.
- O PERI deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: O Tarabelo	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-E3	XESTIÓN: OD-X-E3	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D4.1	PLANEAMENTO XESTIÓN 1 de 1
--	---	-----------------------------	--	---------------------	---	---------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Terciario. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES		APROVEITAMENTOS	
PLANEAMENTO			
Superficie bruta do ámbito:	26.786 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,30 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	8.036 m ² c
Superficie neta do ámbito:	26.786 m ²		
XESTIÓN			
Sup. de sistema xeral exterior e adscrito:	1.029 m ²	Aproveitamento tipo:	0,43706293706 utc
Superficie da área de reparto:	46.904 m ²		
CESIÓNS:			
SISTEMA	XERAL	LOCAL	
ESPAZOS LIBRES	---	3.000 m ²	
EQUIPAMENTOS	---	600 m ²	
VIARIO	O reflectido na planimetría		A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.
PRAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	32		

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

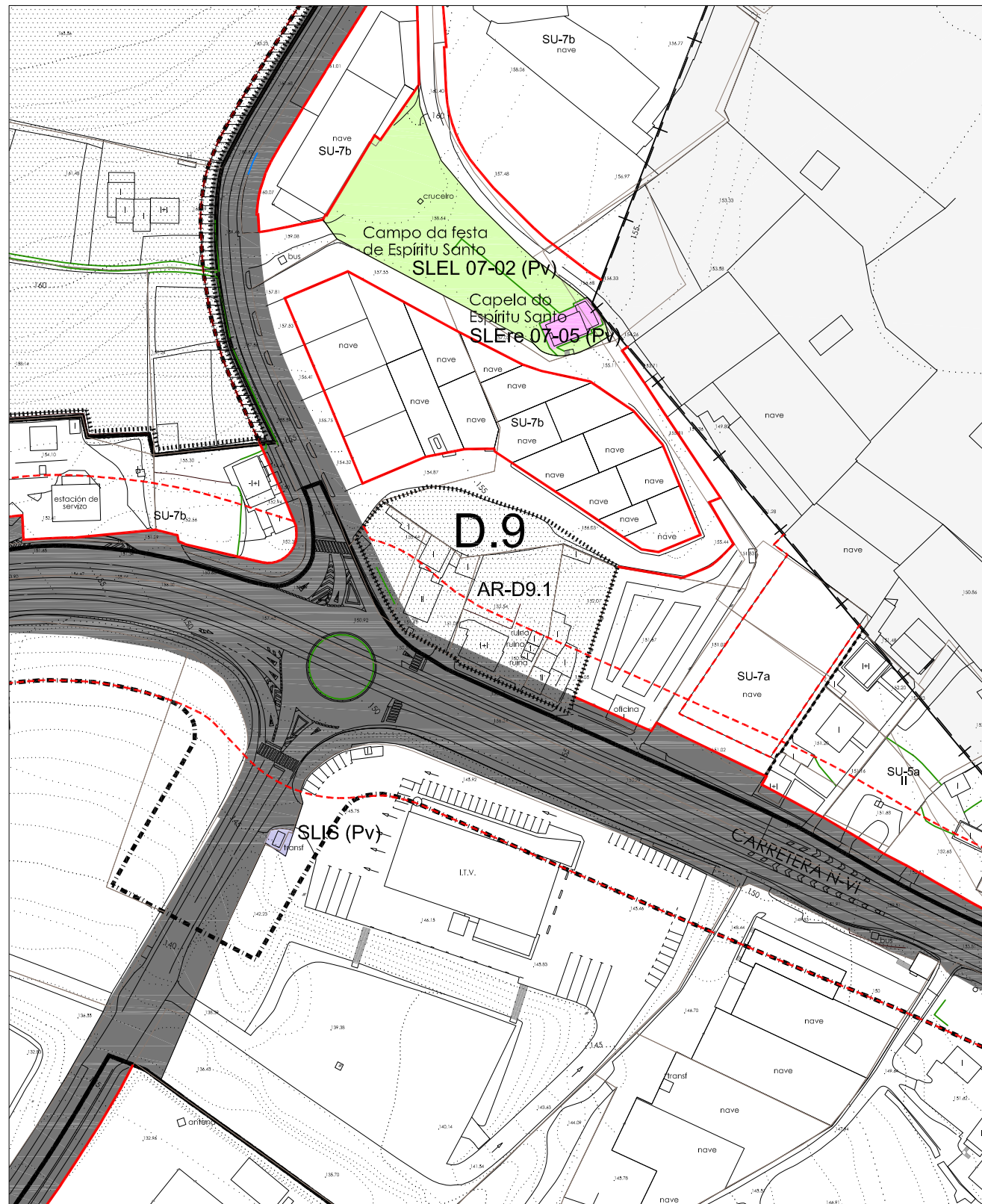
Acometer a reforma urbana do polígono empresarial do Tarabelo, dotándoo de espazo público, redes de infraestruturas, e transformando o orde tipolóxico cara unha nova imaxe urbana acorde ao uso terciario-comercial previsto.
Mellorar a relación do ámbito urbano co solo rústico da contorna, baixo criterios de respecto e integración.

DETERMINACIÓNS:

-O PERI concretará a definición tipolóxica e os usos pormenorizados, integrando na ordenación edificacións e usos existentes, salvo os considerados incompatibles como o uso vivenda ou os de uso industrial, mais admítase o uso loxístico ou de almacenaxe. A altura máxima das edificacións será de 10m.
-A porción de solo afectada polo corredor determinado no Plan de Ordenación do Litoral será destinado a espazo libre, como queda expresado nos planos de ordenación. Aplicaranse os criterios do POL na definición pormenorizada desta zona.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Espírito Santo	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-H2/I/2	XESTIÓN: OD-X-H2/I/2	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D9.1	PLANEAMENTO XESTIÓN 1 de 1
--	---	---------------------------------	--	-------------------------	---	---------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Industrial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES	APROVEITAMENTOS	
PLANEAMENTO		
Superficie bruta do ámbito:	4.562 m ²	Coefficiente de edificabilidade: 0,60 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²	Aproveitamento lucrativo total: 2.737 m ² c
Superficie neta do ámbito:	4.562 m ²	

XESTIÓN		
Superficie da área de reparto:	4.562 m ²	Aproveitamento tipo: 0,60 utc

CESIÓNS:	XERAL	LOCAL
SISTEMA		
ESPAZOS LIBRES	---	500 m ²
EQUIPAMENTOS	---	200 m ²
VIARIO	O reflectido na planimetría	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.

PAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	7
---	---

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

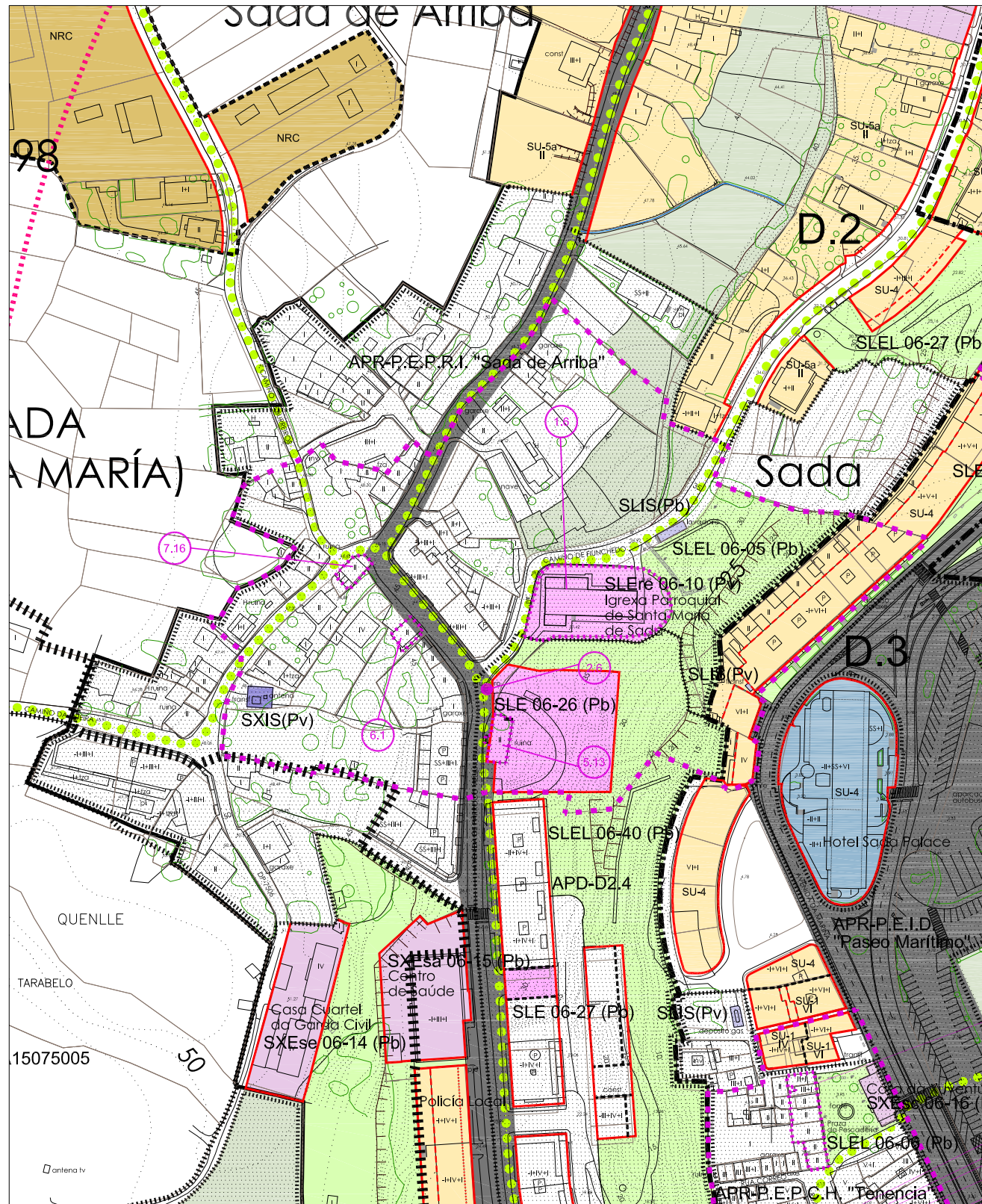
Acometer a reforma urbana dunha porción de solo no polígono empresarial de Espírito Santo, dotándoo de espazo público e transformando a orde tipolóxica cara a tipoloxía e o uso industrial e comercial.

DETERMINACIÓNS:

-O PERI concretará a definición tipolóxica e os usos pormenorizados en edificación illada ou acaroadada, de altura máxima 10m. Considérase incompatible o uso vivenda e o uso industrial en categoría 5ª.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO CONSOLIDADO URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Sada de Arriba	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAAMENTO: APR-PEPRI-"Sada de Arriba"	XESTIÓN: 1de2
			ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	PLANEAMENTO:	XESTIÓN:		



SUPERFICIE DO ÁMBITO: 46.637 m² aprox.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

- Tomar conciencia da realidade urbana e da súa problemática específica.
- Acadar unha solución de ordenación que atope o equilibrio entre as necesidades de protección dos elementos valiosos do entramado urbano e a necesidade de dar solución ás actuacións recentes ao amparo do planeamento anterior.
- Obter espazo público de calidade aproveitando o proceso de transformación ou renovación parcial da trama.
- Concretar e ordenar detalladamente os ámbitos de actuación previstos no Plan Xeral pero que dependen da formulación do Plan Especial:

Áreas de reparto AR-D2.2. e AR-D2.3.

Dar continuidade aos volumes existentes, pechando rúas e ocultando medianeiras.

Liberar solo con destino a espazos libres públicos.

Obter solo destinado a sistema xeral de espazo libre co obxecto de mellorar a comunicación entre Sada de Arriba e as zonas ao norte e ao sur.

DETERMINACIÓNS:

O Plan Especial de Protección deberá conter as determinacións propias da súa natureza e finalidade, debidamente xustificadas e desenvolvidas.

Deberá conter ao menos os seguintes documentos:

- Memoria de información e diagnóstico.
- Planos de información.
- Memoria xustificativa.
- Planos de ordenación.
- Texto normativo.
- Catálogo de elementos de interese.
- Estudo económico.
- Estratexia de desenvolvemento e actuación.

Dentro do contido e alcance do Plan especial, teranse en conta as seguintes consideracións:

- Os planos de información e ordenación realizaranse sobre unha base cartográfica de voo recente, cun nivel de precisión propio da escala 1/500.
- O plan especial conterá un estudo da paisaxe do conxunto urbano, e as medidas tendentes a recuperar valores perdidos.
- O Plan especial deberá conter unha prospección arqueolóxica que servirá de pauta para determinar a conseguinte identificación e protección dos elementos.
- Os planos de ordenación expresarán o seu contido mediante o debuxo en planta, seccións lonxitudinais ou alzados e seccións transversais da rede viaria e fachadas.
- O Plan especial definirá as condicións de uso e urbanización da rede viaria e dos espazos públicos. Sinalaranse as zonas destinadas ó tránsito rodado, restrinxido e exclusivo peonil, do mesmo xeito cás zonas de aparcamento. Regularanse as condicións do pavimento, do mobiliario urbano, sinalización, recollida de lixo,...



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO CONSOLIDADO URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Sada de Arriba	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO
			ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	PLANEAMENTO: APR-PEPRI-"Sada de Arriba"	XESTIÓN:	XESTIÓN 2de2

- O Plan especial establecerá as condicións e a regulación da edificación tendo en conta:
 - Criterios de intervención no patrimonio edificado en virtude dos diferentes graos de protección.
 - Criterios de deseño e limitacións de volumen edificado nos casos de obra de nova planta.
- O Plan especial ordenará de xeito pormenorizado a áreas de reparto **AR-D2.2. e AR-D2.3.**, co contido propio dos Planes Especiais de Reforma Interior, respetando os estándares para as dotacións e o límite de edificabilidade que figura na ficha da área do presente Plan Xeral. Darase cumprimento dos obxectivos expostos do Plan para o ámbito da AR.

TRAMITACIÓN:

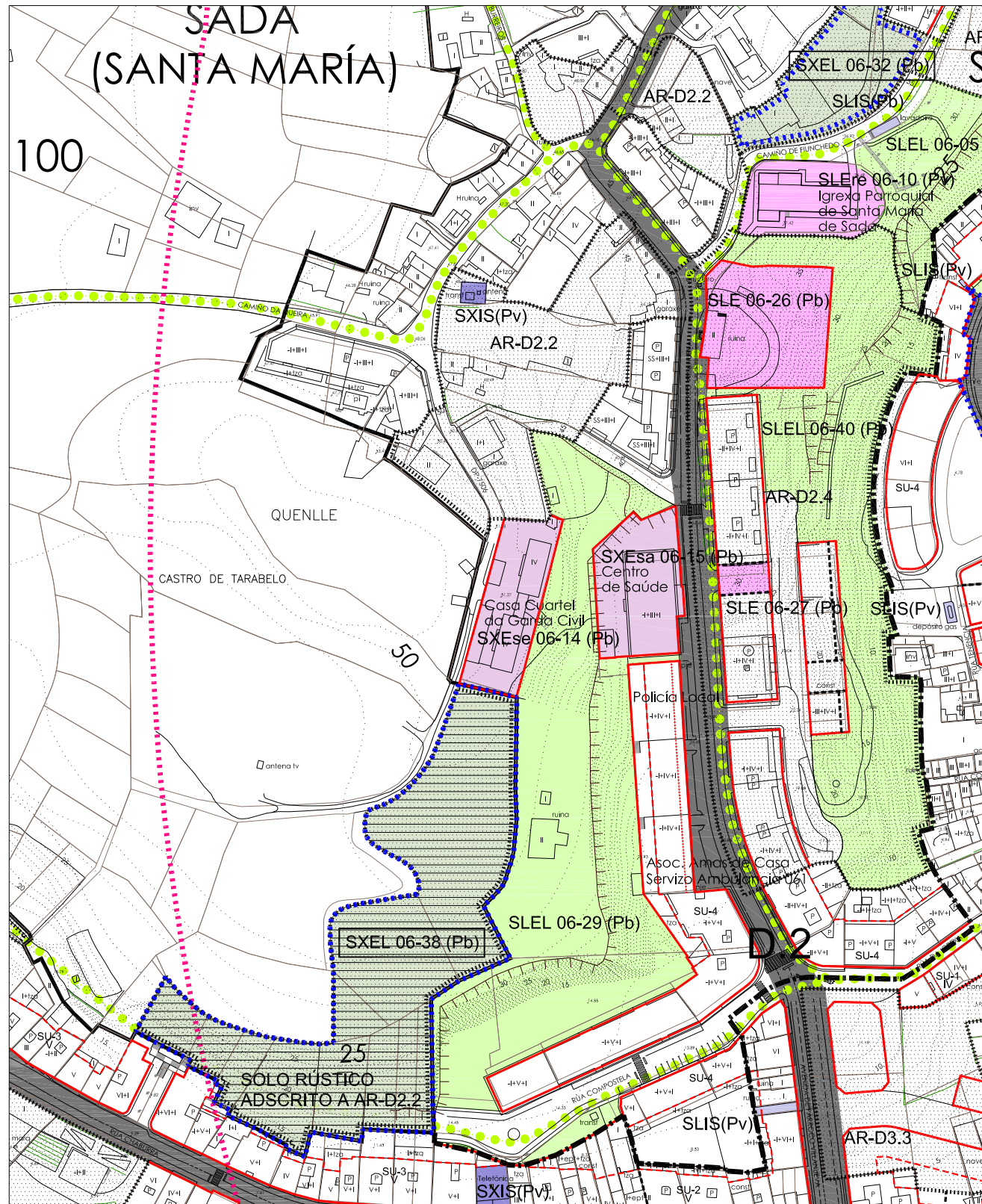
O Plan Especial de Protección tramitarase conforme ao procedemento previsto no artigo 86 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

RÉXIME TRANSITORIO:

Para as áreas de solo urbano consolidado, en tanto non sexa aprobado o respectivo Plan especial, aplicaranse, dun xeito transitorio, as determinacións contidas nas ordenanzas SU-4. En todo caso, estas ordenanzas deberán ser matizadas polo devandito Plan especial.

FICHA DE ÁREA DE XESTIÓN (AR) SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Sada de Arriba	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PEPRI-"Sada de Arriba"	XESTIÓN: AR-D2.2	PLANEAMENTO: XESTIÓN: 1 de 1
--	---	---------------------------------	--	---------------------	---	---------------------	------------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	9.954 m ²	Aproveitam. en tipoloxía de vivenda colectiva:	5.700 m ² c
Superficie de sistema existente e mantido:	479 m ²	Aproveitam. en tipoloxía de vivenda unifamiliar illada:	459 m ² c
Superficie neta do ámbito:	9.475 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	6.159 m ² c
		Coefficiente de edificabilidade resultante:	0,65 m ² /m ²

XESTIÓN

Sup. de solo rústico de sistema xeral adscrito:	10.026 m ²	Aproveitam. lucrativo homoxeneizado. viv. colectiva:	($\alpha=1,00$) 5.700 m ² utc
Superficie da área de reparto:	19.501 m ²	Aproveitam. lucrativo homoxeneizado viv. unifam. illada:	($\alpha=1,25$) 573 m ² utc
		Aproveitamento lucrativo homoxeneizado total:	6.273 m ² utc
		Aproveitamento tipo:	0,32167581149 utc

CESIÓNS:

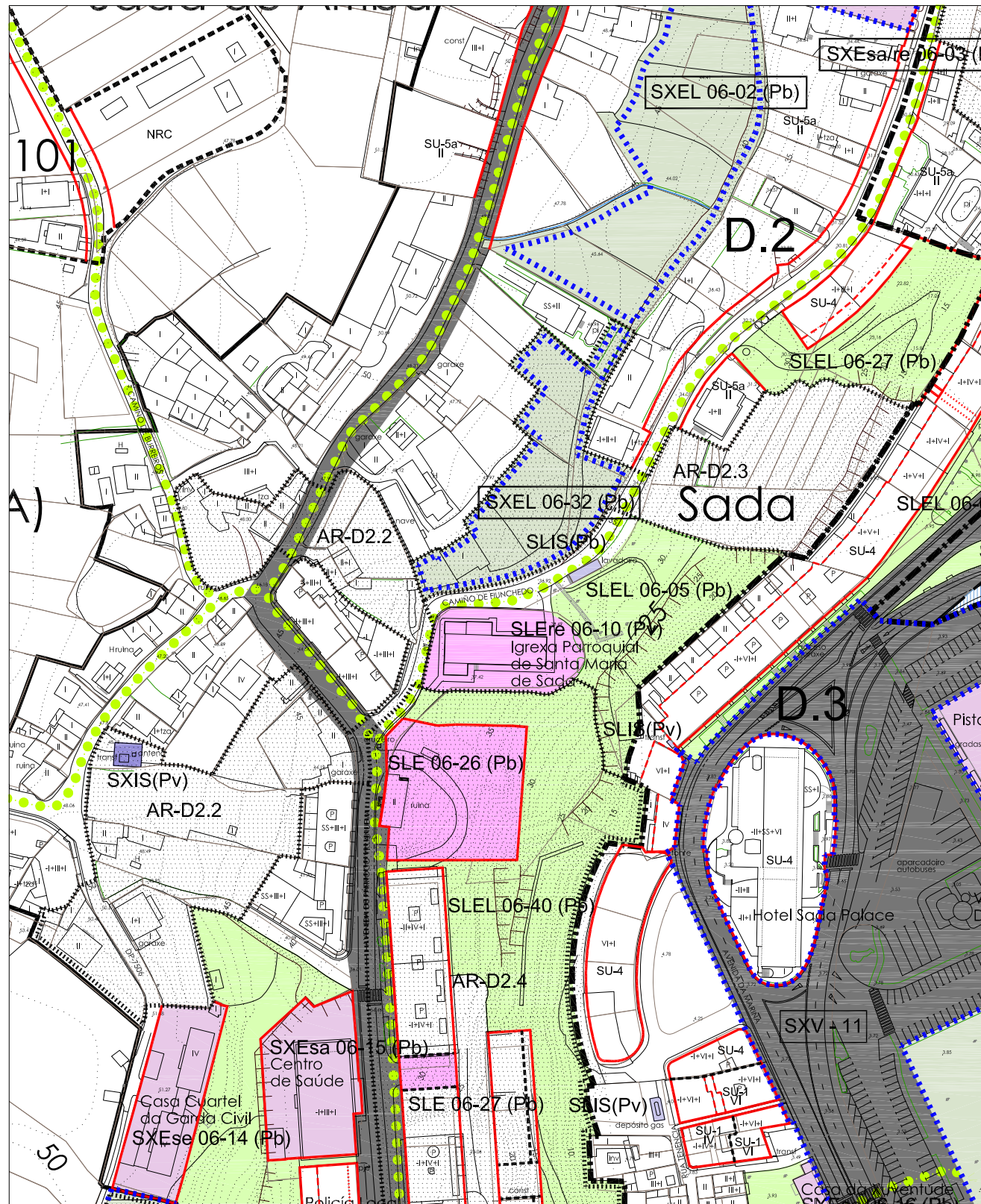
SISTEMA

	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	10.026 m ² (Acción SXEL-06-38)	1.150 m ²
EQUIPAMENTOS	---	1.000 m ²
VIARIO	O reflectido na planimetría	A concretar no PEPRI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.
PRAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	73	
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

FICHA DE ÁREA DE XESTIÓN (AR)
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Camiño de Fiunchedo sur	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PEPRI-"Sada de Arriba"	XESTIÓN: AR-D2.3	PLANEAMENTO: XESTIÓN: 1 de 1
--	---	--	--	---------------------	---	---------------------	------------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

PLANEAMENTO	APROVEITAMENTOS	
Superficie bruta do ámbito:	7.046 m ²	Coefficiente de edificabilidade: 0,30 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	112 m ²	Aproveitamento lucrativo total: 2.080 m ² c
Superficie neta do ámbito:	6.934 m ²	

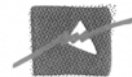
XESTIÓN

Superficie da área de reparto:	6.934 m ²	Aproveitamento tipo: 0,30 utc
--------------------------------	----------------------	-------------------------------

CESIÓNS:

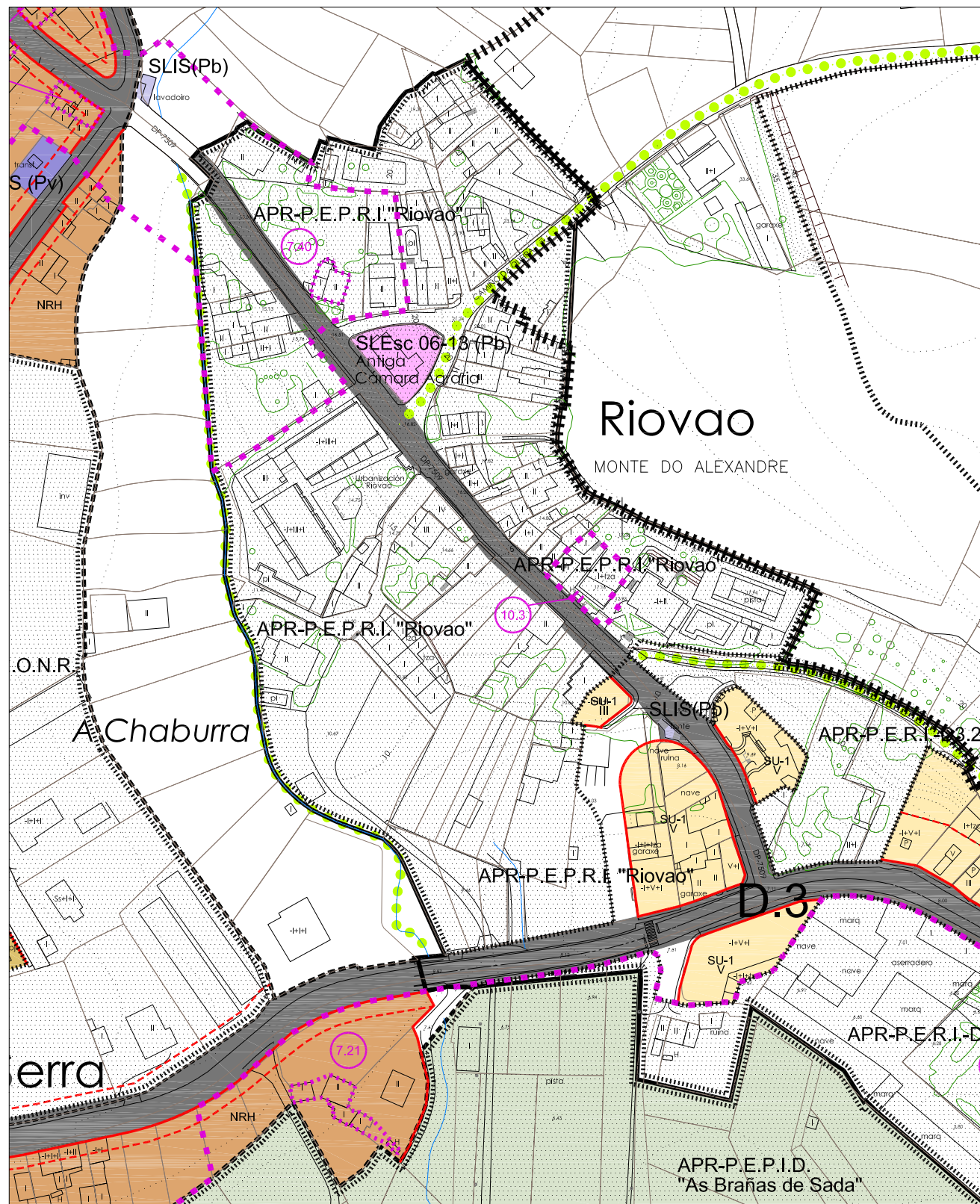
SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	3.240 m ² (Acción SXEL-06-32)	2.000 m ²
EQUIPAMENTOS	---	0 m ²
VIARIO	---	A concretar no PERI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.
PRAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	20	
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO CONSOLIDADO URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Riovao	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO: APR-PEPRI "Riovao"	XESTIÓN: 1 de 2
			ORDENACIÓN: OD-Z-D3 / D4	XESTIÓN: OD-X-D3 / D4	PLANEAMENTO:	XESTIÓN:		



SUPERFICIE DO ÁMBITO: 37.071 m² aprox.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

- Tomar conciencia da realidade urbana e da súa problemática específica.
- Acadar unha solución de ordenación que atope o equilibrio entre as necesidades de protección dos elementos valiosos do entramado urbano e a necesidade de dar solución ás actuacións recentes ao amparo do planeamento anterior.
- Obter espazo público de calidade aproveitando o proceso de transformación ou renovación parcial da trama.
- Recuperar o valor ambiental dos espazos da beira do Río Vao.
- Concretar e ordenar detalladamente o ámbito de actuación previsto no Plan Xeral pero que depende da formulación do Plan Especial:

Área de reparto AR-D3.1.

Rematar a transformación iniciada no distrito cara o novo orden tipolóxico de edificación aberta. Completar o rueiro que da fronte a estrada DP-7509, ocultando a medianeira do edificio existente fora do ámbito. Recuperar para a cidadanía o espazo lindeiro co Río Vao, restabelecendo os valores naturais perdidos o obtendo o solo necesario para crear un parque urbano ao carón do cauce.

DETERMINACIÓNS:

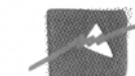
O Plan Especial de Protección deberá conte-las determinacións propias da súa natureza e finalidade, debidamente xustificadas e desenvolvidas.

Deberá conter ao menos os seguintes documentos:

- Memoria de información e diagnóstico.
- Planos de información.
- Memoria xustificativa.
- Planos de ordenación.
- Texto normativo.
- Catálogo de elementos de interese.
- Estudo económico.
- Estratexia de desenvolvemento e actuación.

Dentro do contido e alcance do Plan especial, teranse en conta as seguintes consideracións:

- Os planos de información e ordenación realizaranse sobre unha base cartográfica de voo recente, cun nivel de precisión propio da escala 1/500.
- O plan especial conterá un estudo da paisaxe do conxunto urbano, e as medidas tendentes a recuperar valores perdidos.
- O Plan especial deberá conter unha prospección arqueolóxica que servirá de pauta para determinar a conseguinte identificación e protección dos elementos.
- Os planos de ordenación expresarán o seu contido mediante o debuxo en planta, seccións lonxitudinais ou alzados e seccións transversais da rede viaria e fachadas.
- O Plan especial definirá as condicións de uso e urbanización da rede viaria e dos espazos públicos. Sinalaranse as zonas destinadas ó tránsito rodado, restrinxido e exclusivo peonil, do mesmo xeito cás zonas de aparcamento. Regularanse as condicións do pavimento, do mobiliario urbano, sinalización, recollida de lixo,...



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO CONSOLIDADO URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Riovao	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO
			ORDENACIÓN: OD-Z-D3 / D4	XESTIÓN: OD-X-D3 / D4	PLANEAMENTO: APR-PEPRI "Riovao"	XESTIÓN:	XESTIÓN 2de2

- O Plan especial establecerá as condicións e a regulación da edificación tendo en conta:
 - Criterios de intervención no patrimonio edificado en virtude dos diferentes graos de protección.
 - Criterios de deseño e limitacións de volumen edificado nos casos de obra de nova planta.
- O Plan especial ordenará de xeito pormenorizado a área de reparto **AR-D3.1.**, co contido propio dos Planes Especiais de Reforma Interior, respetando os estándares para as dotacións e o límite de edificabilidade que figura na ficha da área do presente Plan Xeral. Establecerá, así mesmo, os prazos para o cumprimento dos deberes de cesión, urbanización e edificación. Darase cumprimento dos obxectivos expostos do Plan para o ámbito da AR.

TRAMITACIÓN:

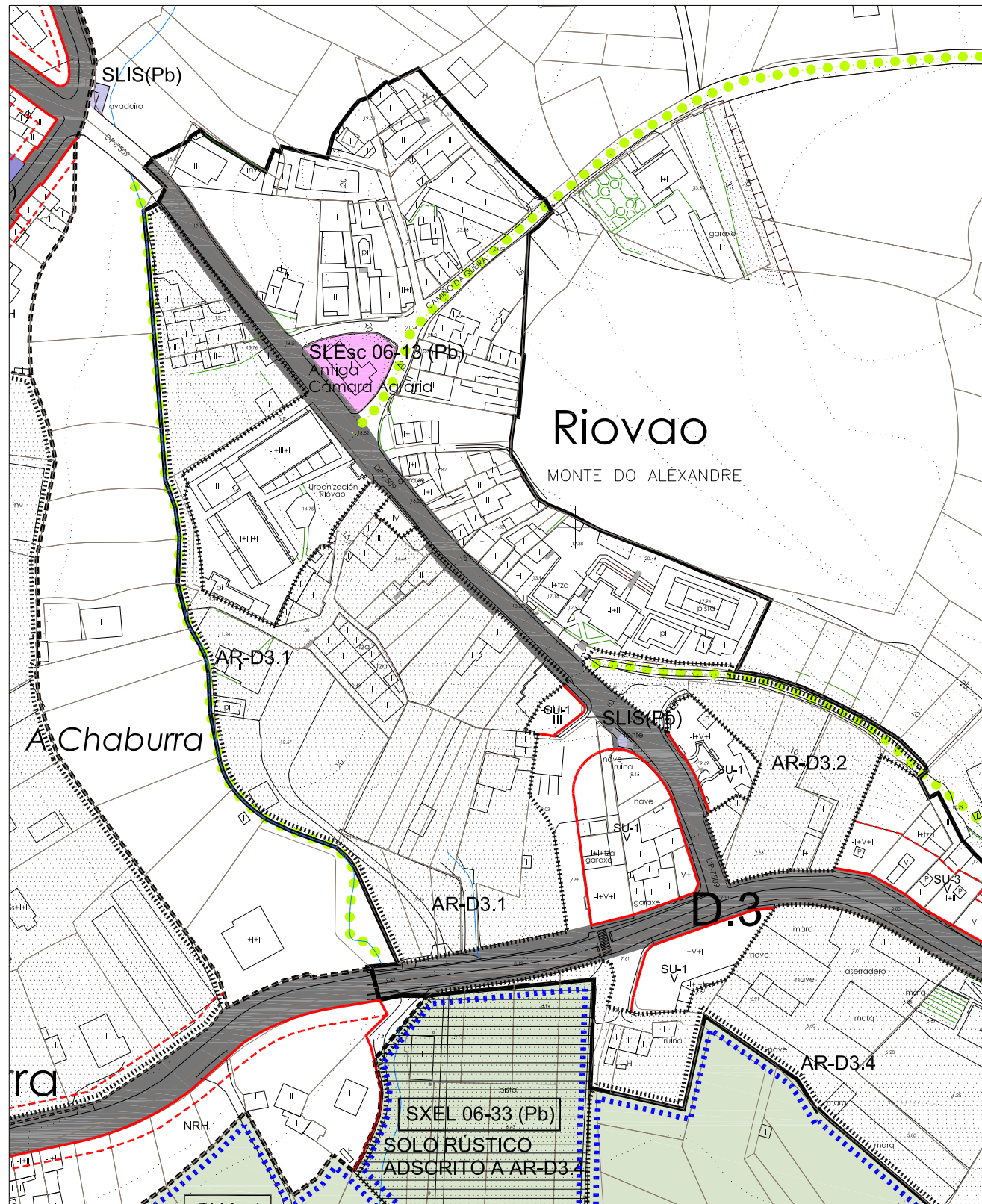
O Plan Especial de Protección tramitarase conforme ao procedemento previsto no artigo 86 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

RÉXIME TRANSITORIO:

Para as áreas de solo urbano consolidado, en tanto non sexa aprobado o respectivo Plan especial, aplicaranse, dun xeito transitorio, as determinacións contidas nas ordenanzas SU-4. En todo caso, estas ordenanzas deberán ser matizadas polo devandito Plan especial.

FICHA DE ÁREA DE XESTIÓN (AR)
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR	DENOMINACIÓN: Riovao	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D3 / D4	XESTIÓN: OD-X-D3 / D4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PEPRI "Riovao"	XESTIÓN: AR-D3.1	PLANEAMENTO: XESTIÓN: 1 de 1
--	---	-------------------------	---	--------------------------	---	---------------------	------------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	16.593 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,50 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	8.297 m ² c
Superficie neta do ámbito:	16.593 m ²		

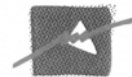
XESTIÓN

Superficie da área de reparto:	16.593 m ²	Aproveitamento tipo:	0,50 utc
--------------------------------	-----------------------	----------------------	----------

CESIÓNS:

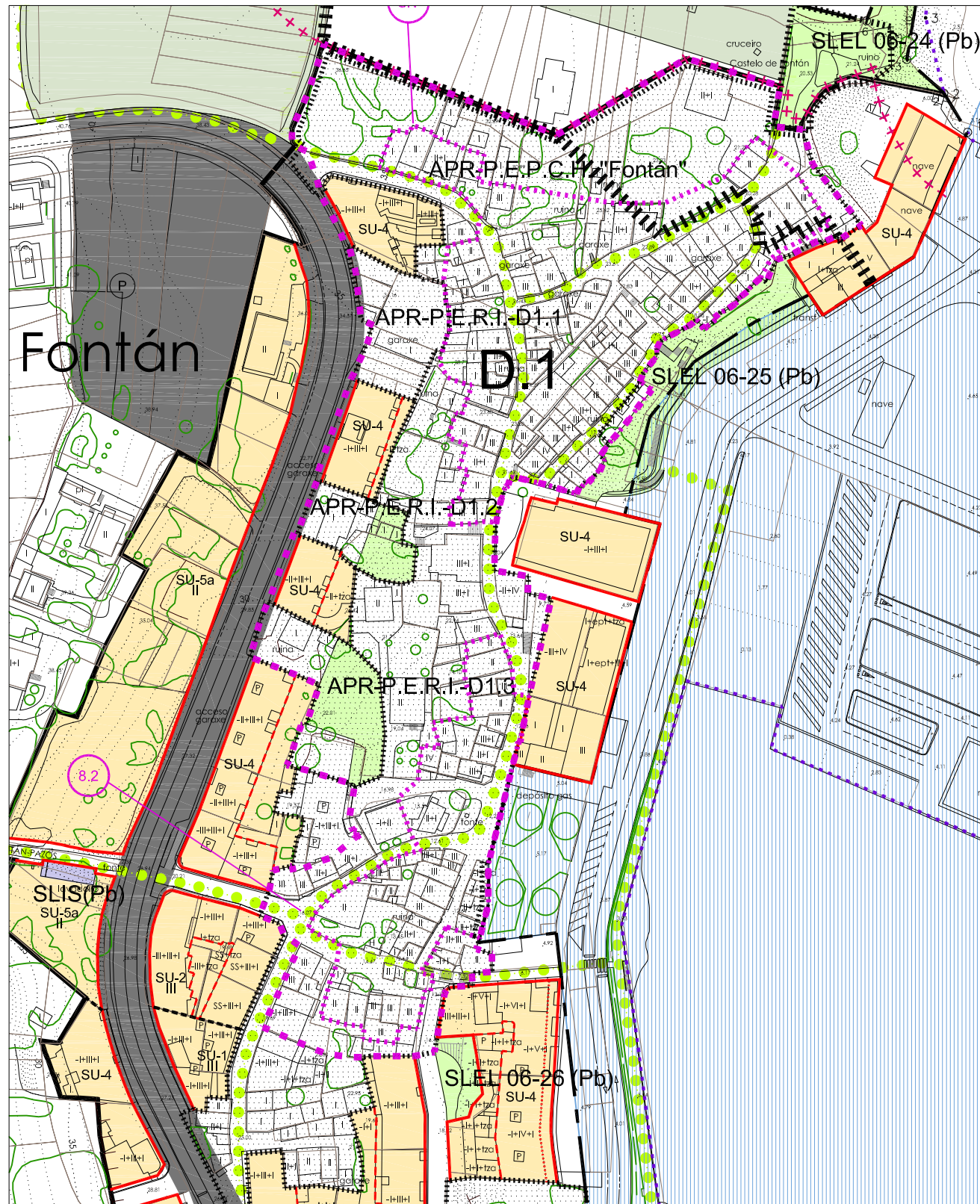
SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	---	5.000 m ²
EQUIPAMENTOS	---	1.000 m ²
VIARIO	O reflectido na planimetría	A concretar no PEPRI segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.
PAZAS DE APARCADOIRO EN DOMINIO PÚBLICO	45	
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CASCO HISTÓRICO	DENOMINACIÓN: Fontán	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-C4	XESTIÓN:	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PEPCH	XESTIÓN:	PLANEAMENTO: XESTIÓN: 1 de 1
--------------------------------------	---	-------------------------	--	----------	--	----------	------------------------------------



SUPERFICIE DO ÁMBITO: 23.704 m² aprox.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

- Tomar conciencia da realidade urbana e da súa problemática específica.
- Acadar unha solución de ordenación que atope o equilibrio entre as necesidades de protección dos elementos valiosos do entramado urbano e a necesidade de dar solución ás actuacións recentes ao amparo do planeamento anterior.
- Obter espazo público de calidade aproveitando o proceso de transformación ou renovación parcial da trama.

DETERMINACIÓNS:

O Plan Especial de Protección deberá conter as determinacións propias da súa natureza e finalidade, debidamente xustificadas e desenvolvidas.

Deberá conter ao menos os seguintes documentos:

- Memoria de información e diagnóstico.
- Planos de información.
- Memoria xustificativa.
- Planos de ordenación.
- Texto normativo.
- Catálogo de elementos de interese.
- Estudo económico.
- Estratexia de desenvolvemento e actuación.

Dentro do contido e alcance do Plan especial, teranse en conta as seguintes consideracións:

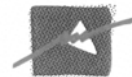
- Os planos de información e ordenación realizaranse sobre unha base cartográfica de voo recente, cun nivel de precisión propio da escala 1/500.
- O plan especial conterá un estudo da paisaxe do conxunto urbano, e as medidas tendentes a recuperar valores perdidos.
- O Plan especial deberá conter unha prospección arqueolóxica que servirá de pauta para determinar a conseguinte identificación e protección dos elementos.
- Os planos de ordenación expresarán o seu contido mediante o debuxo en planta, seccións lonxitudinais ou alzados e seccións transversais da rede viaria e fachadas.
- O Plan especial definirá as condicións de uso e urbanización da rede viaria e dos espazos públicos. Sinalaranse as zonas destinadas ó tránsito rodado, restrinxido e exclusivo peonil, do mesmo xeito cás zonas de aparcamento. Regularanse as condicións do pavimento, do mobiliario urbano, sinalización, recollida de lixo,...
- O Plan especial establecerá as condicións e a regulación da edificación tendo en conta:
 - Criterios de intervención no patrimonio edificado en virtude dos diferentes graos de protección.
 - Criterios de deseño e limitacións de volumen edificado nos casos de obra de nova planta.

TRAMITACIÓN:

O Plan Especial de Protección tramitarase conforme ao procedemento previsto no artigo 86 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

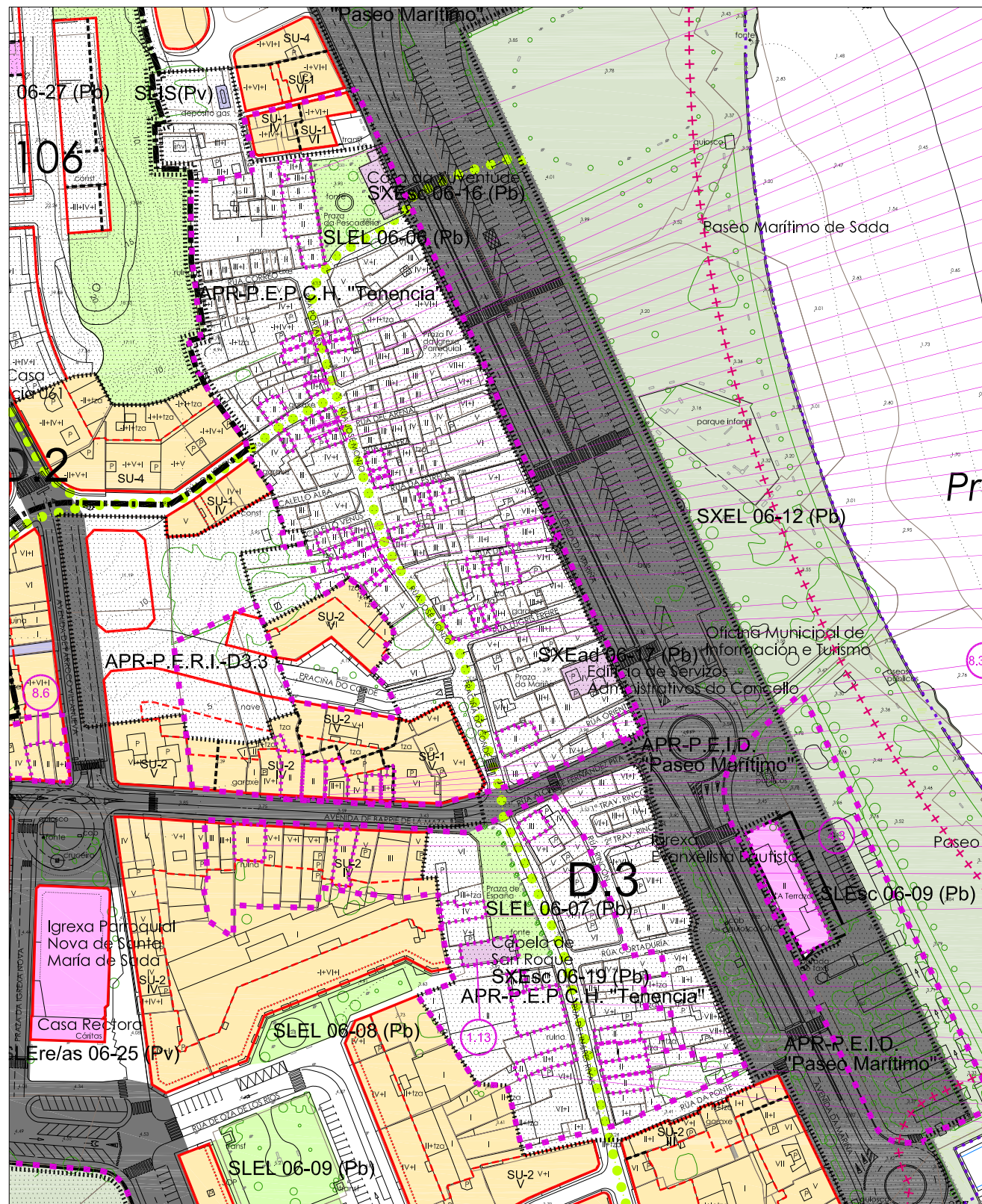
RÉXIME TRANSITORIO:

En tanto non sexa aprobado o respectivo Plan especial, aplicaranse, dun xeito transitorio, as determinacións contidas na ordenanza SU-4.



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CASCO HISTÓRICO	DENOMINACIÓN: Tenencia	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO: APR-PEPCH	XESTIÓN: 1 de 1
			ORDENACIÓN: OD-Z-D4/E4	XESTIÓN:	PLANEAMENTO:	XESTIÓN:		



SUPERFICIE DO ÁMBITO: 30.642 m² aprox.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

- Tomar conciencia da realidade urbana e da súa problemática específica.
- Acadar unha solución de ordenación que atope o equilibrio entre as necesidades de protección dos elementos valiosos do entramado urbano e a necesidade de dar solución ás actuacións recentes ao amparo do planeamento anterior.
- Coordinación cos obxectivos e determinacións previstos no ámbito do PEID "Paseo Marítimo" na procura dunha axeitada definición da fachada marítima de Sada.

DETERMINACIÓNS:

O Plan Especial de Protección deberá conter as determinacións propias da súa natureza e finalidade, debidamente xustificadas e desenvolvidas.

Deberá conter ao menos os seguintes documentos:

- Memoria de información e diagnóstico.
- Planos de información.
- Memoria xustificativa.
- Planos de ordenación.
- Texto normativo.
- Catálogo de elementos de interese.
- Estudo económico.
- Estratexia de desenvolvemento e actuación.

Dentro do contido e alcance do Plan especial, teranse en conta as seguintes consideracións:

- Os planos de información e ordenación realizaranse sobre unha base cartográfica de voo recente, cun nivel de precisión propio da escala 1/500.
- O plan especial conterá un estudo da paisaxe do conxunto urbano, e as medidas tendentes a recuperar valores perdidos.
- O Plan especial deberá conter unha prospección arqueolóxica que servirá de pauta para determinar a conseguinte identificación e protección dos elementos.
- Os planos de ordenación expresarán o seu contido mediante o debuxo en planta, seccións lonxitudinais ou alzados e seccións transversais da rede viaria e fachadas.
- O Plan especial definirá as condicións de uso e urbanización da rede viaria e dos espazos públicos. Sinalaranse as zonas destinadas ó tránsito rodado, restrinxido e exclusivo peonil, do mesmo xeito cás zonas de aparcamento. Regularanse as condicións do pavimento, do mobiliario urbano, sinalización, recollida de lixo,...
- O Plan especial establecerá as condicións e a regulación da edificación tendo en conta:
 - Criterios de intervención no patrimonio edificado en virtude dos diferentes graos de protección.
 - Criterios de deseño e limitacións de volumen edificado nos casos de obra de nova planta.

TRAMITACIÓN:

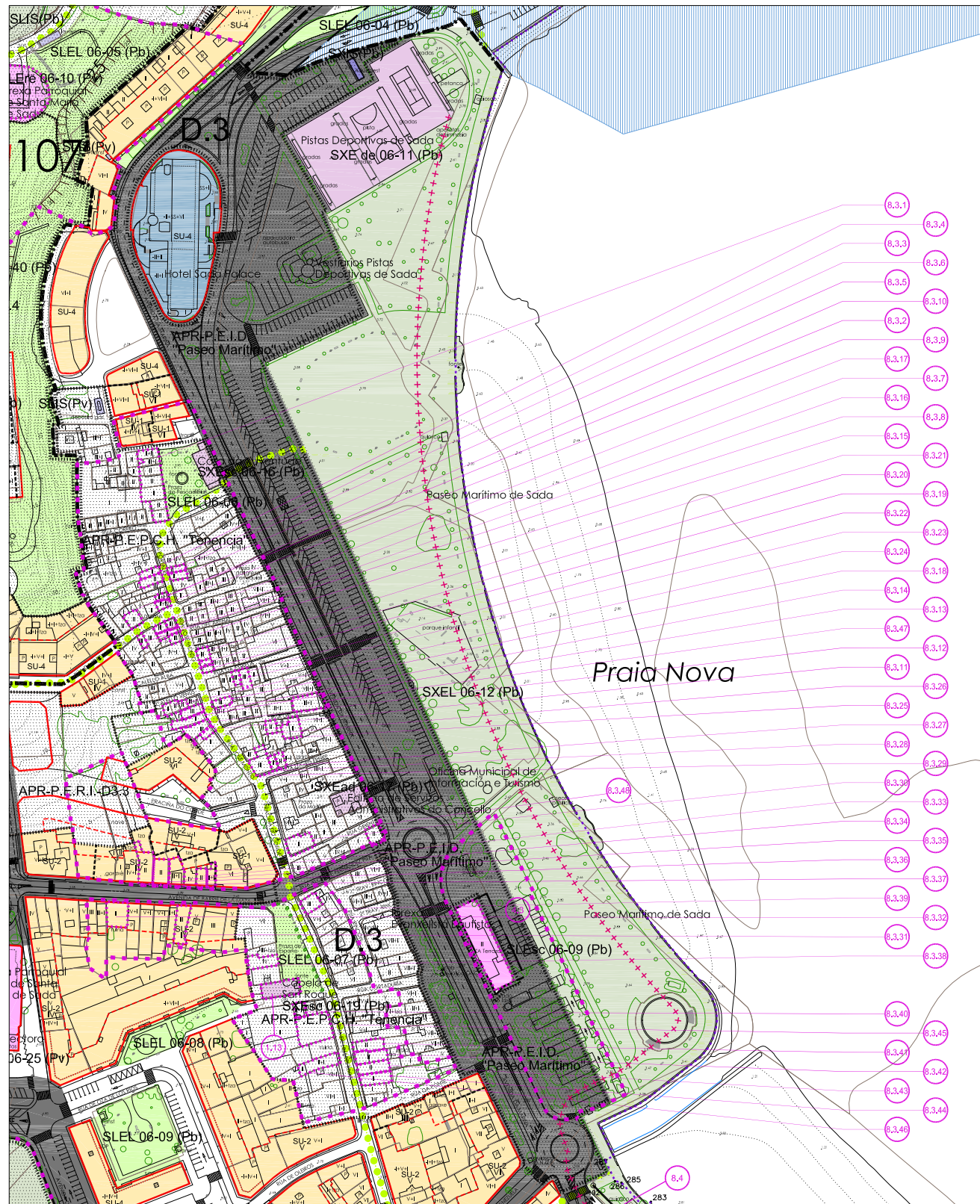
O Plan Especial de Protección tramitarase conforme ao procedemento previsto no artigo 86 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

RÉXIME TRANSITORIO:

En tanto non sexa aprobado o respectivo Plan especial, aplicaranse, dun xeito transitorio, as determinacións contidas na ordenanza SU-4.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS	DENOMINACIÓN: Paseo Marítimo	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO: APR-PEID	XESTIÓN:	PLANEAMENTO
			ORDENACIÓN: OD-Z-D4/E4	XESTIÓN:	XESTIÓN:	XESTIÓN: 1 de 1			



SUPERFICIE DO ÁMBITO: 35.444 m² aprox.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

- Tomar conciencia da realidade urbana e da súa problemática específica, consistente na ausencia de espazo público peonil de calidade ao carón da fachada ou bordo edificado.
- Analizar a posibilidade e conveniencia de soterrar o aparcadoiro público que na actualidade se atopa en superficie.

DETERMINACIÓNS:

O Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións deberá conte-las determinacións propias da súa natureza e finalidade, debidamente xustificadas e desenvolvidas.
Deberá conter ao menos os seguintes documentos:

- Memoria de información e diagnóstico.
- Planos de información.
- Memoria xustificativa.
- Planos de ordenación.
- Texto normativo sobre as condicións de urbanización.
- Estudo económico.
- Estratexia de desenvolvemento e actuación.

Dentro do contido e alcance do Plan especial, teranse en conta as seguintes consideracións:

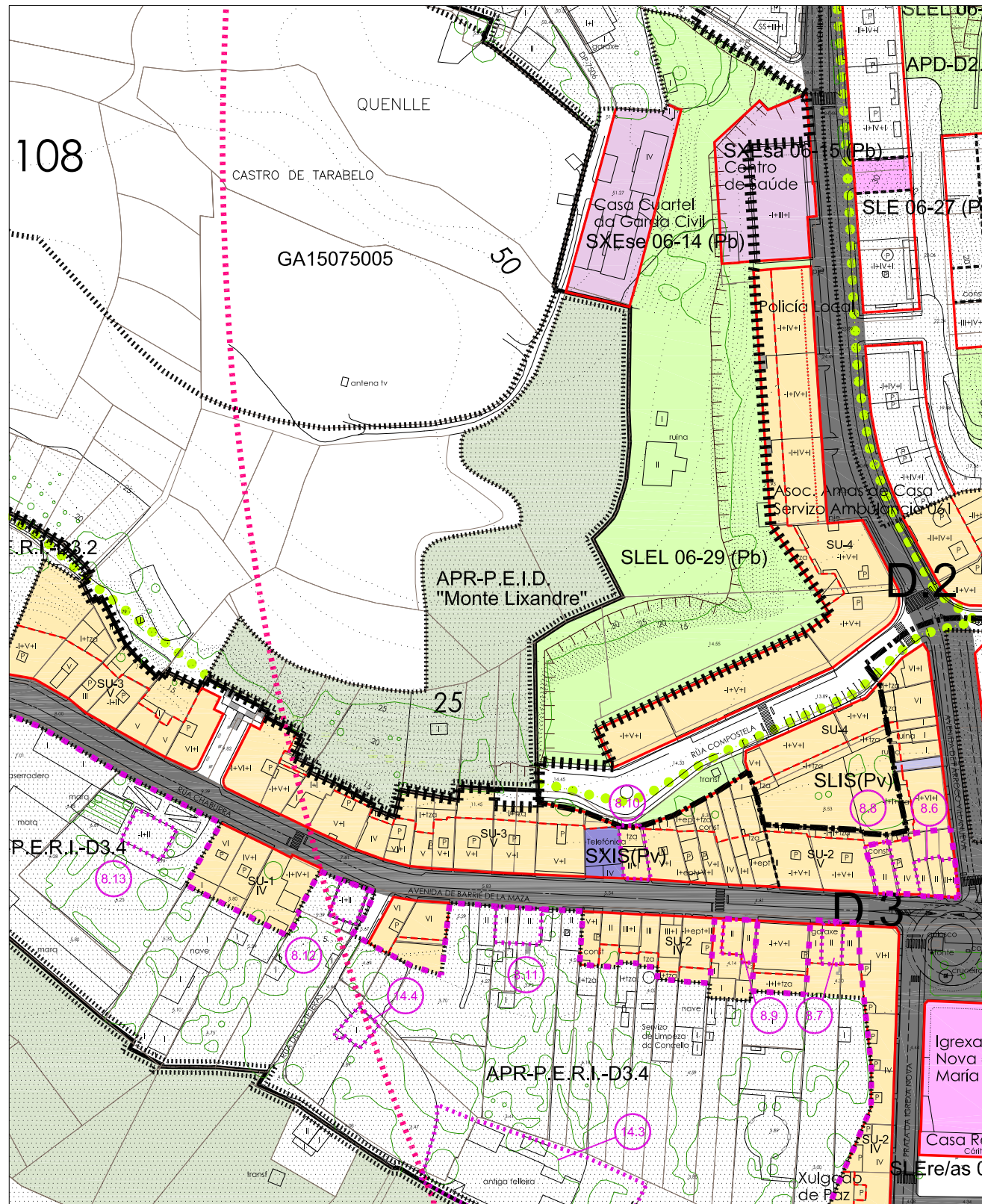
- Os planos de información e ordenación realizaranse sobre levantamento taquimétrico cun nivel de precisión propio da escala 1/500
- O plan especial conterá un estudo da paisaxe do conxunto urbano, e as medidas tendentes a recuperar valores perdidos.
- O Plan especial deberá conter unha prospección arqueolóxica. Asemade deberá analizar o bordo de contacto do elemento do catálogo da "Terraza de Sada".
- Os planos de ordenación expresarán o seu contido mediante o debuxo en planta, seccións lonxitudinais ou alzados e seccións transversais da rede viaria e fachadas.
- O Plan especial definirá as condicións de uso e urbanización da rede viaria e dos espazos públicos. Sinalaranse as zonas destinadas ó tránsito rodado, restrinxido e exclusivo peonil, do mesmo xeito cás zonas de aparcamento. Regularanse as condicións do pavimento, do mobiliario urbano, sinalización, recollida de lixo,...
- O Estudo Económico analizará a viabilidade económica dun posible aparcadoiro público soterrado en réxime de concesión.

TRAMITACIÓN:

O Plan Especial tramitarase conforme ao procedemento previsto no artigo 86 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR)
SOLO RÚSTICO

CLASE DE SOLO: RÚSTICO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS	DENOMINACIÓN: Monte Lixandre	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN:	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PEID	XESTIÓN:	PLANEAMENTO: XESTIÓN: 1 de 1
---------------------------	---	---------------------------------	--	----------	---	----------	------------------------------------



SUPERFICIE DO ÁMBITO: 10.118 m² aprox.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

- Tomar conciencia da realidade urbana e da súa problemática específica, consistente na definición do bordo urbano en contacto co Monte Lixandre e na ausencia de comunicación entre Sada de Arriba e a zona baixa de Sada.

DETERMINACIÓNS:

O Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións deberá conter as determinacións propias da súa natureza e finalidade, debidamente xustificadas e desenvolvidas. Deberá conter ao menos os seguintes documentos:

- Memoria de información e diagnóstico.
- Planos de información.
- Memoria xustificativa.
- Planos de ordenación.
- Texto normativo sobre as condicións de urbanización e axardinamento.
- Estudo económico.
- Estratexia de desenvolvemento e actuación.

Dentro do contido e alcance do Plan especial, teranse en conta as seguintes consideracións:

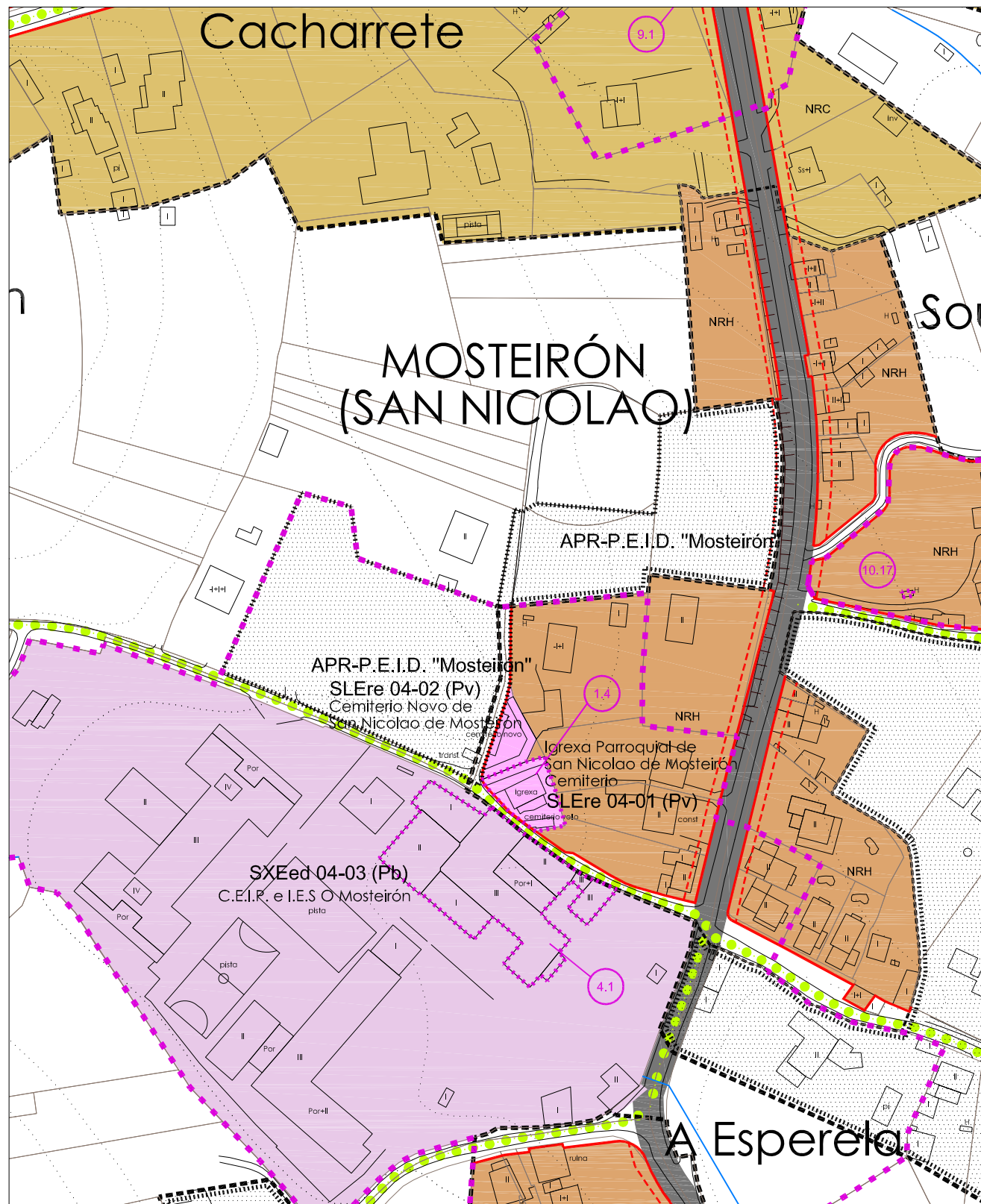
- Os planos de información e ordenación realizaranse sobre levantamento taquimétrico cun nivel de precisión propio da escala 1/500.
- O plan especial conterá un estudo da paisaxe do bordo urbano de contacto, e mesmo da paisaxe natural do Monte Lixandre, e a proposta de mellora paisaxística do conxunto..
- O Plan especial deberá conter unha prospección arqueolóxica en relación ao Castro de Sada.
- Os planos de ordenación expresarán o seu contido mediante o debuxo en planta, seccións lonxitudinais ou alzados e seccións transversais da rede viaria e fachadas do bordo urbano de contacto.
- O Plan especial definirá as condicións de uso e urbanización da rede viaria e dos espazos públicos. Sinalaranse as zonas destinadas ó tránsito peonil ou ciclista e áreas de vexetación. Regularanse as condicións do pavimento, do mobiliario urbano, da plantación de arborado, sinalización, recollida de lixo,...

TRAMITACIÓN:

O Plan Especial tramitarase conforme ao procedemento previsto no artigo 86 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR)
SOLO RÚSTICO

CLASE DE SOLO: RÚSTICO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS	DENOMINACIÓN: Mosteirón	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D2/E2	XESTIÓN:	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PEID	XESTIÓN:	PLANEAMENTO: XESTIÓN: 1 de 1
---------------------------	---	----------------------------	---	----------	---	----------	------------------------------------



SUPERFICIE DO ÁMBITO: 10.116 m² aprox.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

- Tomar conciencia da realidade urbana e da súa problemática específica, consistente no déficit de dotacións na parroquia de Mosteirón, en especial a ausencia de espazos libres de carácter público e do problema concreto de acceso e falta de aparcadoiro na contorna do centro educativo de Mosteirón, da igrexa e do cemiterio.

DETERMINACIÓNS:

O Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións deberá conter as determinacións propias da súa natureza e finalidade, debidamente xustificadas e desenvolvidas.

Deberá conter ao menos os seguintes documentos:

- Memoria de información e diagnóstico.
- Planos de información.
- Memoria xustificativa.
- Planos de ordenación.
- Texto normativo sobre as condicións de edificación, urbanización e axardinamento.
- Estudo económico.
- Estratexia de desenvolvemento e actuación.

Dentro do contido e alcance do Plan especial, teranse en conta as seguintes consideracións:

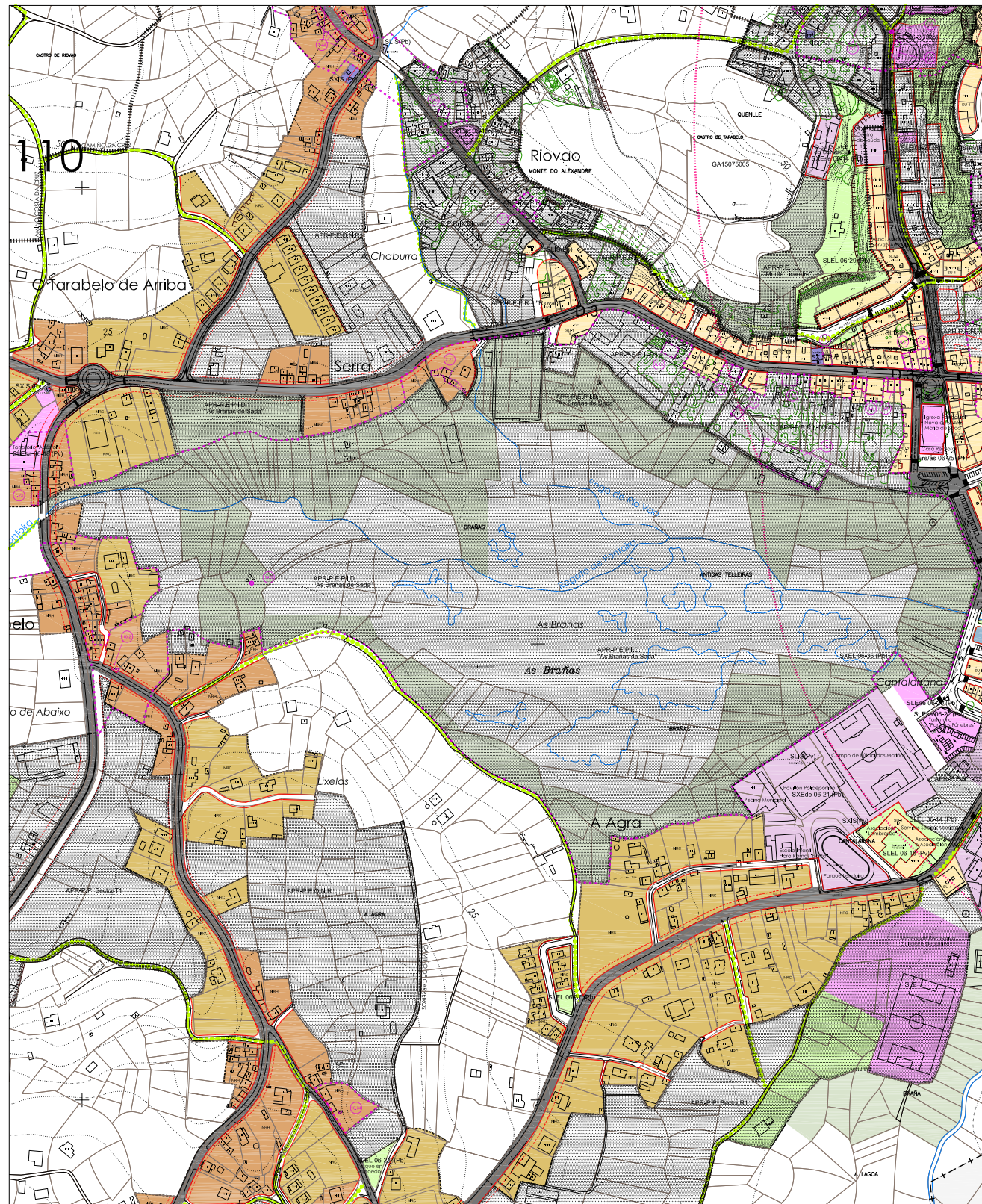
- Os planos de información e ordenación realizaranse sobre levantamento taquimétrico cun nivel de precisión propio da escala 1/500.
- O Plan especial deberá conter unha prospección arqueolóxica en relación aos elementos protexidos da contorna.
- Os planos de ordenación expresarán o seu contido mediante o debuxo en planta, seccións lonxitudinais ou alzados e seccións transversais da rede viaria.
- O Plan especial definirá as condicións de uso e urbanización da rede viaria e dos espazos públicos. Sinalaranse as zonas destinadas ó tránsito rodado e o peonil, a aparcadoiro. Regularanse as condicións do pavimento, do mobiliario urbano, da plantación de arborado, sinalización, recollida de lixo,...
- Un tercio da superficie destinarase a aparcamento público mediante un acceso dende a estrada DP-7504, outro tercio destinarase a espazo libre e o tercio restante a equipamento social ou deportivo. Esta determinación entenderase de xeito aproximado, adaptando ditas proporcións á realidade física e á proposta derradeira.

TRAMITACIÓN:

O Plan Especial tramitarase conforme ao procedemento previsto no artigo 86 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) SOLO RÚSTICO

CLASE DE SOLO: RÚSTICO/URBANO CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS	DENOMINACIÓN: As Brañas de Sada	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO: APR-PEPID	XESTIÓN:	PLANEAMENTO
			ORDENACIÓN: OD-Z-D3/E3/D4/E4	XESTIÓN:	XESTIÓN:	XESTIÓN 1de2			



SUPERFICIE DO ÁMBITO: 309.585 m² aprox.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

- Tomar conciencia da realidade urbana e da súa problemática específica, consistente na existencia dun espazo natural singular e de alto valor ecolóxico rodeado polo medio urbano, o cal exerce unha forte presión constituindo unha ameaza cara o mantemento de ditos valores. Tomar conciencia do estado degradado de certas áreas do ámbito en contacto co bordo urbano.
- Acadar o axeitado grao de protección do espazo ordenado, consonte aos valores naturais e ambientais, e consonte ao réxime de clasificación de solo rústico que o PXOM lle outorga.
- Establecer a ordenación pormenorizada dun anel verde de carácter público, que permita o achegamento da poboación ao medio natural, sen que este feito implique a perda de valores, mesmo establecer a posibilidade do percorrido peonil a través do citado anel, conformado polos espazos libres de sistema xeral propostos, SXEL-06-21(Pb), SXEL-06-31(Pb) e SXEL-06-33(Pb).

DETERMINACIÓNS:

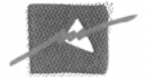
O Plan Especial de Protección, Infraestruturas e Dotacións deberá conter as determinacións propias da súa natureza e finalidade, debidamente xustificadas e desenvolvidas.

Deberá conter ao menos os seguintes documentos:

- Memoria de información e diagnóstico.
- Planos de información.
- Memoria xustificativa.
- Planos de ordenación.
- Texto normativo sobre as condicións de protección, urbanización e axardinamento.
- Estudo económico.
- Estratexia de desenvolvemento e actuación.

Dentro do contido e alcance do Plan especial, teranse en conta as seguintes consideracións:

- Os planos de información e ordenación realizaranse sobre levantamento taquimétrico cun nivel de precisión propio da escala 1/500.
- O Plan Especial conterá un estudo do medio natural e das funcións ecolóxicas que teñan lugar no ámbito. Recoméndase como punto de partida bibliográfico o estudo realizado pola Sociedade Galega de Historia Natural sobre As Brañas de Sada.
- O plan especial conterá un estudo da paisaxe do bordo urbano de contacto, e mesmo da paisaxe natural das Brañas de Sada, e a proposta de mellora paisaxística do conxunto.
- O Plan especial deberá conter unha prospección arqueolóxica en relación ás Telleiras de Sada.
- Os planos de ordenación expresarán o seu contido mediante o debuxo en planta, seccións lonxitudinais ou alzados e seccións transversais da rede viaria e fachadas do bordo urbano de contacto, tendo en consideración a ordenación que no seu momento derive da aprobación do PERI-D3.4.
- O Plan especial definirá as condicións de uso e urbanización da rede viaria e dos espazos públicos. Sinalaranse as zonas destinadas ó tránsito peonil ou ciclista e áreas de vexetación. Regularanse as condicións do pavimento, do mobiliario urbano, da plantación de arborado, sinalización, recollida de lixo,... dos ámbitos calificados de sistema xeral de espazo libre.
- O Plan especial definirá o trazado previsto do colector de saneamento identificado co código de acción SXIS-3, facéndose coincidir cunha senda peonil que garantice o futuro rexistro e mantemento.



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR)
SOLO RÚSTICO

CLASE DE SOLO: RÚSTICO/URBANO CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS	DENOMINACIÓN: As Brañas de Sada	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO
			ORDENACIÓN: OD-Z-D3/E3/D4/E4	XESTIÓN:	PLANEAMENTO: APR-PEPID	XESTIÓN:	XESTIÓN 2de2

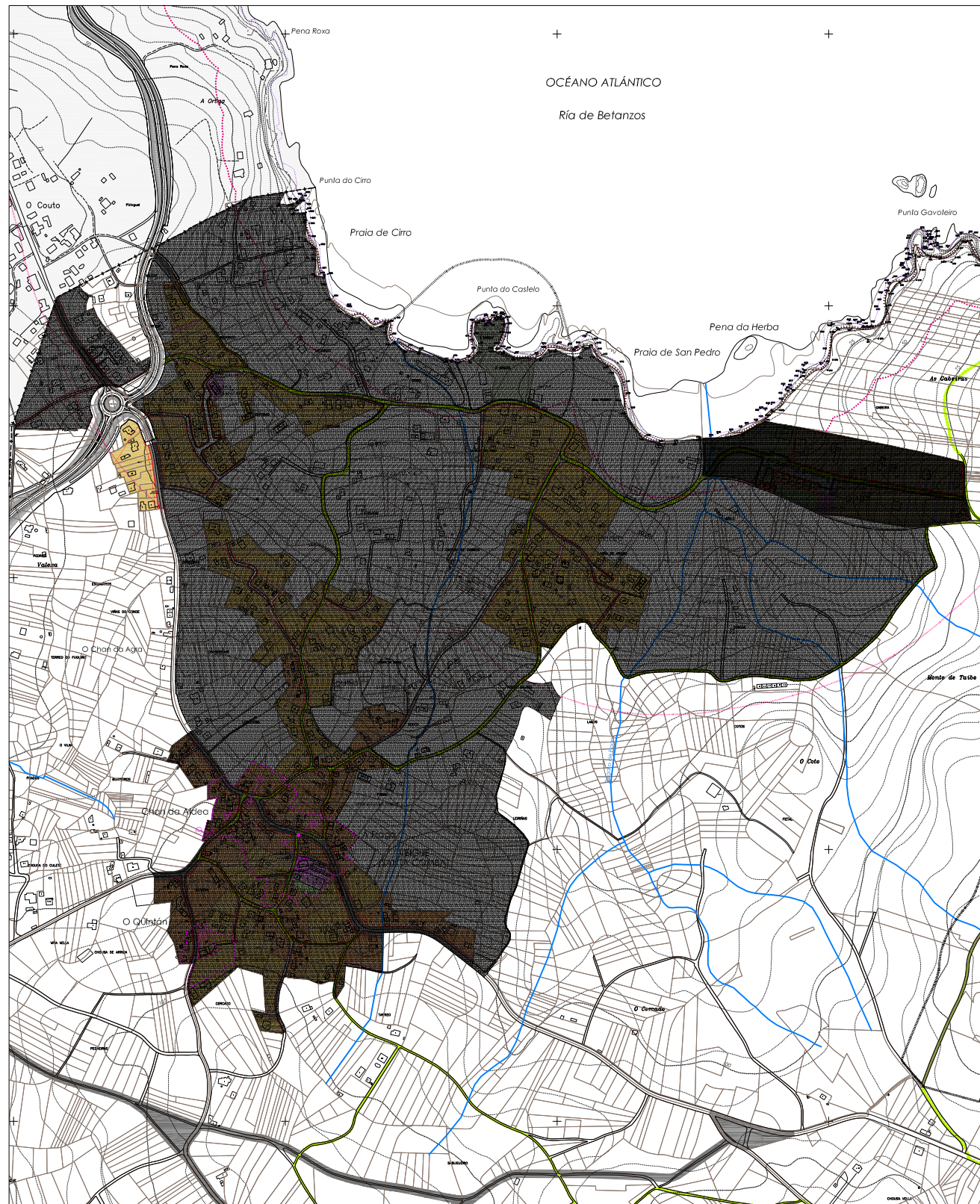
- O Plan especial ordenará, no ámbito do SXEL-06-31 (Pb), na zona sinalada nos planos de zonificación, un aparcadoiro público para un mínimo de 80 prazas. Diseñárase un pavimento filtrante vexetal coa incorporación de ringleiras de árbores nas cabezas das prazas de aparcadoiro, na procura da integración paisaxística, ocultación e creación de sombra sobre os vehículos.
- O Plan especial definirá as condicións e réxime de protección pormenorizada do solo rústico en consonancia co réxime básico establecido pola Lei 9/ 2002 e o POL.

TRAMITACIÓN:

O Plan Especial tramitarase conforme ao procedemento previsto no artigo 86 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) SOLO DE NÚCLEO RURAL/SOLO RÚSTICO

CLASE DE SOLO: SOLO DE NÚCLEO RURAL SOLO RÚSTICO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, ORDENACIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS	DENOMINACIÓN: Veigue	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO:
			ORDENACIÓN: OD-Z-A1/A2/B2	XESTIÓN:	PLANEAMENTO: APR-PEPOID	XESTIÓN:	1 de 2



ÁMBITO DO PLAN:

O Plan especial ordenará os terreos comprendidos polo ámbito dos núcleos rurais de A Valexa, San Pedro, Soutilo e Chan da Aldea, na parroquia de Veigue, mesmo a porción de solo rústico lindante cos núcleos e o mar, dunha extensión superficial aproximada de 1.148.690 m², conforme reflicte o plano de Zonificación a escala 1/2.000.

OBXECTIVOS DO PLAN:

- Tomar conciencia da problemática específica do ámbito de actuación en relación ás cualidades do medio natural costeiro, á falta de espazo público, á problemática dos accesos e aparcamento das praias de San Pedro e Cirro e á problemática do entramado dos asentamentos.
- Abordar a ordenación pormenorizada das áreas de núcleo rural común e histórico incluídas no ámbito do Plan especial, mesmo a área que o plan identifica para o desenvolvemento de actuación integral (AI).
- Ordenar o ámbito previsto polo PXOM de sistema xeral de espazo libre, SXEL-08-02 (Pb), en consonancia con outras actuacións dotacionais previstas polo Plan especial, entre elas, a previsión de aparcadoiros públicos para usuarios das praias.
- Acadar unha proposta adecuada que minimize os efectos negativos do asentamento que o Plan de Ordenación do Litoral tipifica como "novas agrupacións" de vivendas, mediante as determinacións previstas no citado Plan para as áreas de recualificación.

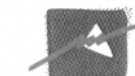
DOCUMENTACIÓN:

O Plan especial deberá conter tanta documentación sexa necesaria consonte á súa finalidade e obxectivos. A tal efecto deberá incorporar os seguintes documentos:

- Memoria de información e diagnóstico.
- Planos de información.
- Memoria xustificativa.
- Planos de ordenación.
- Texto normativo.
- Catálogo de elementos de interese.
- Estudo económico.
- Estratexia de desenvolvemento e actuación.
- Estudo da paisaxe conforme aos criterios de integración paisaxística establecidos no Plan de Ordenación do Litoral

Os planos de información e ordenación realizaranse sobre unha base cartográfica de voo recente, cun nivel de precisión propio da escala 1/500.

O Plan especial deberá conter unha prospección arqueolóxica que servirá de pauta para determinar a conseguinte identificación e protección dos elementos.



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR)
SOLO DE NÚCLEO RURAL/SOLO RÚSTICO

CLASE DE SOLO: SOLO DE NÚCLEO RURAL SOLO RÚSTICO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, ORDENACIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS	DENOMINACIÓN: Veigue	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO
			ORDENACIÓN: OD-Z-A1/A2/B2	XESTIÓN:	PLANEAMENTO: APR-PEPOID	XESTIÓN:	XESTIÓN 2de2

DETERMINACIÓNS:

Con carácter básico teranse en conta os Principios Xerais definidos no Título III do Plan de Ordenación do Litoral, en particular, aqueles do Modelo Territorial que afectan directamente ao ámbito do Plan especial:

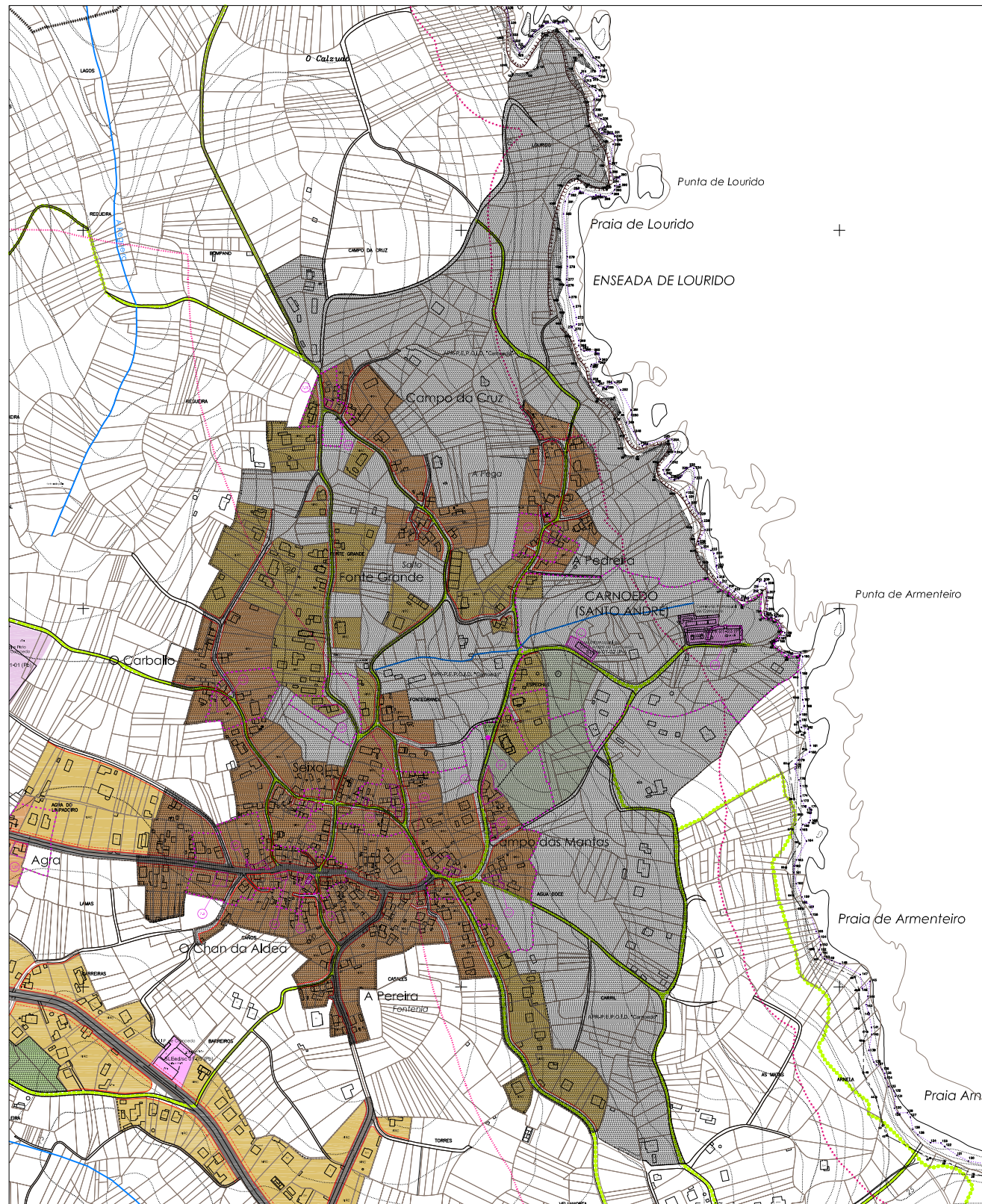
- Protección intermareal.
- Protección costeira.
- Mellora ambiental e paisaxística.
- Ordenación.
- Corredores.
- Espazos de interese.
- Rede de Espazos Naturais de Galicia.
- Asentamentos.
- Núcleos de identidade do litoral.
- Agregado urbano.
- Áreas de recualificación.

O Plan especial deberá desenvolver con suficiente nivel de detalle as seguintes determinacións:

- Definición precisa e detallada da rede viaria mediante trazado de aliñacións, mesmo a rede viaria nas áreas de reparto previstas coa finalidade de completar a estrutura e a trama do asentamento. Xerarquización e regulación da sección transversal do viario tendo en conta as prioridades nos modos e formas de mobilidade e a súa correlación co deseño da urbanización da vía e os materiais.
- Establecer unha zonificación axeitada de usos, logo da análise sobre as necesidades do asentamento e unha definición precisa da compatibilidade de usos. O Plan deberá prestar especial atención aos usos terciarios relacionados coa praia e os usos turísticos dando resposta ao fenómeno desurbanizador proposto no Plan especial de protección do litoral de Veigue, Carnoedo e Fontán.
- Regular as condicións tipolóxicas, de aproveitamento e ocupación da edificación considerando que a única implantación admitida é a de edificación illada ou acaroada. A altura máxima será de baixo e unha planta (B+1) e 7,00 metros como norma xeral, se ben o Plan especial deberá contemplar a posibilidade de limitar a altura máxima a unha planta baixa nas zonas de núcleo común máis próximas á costa. A parcela mínima en núcleo histórico será de 300 m² coas excepcións previstas na lexislación urbanística mentres que en núcleo común non será inferior a 800 m², deixando sempre dentro de ordenación as xa edificadas que non cumpren estas limitacións.
- Previsión de dotacións públicas non contempladas polo Plan Xeral e a obter de forma asistemática así como ordenación pormenorizada do solo de cesión obrigatoria das áreas de reparto previstas en zonas de núcleo común, dando cumprimento aos estándares mínimos do artigo 47.2 da Lei 9/ 2002
- Determinacións tendentes á conservación e posta en valor da estrutura dos núcleos histórico-tradicionais, recoñecendo os elementos característicos deles, como a estrutura parcelaria, o mallado viario e os elementos construídos. Elaborarase un catálogo de elementos da arquitectura do territorio, tipificando e regulando as condicións para a súa aplicación en novas construcións ou intervencións nas existentes.
- Análise da paisaxe do núcleo e a súa posta en relación coa análise das unidades da paisaxe contidas no Plan de Ordenación do Litoral coa finalidade de acadar uns obxectivos concretos tendentes á integración do núcleo no contexto litoral.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) SOLO DE NÚCLEO RURAL/SOLO RÚSTICO

CLASE DE SOLO: SOLO DE NÚCLEO RURAL SOLO RÚSTICO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, ORDENACIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS	DENOMINACIÓN: Carnoeo	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO: APR-PEPOID	XESTIÓN: 1de2
			ORDENACIÓN: OD-Z-A3/B3	XESTIÓN:	PLANEAMENTO:	XESTIÓN:		



ÁMBITO DO PLAN:

O ámbito do Plan especial de ordenación do núcleo rural de Carnoeo abrangue a parte do núcleo complexo integrado polas áreas de núcleo histórico dos asentamentos orixinais de Campo da Cruz, A Pedreira, O Carballo, Seixo, Campo das Mantas, Chan da Aldea e A Pereira e as áreas de núcleo común de Fonte Grande, incluíndo as actuacións integrais previstas en diferentes zonas do citado núcleo, mesmo a porción de solo rústico lindante cos núcleos e o mar, dunha extensión superficial aproximada de 627.114 m², conforme reflicte o plano de Zonificación a escala 1/2.000.

OBXECTIVOS DO PLAN:

- Tomar conciencia da problemática específica do ámbito de actuación en relación ás cualidades do medio natural costeiro, á falla de espazo público, á problemática dos accesos e aparcamento na contorna da igrexa, cemiterio e das praias de Armenteiro e Lourido e á problemática do entramado dos asentamentos.
- Abordar a ordenación pormenorizada das áreas de núcleo rural común e histórico incluídas no ámbito do Plan especial, mesmo as áreas que o plan identifica para o desenvolvemento de actuación integral (AI).
- Ordenar o ámbito previsto polo PXOM de sistema xeral de espazo libre, SXEL-01-02 (Pb).

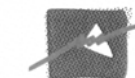
DOCUMENTACIÓN:

O Plan especial deberá conter tanta documentación sexa necesaria consonte á súa finalidade e obxectivos. A tal efecto deberá incorporar os seguintes documentos:

- Memoria de información e diagnóstico.
- Planos de información.
- Memoria xustificativa.
- Planos de ordenación.
- Texto normativo.
- Catálogo de elementos de interese.
- Estudo económico.
- Estratexia de desenvolvemento e actuación.
- Estudo da paisaxe conforme aos criterios de integración paisaxística establecidos no Plan de Ordenación do Litoral

Os planos de información e ordenación realizaranse sobre unha base cartográfica de voo recente, cun nivel de precisión propio da escala 1/500.

O Plan especial deberá conter unha prospección arqueolóxica que servirá de pauta para determinar a conseguinte identificación e protección dos elementos.



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) SOLO DE NÚCLEO RURAL/SOLO RÚSTICO

CLASE DE SOLO: SOLO DE NÚCLEO RURAL SOLO RÚSTICO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, ORDENACIÓN, INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS	DENOMINACIÓN: Carnoedo	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO
			ORDENACIÓN: OD-Z-A3/B3	XESTIÓN:	PLANEAMENTO: APR-PEPOID	XESTIÓN:	XESTIÓN 2de2

DETERMINACIÓNS:

Con carácter básico teranse en conta os Principios Xerais definidos no Título III do Plan de Ordenación do Litoral, en particular, aqueles do Modelo Territorial que afectan directamente ao ámbito do Plan especial:

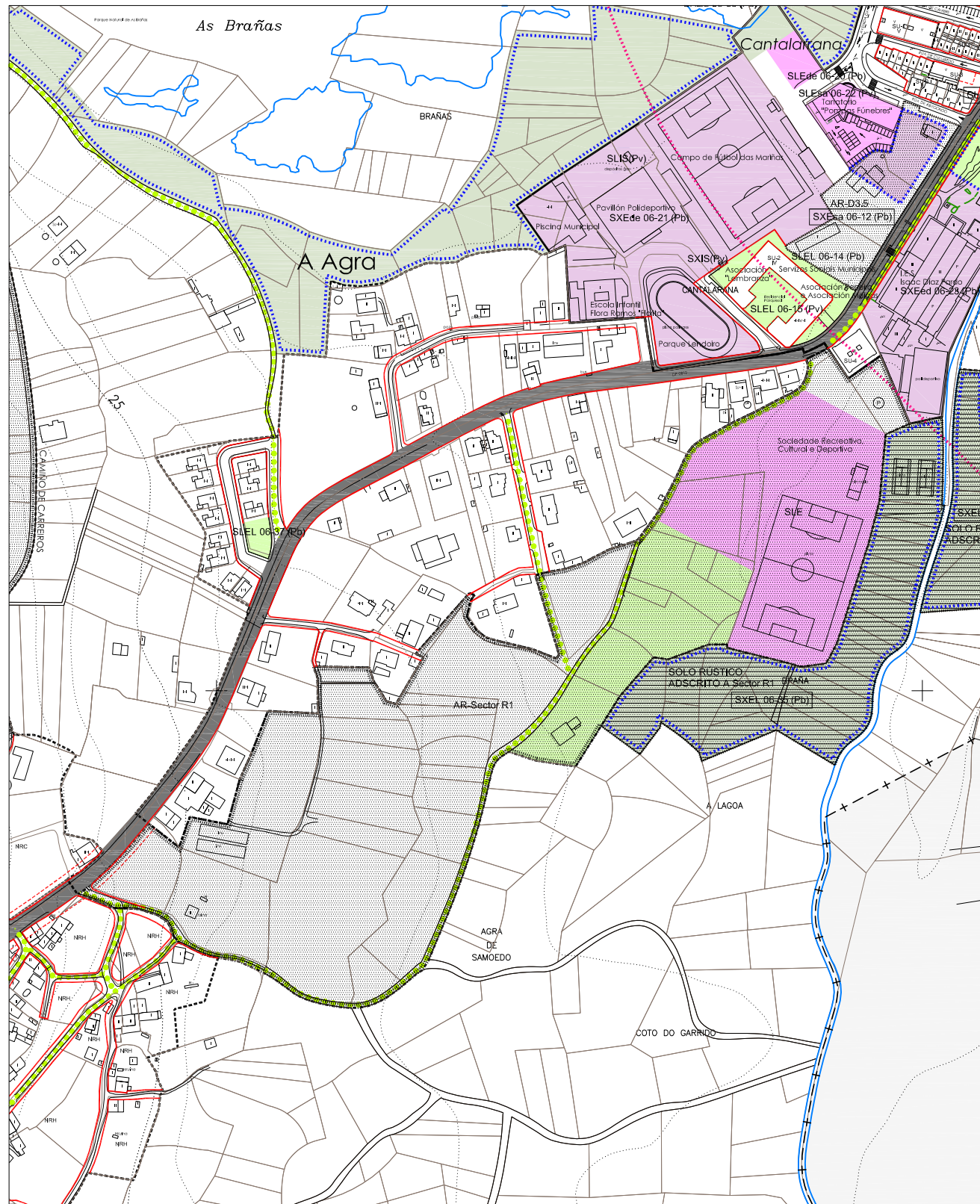
- Protección intermareal.
- Protección costeira.
- Mellora ambiental e paisaxística.
- Ordenación.
- Corredores.
- Espazos de interese.
- Rede de Espazos Naturais de Galicia.
- Asentamentos.
- Núcleos de identidade do litoral.
- Agregado urbano.
- Áreas de recualificación.

O Plan especial deberá desenvolver con suficiente nivel de detalle as seguintes determinacións:

- Definición precisa e detallada da rede viaria mediante trazado de aliñacións, mesmo a rede viaria nas áreas de reparto previstas coa finalidade de completar a estrutura e a trama do asentamento. Xerarquización e regulación da sección transversal do viario tendo en conta as prioridades nos modos e formas de mobilidade e a súa correlación co deseño da urbanización da vía e os materiais.
- Establecer unha zonificación axeitada de usos, logo da análise sobre as necesidades do asentamento e unha definición precisa da compatibilidade de usos.
- Regular as condicións tipolóxicas, de aproveitamento e ocupación da edificación considerando que a única implantación admitida é a de edificación illada ou acaroada. A altura máxima será de baixo e unha planta (B+1) e 7,00 metros como norma xeral, se ben o Plan especial deberá contemplar a posibilidade de limitar a altura máxima a unha planta baixa nas zonas de núcleo común máis próximas á costa. A parcela mínima en núcleo histórico será de 300 m² coas excepcións previstas na lexislación urbanística mentres que en núcleo común non será inferior a 800 m², deixando sempre dentro de ordenación as xa edificadas que non cumpren estas limitacións.
- Previsión de dotacións públicas non contempladas polo Plan Xeral e a obter de forma asistemática así como ordenación pormenorizada do solo de cesión obrigatoria das actuacións integrais previstas en zonas de núcleo común, dando cumprimento aos estándares mínimos do artigo 47.2 da Lei 9/ 2002.
- Determinacións tendentes á conservación e posta en valor da estrutura dos núcleos histórico-tradicionais, recoñecendo os elementos característicos deles, como a estrutura parcelaria, o mallado viario e os elementos construídos. Elaborarase un catálogo de elementos da arquitectura do territorio, tipificando e regulando as condicións para a súa aplicación en novas construcións ou intervencións nas existentes.
- Análise da paisaxe do núcleo e a súa posta en relación coa análise das unidades da paisaxe contidas no Plan de Ordenación do Litoral coa finalidade de acadar uns obxectivos concretos tendentes á integración do núcleo no contexto litoral.
- Deseño das redes de infraestrutura nos ámbitos carentes ou deficitarios e a súa conexión coas existentes, mesmo o replantexamento do sistema de saneamento que minimize as necesidades de bombeo á rede xeral municipal.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANIZABLE

CLASE DE SOLO: URBANIZABLE DELIMITADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN: Agra de Samoedo	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-E3 / E4	XESTIÓN: OD-X-E3 / E4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PP Sector R1	XESTIÓN: AR-Sector R1	PLANEAMENTO XESTIÓN 1de2
--	--	----------------------------------	---	--------------------------	---	--------------------------	--------------------------------



USO GLOBAL: Residencial.

Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

APROVEITAMENTOS

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	82.079 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,30 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	3.915 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	23.449 m ² c
Superficie neta do ámbito:	78.164 m ²		

XESTIÓN

Sup. de solo rústico de sistema xeral adscrito:	18.493 m ²		
Superficie da área de reparto:	96.657 m ²	Aproveitamento tipo:	0,24260012208 utc

CESIÓNS:

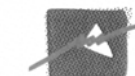
SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	18.493 m ² (Acción SXEL-06-35)	
EQUIPAMENTOS	---	A concretar no PP segundo os obxectivos de deseño establecidos para a área.
VIARIO	O reflectido na planimetría	
PRAZAS DE APARCADOIRO	As regulamentariamente establecidas, a concretar no PP.	
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial	
RESERVA DOTACIONAL AUTÓNOMICA PARA VIVENDA DE PROMOCIÓN E TITULARIDADE PÚBLICAS	586 m ²	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

A ordenación planea dar remate ao núcleo urbano de Sada no contacto co núcleo rural de Samoedo, aportando unha estrutura urbana que veña enriquecer o crecemento lineal a base de edificacións illadas que tivo lugar ao longo da estrada DP-0812.

O camiño antigo de Sada a Samoedo recupérase para servir de eixo peonil estruturante dos novos espazos a xerar: un desenvolvemento residencial que cosa o núcleo de Samoedo co tecido urbano existente e un área de dotacións públicas, que complementen o entorno de equipamentos de Cantalarrana e dos espazos libres do Rego Maior, contribuíndo á calidade urbana e ambiental do conxunto da Vila de Sada.



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN SOLO URBANIZABLE

CLASE DE SOLO:	FIGURA DE PLANEAMENTO:	DENOMINACIÓN:	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO:	XESTIÓN:	PLANEAMENTO:	XESTIÓN:
URBANIZABLE DELIMITADO	PLAN PARCIAL	Agra de Samoedo	ORDENACIÓN: OD-Z-E3 / E4	XESTIÓN: OD-X-E3 / E4	PLANEAMENTO: APR-PP Sector R1	XESTIÓN: AR-Sector R1				

CONDICIÓNS DE DESEÑO DA ORDENACIÓN:

- O antigo camiño de Sada a Samoedo será obxecto de recuperación e formará parte da rede viaria do sector como principal percorrido peonil.
- A rede peonil que concrete o plan parcial estará conectada cos camiños públicos existentes en contacto co sector, e articulará as áreas residenciais coas dotacións.
- O plan parcial establecerá un área de aparcamento público no contacto coa estrada DP-0812, o equipamento de sistema local e o espazo libre de sistema xeral.
- Como cesión de sistema local de equipamento reservarase unha parcela segundo o expresado nos planos de ordenación, que se destinará a uso educativo.
- O sistema local de espazo libre deseñárase conforme co reflectido na planimetría.
- A edificación residencial ordenarase mediante tipoloxía de bloque aberto, cunha altura máxima de catro plantas (B+3),
- O 10% do aproveitamento lucrativo residencial estará destinado a vivendas sometidas a algún réxime de protección pública.

DEFINICIÓN DOS ELEMENTOS ESTRUTURANTES:

- O sector contará cun acceso principal á área residencial desde a estrada DP-0812, situado no extremo suroeste do sector, mediante intersección en T con carrís de incorporación e xiro á esquerda. A área dotacional situada ao norte do ámbito, restrinxirá o acceso rodado a un área de aparcamento situado en contacto coa estrada DP-0812. A este punto acomete o antigo camiño público de Sada a Samoedo que, trala súa recuperación, será o elemento peonil que articule en continuidade as diferentes zonas do sector.
- Para a conexión da rede de distribución de abastecemento de auga do sector, será preciso executar unha nova conducción FDØ200 ao longo da estrada DP-0812. Este tramo de conducción é parte dunha nova arteria do abastecemento xeral, identificada como acción SXIS-2, vinculada aos sectores R1, R2 e R3. A proporción do custo da acción atribuída ao sector R3, así como as súas especificacións, aparecen reflectidas na correspondente ficha de acción.
- O saneamento das augas fecais realizarase ao longo do viario estruturante do sector por gravidade, mediante un colector PVC Ø315-400. O entronque coa rede pública existente terá lugar na estrada DP-0812, na zona de cota máis baixa de contacto co ámbito. Como previsión futura, a conducción debera acadar, augas arriba, o contacto co núcleo de Samoedo e se deberá executar un ramal PVCØ400 paralelo ao Río Maior, desde a estrada DP-0812.
- O subministro de electricidade realizarase en media tensión dende o tendido existente na estrada DP-0812, coa previsión necesaria de novos transformadores.
- A conexión do sector coa infraestrutura de gas e telecomunicacións existente realizarase no contacto norte coa estrada DP-0812.

MEDIDAS TENDENTES A ACADAR UN DESENVOLVEMENTO SOSTIBLE:

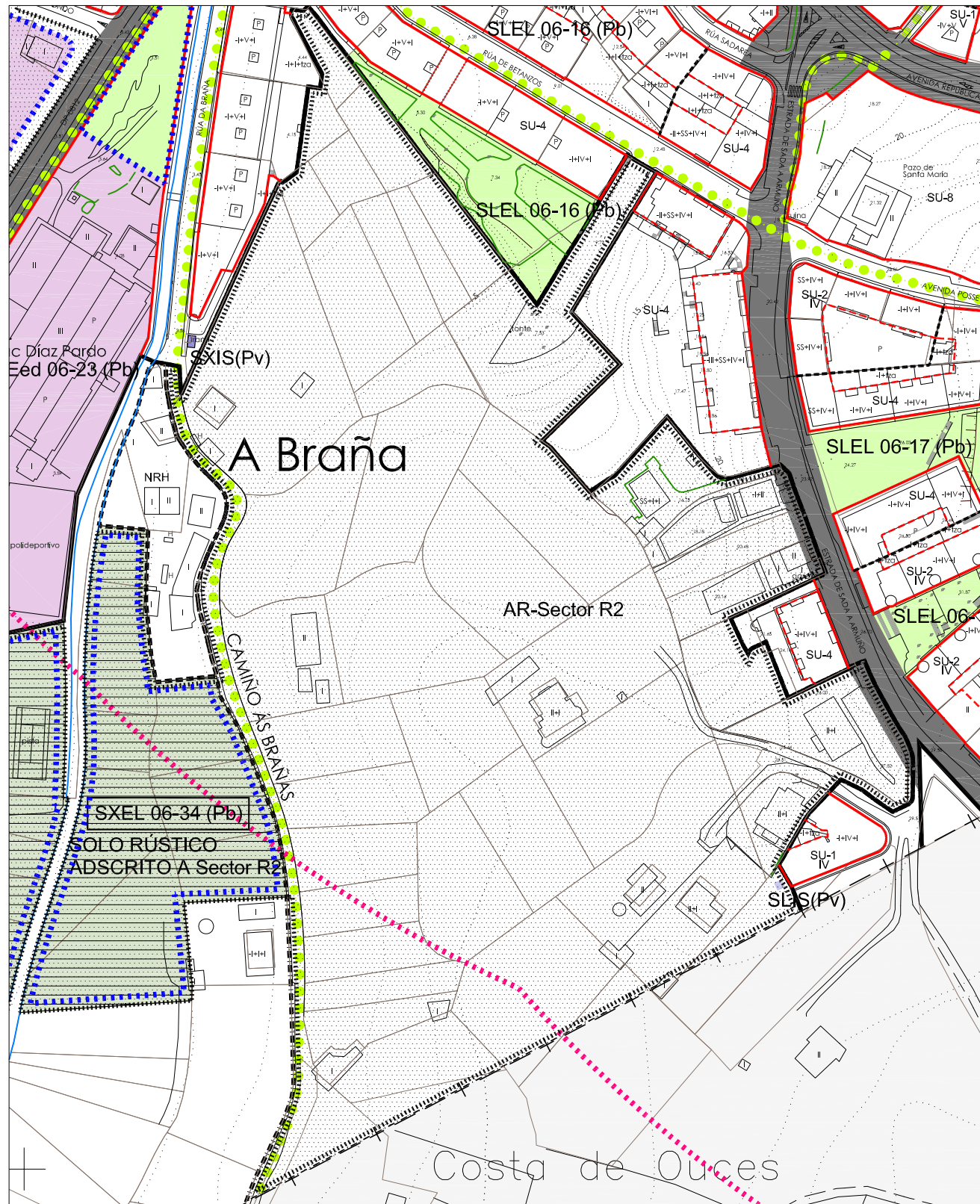
- O Plan parcial establecerá as determinacións precisas para procurar índices elevados de infiltración das augas de choiva, mediante o emprego de pavimentos filtrantes. As augas pluviais que necesariamente teñan que ser recollidas no interior do sector evacuaranse na zonas verdes, mediante pozos filtrantes.
- As plantacións vexetais nas zonas verdes que recollan as augas de escorrentía realizaránse con especies arbóreas como freixo, salgueiro, chopo, carballo, bidueiro, Gleditsia var, Robinia var, e especies tapizantes e arbustivas ornamentais próximas ás especies autóctonas no seu filum, de xeito que conserven as características ambientais da zona.

CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE HABITABILIDADE:

- Será de aplicación o artigo 7º das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia ás vivendas de nova construción dentro desta área de ordenación.
- O espazo exterior de calidade será deseñado no correspondente Plan Parcial, consonte ás determinacións seguintes:
 - O asollamento será o apropiado tanto para as vivendas colindantes como para o propio espazo exterior.
 - A configuración volumétrica debe gardar proporción cos volumes que o delimitan. Nos espazos públicos é importante a continuidade espacial coa rúa e evitar a configuración de áreas residuais ou illadas.
 - Garantir a unicidade dos espazos configurados, aínda que sexan urbanizados por etapas ou partes.
 - O Plan Parcial deberá definir o deseño e a distribución de usos no caso de espazos públicos.
 - O espazo deberá conservar as súas funcións de xeito continuo na meirande parte da súa superficie, e polo tanto non deberá verse invadido por elementos que dificulten ou interrompan esta continuidade. Farase o seu deseño con criterios de sustentabilidade (reciclaxe das augas pluviais, sistemas de rego sostibles, niveis de iluminación, materiais, etc.).
- O Plan Parcial deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN SOLO URBANIZABLE

CLASE DE SOLO: URBANIZABLE DELIMITADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN: Camiño da Braña	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-E4	XESTIÓN: OD-X-E4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PP Sector R2	XESTIÓN: AR-Sector R2	PLANEAMENTO: XESTIÓN: 1de2
--	--	----------------------------------	--	---------------------	---	--------------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Residencial.

Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	55.322 m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	3.145 m ²
Superficie neta do ámbito:	52.177 m ²

APROVEITAMENTOS

Coefficiente de edificabilidade:	0,45 m ² /m ²
Aproveitamento lucrativo total:	23.480 m ² c

XESTIÓN

Sup. de solo rústico de sistema xeral adscrito:	8.229 m ²		
Superficie da área de reparto:	60.406 m ²	Aproveitamento tipo:	0,38870310896 utc

CESIÓNS:

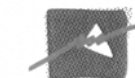
SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	8.229 m ² (Acción SXEL-06-34)	
EQUIPAMENTOS	---	As regulamentariamente establecidas, a concretar no PP.
VIARIO	O reflectido na planimetría	
PRAZAS DE APARCADOIRO	As regulamentariamente establecidas, a concretar no PP.	
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial	
RESERVA DOTACIONAL AUTÓNOMICA PARA VIVENDA DE PROMOCIÓN E TITULARIDADE PÚBLICAS	587 m ²	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

A través deste desenvolvemento residencial preténdese dotar de estrutura o borde urbano difuso existente entre as rúas Betanzos, Braña e a estrada a Arnuño (DP-0813), nuns casos completando e noutros, dando solución á ordenación existente na contorna.

A ordenación contribúe co sistema xeral de espazos libres coa previsión dun área fluvial na beira do Río Maior, así como ao reforzo da rede xeral infraestruturas de servizos.



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN SOLO URBANIZABLE

CLASE DE SOLO:	FIGURA DE PLANEAMENTO:	DENOMINACIÓN:	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO:	XESTIÓN:	PLANEAMENTO:	XESTIÓN:
URBANIZABLE DELIMITADO	PLAN PARCIAL	Camiño da Braña	ORDENACIÓN: OD-Z-E4	XESTIÓN: OD-X-E4	PLANEAMENTO: APR-PP Sector R2	XESTIÓN: AR-Sector R2				

CONDICIÓN DE DESEÑO DA ORDENACIÓN:

- A rede viaria integrará os tramos existentes de acceso ao sector.
- Concretarase unha rede peonil que articule as zonas residenciais cos equipamentos e espazos libres locais e xerais.
- A edificación residencial ordenarase mediante tipoloxía de bloque aberto, cunha altura máxima de catro plantas (B+3),
- As novas edificacións acaroaranse ás medianeiras expostas dos volumes existentes. Neste caso poderán seguir a tipoloxía do rueiro ao que den remate, cumprindo a altura máxima fixada para o sector R2.
- O 10% do aproveitamento lucrativo residencial estará destinado a vivendas sometidas a algún réxime de protección pública.

DEFINICIÓN DOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES:

- Os accesos principais ao sector produciranse desde a Rúa Betanzos, a Rúa da Braña, e a estrada DP-0813 de Sada a Armuño, no extremo leste do ámbito.
- O abastecemento de auga producirase desde a canalización FDØ200 da rede pública que discorre pola Rúa Betanzos. Corresponde ao sector R2 parte do custo de execución da acción SXIS-2, de reforzo da rede xeral, que será compartida cos sectores R1 e R3 do xeito exposto na correspondente ficha de acción.
- O saneamento das augas fecais realizarase polo interior do sector por gravidade, mediante un colector PVCØ315-400. O entronque coa rede pública existente terá lugar na Rúa da Braña, no punto de cota máis baixa de contacto co ámbito. Corresponde ao sector R2 a execución da acción SXIS-5, de mellora da rede xeral, cuxas especificacións figuran na correspondente ficha de acción.
- O subministro de electricidade realizarase en media tensión dende o tendido existente en contacto co sector, coa previsión necesaria de novos transformadores.
- A conexión do sector coa infraestrutura de gas existente realizarase na Rúa Betanzos e no extremo sur de contacto coa estrada DP-0813.
- A acometida á rede de telecomunicacións terá lugar na rede existente que discorre pola Rúa Betanzos, a Rúa da Braña e a estrada DP-0813.

MEDIDAS TENDENTES A ACADAR UN DESENVOLVEMENTO SOSTIBLE:

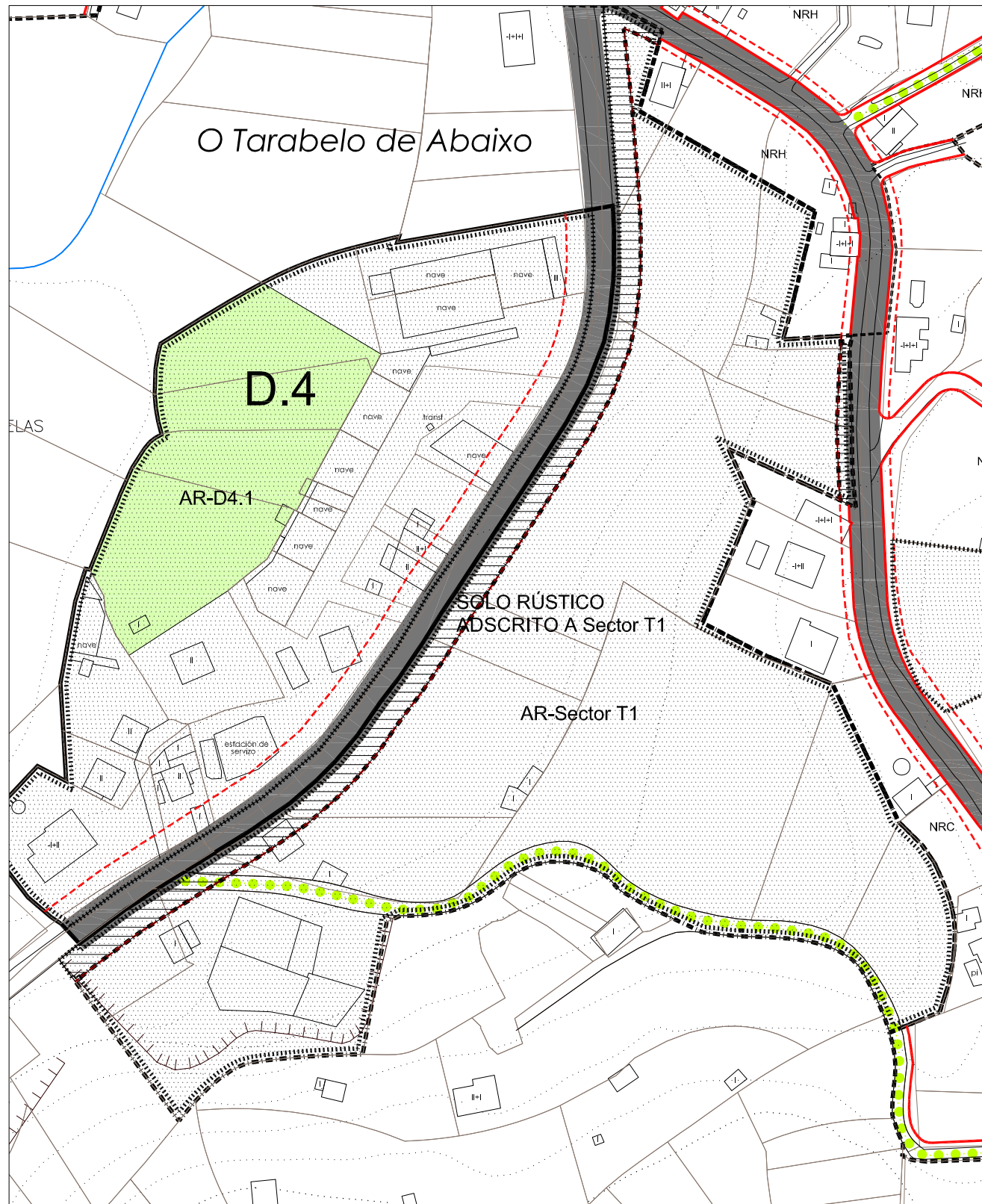
- O deseño da ordenación que estableza o plan parcial terá en conta as escorrentías naturais do terreo, onde preferentemente se situarán as zonas verdes.
- O Plan parcial establecerá as determinacións precisas para procurar índices elevados de infiltración das augas de choiva, mediante o emprego de pavimentos filtrantes. As augas pluviais que necesariamente teñan que ser recollidas no interior do sector evacuaranse na zonas verdes, mediante pozos filtrantes.
- As plantacións vexetais nas zonas verdes que recollan as augas de escorrentía realizaránse con especies arbóreas como freixo, salgueiro, chopo, carballo, bidueiro, Gleditsia var, Robinia var, e especies tapizantes e arbustivas ornamentais próximas ás especies autóctonas no seu filum, de xeito que conserven as características ambientais da zona.

CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE HABITABILIDADE:

- Será de aplicación o artigo 7º das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia ás vivendas de nova construción dentro desta área de ordenación.
- O espazo exterior de calidade será deseñado no correspondente Plan Parcial, consonte ás determinacións seguintes:
 - O asollamento será o apropiado tanto para as vivendas colindantes como para o propio espazo exterior.
 - A configuración volumétrica debe gardar proporción cos volumes que o delimitan. Nos espazos públicos é importante a continuidade espacial coa rúa e evitar a configuración de áreas residuais ou illadas.
 - Garantir a unicidade dos espazos configurados, aínda que sexan urbanizados por etapas ou partes.
 - O Plan Parcial deberá definir o deseño e a distribución de usos no caso de espazos públicos.
 - O espazo deberá conservar as súas funcións de xeito continuo na meirande parte da súa superficie, e polo tanto non deberá verse invadido por elementos que dificulten ou interrompan esta continuidade. Farase o seu deseño con criterios de sustentabilidade (reciclaxe das augas pluviais, sistemas de rego sostibles, niveis de iluminación, materiais, etc.).
- O Plan Parcial deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANIZABLE

CLASE DE SOLO: URBANIZABLE DELIMITADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN: Polígono empresarial do Tarabelo	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-E3	XESTIÓN: OD-X-E3	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PP Sector T1	XESTIÓN: AR-Sector T1	PLANEAMENTO XESTIÓN 1de2
--	--	---	--	---------------------	---	--------------------------	--------------------------------



USO GLOBAL: Terciario.

Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

APROVEITAMENTOS

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	36.979 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,60 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	1.498 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	21.289 m ² c
Superficie neta do ámbito:	35.481 m ²		

XESTIÓN

Sup. de solo rústico de sistema xeral adscrito:	4.209 m ²		
Superficie da área de reparto:	39.690 m ²	Aproveitamento tipo:	0,53638196019 utc

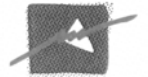
CESIÓNS:

SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	---	
EQUIPAMENTOS	---	As regulamentariamente establecidas, a concretar no PP.
VIARIO	O reflectido na planimetría	
PRAZAS DE APARCAOIRO	As regulamentariamente establecidas, a concretar no PP.	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

Creación de solo adicado a actividades empresariais, como reforzo do enclave terciario existente.



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANIZABLE

CLASE DE SOLO:	FIGURA DE PLANEAMENTO:	DENOMINACIÓN:	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO:
URBANIZABLE DELIMITADO	PLAN PARCIAL	Polígono empresarial do Tarabelo	ORDENACIÓN: OD-Z-E3	XESTIÓN: OD-X-E3	PLANEAMENTO: APR-PP Sector T1	XESTIÓN: AR-Sector T1	2de2

CONDICIÓNS DE DESEÑO DA ORDENACIÓN:

- A edificación de uso terciario materializarase en tipoloxías acordes coa ordenanza de actividades terciarias definida na normativa do Plan Xeral.
- As cesións de sistema local de espazo libre utilizaranse como ferramentas tapizantes de transición entre o uso terciario e o residencial, localizado ao leste do Sector.

DEFINICIÓN DOS ELEMENTOS ESTRUTURANTES:

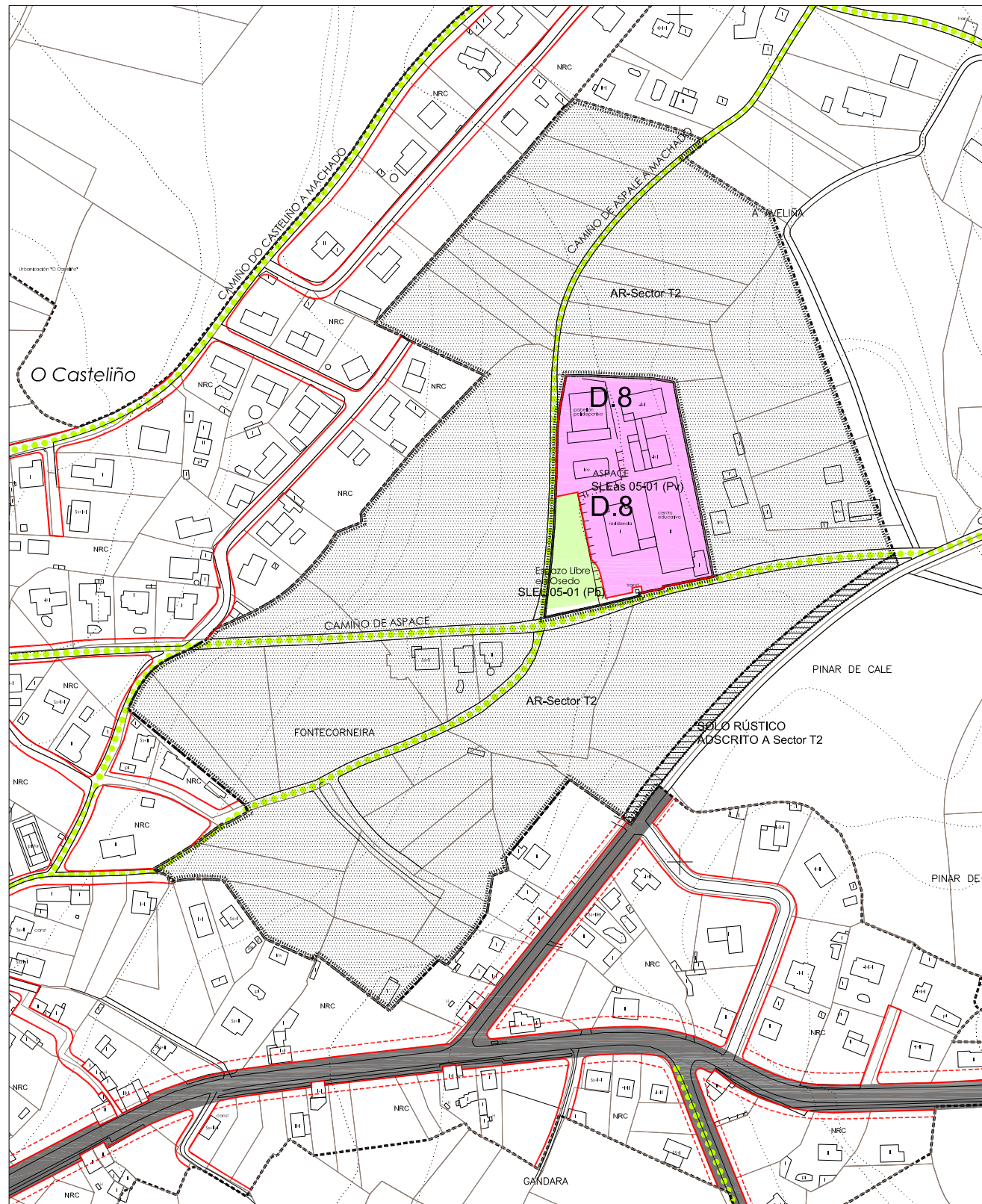
- A estrada DP-5813 constitúese como soporte de acceso mediante unha vía de servizo interior ao sector e unha intersección en "T" con cuñas de aceleración/desaceleración, semiglorieta para cambio de sentido e cuñas e carril de incorporación e espera para xiro a esquerda.
- O custo desta actuación correrá a cargo da área de reparto en concepto de conexión co sistema xeral viario.
- O abastecemento de auga realizarase mediante un ramal de distribución PEØ110 ao longo do carril de servizo, que entroncará coa arteria FDØ150 da rede pública no camiño a Samoedo.
- O saneamento das augas fecais realizarase ao longo do carril de servizo por gravidade, mediante un colector PVC Ø315. O saneamento entroncará co colector PVC Ø400 da rede pública que discorre pola estrada DP-5813 augas abaixo da área terciaria existente.
- O subministro de electricidade realizarase en media tensión dende o tendido existente que discorre pola estrada DP-5813.

MEDIDAS TENDENTES A ACADAR UN DESENVOLVEMENTO SOSTIBLE:

- O Plan parcial establecerá as determinacións precisas para procurar índices elevados de infiltración das augas de choiva, mediante o emprego de pavimentos filtrantes.
- As plantacións vexetais nas zonas verdes que recollan as augas de escorrentía realizaránse con especies arbóreas como freixo, salgueiro, chopo, carballo, bidueiro, Gleditsia var, Robinia var, e especies tapizantes e arbustivas ornamentais próximas ás especies autóctonas no seu filum, de xeito que conserven as características ambientais da zona.
- O Plan parcial deberá establecer as condicións esixibles ás edificacións en materia de uso de enerxías alternativas, co obxecto de acadar un estándar mínimo en consumo de recursos por m².

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANIZABLE

CLASE DE SOLO: URBANIZABLE DELIMITADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN: Area de usos terciarios de Osedo	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-E2 / F2	XESTIÓN: OD-X-E2 / F2	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PP Sector T2	XESTIÓN: AR-Sector T2	PLANEAMENTO XESTIÓN 1de2
--	--	---	---	--------------------------	---	--------------------------	--------------------------------



USO GLOBAL: Terciario.

Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

APROVEITAMENTOS

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	108.408 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,30 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	4.578 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	31.149 m ² c
Superficie neta do ámbito:	103.830m ²		

XESTIÓN

Sup. de solo rústico de sistema xeral adscrito:	1.547 m ²		
Superficie da área de reparto:	105.377 m ²	Aproveitamento tipo:	0,29559581312 utc

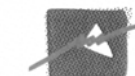
CESIÓNS:

SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	---	
EQUIPAMENTOS	---	As regulamentariamente establecidas, a concretar no PP.
VIARIO	O reflectido na planimetría	
PRAZAS DE APARCADOIRO	As regulamentariamente establecidas, a concretar no PP.	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

Creación de solo adicado a actividades empresariais.



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN SOLO URBANIZABLE

CLASE DE SOLO:	FIGURA DE PLANEAMENTO:	DENOMINACIÓN:	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO:
URBANIZABLE DELIMITADO	PLAN PARCIAL	Area de usos terciarios de Osedo	ORDENACIÓN: OD-Z-E2 / F2	XESTIÓN: OD-X-E2 / F2	PLANEAMENTO: APR-PP Sector T2	XESTIÓN: AR-Sector T2	2de2

CONDICIÓNS DE DESEÑO DA ORDENACIÓN:

- A edificación de uso terciario materializarase en tipoloxías acordes coa ordenanza de actividades terciarias definida na normativa do Plan Xeral.
- As cesións de sistema local de espazo libre utilizaranse como elemento de transición entre o uso residencial e terciario.

DEFINICIÓNS DOS ELEMENTOS ESTRUTURANTES:

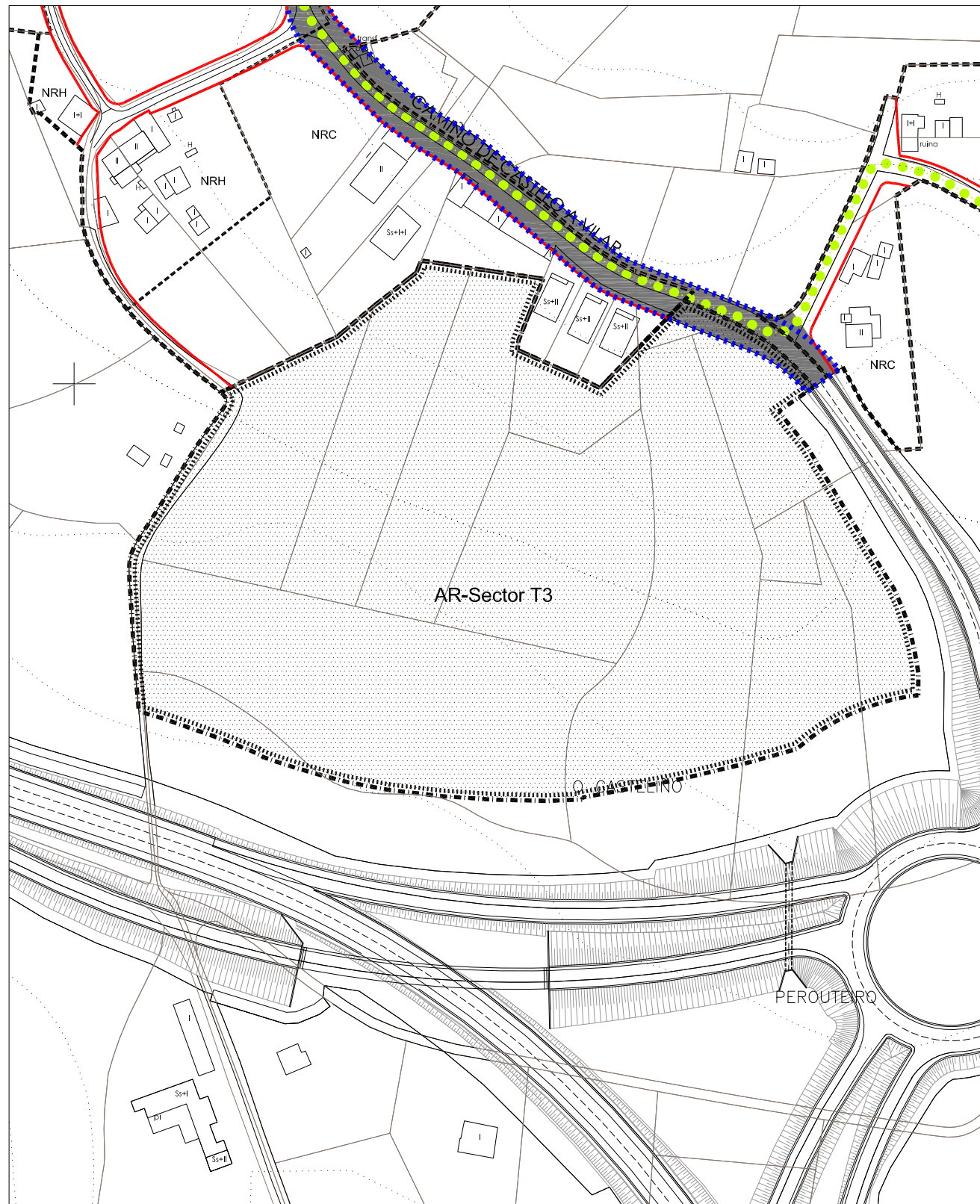
- O acceso ao sector situarase na estrada DP-7504, mediante intersección en "T" con cuñas de aceleración/desaceleración, semiglorieta para cambio de sentido e cuñas e carril de incorporación e espera para xiro a esquerda.
- O custo desta actuación correrá a cargo da área de reparto en concepto de conexión co sistema xeral viario.
- Para a conexión da rede de abastecemento de auga do sector, será preciso executar unha nova conducción FDØ200 ao longo da estrada DP-7504 ata o acceso ao sector, que entronque coa arteria FDØ250 da rede pública na estrada DP-5813. Esta infraestrutura correspóndese coa acción SXIS-6, que correrá a cargo deste sector.
- O saneamento das augas fecais entroncará por gravidade co colector PVC Ø315 da rede pública que discorre polo camiño este-oeste que cruza o sector. Executarase ademais o entronque coa rede pública PVC Ø315 en dirección norte a través do camiño público.
- O subministro de electricidade realizarase en media tensión dende o tendido existente que cruza o sector, procedendo ao soterramento das liñas e á previsión de novos transformadores.

MEDIDAS TENDENTES A ACADAR UN DESENVOLVEMENTO SOSTIBLE:

- O Plan parcial establecerá as determinacións precisas para procurar índices elevados de infiltración das augas de choiva, mediante o emprego de pavimentos filtrantes. As augas pluviais que necesariamente teñan que ser recollidas no interior do sector evacuaranse na zonas verdes mediante pozos filtrantes.
- As plantacións vexetais nas zonas verdes que recollan as augas de escorrentía realizaránse con especies arbóreas como freixo, salgueiro, chopo, carballo, bidueiro, Gleditsia var, Robinia var, e especies tapizantes e arbustivas ornamentais próximas ás especies autóctonas no seu filum, de xeito que conserven as características ambientais da zona.
- O Plan parcial deberá establecer as condicións esixibles ás edificacións en materia de uso de enerxías alternativas, co obxecto de acadar un estándar mínimo en consumo de recursos por m².
- O Plan Parcial deberá ser sometido a informe da Consellería de Cultura.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN SOLO URBANIZABLE

CLASE DE SOLO: URBANIZABLE DELIMITADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN: Area de usos terciarios de Vilar	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-E1 / E2	XESTIÓN: OD-X-E1 / E2	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PP Sector T3	XESTIÓN: AR-Sector T3	PLANEAMENTO: XESTIÓN: 1de2
--	--	---	---	--------------------------	---	--------------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Terciario.

Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	38.155 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	0,30 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	11.447 m ² c
Superficie neta do ámbito:	38.155 m ²		

XESTIÓN

Superficie da área de reparto:	38.155 m ²	Aproveitamento tipo:	0,30 utc
--------------------------------	-----------------------	----------------------	----------

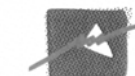
CESIÓNS:

SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	---	
EQUIPAMENTOS	---	As regulamentariamente establecidas, a concretar no PP.
VIARIO	O reflectido na planimetría	
PRAZAS DE APARCADOIRO	As regulamentariamente establecidas, a concretar no PP.	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

Creación de solo adicado a actividades empresariais.



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANIZABLE

CLASE DE SOLO:	FIGURA DE PLANEAMENTO:	DENOMINACIÓN:	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO:
URBANIZABLE DELIMITADO	PLAN PARCIAL	Area de usos terciarios de Vilar	ORDENACIÓN: OD-Z-E1 / E2	XESTIÓN: OD-X-E1 / E2	PLANEAMENTO: APR-PP Sector T3	XESTIÓN: AR-Sector T3	2de2

CONDICIÓNS DE DESEÑO DA ORDENACIÓN:

- A edificación de uso terciario materializarase en tipoloxías acordes coa ordenanza de actividades terciarias definida na normativa do Plan Xeral.
- As cesións de sistema local de espazo libre utilizaranse como elemento de transición entre o uso residencial e terciario, situado ao norte do sector.

DEFINICIÓNS DOS ELEMENTOS ESTRUTURANTES:

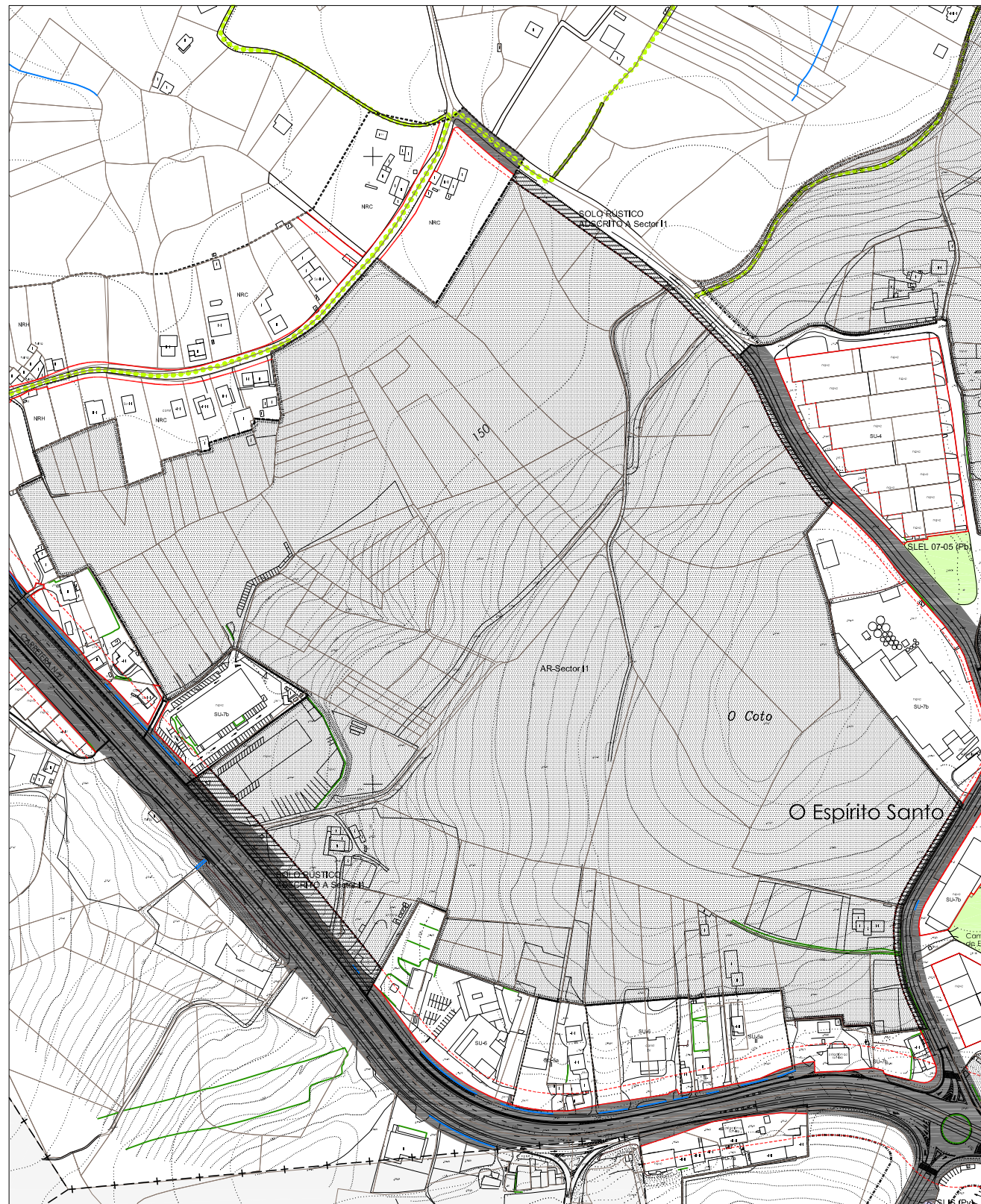
- O acceso ao sector apoiarase nun novo tramo viario do sistema xeral que conectará o enlace da Vía Ártabra coa estrada de Castelo a Vilar e a DP-7508 en dirección norte, identificado como acción SXV-4. O acceso ao sector producirase mediante intersección en "T" con cuñas de aceleración/desaceleración, semiglorieta para cambio de sentido e cuñas e carril de incorporación e espera para xiro a esquerda. Tanto a intersección de acceso como a acción SXV-4 correrán a cargo do sector T3.
- A rede de abastecemento de auga do sector entroncará co ramal PEØ110 rede pública existente na marxe sur da Vía Ártabra, para cal será necesario executar un tramo PEØ110 e o cruce baixo a vía ata o contacto co ámbito. Esta acción correspóndese co código SXIS-7, e correrá a cargo da área de reparto do sector.
- O saneamento das augas fecais será por gravidade e entroncará no acceso ao sector co colector PVCØ250 da rede pública que discorre en dirección Vilar.
- O subministro de electricidade realizarase en media tensión dende o tendido existente no núcleo de Vilar, para o que é preciso ampliar a liña polo camiño público ata o ámbito e prever novos transformadores.

MEDIDAS TENDENTES A ACADAR UN DESENVOLVEMENTO SOSTIBLE:

- O Plan parcial establecerá as determinacións precisas para procurar índices elevados de infiltración das augas de choiva, mediante o emprego de pavimentos filtrantes. As augas pluviais que necesariamente teñan que ser recollidas no interior do sector evacuaranse na zonas verdes mediante pozos filtrantes.
- As plantacións vexetais nas zonas verdes que recollan as augas de escorrentía realizaránse con especies arbóreas como freixo, salgueiro, chopo, carballo, bidueiro, Gleditsia var, Robinia var, e especies tapizantes e arbustivas ornamentais próximas ás especies autóctonas no seu filum, de xeito que conserven as características ambientais da zona.
- O Plan parcial deberá establecer as condicións esixibles ás edificacións en materia de uso de enerxías alternativas, co obxecto de acadar un estándar mínimo en consumo de recursos por m².

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANIZABLE

CLASE DE SOLO:	FIGURA DE PLANEAMENTO:	DENOMINACIÓN:	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO:
URBANIZABLE DELIMITADO	PLAN PARCIAL	Polígono industrial do Espírito Santo	ORDENACIÓN: OD-Z-H2	XESTIÓN: OD-X-H2	PLANEAMENTO: APR-PP Sector I1	XESTIÓN: AR-Sector I1	XESTIÓN: 1de2



USO GLOBAL: Industrial.

Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	285.359 m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²
Superficie neta do ámbito:	285.359 m ²

APROVEITAMENTOS

Coefficiente de edificabilidade:	0,60 m ² /m ²
Aproveitamento lucrativo total:	171.215 m ² c

XESTIÓN

Sup. de solo rústico de sistema xeral adscrito:	8.020 m ²
Superficie da área de reparto:	293.379 m ²
Aproveitamento tipo:	0,58359664461 utc

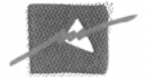
CESIÓNS:

SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	---	
EQUIPAMENTOS	---	As regulamentariamente establecidas, a concretar no PP.
VIARIO	O reflectido na planimetría	
PRAZAS DE APARCADOIRO	As regulamentariamente establecidas, a concretar no PP.	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

Creación de solo adicado a actividades empresariais.



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANIZABLE

CLASE DE SOLO:	FIGURA DE PLANEAMENTO:	DENOMINACIÓN:	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO
URBANIZABLE DELIMITADO	PLAN PARCIAL	Polígono industrial do Espírito Santo	ORDENACIÓN: OD-Z-H2	XESTIÓN: OD-X-H2	PLANEAMENTO: APR-PP Sector I1	XESTIÓN: AR-Sector I1	XESTIÓN 2de2

CONDICIÓN DE DESEÑO DA ORDENACIÓN:

- A edificación de uso terciario materializarase en tipoloxías acordes coa ordenanza de actividades industriais definida na normativa do Plan Xeral.
- As cesións de sistema local de espazo libre utilizaranse como elemento de transición entre o uso residencial e terciario, situado ao noroeste do sector.

DEFINICIÓN DOS ELEMENTOS ESTRUTURANTES:

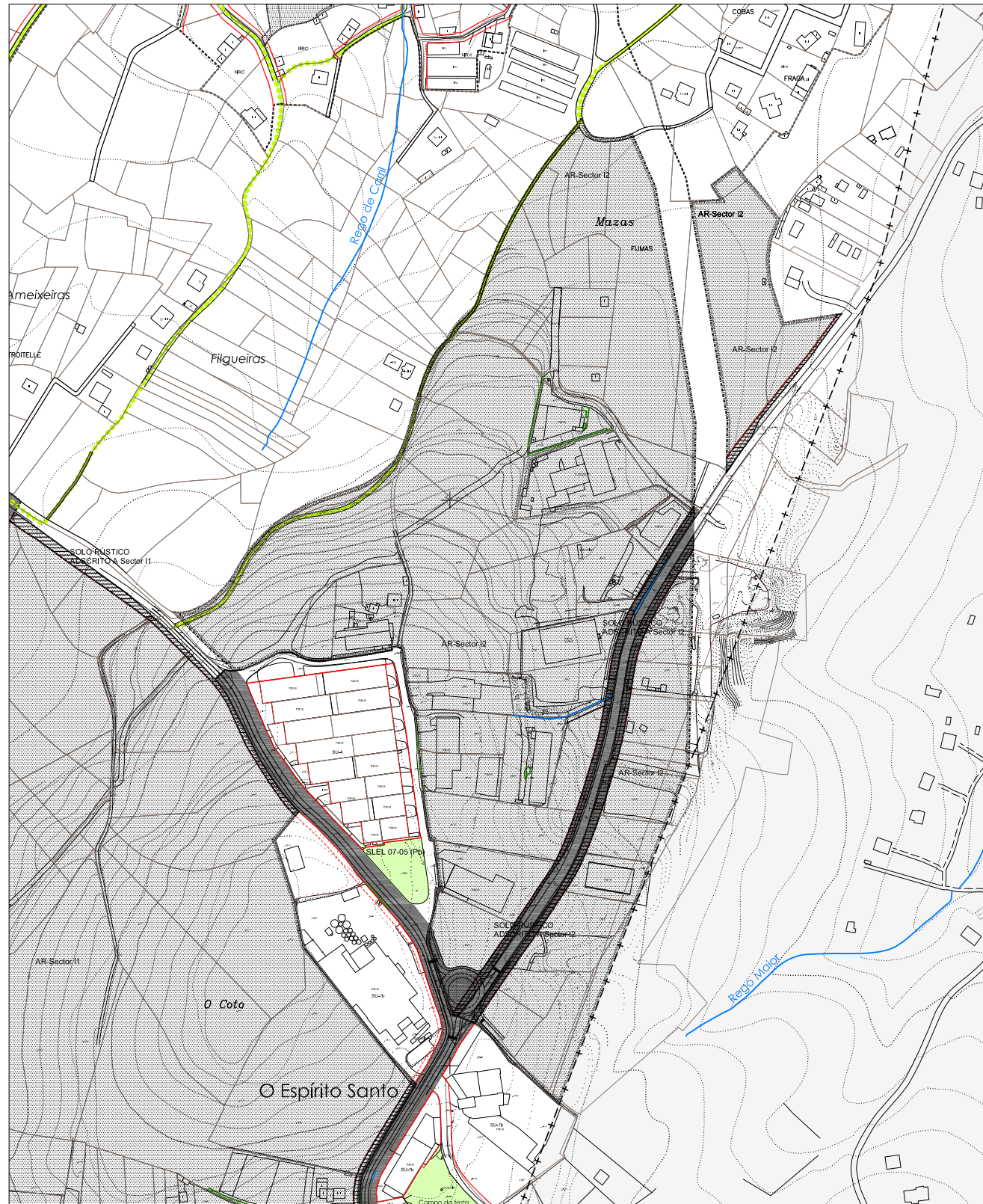
- A estrada AC-182 constitúe o soporte dos accesos ao sector, que se formalizarán mediante intersección en "T" con cuñas de aceleración/desaceleración, semiglorieta para cambio de sentido e cuñas e carril de incorporación e espera para xiro a esquerda. O custo desta actuación correrá a cargo da área de reparto en concepto de conexión co sistema xeral viario.
- O abastecemento de auga do sector resolverase no interior do mesmo mediante un depósito elevado conectado á arteria FDØ400 da rede pública, procedente do depósito situado en Bergondo.
- O saneamento das augas fecais resolverase mediante unha nova infraestrutura, consonte ao expresado nos planos de ordenación, formada por un colector xeral e unha E.D.A.R. cun tratamento terciario complementario (xunqueira). O custo desta actuación repartirase entre as áreas de reparto dos sectores I1 e I2, todo elo consonte á definición contida na ficha de acción SXIS-8. Previa autorización do Organismo de bacía, o efluente depurado será verquido, mediante emisor, ao Rego de San Pedro.
- O subministro de electricidade realizarase en media tensión dende o tendido existente, coa previsión dos transformadores necesarios. Procederase ao soterramento da liñas liñas de media e de alta tensión que cruzan o sector.
- O sector conectarase á rede de gas natural existente, que discorre polo interior do ámbito.

MEDIDAS TENDENTES A ACADAR UN DESENVOLVEMENTO SOSTIBLE:

- As augas pluviais alimentarán as canles naturais da contorna, permitíndose, nas zonas verdes, a súa filtración directa ao subsolo. Contémplase o acopio de augas pluviais nun depósito soterrado.
- As plantacións vexetais nas zonas verdes que recollan as augas de escorrentía realizaránse con especies arbóreas como freixo, salgueiro, chopo, carballo, bidueiro, Gleditsia var, Robinia var, e especies tapizantes e arbustivas ornamentais próximas ás especies autóctonas no seu filum, de xeito que conserven as características ambientais da zona.
- O Plan parcial deberá establecer as condicións esixibles ás edificacións en materia de uso de enerxías alternativas, co obxecto de acadar un estándar mínimo en consumo de recursos por m².

**FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN
SOLO URBANIZABLE**

CLASE DE SOLO: URBANIZABLE DELIMITADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN: Polígono industrial do Espírito Santo	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-H2	XESTIÓN: OD-X-H2	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APR-PP Sector I2	XESTIÓN: AR-Sector I2	PLANEAMENTO XESTIÓN 1de2
--	--	--	--	---------------------	---	--------------------------	--------------------------------



USO GLOBAL: Industrial.

Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES

PLANEAMENTO

Superficie bruta do ámbito:	190.313 m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	0 m ²
Superficie neta do ámbito:	190.313 m ²

APROVEITAMENTOS

Coefficiente de edificabilidade:	0,60 m ² /m ²
Aproveitamento lucrativo total:	114.188 m ² c

XESTIÓN

Sup. de solo rústico de sistema xeral adscrito:	6.284 m ²
Superficie da área de reparto:	196.597 m ²
Aproveitamento tipo:	0,58082269821 utc

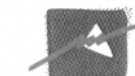
CESIÓNS:

SISTEMA	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	---	
EQUIPAMENTOS	---	As regulamentariamente establecidas, a concretar no PP.
VIARIO	O reflectido na planimetría	
PRAZAS DE APARCADOIRO	As regulamentariamente establecidas, a concretar no PP.	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

Creación de solo adicado a actividades empresariais, integrando na ordenación os enclaves xa existentes.



FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO REMITIDO (APR) E XESTIÓN SOLO URBANIZABLE

CLASE DE SOLO:	FIGURA DE PLANEAMENTO:	DENOMINACIÓN:	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO:
URBANIZABLE DELIMITADO	PLAN PARCIAL	Polígono industrial do Espírito Santo	ORDENACIÓN: OD-Z-H2	XESTIÓN: OD-X-H2	PLANEAMENTO: APR-PP Sector I2	XESTIÓN: AR-Sector I2	XESTIÓN 2de2

CONDICIÓNS DE DESEÑO DA ORDENACIÓN:

A definir polo plan parcial, integrando no posible a edificación e o parcelario dos enclaves existentes. Límtase a altura da edificación a 10m.
Estabélcese a obriga de destinar unha banda de espazo libre arborizado no linde noroeste do sector, dende a estrada AC-182 ata a cota inferior do ámbito, co obxecto de habilitar unha pantalla vexetal de ocultación da edificación. Neste senso o plan parcial incluírá un estudo da paisaxe da conca de Soñeiro. O mesmo destino recibirán os terreos situados ao norte da liña aérea de alta tensión.

DEFINICIÓN DOS ELEMENTOS ESTRUTURANTES:

- As estradas AC-182 e DP-0812 constitúen o soporte de acceso ao sector, baixo a determinación obligatoria de resolver a intersección destas estradas mediante unha glorieta. Así mesmo, o sector resolverá, no tramo da estrada DP-0812 sendas vías de servizo sobre as cales acometer os accesos directos ás parcelas. En nengún caso ditas estradas servirán de soporte de acceso directo ás parcelas.
O custo destas actuacións correrá a cargo da área de reparto en concepto de conexión co sistema xeral viario.
- O abastecemento de auga ao sector realizarase dende a arteria principal FDØ400 que discorre pola estrada AC-182.
- O saneamento das augas fecais resolverase mediante unha nova infraestrutura, consonte ao expresado nos planos de ordenación, formada por un colector xeral e unha E.D.A.R. cun tratamento terciario complementario (xunqueira). O custo desta actuación repartirase entre as áreas de reparto dos sectores I1 e I2, todo elo consonte á definición contida na ficha de acción SXIS-8.
Previa autorización do Organismo de bacía, o efluente depurado será verquido, mediante emisor, ao Rego de San Pedro.
- O subministro de electricidade realizarase en media tensión dende o tendido existente, coa previsión dos transformadores necesarios.
- O sector conectarase á rede de gas natural existente.

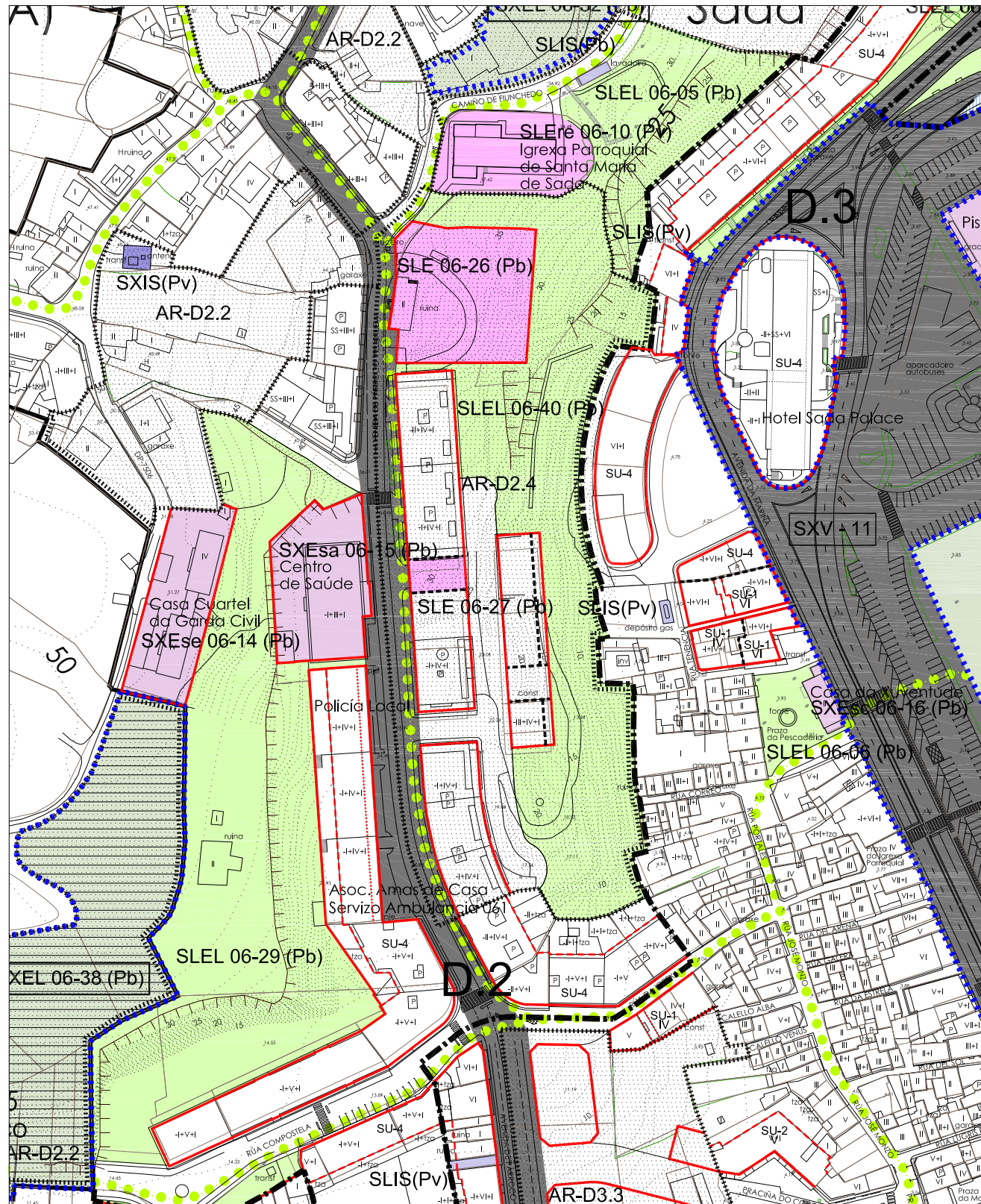
MEDIDAS TENDENTES A ACADAR UN DESENVOLVEMENTO SOSTIBLE:

- As augas pluviais alimentarán as canles naturais da contorna, permitíndose, nas zonas verdes, a súa filtración directa ao subsolo.
- As plantacións vexetais nas zonas verdes que recollan as augas de escorrentía realizaránse con especies arbóreas como freixo, salgueiro, chopo, carballo, bidueiro, Gleditsia var, Robinia var, e especies tapizantes e arbustivas ornamentais próximas ás especies autóctonas no seu filum, de xeito que conserven as características ambientais da zona.
- O Plan parcial deberá establecer as condicións esixibles ás edificacións en materia de uso de enerxías alternativas, co obxecto de acadar un estándar mínimo en consumo de recursos por m².

FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMENTO DETALLADO

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO DETALLADO (APD) E XESTIÓN
SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO NON CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: ORDENACIÓN DETALLADA INCORPORADA AO PXOM	DENOMINACIÓN: Avenida Párroco Villanueva	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D4 / APD	XESTIÓN: OD-X-D4	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APD-D2.4	XESTIÓN: AR-D2.4	PLANEAMENTO: XESTIÓN: 1de2
--	---	---	--	---------------------	---	---------------------	----------------------------------



USO GLOBAL: Residencial. Outros usos permitidos, segundo a táboa de compatibilidade do Anexo á Normativa.

SUPERFICIES		APROVEITAMENTOS	
PLANEAMENTO			
Superficie bruta do ámbito:	20.397 m ²	Coefficiente de edificabilidade:	1,05 m ² /m ²
Superficie de sistema existente e mantido:	903 m ²	Aproveitamento lucrativo total:	20.469 m ² c
Superficie neta do ámbito:	19.494 m ²		
XESTIÓN			
Superficie da área de reparto:	19.494 m ²	Aproveitamento tipo:	1,05 utc

CESIÓN:	SISTEMA	
	XERAL	LOCAL
ESPAZOS LIBRES	---	9.141 m ²
EQUIPAMENTOS	---	2.560 m ²
VIARIO	O reflectido na planimetría	O reflectido na planimetría
PRAZAS DE APARCADRO EN DOMINIO PÚBLICO	55	
APROVEITAMENTO LUCRATIVO PARA A VIVENDA PÚBLICA PROTEXIDA	10% do aprov. lucrativo residencial	

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE: Compensación.

OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN:

Reconstruír o proceso de planeamento e xestión da urbanización da antiga UEI-8, cara a súa regularización, establecendo unha nova ordenación que reconduza dito proceso.
Mellorar a imaxe e o remate da urbanización e mesmo, garantir a estabilidade do terreo.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO DETALLADO (APD) E XESTIÓN SOLO URBANO

CLASE DE SOLO:	FIGURA DE PLANEAMENTO:	DENOMINACIÓN:	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:		PLANEAMENTO:
URBANO NON CONSOLIDADO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	Avenida Párroco Villanueva	ORDENACIÓN: OD-Z-D4	XESTIÓN: OD-X-D4	PLANEAMENTO: APR-PERI	XESTIÓN: AR-D2.4	XESTIÓN: 2de2

XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DOS ESTÁNDARES E LÍMITES DE SOSTIBILIDADE:

O feito de que dúas terceiras partes do aproveitamento previsto na área se atopa xa materializado en base a licenzas outorgadas no proceso fallido de desenvolvemento urbanístico anterior (UEI-8), compre facer unha aclaración sobre o cómputo do aproveitamento lucrativo, cara o cumprimento dos límites de edificabilidade e dos estándares de dotacións.

Aos efectos do cómputo da edificabilidade, aos edificios construídos con licenza outorgada e finalizados (Bloques A, B.2 e C), adxudícaselles a edificabilidade da correspondente licenza.

A edificabilidade dos edificios en construción (E) e dos soares existentes (Bloques B.1 e D) computará consonte a Lei 9/2002.

BLOQUE	APROVEITAMENTO MATERIALIZADO SEGUNDO LICENZA	APROVEITAMENTO NOVO PROPOSTO	APROVEITAMENTO TOTAL
A	5.780 m ²	---	5.780 m ²
B.1	---	2.105 m ²	2.105 m ²
B.2	2.269 m ²	---	2.269 m ²
C	5.319 m ²	---	5.319 m ²
D	---	3.409 m ²	3.409 m ²
E	---	1.587 m ²	1.587 m ²
TOTAL	13.368 m²	7.101 m²	20.469 m²

DETERMINACIÓNS:

Por tratarse dunha ordenación detallada incorporada ao PXOM, unha parte das determinacións se expresan gráficamente na colección de planos de "Ordenación de área de planeamento detallado AR-D2.4", a escala 1/500.

Planéase unha ordenación que asume as edificacións de bloques de vivenda e propón outros novos en base á definición tipolóxica da ordenanza SU-1 "Rueiro compacto".

A altura máxima da edificación, expresada en planos mediante número de plantas, entenderase con carácter básico, medidas estas no punto medio do plano de fachada principal en contacto coa rúa. Mais, dado que os volumes se desenvolven en terreo en pendente, as alturas máximas defínense de xeito pormenorizado para cada bloque, na correspondente expresión gráfica en planta e seccións.

O equipamento SLE-06-27 establecerase en planta semisoto, sen que o volume supere a rasante da Avda. Párroco Villanueva. A súa cuberta destinarase a espazo peonil.

O aproveitamento lucrativo repartese nos diferentes bloques de vivendas consonte a táboa expresada no apartado xustificativo, mesmo no plano de zonificación APD-01.

Naqueles parámetros non definidos na presente ficha, nin nos planos de ordenación detallada, aplicaráselle á edificación as determinacións xenéricas da Normativa do PXOM. Malia o anterior, a edificación existente en base ás licenzas outorgadas, manterase en todo caso, dentro de ordenación, aínda que os parámetros reflectidos en ditas licenzas non coincidan coas determinacións do PXOM.

O proxecto de urbanización deberá concretar tecnicamente o deseño da ordenación pendente aínda de execución, prestando especial atención á recualificación do espazo público e á estabilidade do terreo. Así, o proxecto de urbanización deberá incorporar cantos estudos xeotécnicos sexan precisos, mesmo a definición técnica de cantas estruturas de contención sexan necesarias para garantir a estabilidade do terreo.

Artigo 47.2.a, sistema de espazos libres públicos:

Ámbito = 20.397 m² 10% de 20.397 m² = 2.040 m² < 9.322 m²

Metros edificables = 20.469 m² 18% de 20.469 m² = 3.684 m² < 9.322 m²

Artigo 47.2.b, sistema de equipamentos públicos:

Metros edificables = 20.469 m² 10% de 20.469 m² = 2.050 m² < 2.560 m²

Artigo 47.2.c, prazas de aparcamento:

Aos efectos do cumprimento do estándar de prazas de aparcamento, nos bloques construídos con licenza outorgada e finalizados (Bloques A, B.2 e C), asígnaselles o nº de prazas outorgadas coa licenza (igual o superior al nº de vivendas) e para os bloques en construción (E) e soares existentes (B.1 e D) asígnaselles o nº de prazas que esixe dito artigo.

$$7.101 \text{ m}^2 \times 2 / 100 = 142 \text{ prazas}$$

$$\text{Dominio público mínimo} = 25\% = 36 \text{ prazas} < 55 \text{ prazas}$$

$$142 - 55 = 87 \text{ prazas privadas mínimas}$$

Bloque B.1.....20 prazas

Bloque D.....50 prazas

Bloque E.....17 prazas

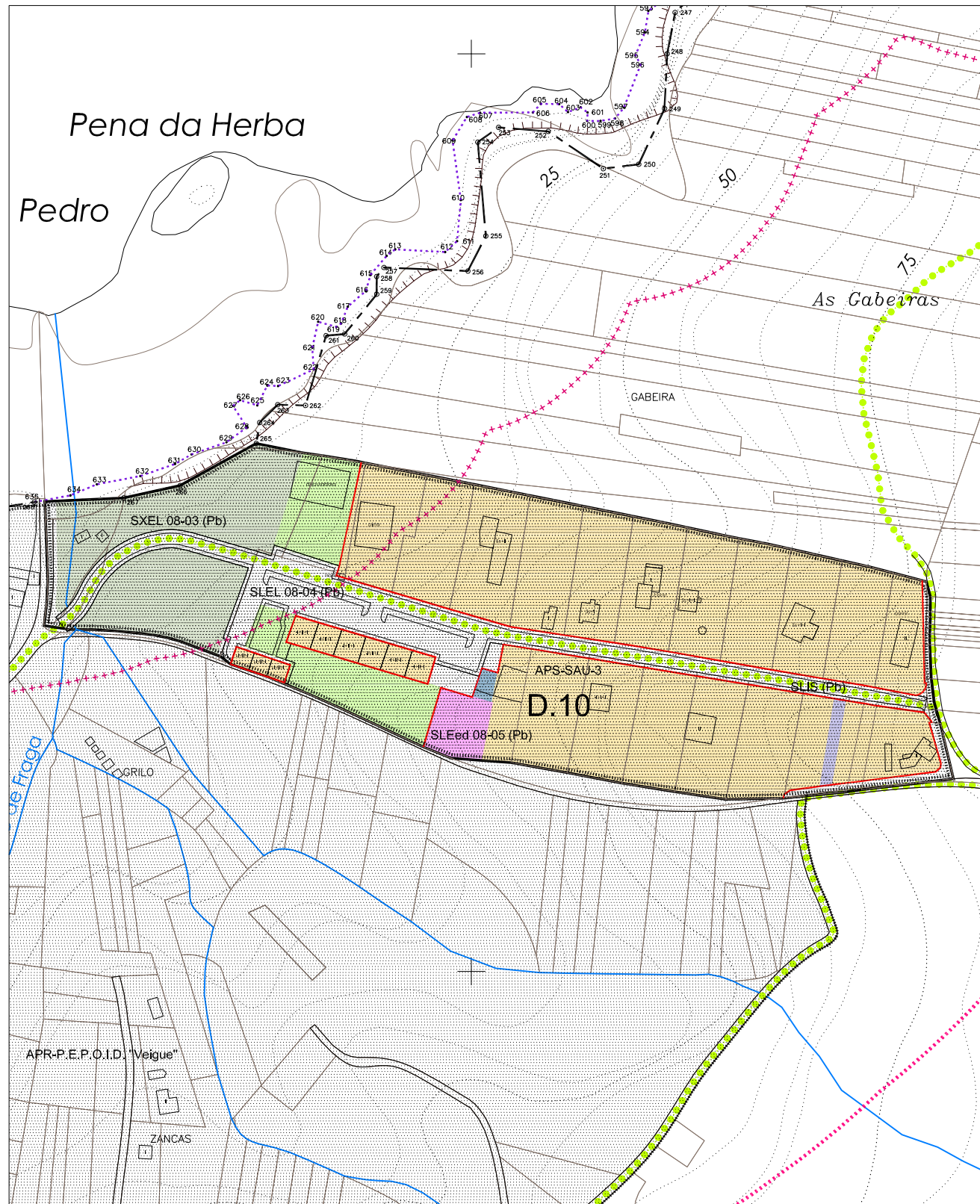
TOTAL.....87 prazas

FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMENTO SUBSISTENTE

ANEXOS Á NORMATIVA

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO SUBSISTENTE (APS) SOLO URBANO

CLASE DE SOLO: URBANO CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN: SAU-3. "Praia de San Pedro de Veigue"	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-A2	XESTIÓN:	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APS-SAU-3	XESTIÓN:	PLANEAMENTO: XESTIÓN: 1 de 1
--------------------------------------	--	--	--	----------	--	----------	------------------------------------

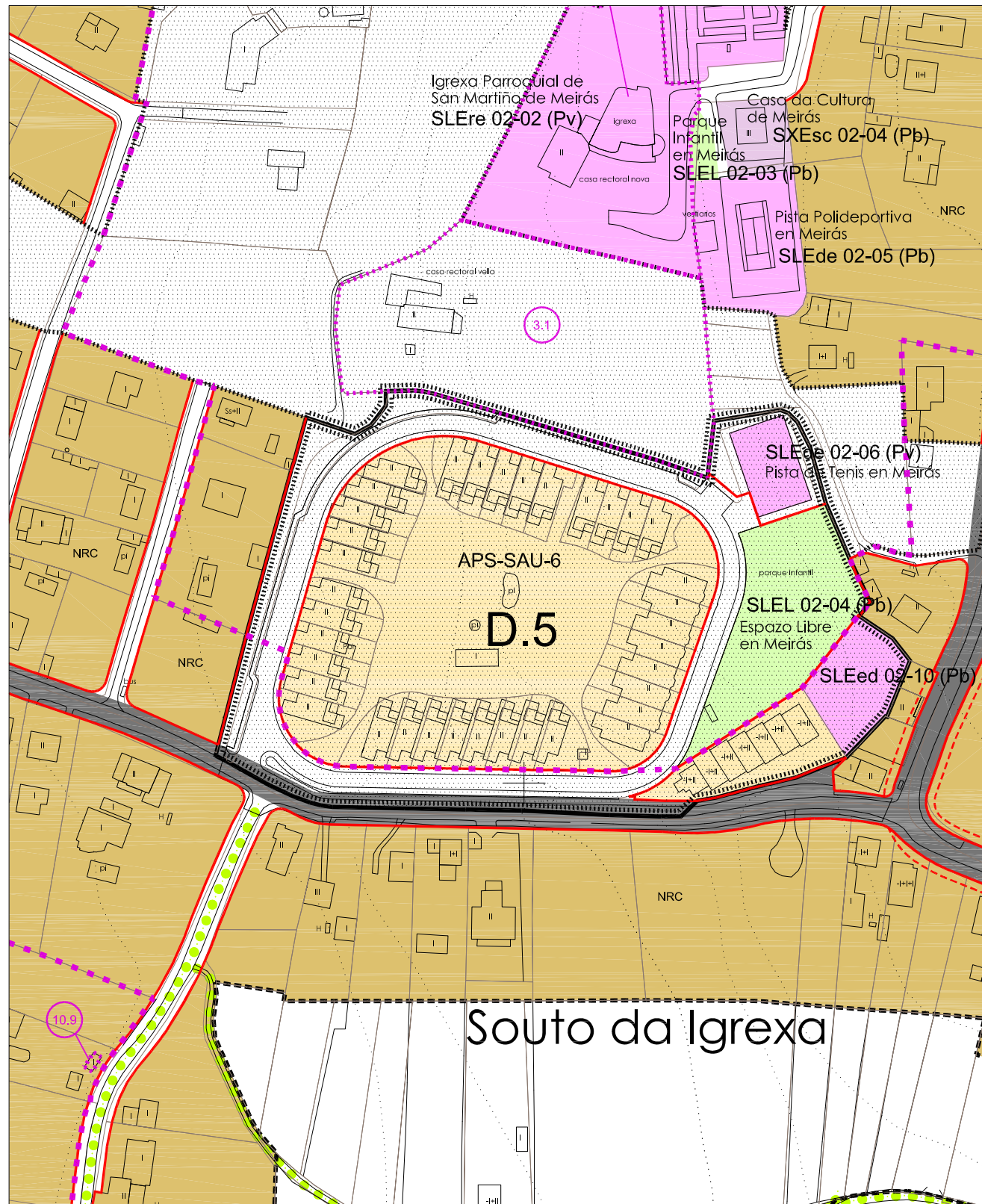


DOCUMENTO DE PLANEAMENTO APROBADO E VIXENTE:

Plan Parcial SAU-3 "Praia de San Pedro de Veigue"
Aprobación definitiva: 14 / 06 / 1.996
Publicación: BOP 30 / 08 / 1.996

**FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO SUBSISTENTE (APS)
SOLO URBANO**

CLASE DE SOLO: URBANO CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN: SAU-6 "Souto da Igrexa"	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D1	XESTIÓN:	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APS-SAU-6	XESTIÓN:	<table border="1"> <tr><td>PLANEAMENTO</td></tr> <tr><td>XESTIÓN</td></tr> <tr><td>1 de 1</td></tr> </table>	PLANEAMENTO	XESTIÓN	1 de 1
PLANEAMENTO										
XESTIÓN										
1 de 1										



DOCUMENTO DE PLANEAMENTO APROBADO E VIXENTE:

Plan Parcial
 Aprobación definitiva: 30 / 03 / 1.993
 Publicación: BOP 01 / 06 / 1.995

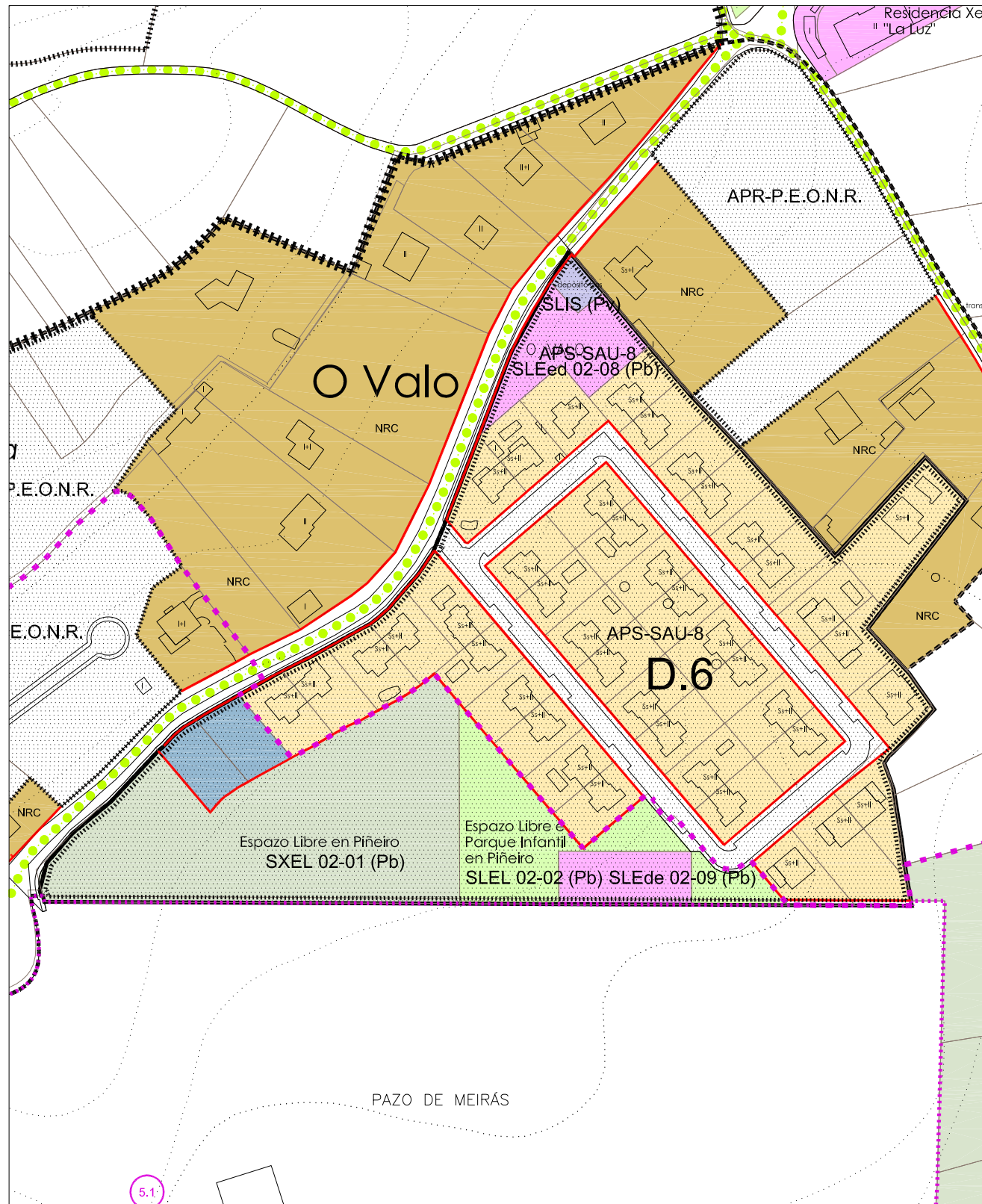
Modificación Puntual Plan Parcial SAU-6 "Souto da Igrexa"
 Aprobación definitiva: 16 / 11 / 2.004
 Publicación: BOP 24 / 01 / 2.005

DOCUMENTOS DE XESTIÓN E URBANIZACIÓN APROBADOS E VIXENTES:

Proxecto de compensación e de urbanización SAU-6 "Souto da Igrexa"
 Aprobación definitiva: Decreto de Alcaldía 21 / 05 / 2003

**FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO SUBSISTENTE (APS)
SOLO URBANO**

CLASE DE SOLO: URBANO CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN: SAUR-8 "Meirás"	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-C2/D2	XESTIÓN:	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APS-SAU-8	XESTIÓN:	<table border="1"> <tr><td>PLANEAMENTO</td></tr> <tr><td>XESTIÓN</td></tr> <tr><td>1 de 1</td></tr> </table>	PLANEAMENTO	XESTIÓN	1 de 1
PLANEAMENTO										
XESTIÓN										
1 de 1										



DOCUMENTO DE PLANEAMENTO APROBADO E VIXENTE:

Plan Parcial
 Aprobación definitiva: 25 / 01 / 2.001
 Publicación: BOP 10 / 03 / 2.001

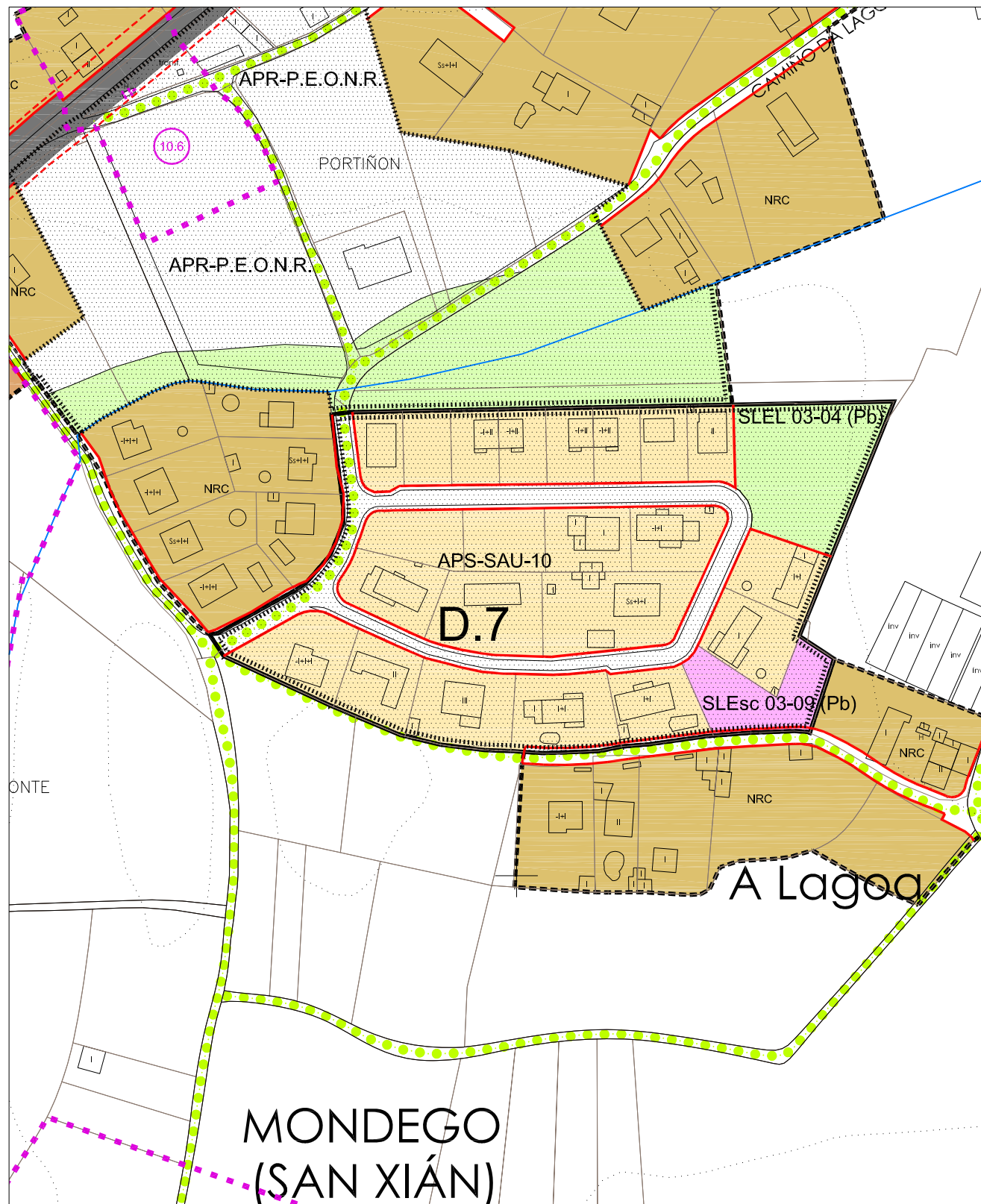
DOCUMENTOS DE XESTIÓN E URBANIZACIÓN APROBADOS E VIXENTES:

Proxecto de compensación SAUR-8 "Meirás"
 Aprobación definitiva: Decreto de Alcaldía 29 / 06 / 2.001

Proxecto de urbanización SAUR-8 "Meirás"
 Aprobación definitiva: Decreto de Alcaldía 19 / 10 / 2.001
 Publicación: BOP 09 / 11 / 2.001

**FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO SUBSISTENTE (APS)
SOLO URBANO**

CLASE DE SOLO: URBANO CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN: SAU-10 "Fortiñón"	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-D3	XESTIÓN:	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APS-SAU-10	XESTIÓN:	<table border="1"> <tr><td>PLANEAMENTO</td></tr> <tr><td>XESTIÓN</td></tr> <tr><td>1 de 1</td></tr> </table>	PLANEAMENTO	XESTIÓN	1 de 1
PLANEAMENTO										
XESTIÓN										
1 de 1										



DOCUMENTO DE PLANEAMENTO APROBADO E VIXENTE:

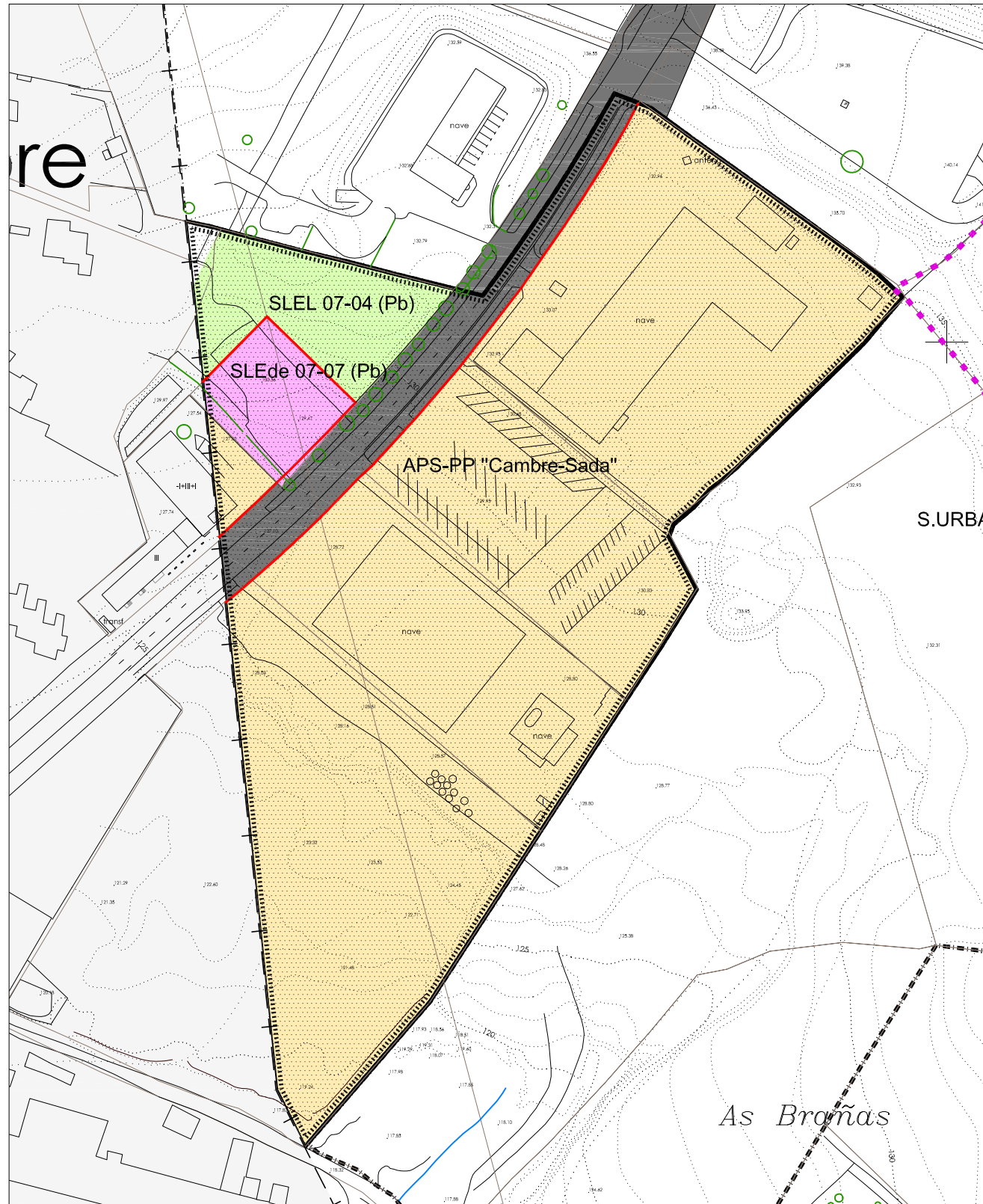
Plan Parcial
 Aprobación definitiva: 01 / 07 / 1.994
 Publicación aprobación: BOP 20 / 10 / 1.995
 Publicación da normativa: BOP 21 / 11 / 1.995

DOCUMENTOS DE XESTIÓN E URBANIZACIÓN APROBADOS E VIXENTES:

Proxecto de compensación SAU-10 "Fortiñón"
 Aprobación definitiva: Decreto de Alcaldía 04 / 06 / 1.996

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO SUBSISTENTE (APS) SOLO URBANO

CLASE DE SOLO:	FIGURA DE PLANEAMENTO:	DENOMINACIÓN:	LOCALIZACIÓN DO PLANO:		CÓDIGO DA ÁREA:	
URBANO CONSOLIDADO	PLAN PARCIAL	Actuación Industrial en Espírito Santo.Sada-Cambre	ORDENACIÓN: OD-Z-H2	XESTIÓN:	PLANEAMENTO: APS-PP "Cambre-Sada"	XESTIÓN: 1 de 1

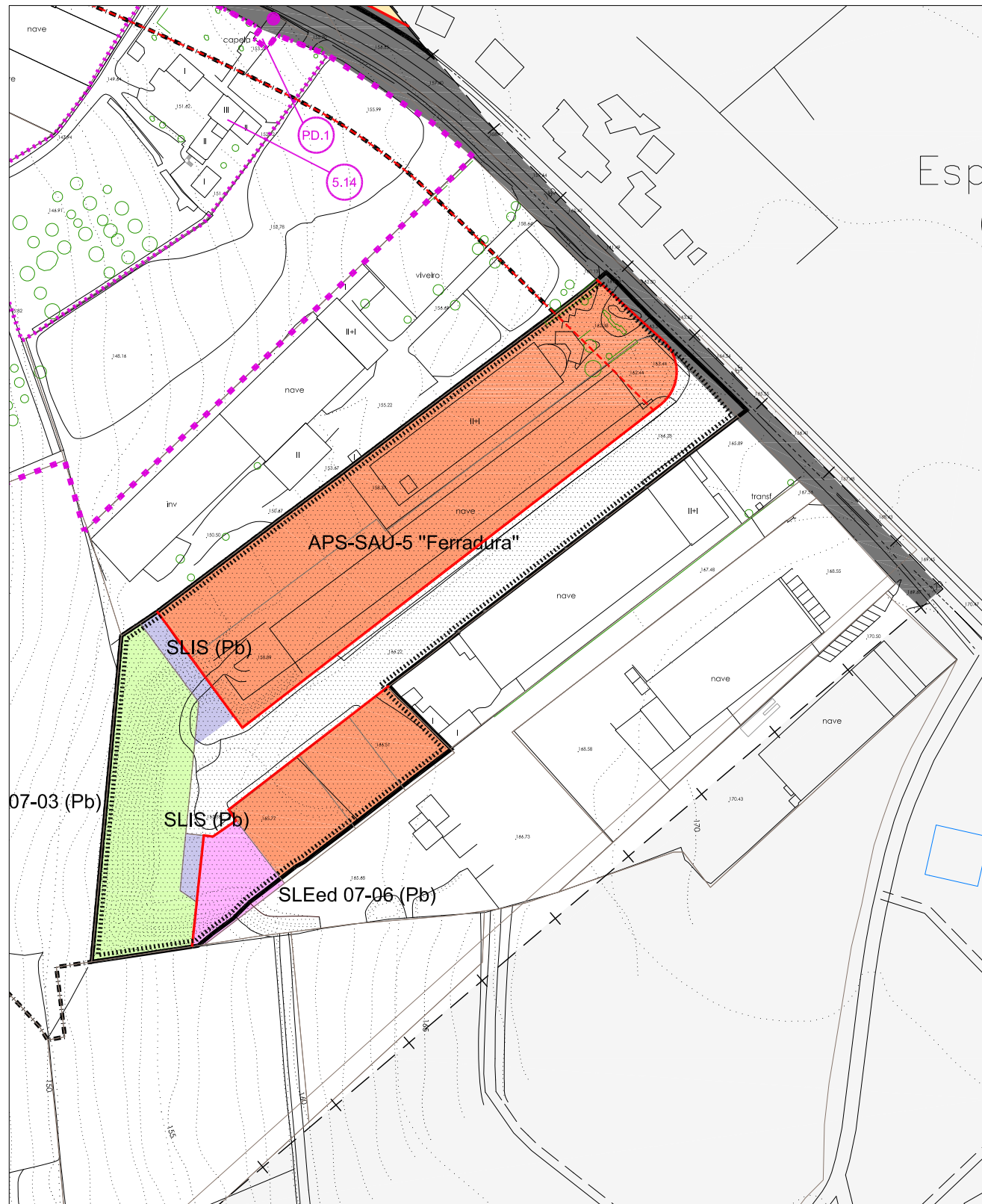


DOCUMENTO DE PLANEAMENTO APROBADO E VIXENTE:

Plan Parcial
Aprobación definitiva: 07 / 10 / 1.992
Publicación: BOP 16 / 01 / 1.996

**FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO SUBSISTENTE (APS)
SOLO URBANO**

CLASE DE SOLO: URBANO CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN: SAU-5 "Ferradura"	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-H2	XESTIÓN:	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APS-SAU-5	XESTIÓN:	<table border="1"> <tr><td>PLANEAMENTO</td></tr> <tr><td>XESTIÓN</td></tr> <tr><td>1 de 1</td></tr> </table>	PLANEAMENTO	XESTIÓN	1 de 1
PLANEAMENTO										
XESTIÓN										
1 de 1										

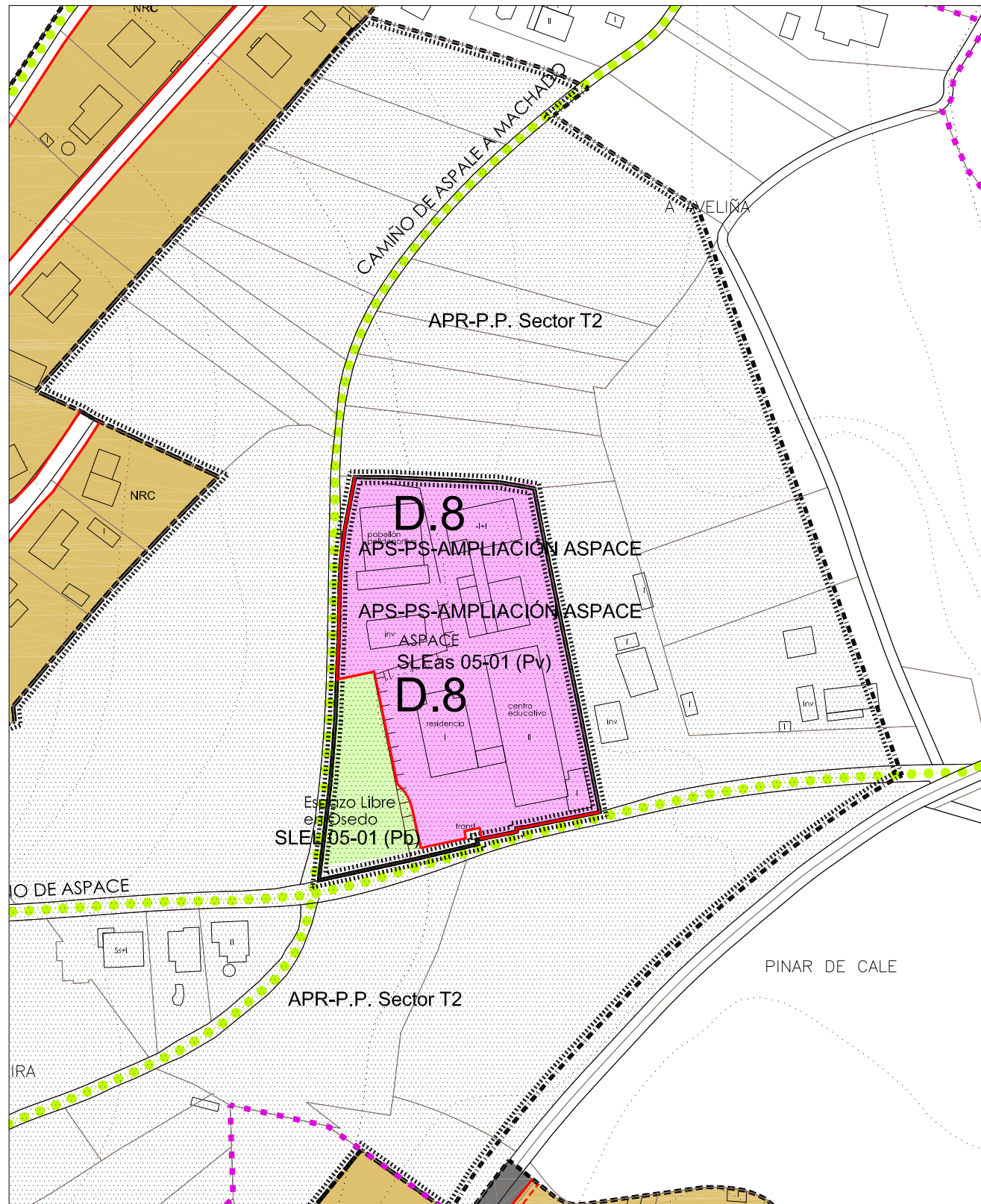


DOCUMENTO DE PLANEAMENTO APROBADO E VIXENTE:

Plan Parcial
 Aprobación definitiva: 18 / 06 / 1.992
 Publicación: BOP 22 / 10 / 1.992

**FICHA DE ÁREA DE PLANEAMENTO SUBSISTENTE (APS)
 SOLO URBANO**

CLASE DE SOLO: URBANO CONSOLIDADO	FIGURA DE PLANEAMENTO: PLAN PARCIAL	DENOMINACIÓN: Proxecto sectorial Ampliación de centro atención especial a personas con parálisis cerebral.	LOCALIZACIÓN DO PLANO: ORDENACIÓN: OD-Z-E2/F2	XESTIÓN:	CÓDIGO DA ÁREA: PLANEAMENTO: APS-PS ASPACE	XESTIÓN:	<table border="1"> <tr><td>PLANEAMENTO</td></tr> <tr><td>XESTIÓN</td></tr> <tr><td>1 de 1</td></tr> </table>	PLANEAMENTO	XESTIÓN	1 de 1
PLANEAMENTO										
XESTIÓN										
1 de 1										



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO APROBADO E VIXENTE:

Proxecto Sectorial
 Aprobación definitiva:
 Publicación:

ANEXO III:

NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE.

AFECCIÓNS E LIMITACIÓNS Á PROPIEDADE E USO DO SOLO.

- A.- PROTECCIÓN E LEXISLACIÓN SOBRE AUGAS
- B.- PROTECCIÓN E LEXISLACIÓN SOBRE COSTAS
- C.- PROTECCIÓN E LEXISLACIÓN SOBRE ESTRADAS
- D.- LEXISLACIÓN SOBRE CEMITERIOS
- E.- LEXISLACIÓN SOBRE LIÑAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN
- F.- LEXISLACIÓN SOBRE O RUÍDO
- G.- PROTECCIÓN E LEXISLACIÓN SOBRE SERVIDUMES AERONÁUTICAS

INTRODUCCIÓN:

O presente Anexo contén unha relación coas limitacións á propiedade e uso do solo en virtude da lexislación sectorial aplicable.

Establécense como condicións e limitacións complementarias ás ordenanzas do Plan Xeral e ao réxime derivado da clasificación do solo. Son polo tanto de obrigado cumprimento.

O presente Anexo ten carácter aberto, no sentido de que as súas determinacións serán modificadas na medida en que calquera das normativas ou Leis Sectoriais aquí enumeradas sexan obxecto de modificación.



A) PROTECCIÓN E LEXISLACIÓN SOBRE AUGAS

Lexislación aplicable:

- Real Decreto Lexislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas
- Regulamento do Dominio Público Hidráulico que desenrola os títulos preliminar I, IV, V, VI, VII, e VIII do texto refundido da lei de Augas, aprobado por RD 1/2001, de 20 de xullo. Na consulta deste regulamento terase en conta a modificación aprobada por RD 9/2008 de 11 de xaneiro.
- Lei 9/2010, do 4 de novembro, de augas de Galicia.
- Plan Hidrolóxico de Galicia-Costa, aprobado polo Real Decreto 103/2003, do 24 de xaneiro. Actualmente estase a traballar na elaboración dun novo Plan Hidrolóxico na Demarcación Galicia – Costa.

Teranse en conta as seguintes consideracións:

Sobre o dominio público hidráulico e as súas zonas de protección

Transcríbense deseguido os artigos do RDPH que inciden nas definicións do dominio público e as súas zonas de protección:

Artigo 2º. Definición de dominio público hidráulico

Constitúen o dominio público hidráulico do Estado, coas salvidades expresamente establecidas na Lei:

- a) As augas continentais, tanto as superficiais como as subterráneas con independencia do tempo de renovación.*
- b) Os canles de correntes naturais, continuas oo descontinuas.*
- c) Os leitos dos lagos e lagoas e os de os encoros superficies en canles públicos.*
- d) Os acuíferos subterráneos, aos efectos dos actos de disposición ou de afección dos recursos hidráulicos (Artigo 2 do TRLA).*

O artigo 2 do TRLA, modificado pola Lei 11/2005, estende esta definición de dominio público nun punto máis:

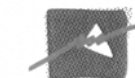
- e) As augas procedentes da desaladura do mar.*

Artigo 4º. Definición de canle

- 1. Álveo ou leito natural dunha corrente continua ou descontinua é o terreo cuberto polas augas nas máximas enchentes ordinarias (artigo 4 do TRLA). A determinación dese terreo realizarase atendendo ás súas características xeomorfolóxicas e ecolóxicas e tendo en conta as informacións hidrolóxicas, hidráulicas, fotográficas e cartográficas que existan, así como as referencias históricas dispoñibles.*
- 2. Considerarase caudal da máxima enchente ordinaria a media dos máximos caudais anuais, no seu réxime natural, producidos durante dez anos consecutivos, que sexan representativos do comportamento hidráulico da corrente.*

Artigo 5º. Canles de dominio privado

- 1. Son de dominio privado os canles polos que ocasionalmente discorran augas pluviais, en tanto atravesen, desde a súa orixe, unicamente fincas de dominio particular.*
- 2. O dominio privado de estes canles no autoriza facer neles labores nin construír obras que poidan facer variar o curso natural das augas en prexuízo do interese público ou de terceiro, o cuxa destrución pola forza das avenidas poida ocasionar danos a persoas ou cosas (Artigo 5 do TRLA).*



Artigo 6º. Definición de ribeiras

1. Enténdese por ribeiras as faixas laterais dos leitos públicos situadas por riba do nivel de augas baixas; e por marxes, os terreos que lindan cos leitos.
2. A protección do dominio público hidráulico ten como obxectivos fundamentais os enumerados no artigo 92 do texto refundido da Lei de augas. Sen prexuízo das técnicas específicas dedicadas ao cumprimento dos devanditos obxectivos, as marxes dos terreos que lindan cos devanditos leitos están suxeitas en toda a súa extensión lonxitudinal:
 - a) A unha zona de servidume de cinco metros de largo para o seu uso público, que se regula neste regulamento.
 - b) A unha zona de policía de cen metros de largo, na que se condicionará o uso do solo e as actividades que nel se desenvolvan.
3. A regulación das devanditas zonas ten como finalidade a consecución dos obxectivos de preservar o estado do dominio público hidráulico, previr a deterioración dos ecosistemas acuáticos, contribuíndo á súa mellora, e protexer o réxime das correntes en enchentes, favorecendo a función dos terreos estremeiros cos leitos na laminación de caudais e carga sólida transportada.
4. Nas zonas próximas á desembocadura no mar, no ámbito inmediato dos encoros ou cando as condicións topográficas ou hidrográficas dos leitos e marxes o fagan necesario para a seguranza de persoas e bens, poderase modificar o largo das devanditas zonas na forma que se determina neste regulamento.

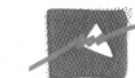
Zona de servidume

Artigo 7º.

1. A zona de servidume para uso público definida no artigo anterior terá os fins seguintes:
 - a) Protección do ecosistema fluvial e do dominio público hidráulico.
 - b) Paso público peonil e para o desenvolvemento dos servizos de vixilancia, conservación e salvamento, a non ser que, por razóns ambientais ou de seguranza, o organismo de bacía considere conveniente a súa limitación.
 - c) Varada e amarre de embarcacións de forma ocasional e en caso de necesidade.
2. Os propietarios destas zonas de servidume poderán libremente sementar e plantar especies non arbóreas, sempre que non deteriorenen o ecosistema fluvial ou impidan o paso sinalado no punto anterior.

As cortas ou plantacións de especies arbóreas requirirán a autorización do organismo de bacía.
3. Con carácter xeral, non se poderá realizar ningún tipo de construción nesta zona salvo que resulte conveniente ou necesaria para o uso do dominio público hidráulico ou para a súa conservación e restauración. Só se poderán autorizar edificacións en zona de servidume en casos moi xustificados.

As edificacións que se autoricen executaranse nas condicións menos desfavorables para a propia servidume e coa mínima ocupación desta, tanto no seu solo coma no seu voo. Deberase garantir a efectividade da servidume, procurando a súa continuidade ou a súa localización alternativa e a comunicación entre as áreas do seu trazado que queden limitadas ou reducidas por aquela.



Artigo 8º.

Por razóns topográficas, hidrográficas, ou se o esixiran as características da concesión dun aproveitamento hidráulico, poderá modificarse a zona de servidume. A modificación farase por causas xustificadas de esixencia do uso público, previa a tramitación dun expediente no que se oirá ao propietario do terreo e, no seu caso, ao titular da concesión, determinándose a correspondente indemnización de acordo coa lexislación de expropiación forzosa, se procedera.

Zona de policía

Artigo 9º.

1. Na zona de policía de 100 metros de largo, medidos horizontalmente a partir da bacía, quedan sometidas ao disposto neste regulamento as seguintes actividades e usos do solo:

- a) As alteracións substanciais do relevo natural do terreo.*
- b) As extraccións de agregados.*
- c) As construcións de todo tipo, teñan carácter definitivo ou provisional.*
- d) Calquera outro uso ou actividade que supoña un obstáculo para a corrente en réxime de enchentes ou que poida ser causa de degradación ou deterioración do estado da masa de auga, do ecosistema acuático e, en xeral, do dominio público hidráulico.*

2. Sen prexuízo da modificación dos límites da zona de policía, cando concorran algunha das causas sinaladas no artigo 6.2 do texto refundido da Lei de augas, a zona de policía poderase ampliar, se for necesario, para incluír a zona ou zonas onde se concentra preferentemente o fluxo, co obxecto específico de protexer o réxime de correntes en enchentes e reducir o risco de produción de danos en persoas e bens. Nestas zonas ou vías de fluxo preferente só poderán ser autorizadas polo organismo de bacía aquelas actividades non vulnerables fronte ás enchentes e que non supoñan unha redución significativa da capacidade de desaugamento da devandita vía.

A zona de fluxo preferente é aquela zona constituída pola unión da zona ou zonas onde se concentra preferentemente o fluxo durante as enchentes, ou vía de intenso desaugamento, e da zona onde, para a enchente de 100 anos de período de retorno, se poidan producir graves danos sobre as persoas e os bens, quedando delimitado o seu límite exterior mediante a envolvente de ambas as zonas.

Para os efectos da aplicación da definición anterior, considerarase que se poden producir graves danos sobre as persoas e os bens cando as condicións hidráulicas durante a enchente satisfagan un ou máis dos seguintes criterios:

- a) Que o calado sexa superior a 1 m.*
- b) Que a velocidade sexa superior a 1 m/s.*
- c) Que o produto de ambas as variables sexa superior a 0,5 m²/s.*

Enténdese por vía de intenso desaugamento a zona pola que pasaría a enchente de 100 anos de período de retorno sen producir unha sobreelevación maior que 0,3 m, respecto á cota da lámina de auga que se produciría con esa mesma enchente considerando toda a chaira de inundación existente.

A sobreelevación anterior poderá, a criterio do organismo de bacía, reducirse ata 0,1 m cando o incremento da inundación poida producir graves prexuízos ou aumentarse ata 0,5 m en zonas rurais ou cando o incremento da inundación produza danos reducidos.

Na delimitación da zona de fluxo preferente empregárase toda a información de índole histórica e xeomorfolóxica existente, co fin de garantir a adecuada coherencia dos resultados coas evidencias físicas dispoñibles sobre o comportamento hidráulico do río.



3. A modificación dos límites da zona de policía, cando concorran algunha das causas sinaladas no número 2 deste artigo, só poderá ser promovida pola Administración xeral do Estado, autonómica ou local.

A competencia para acordar a modificación corresponderalle ao organismo de bacía, que deberá instruír para o efecto o oportuno expediente, no cal se deberá practicar o trámite de información pública e o de audiencia aos concellos e comunidades autónomas en cuxo territorio se atopen os terreos gravados e aos propietarios afectados. A resolución deberá ser motivada e publicada, polo menos, no boletín oficial das provincias afectadas.

4. A execución de calquera obra ou traballo na zona de policía de leitos precisará a autorización administrativa previa do organismo de bacía, sen prexuízo dos supostos especiais regulados neste regulamento. Esta autorización será independente de calquera outra que deba ser outorgada polos distintos órganos das administracións públicas.

Artigo 10º.

1. Poderán realizarse en caso de urxencia traballos de protección de carácter provisional nas marxes dos canles. Serán responsables dos eventuais danos que puideran derivarse de ditas obras os propietarios que as construíran (Artigo 7 do TRLA).

2. A realización dos citados traballos na zona de policía deberá ser posta en coñecemento do Organismo de conca no prazo de un mes, ao obxecto de que este, á vista dos mesmos e das circunstancias que os motivaron, poida resolver sobre a súa legalización ou demolición.

Artigo 11º.

As situacións xurídicas derivadas das modificacións naturais dos canles rexeranse polo disposto na lexislación civil. En canto ás modificacións que se orixinen polas obras legalmente autorizadas, estarase ao establecido na concesión ou autorización correspondente (Artigo 8 do TRLA).

Artigo 78º. (Modificado polo R.D. 367/2010 e polo R.D. 1290/2012)

1. Para realizar calquera tipo de construción en zona de policía de leitos, esixirase a autorización previa ao organismo de bacía, non sendo que o correspondente plan de ordenación urbana, outras figuras de ordenamento urbanístico ou plans de obras da Administración fosen sometidos a informe do organismo de bacía e recollasen as oportunas previsións formuladas para o efecto. En todos os casos, os proxectos derivados do desenvolvemento do planeamento deberán ser comunicados ao Organismo de bacía para que se analicen as posibles afeccións ao dominio público hidráulico e ao disposto no artigo 9.

2. Á petición referida uniráselle un plano de planta que inclúa a construción e as marxes do leito, cun perfil transversal polo punto de localización da construción máis próximo ao leito, no que quedarán reflectidas as posibles zonas exentas de edificios.

3. A tramitación será a sinalada no artigo 53 deste regulamento.

4. Os organismos de bacía notificaranlle ao concello competente as peticións de autorización de construción de zona de policía de leitos, así como as resolucións que sobre ela se diten para os efectos do posible outorgamento da correspondente licenza de obras.

Artigo 79º. (Modificado polo R.D. 367/2010)

Para a execución de obras de defensa ou nivelacións de terreos, camiños rurais, levadas e drenaxes en zona de policía que alteren sensiblemente o relevo natural, a petición, documentación e trámites axustaranse ao disposto no artigo 53.



Artigo 80º. (Modificado polo R.D. 367/2010)

As extraccións de agregados en zonas de policía de leitos, sen prexuízo do establecido na lexislación de minas, só poderán ser outorgadas ao propietario da terra ou a persoas que gocen da súa autorización.

Tramitaranse de acordo co sinalado no artigo 53, coas peculiaridades propias do caso e coas particularidades seguintes:

- a) Suprimirase na documentación técnica todo o referente a cubicacións.*
- b) Na mesma documentación farase resaltar canto corresponda á realización dos traballos en relación coas marxes e os seus reforzos co fin de evitar a desviación do leito como consecuencia da depresión causada coas extraccións. Igualmente, estudarase a posible reposición do oco ocasionado con produtos sobrantes da extracción ou outros materiais.*

Artigo 81º. (Modificado polo R.D. 367/2010 e polo R.D. 1290/2012)

A autorización de calquera outra actividade a que fai referencia a alínea d) do artigo 9 deste regulamento será tramitada polo organismo de bacía de acordo co disposto no artigo 53.

En relación con plantacións, serán de aplicación para a zona de policía os mesmos condicionantes establecidos no artigo 74.7.

Artigo 82º. (Modificado polo R.D. 367/2010)

- 1. As acampadas colectivas en zona de policía de leitos públicos que, de acordo coa lexislación vixente, necesiten autorización dos organismos competentes en materia de regulación de campamentos turísticos, deberán ser autorizadas polo organismo de bacía, logo da correspondente petición formulada polo interesado, polo menos cun mes de antelación á data en que queira iniciarse a acampada.*
- 2. Esta autorización sinalará as limitacións a que deberá suxeitarse a acampada, no referente aos riscos para a seguridade das persoas ou de contaminación das augas por verteduras de residuos sólidos ou líquidos.*

Sobre o vertidos e a calidade das augas

Artigo 232º.

Son obxectivos da protección do dominio público hidráulico contra o seu deterioro:

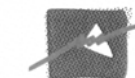
- a. Conseguir e manter un adecuado nivel de calidade das augas.*
- b. Impedir a acumulación de compostos tóxicos ou perigosos no subsolo, capaces de contaminar as augas subterráneas.*
- c. Evitar calquera outra actuación que poida ser causa da súa degradación (Artigo 92 do TRLA).*

Artigo 233º.

- 1. Enténdese por contaminación, aos efectos da Ley de Aguas, a acción e o efecto de introducir materias ou formas de enerxía, ou inducir condicións na auga que, de modo directo ou indirecto, impliquen unha alteración prexudicial da súa calidade en relación cos usos posteriores ou coa súa función ecolóxica.*

O concepto de degradación do dominio público hidráulico a efectos deste Lei inclúe as alteracións prexudiciais do entorno afecto a dito dominio. (Artigo 93 do TRLA).

- 2. Entre os usos posteriores mencionados no apartado anterior, serán obxecto de especial protección aqueles que corresponden aos abastecementos de auga potable, impliquen afección á saúde humana ou teñan asignada unha función ecolóxica para a protección de zonas vulnerables ou sensibles.*



Artigo 245º. Autorización. (Modificado polo R.D. 606/2003)

1. *Para os efectos da Lei de augas, considéranse verteduras as que se realicen directa ou indirectamente nas augas continentais, así como no resto do dominio público hidráulico, calquera que sexa o procedemento ou técnica utilizada.*

Son verteduras directas a emisión directa de contaminantes ás augas continentais ou a calquera outro elemento do dominio público hidráulico, así como a descarga de contaminantes na auga subterránea mediante inxección sen percolación a través do solo ou do subsolo.

Son verteduras indirectas tanto as realizadas en augas superficiais a través de canles, redes de colectores de recollida de augas residuais ou de augas pluviais ou por calquera outro medio de desaugamento, ou a calquera outro elemento do dominio público hidráulico, así como as realizadas en augas subterráneas mediante filtración a través do solo ou do subsolo.

2. *Queda prohibido con carácter xeral a vertedura directa ou indirecta de augas e produtos residuais susceptibles de contamina-las augas continentais ou calquera outro elemento do dominio público hidráulico, salvo que se conte coa autorización previa. A dita autorización correspóndelle ó organismo de bacía tanto no caso de verteduras directas a augas superficiais ou subterráneas como no de verteduras indirectas a augas subterráneas.*

Cando se trate de verteduras indirectas a augas superficiais, a autorización corresponderalle ó órgano autonómico ou local competente.

3. *A autorización de vertedura terá como obxecto a consecución do bo estado ecolóxico das augas, de acordo coas normas de calidade, os obxectivos ambientais e as características de emisión e inmisión establecidas neste regulamento e no resto da normativa en materia de augas. Estas normas e obxectivos poderán ser concretados para cada bacía polo respectivo plan hidrolóxico, de acordo co disposto no artigo 100.2 do texto refundido da Lei de augas.*

4. *As verteduras indirectas a augas superficiais con especial incidencia para a calidade do medio receptor, segundo os criterios sinalados no punto anterior, deben contar con informe favorable do organismo de bacía previamente ó outorgamento da preceptiva autorización.*

5. *Para os efectos deste regulamento, enténdese por:*

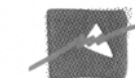
a) Norma de calidade ambiental: a concentración dun determinado contaminante ou grupo de contaminantes na auga, nos sedimentos ou na biota, que non debe superarse co fin de protexer a saúde humana e o medio.

b) Valor límite de emisión: a cantidade ou a concentración dun contaminante ou grupo de contaminantes, o valor dos cales non debe superarse pola vertedura. En ningún caso o cumprimento dos valores límites de emisión poderá alcanzarse mediante técnicas de dilución.

c) Contaminante: calquera substancia que poida causar contaminación e en particular as que figuran no anexo II.

d) Substancia perigosa: as substancias ou grupos de substancias que son tóxicas, persistentes e bioacumulables, así como outras substancias ou grupos de substancias que entrañan un nivel de risco análogo.

e) Obxectivo ambiental: para as augas continentais, a prevención da deterioración das distintas masas de auga, a súa protección, mellora e rexeneración, co fin de alcanzar un bo estado das augas.



Regulamentación dos peches de fincas e liña límite de edificación.

De xeito complementario ás disposicións legais da lexislación sectorial de augas e aos instrumentos de ordenación territorial en materia hidrolóxica, establécense dende o Plan Xeral un conxunto de limitacións que contribúen á protección do dominio público hidráulico.

- Solo urbano e solo de núcleo rural.

En solo clasificado de urbano e de núcleo rural a separación dos peches e da edificación aos canles será a que establezan os planos de ordenación detallada mediante as correspondentes aliñacións e recuamentos ou, no seu caso, o recuamento que fixe a ordenanza correspondente.

A distancia xenérica mínima do peche de finca ou de calquera tipo de edificación será de 5 metros medidos dende o límite ao que cheguen as augas nas máximas enchentes ordinarias coa finalidade de garantir o respecto da zona de servidume, mais a edificación ou instalacións de orixe histórico ou tradicional en zona de servidume quedarán dentro de ordenación cando así sexan recoñecidas pola aliñación nos correspondentes planos de ordenación.

En caso de existir dúbida sobre o comportamento do réxime de avenidas o corpo técnico municipal instará á propiedade, previa licenza, á elaboración dun estudo de inundabilidade ao obxecto do establecemento, cun maior grao de seguridade, das referidas separacións ao mesmo a necesidade de propor un plan de canalización que deberá ser informado e autorizado polo organismo de conca. Se por mor dun estudo específico tivera que modificarse a aliñación ou a separación da edificación, formularase o correspondente instrumento de desenvolvemento (estudo de detalle ou plan especial) consonte á legalidade urbanística.

En todo caso a zona de servidume constitúese para estas clases de solo como espazo público de tránsito peonil baixo o réxime de autorizacións previsto no artigo 7 do RDPH.

O cumprimento das separacións dos peches e construcións definidos nos parágrafos anteriores comportará, sempre que sexan en zona de policía de leitos, a non obrigatoriedade de autorización previa do organismo de conca prevista no artigo 78 do RDPH.

- Solo rústico.

Toda actuación permitida en aplicación do réxime de usos previsto para o solo rústico, en tanto se atope afectado pola zona de servidume ou policía de canles ou incluído en solo rústico de protección de augas, precisará, previa autorización autonómica e do organismo de conca, o correspondente estudo hidráulico no que se analice suficientemente o grao de afección da actuación pretendida sobre o dominio público. En base ao citado estudo, concretaranse as distancias que os peches, edificacións e instalacións deberán respectar ao canle ou zonas asolagábeis.

- Actuacións de desenvolvemento urbanístico.

Os instrumentos de ordenación pormenorizada que ordenen ámbitos de desenvolvemento urbanístico (solo urbanizable, solo urbano non consolidado ou polígonos en actuacións integrais en núcleo rural común) que se atopen afectados pola zona de servidume ou policía de canles, deberán ser informados polo organismo de conca.

Os citados instrumentos de planeamento procurarán unha ordenación respectuosa co dominio público hidráulico, afectando minimamente as zonas próximas ás ribeiras. Neste senso resultará aconsellable fixar os espazos libre públicos nas zonas máis próximas ao canle ou nos terreos onde se evidencien liñas de escorrentía estacional ou zonas hidromorfas, procurando a contribución á recuperación e mantemento de corredores ambientais.



B) PROTECCIÓN E LEXISLACIÓN SOBRE COSTAS

Lexislación aplicable e disposicións competenciais:

- Lei 22/1988, do 28 de xullo, Ley de Costas
- *Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la ley 22/1988 de costas.*
- *Ley 53/02, de medidas fiscales, administrativas e de orden social.*

Teranse en conta as atribucións competenciais dadas ás comunidades autónomas por sentenza de xullo de 1991 do Tribunal Constitucional, polo cal os usos e actividades en zona de servidume e protección están suxeitos a autorización da Comunidade Autónoma de Galicia.

Consideracións sobre o deslinde:

O termo municipal de Sada conta con deslindes do dominio público marítimo-terrestre. Ditos deslindes representáanse nos planos que obran no expediente instruído pola Demarcación de Costas do Departamento de Galicia, e aprobados por:

- *O.M. de 20 de maio de 2002: C-16/04-D “Límite ayuntamientos Bergondo-Sada hasta el Río Maior”*
- *O.M. de 21 de abril de 2006: C-16/05-D “Punta Fontán – Límite ayuntamientos de Oleiros-Sada”*
- *O.M. de 22 de maio de 2009, polo que se estima parcialmente o recurso de reposición interposto contra a O.M. de 21 de abril de 2006: C-16/15-D.* No citado tramo cómpre considerar o deslinde que figura na folia nº 3-6 a escala 1:1.000, con data de febreiro de 2009.

Nos correspondentes Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000, así como na “Ordenación Detallada”, de escala 1 /2.000 represéntase dito deslinde, a ribeira do mar e a servidume de protección de costas, conforme á documentación facilitada pola Demarcación de Costas.

Mais o tramo de costa comprendido entre os anteditos tramos deslindados, non dispón do correspondente deslinde. Na cartografía do Plan optouse por representar unhas liñas de dominio público, ribeira, servidume e influencia orientativas fundamentadas na información facilitada por Portos de Galicia en relación ao Porto de Sada-Fontán en base á cartografía do recheo do paseo marítimo da Praia Nova.

En relación ao caso puntual e específico do edificio de “La Terraza” (actualmente en dominio público baixo réxime de concesión), representouse o deslinde facilitado pola Demarcación en Base a un plano do ano 1968.

Limitacións á propiedade en base á protección do DPMT:

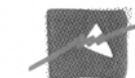
Reitérase o significado transversal da lexislación sectorial de costas no que atinxe ao desenvolvemento e determinacións do planeamento urbanístico. Neste senso terase en consideración que as limitacións sobre terreos afectados pola lexislación de costas aplicaranse independentemente do réxime de clasificación do solo previsto no Plan.

- Terreos en dominio público marítimo-terrestre.

Os terreos situados en dominio público están sometidos ao réxime previsto na lexislación de costas (Título III da Lei 22/88 de Costas e do Regulamento que a desenvolve), sendo o Estado a administración competente para o outorgamento dos títulos habilitantes para a súa ocupación e/ou utilización en base ao previsto na Lei. Neste eido, o Plan Xeral non establece réxime de clasificación do solo en terreos de dominio público.

Mais o anterior, o Plan pode atribuír a cualificación de sistema xeral nos casos de existir título habilitante que perdure no tempo de vixencia do Plan.

Baixo este estatus recoñécese o Porto de Sada-Fontán como sistema xeral portuario en atención a súa adscrición á Entidade Portos de Galicia e ao previsto na Lei de Portos do Estado e da Mariña Mercante (RDL 2/2011, de 5 de setembro).



- Terreos en servidume de tránsito.

Os terreos situados en servidume de tránsito están sometidos ao réxime previsto no artigo 27 da Lei 22/88 de Costas e do Regulamento que a desenvolve.

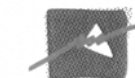
- Terreos en zona de servidume de protección.

Os terreos situados en zona de servidume de protección están sometidos ao réxime previsto nos artigos 23 e seguintes da Lei 22/88 de Costas e do Regulamento que a desenvolve, mesmo nas disposicións transitorias da citada Lei e Regulamento.

Terase en conta que o contido do apartado 3 da disposición transitoria 3ª da Lei 22/88 de Costas foi modificada pola Lei 53/02, de medidas fiscais, administrativas e de orde social.

150

Aos efectos das consideracións anteriores, poderán tomarse como referencia as liñas de deslinde que foron trasladadas á planimetría do Plan Xeral, mais tendo en conta que prevalecerán en caso de discordancia ou modificacións posteriores ás liñas de deslinde da cartografía da administración competente.



C) PROTECCIÓN E LEXISLACIÓN SOBRE ESTRADAS

As condicións e limitacións que se deben aplicar ós terreos afectados polas estradas no Termo Municipal de Sada dependen da seguinte lexislación sectorial:

Lexislación aplicable:

- Lei 25/1988, do 29 de xullo, de Estradas.
- Real decreto 1812/1994, do 2 de setembro, polo que se aproba o Regulamento Xeral de Estradas, modificado polo RD1911/1997 de 19 de decembro e polo RD597/1999 de 16 de abril.
- Orden Ministerial de Fomento, do 16 de decembro de 1997, pola que se regulan os accesos ás estradas do Estado, as vías de servizo e a construción de instalacións de servizos, modificada pola FOM/392/2006 de 14 de febreiro.
- Lei 4/1994, do 14 de setembro, de Estradas de Galicia. Aplicable ó resto de estradas non estatais, onde a competencia corresponde á Comunidade Autónoma de Galicia.
- Decreto 308/2003 de 26 de xuño. Polo que se aproba a relación de estradas de titularidade da Comunidade Autónoma de Galicia.

1. Protección do dominio público e limitacións á propiedade nas estradas nacionais

Transcríbese a continuación o contido do articulado do Regulamento Xeral de Estradas que fai referencia a este concepto:

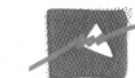
“Artigo 73. Zonas de protección.

1. *Ós efectos da Lei de Estradas e deste Regulamento establécense nas estradas as seguintes zonas: de dominio público, de servidume e de afección (artigo 20).*
2. *A efectos do réxime xurídico de protección do dominio público viario e para a determinación das limitacións da propiedade dos terreos lindeiros, os ramais de enlace e as vías de xiros de interseccións terán en todo caso a consideración de estradas convencionais.*
3. *A natureza de dominio público dos terreos e instalacións dos elementos funcionais da estrada que establece o artigo 55.3 deste Regulamento, prevalecerá sobre as zonas de servidume ou afección onde se superpoñan.*
4. *Onde as zonas de dominio público, servidume e afección se superpoñan, en función de que a súa medición se realice dende a estrada principal ou dende os ramais de enlaces e vías de xiro de interseccións, prevalecerá, en todo caso, a configuración da zona de dominio público sobre a de servidume, e a desta sobre a de afección, calquera que sexa a estrada ou elemento determinante.*
5. *Nos cruces e interseccións da Rede de Estradas do Estado con estradas de titularidade doutras Administracións Públicas, o exercicio das respectivas competencias coordinaranse entre si, quedando a salvo as atribucións do Estado sobre as estradas da súa propia Rede.*

SECCIÓN 1. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

Artigo 74. Delimitación.

1. *Son de dominio público os terreos ocupados polas estradas estatais e os seus elementos funcionais, e unha franxa de terreo de 8 metros de anchura en autoestradas, autovías e vías rápidas, e de tres metros no resto das estradas, a cada lado da vía, medidas en horizontal e perpendicularmente ó eixe da mesma, dende a aresta exterior da explanación. A aresta exterior da explanación é a intersección da támara do desmonte, do terraplén ou, no seu caso, dos muros de sostemento lindeiros, co terreo natural. Nos casos especiais de pontes, viadutos, túneles, estruturas ou obras similares, poderase fixar como aresta exterior da explanación a liña de proxección ortogonal do borde das obras sobre o terreo. Será en todo caso de dominio público o terreo ocupado polos soportes da estrutura (artigo 21.1).*



2. *En túneles, a determinación da zona de dominio público poderá estenderse á superficie dos terreos necesarios para asegurar a conservación e mantemento da obra, de acordo coas características xeotécnicas do terreo, a súa altura sobre o túnel e a disposición dos seus elementos, tales como ventilación, accesos ou outros necesarios.*

Artigo 75. Expropiación.

1. *Os proxectos de construción ou trazado de novas estradas, variantes, duplicacións de calzada, acondicionamento, restablecemento das condicións das vías e ordenación de accesos comprenderán a expropiación dos terreos a integrar na zona de dominio público, incluíndo no seu caso os destinados a áreas de servizo e outros elementos funcionais da estrada.*
2. *Excepcionalmente, nos casos de viadutos e pontes, a expropiación e, en consecuencia, a configuración da zona de dominio público, poderá limitarse ós terreos ocupados polos cimentos dos soportes das estruturas e unha franxa dun metro, como mínimo, ó seu redor. O resto dos terreos afectados quedará suxeito á imposición das servidumes de paso necesarias para garantir o adecuado funcionamento e explotación da estrada.*

Artigo 76. Obras e instalacións.

1. *Só poderán realizarse obras ou instalacións na zona de dominio público da estrada, previa autorización do Ministerio de Obras Públicas, Transportes e Medio Ambiente, cando a prestación dun servizo público de interese xeral así o esixa. Todo elo sen prexuízo doutras competencias concorrentes e do establecido no [artigo 38](#) da Lei de Estradas e concordantes deste Regulamento ([artigo 21.3](#)).*
2. *En ningún caso se autorizarán obras ou instalacións que podan afectar á seguridade da circulación viaria, prexudiquen a estrutura da estrada e os seus elementos funcionais, ou impidan a súa adecuada explotación.*
3. *Na zona de dominio público permitiranse as obras relacionadas cos accesos dunha estación de servizo debidamente autorizada.*
4. *Poderase autorizar excepcionalmente a utilización do subsolo na zona de dominio público, para a implantación ou construción de infraestruturas imprescindibles para a prestación de servizos públicos de interese xeral, cos requisitos e procedementos establecidos na [Sección 6 do presente Título do Regulamento](#).*
5. *No caso previsto no apartado anterior, as obras ou instalacións situaranse fora da explanación da estrada, salvo nos casos de cruces, túneles, pontes e viadutos.*

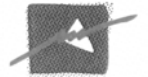
SECCIÓN 2. ZONA DE SERVIDUME

Artigo 77. Delimitación.

A zona de servidume das estradas estatais consistirá en dúas franxas de terreo a ambos lados das mesmas, delimitadas interiormente pola zona de dominio público definida nos [artigos 21](#) da Lei de Estradas e [74](#) deste Regulamento, e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia de 25 metros en autoestradas, autovías e vías rápidas, e de 8 metros no resto das estradas, medidas dende as citadas arestas ([artigo 22.1](#)).

Artigo 78. Usos permitidos.

1. *Na zona de servidume non poderán realizarse obras nin se permitirán máis usos que aqueles que sexan compatibles coa seguridade viaria, previa autorización, en calquera caso, do Ministerio de Obras Públicas, Transportes e Medio Ambiente, sen prexuízo doutras competencias concorrentes e do establecido no [artigo 38](#) da Lei de Estradas e [123](#) deste Regulamento ([artigo 22.2](#)).*
2. *En todo caso, o Ministerio de Obras Públicas, Transportes e Medio Ambiente poderá utilizar ou autorizar a utilización da zona de servidume por razóns de interese xeral ou cando o requira o mellor servizo da estrada ([artigo 22.3](#)).*



3. A zona de servidume poderase utilizar para os seguintes fines:

- a Canalización de augas que discorran pola estrada.
- b Depósito temporal de obxectos que se encontren sobre a plataforma da estrada e constituían perigo ou obstáculo para a circulación.
- c Estacionamento temporal de vehículos ou remolques que non podan circular por calquera causa.
- d Conducións vinculadas a servizos de interese xeral, si non existe posibilidade de levalas máis lonxe da estrada.
- e Almacenamento temporal de materiais, maquinaria e ferramentas destinadas ás obras de construción, reparación ou conservación da estrada.
- f Outros análogos que contribúan ó mellor servizo da estrada, tales como camiños agrícolas ou de servizo, e zonas de aparcamento.

4. O outorgamento das autorizacións para a utilización por terceiros da zona de servidume para os fins expresados, corresponderá á Dirección Xeral de Estradas.

Artigo 79. Requisitos.

1. Nos supostos enunciados nos parágrafos a), b) e c) do apartado 3 do artigo anterior, a utilización temporal dos terreos comprendidos na zona de servidume non requirirá a previa notificación da Dirección Xeral de Estradas ó propietario nin ó posuidor dos terreos afectados.
2. Nos casos previstos nos parágrafos d), e) e f), a Dirección Xeral de Estradas notificará previamente ó propietario do inmovible afectado e ó arrendatario ou outros posuidores con título válido en Dereito, a resolución de ocupar os terreos necesarios, con expresión da superficie e do prazo previsto, finalidade á que se destina e designación do beneficiario, ós efectos de que nun prazo de quince días manifieste o que estime conveniente.

Artigo 80. Uso polos titulares.

- 1 O uso e explotación dos terreos comprendidos dentro da zona de servidume polos seus propietarios ou titulares dun dereito real ou persoal que leve aparelado o seu goce, estarán limitados pola súa compatibilidade coas ocupacións e usos que efectúe a Dirección Xeral de Estradas ou as persoas autorizadas, sen que esta limitación xere dereito a indemnización.
- 2 Os propietarios ou titulares doutros dereitos reais ou persoais sobre os terreos afectados polas servidumes necesarias para garantir o funcionamento e explotación da estrada poderán realizar cultivos sen necesidade de autorización, pero non obras ou instalacións que impidan a efectividade da servidume ou que afecten á seguridade da circulación viaria. Tampouco se poderán realizar plantacións, obras ou instalacións que impidan a efectividade desas servidumes ou incidan na seguridade da circulación viaria.

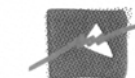
Artigo 81. Indemnización.

- 1 Serán indemnizables a ocupación da zona de servidume e os danos e prexuízos que se causen pola súa utilización (artigo 22.4).
2. A tal efecto, será de aplicación o previsto na Lei de Expropiación Forzosa e o seu Regulamento.
3. O abono das indemnizacións será por conta do beneficiario da ocupación.

SECCIÓN 3. ZONA DE AFECCIÓN

Artigo 82. Delimitación.

A zona de afección dunha estrada estatal consistirá en dúas franxas de terreos a ambos lados da mesma, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia de 100 metros en autoestradas, autovías e vías rápidas, e de 50 metros no resto das estradas, medidas dende as citadas arestas (artigo 23.1).



Artigo 83. Obras e instalacións.

1. Para executar na zona de afección calquera tipo de obras ou instalacións fixas ou provisionais, cambiar o uso ou destino das mesmas e plantar ou talar árbores, requirirase a previa autorización do Ministerio de Obras Públicas, Transportes e Medio Ambiente, sen prexuízo doutras competencias concorrentes e do establecido no artigo 38 da Lei de Estradas e 123 deste Regulamento (artigo 23.2).
2. Nas construcións e instalacións xa existentes na zona de afección poderán realizarse obras de reparación ou mellora, previa a autorización correspondente, unha vez constatada a súa finalidade e contido, sempre que non supoñan aumento de volume da construción e sen que o incremento de valor que aquelas comporten poda ser tido en conta a efectos expropiadores, todo elo, así mesmo, sen prexuízo das demais competencias concorrentes e do disposto no artigo 39 da Lei (artigo 23.3).
3. A denegación da autorización deberá fundarse nas previsións dos plans ou proxectos de ampliación ou variación da estrada, nun futuro non superior a dez anos (artigo 23.4).

SECCIÓN 4. LIÑA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

Artigo 84. Delimitación.

1. A ambos lados das estradas estatais establécese a liña límite de edificación, dende ela ata a estrada queda prohibido calquera tipo de obra de construción, reconstrución ou ampliación, agás das que resulten imprescindibles para a conservación e mantemento das construcións existentes.

A liña límite de edificación sitúase a 50 metros en autoestradas, autovías e vías rápidas, e a 25 metros no resto das estradas, da aresta exterior da calzada máis próxima, medidos horizontalmente a partir da mencionada aresta. Enténdese que a aresta exterior da calzada é o borde exterior da parte da estrada destinada á circulación de vehículos en xeral (artigo 25.1).

2. Ós efectos do apartado anterior, os ramais de enlaces e as vías de xiro de interseccións terán a consideración de estradas convencionais.

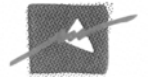
Artigo 85. Casos especiais.

1. Con carácter xeral, nas estradas estatais que discorran total ou parcialmente por zonas urbanas, o Ministerio de Obras Públicas, Transportes e Medio Ambiente poderá establecer a liña límite de edificación a unha distancia inferior á fixada no artigo anterior, sempre que o permita o planeamento urbanístico correspondente, con arranxo ó procedemento que regulamentariamente se estableza (artigo 25.2).
2. Así mesmo, o Ministerio de Obras Públicas, Transportes e Medio Ambiente, previo informe das Comunidades Autónomas e Entidades locais afectadas, poderá, por razóns xeográficas ou socioeconómicas, fixar unha liña límite de edificación inferior á establecida con carácter xeral, aplicable a determinadas estradas estatais en zonas ou comarcas perfectamente delimitadas (artigo 25.3).
3. Non obstante o disposto nos apartados anteriores, nas variantes ou estradas de circunvalación que se constrúan co obxecto de eliminar as travesías das poboacións, a liña límite de edificación situarase a 100 metros, medidos horizontalmente a partir da aresta exterior da calzada en toda a lonxitude da variante (artigo 25.4).
4. A efectos do previsto nos apartados 1 e 2 do presente artigo, a Dirección Xeral de Estradas determinará provisionalmente a liña límite de edificación e someterá o correspondente estudo de delimitación a información pública, polo prazo de trinta días hábiles, que se anunciará no Boletín Oficial do Estado, a fin de que calquera persoa física ou xurídica poda formular as alegacións que estime pertinentes.

Simultaneamente, dita Dirección Xeral remitirá ás Comunidades Autónomas e Entidades locais afectadas, o referido estudo de delimitación, a fin de que, en dito prazo e un mes máis, se manifesten.

En caso de conformidade, ou si as Comunidades Autónomas ou as Entidades locais non contestasen no prazo mencionado, o expediente elevarase ó Ministro de Obras Públicas, Transportes e Medio Ambiente para a súa resolución definitiva.

No suposto de desconformidade, procederase con arranxo ó indicado no parágrafo segundo do apartado 1 do artigo 10 da Lei de Estradas e 33 deste Regulamento.



Artigo 86. Coincidencia de zonas.

- 1. Onde, por ser moi grande a proxección horizontal da támara das explanacións, a liña límite de edificación quede dentro das zonas de dominio público ou de servidume, a citada liña farase coincidir co borde exterior da zona de servidume.*
- 2. Onde as liñas límite de edificación se superpoñan, en función de que a súa medición se realice dende a estrada principal ou dende os ramais de enlaces e vías de xiro de interseccións, prevalecerá, en todo caso, a máis afastada da estrada, calquera que sexa a estrada ou elemento determinante.*

Artigo 87. Obras e instalacións.

- 1. Poderanse executar obras de conservación e mantemento das construcións existentes dentro da liña límite de edificación, así como obras de reparación por razóns de hixiene e ornato dos inmobles, previa a comunicación do seu proxecto á Dirección Xeral de Estradas; entendéndose a conformidade desta si non manifestase reparo algún, fundado na contravención do disposto na Lei de Estradas e neste Regulamento, no prazo dun mes.*
- 2. A Dirección Xeral de Estradas poderá autorizar a colocación de instalacións facilmente desmontables, así como de cerramentos diáfanos, entre o borde exterior da zona de servidume e a liña límite de edificación, sempre que non resulten minguadas as condicións de visibilidade e seguridade da circulación viaria.*
- 3. Os depósitos subterráneos, surtidores de aprovisionamento e marquesiñas dunha estación de servizo deberán quedar situados máis aló da liña límite de edificación.*
- 4. Entre o borde exterior da zona de servidume e a liña límite de edificación non se poderán executar obras que supoñan unha edificación por debaixo do nivel do terreo, nin realizar instalacións aéreas ou subterráneas que constitúan parte integrante de industrias ou establecementos, agás as instalacións que teñan carácter provisional ou sexan facilmente desmontables.*
- 5. As limitacións anteriormente sinaladas non confiren ós titulares de dereitos reais sobre as fincas incluídas na liña límite de edificación, ningún dereito a indemnización.*

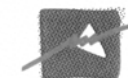
SECCIÓN 5. PUBLICIDADE

Artigo 88. Prohibición.

- 1. Fora dos tramos urbanos das estradas estatais queda prohibido realizar publicidade en calquera lugar visible dende a zona de dominio público da estrada, sen que esta prohibición de en ningún caso dereito a indemnización (artigo 24.1).*
- 2. A prohibición afectará a tódolos elementos da instalación publicitaria, comprendendo a fixación de carteis, colocación de soportes e calquera outra manifestación da citada actividade publicitaria, agás as exceptuadas na Lei de Estradas e no presente Regulamento.*

Artigo 89. Carteis informativos.

- 1. Ós efectos do disposto no artigo anterior, non se consideran publicidade os carteis informativos autorizados polo Ministerio de Obras Públicas, Transportes e Medio Ambiente (artigo 24.2).*
- 2. Son carteis informativos:*
 - a. Os sinais de servizo.*
 - b. Os carteis que indiquen lugares de interese cultural, turístico, poboacións, urbanizacións e centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato dende a estrada.*
 - c. Os que se refiran a actividades e obras que afecten á estrada.*
 - d. Os rótulos dos establecementos mercantís ou industriais que sexan indicativos da súa actividade, nas condicións fixadas no artigo seguinte.*
 - e. Os que se refiran ós carburantes dispoñibles, marca e prezos dos mesmos na estación de servizo máis próxima. (Parágrafo engadido polo R.D.1911/97)*



3. Nos casos a), b), c) i e) do apartado anterior, a forma, cores e dimensións dos carteis informativos determinaranse polo Ministerio de Fomento, así como, en particular, a distancia a que se deban colocar os carteis do parágrafo e), medida dende o acceso á estación de servizo. (Apartado engadido polo R.D.1911/97)
- 4 Os carteis informativos poderán ser colocados polos interesados, previa autorización da Dirección Xeral de Estradas, correndo a cargo de aqueles o seu mantemento e conservación. A autorización poderá ser revogada sen dereito a indemnización, previa audiencia do interesado, en caso de mala conservación, cese da actividade obxecto da información, por razóns de seguridade da circulación, ou por prexudicar o servizo público que presta a estrada.
- 5 Nos casos de revogación contemplados no apartado anterior, a Dirección Xeral de Estradas comunicará ó interesado a resolución motivada, dándolle un prazo para que retire o cartel obxecto de revogación, así como os seus soportes e cimentos. Transcorrido dito prazo sen que o interesado procedese á retirada, a Dirección Xeral de Estradas levaraa a cabo, estando o titular obrigado ó pago dos custes da operación.
6. Será necesaria a colocación de carteis informativos dos carburantes petrolíferos, prezo e marca dos mesmos, ofrecidos na instalación de venta ó público máis próxima. A situación de ditos carteis efectuarase dentro das zonas de dominio público ou de servidume da estrada, debendo ser autorizada pola Dirección Xeral de Estradas. Será responsabilidade do titular da autorización a veracidade da información contida no cartel, así como a súa instalación, conservación e mantemento, operacións que, en todo caso, se farán sen risco algún para a seguridade viaria. (Apartado engadido polo R.D.1911/97)

Artigo 90. Rótulos e anuncios.

1. Os rótulos de establecementos mercantís ou industriais terán a consideración de carteis informativos si están situados sobre os inmobles en que aqueles teñan a súa sede ou na súa inmediata proximidade, e non poderán incluír comunicación adicional algunha tendente a promover a contratación de bens ou servizos.
2. Os rótulos e anuncios deberán ser autorizados pola Dirección Xeral de Estradas. En ningún caso se autorizarán:
 - a. Os rótulos nos que a segunda maior dimensión sexa superior ó 10 por 100 da súa distancia á aresta exterior da calzada.
 - b. Os rótulos que, polas súas características ou luminosidade, vistos dende calquera punto da plataforma da estrada, podan producir abraios, confusión ou distracción ós usuarios desta, ou sexan incompatibles coa seguridade da circulación viaria.
3. Non se considerará publicidade os rótulos ou debuxos que figuren sobre os vehículos automóbiles, e se refiran exclusivamente ó propietario do mesmo ou á carga que transporte. Non se poderán utilizar sustancias que reflectan, cores ou composicións que podan inducir a confusión con sinais de circulación ou obstaculizar o tráfico rodado.

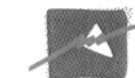
Artigo 91. Excepción.

Excepcionalmente, terán a consideración de información os avisos de carácter eventual relativos a probas deportivas ou acontecementos similares, regulamentariamente autorizados e que se desenvolvan na propia estrada, sen prexuízo do establecido nos artigos 24.1 da Lei de Estradas e 88.1 deste Regulamento.

CAPÍTULO II. ACCESOS

Artigo 101. Concepto.- Considéranse accesos a unha estrada estatal:

- a) As conexións desta coas vías de servizo da propia estrada ou en outras vías non estatais.
- b) As entradas e saídas directas de vehículos a núcleos urbanos e industriais, e a fincas e predios colindantes.

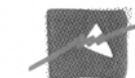


Artigo 102. Limitación de accesos.

- 1. O Ministerio de Fomento pode limitar os accesos ás estradas estatais e establecer con carácter obrigatorio os lugares nos que tales accesos poden construírse (artigo 28.1).*
- 2. Así mesmo, queda facultado para reordenar os accesos existentes co obxecto de mellorar a explotación da estrada e a seguridade vial, podendo expropiar para iso os terreos necesarios (artigo 28.2).*
- 3. As propiedades colindantes non terán acceso directo ás novas estradas, ás variantes de poboación e de trazado, nin ós novos tramos de calzada de interese xeral do Estado, salvo que sexan calzadas de servizo (artigo 28.4).*
- 4. Tampouco non terán estas propiedades acceso directo ás autovías, salvo a través de vías de servizo. Estas vías de servizo, elemento funcional da estrada, só se construírán para levar a cabo unha reordenación de accesos ou por outras razóns de interese público.*
- 5. Nos demais casos, as propiedades colindantes non terán acceso directo á estrada, non previsto pola Dirección Xeral de Estradas, salvo que se realice ó través de vías de servizo, se non se cumpre previamente unha das dúas condicións seguintes:*
 - a. Que o acceso sexa de interese público por se atopar vinculado a bens, obras ou servizos de carácter igualmente público.*
 - b. Que estea suficientemente xustificada a imposibilidade de outro tipo de acceso.*
- 6. Aínda nos supostos contemplados no apartado anterior, a Dirección Xeral de Estradas poderá establecer, con carácter obrigatorio, os lugares e condicións en que tales accesos poden construírse .*
- 7. En todo proxecto de duplicación de calzada, acondicionamento do trazado ou ensanche da plataforma dunha estrada estatal existente se incluírá o estudo da reordenación dos accesos que tivesen no momento de redactar dito proxecto.*
- 8. O cruce dalgún carril ou calzada dunha estrada estatal se fará a distinto nivel para cruzar unha autopista, autovía ou vía rápida.*

En estradas convencionais con intensidade media diaria (IMD) superior ós 5.000 vehículos quedan prohibidos os xiros á esquerda, o cruce a nivel de carrís e da construción de glorietas, salvo que estas, a xuízo da Dirección Xeral de Estradas melloren as condicións de seguridade da vía. Nas restantes estradas convencionais a Dirección Xeral de Estradas poderá establecer estas prohibicións cando as condicións de tráfico así o aconsellen.

O disposto neste apartado non será de aplicación ás actuacións destinadas á reordenación ou mellora de accesos xa existentes. (Punto modificado polo RD 597/1999 de 16 de abril)



2. Protección do dominio público e limitacións á propiedade nas estradas non estatais.

Transcríbese a continuación o contido dos articulados da Lei 4/1994 de Estradas de Galicia.

“Artigo 29.

1. *Para os efectos da presente lei establécese unha área de influencia das estradas, que está integrada polas seguintes zonas: de dominio público, de servidume e de afección.*
2. *As obras, instalacións, edificacións, cerramentos e calquera outra actividade que afecte terreos comprendidos na área de influencia das estradas, incluída a plantación de árbores, requirirán, en todo caso, expresa autorización do órgano competente da Administración titular da estrada, sen prexuízo doutras competencias concorrentes e do disposto no artigo 53 da presente lei, exceptuándose as labores agrícolas que non supoñan unha modificación da configuración do terreo.*3. *As autorizacións ás que se refire o parágrafo anterior, se entenderán outorgadas sen prexuízo de terceiro, e sempre a precario na parte en que afecte á zona de dominio público. O órgano competente da Administración titular da estrada establecerá, si é o caso, unha fianza en metálico para garantir a execución das obras conforme ás condicións impostas, que deberá depositar a persoa ou entidade que materialmente as realice.*
4. *Serán nulas de pleno dereito as licenzas e autorizacións administrativas outorgadas sen axustarse ó disposto nesta Lei.*
5. *Aprobado o proxecto de construción ou de trazado, si é o caso, dunha nova estrada, as anteditas áreas e zonas quedarán establecidas para ela con igual efecto que para as existentes.*

Artigo 30.

1. *Integran a zona de dominio público os terreos adquiridos por título lexítimo pola Administración titular da estrada para a construción desta e dos seus elementos funcionais.*

O límite exterior da zona de dominio público non poderá superar os quince metros de largo a cada lado da explanación en autoestradas autónomas, corredores e vías rápidas, e os dez metros de largo no resto das estradas, medidos en horizontal e perpendicularmente ó eixe da calzada máis próxima, dende a aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas previstas e ós seus elementos funcionais.

A aresta exterior da explanación é a intersección dá támara do desmonte, do terraplén ou, si é o caso, dos muros de contención que a delimitan co terreo natural.

Nos casos especiais de pontes, viadutos, túneles, estruturas ou obras similares, poderase fixar como aresta da explanación a liña de proxección vertical do borde das obras sobre o terreo. Será en todo caso de dominio público, como mínimo, o terreo ocupado polos soportes da estrutura.

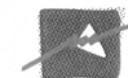
2. *Só se poderán realizar obras, actuacións ou instalacións na zona de dominio público da estrada cando a prestación dun servizo público de interese xeral así o esixa, trátase de conexión con este servizo, de obras imprescindibles para acceder á estrada ou de instalacións provisionais por prazo fixado, logo de audiencia do órgano competente da Administración titular da estrada. Todo isto sen prexuízo doutras competencias concorrentes e do establecido no artigo 1.*

Artigo 31.

1. *A zona de circulación da estrada é a parte da zona de dominio público constituída pola calzada e as súas beiravías.*
2. *En ningún caso poderán executarse obras, actuacións ou instalacións que afecten á zona de circulación da estrada sen autorización do órgano competente da Administración titular da mesma.*

Artigo 32.

1. *A zona de servidume das estradas consistirá en dúas franxas de terreo a ambos lados das mesmas, delimitadas interiormente pola zona de dominio público definida no artigo 30 e exteriormente por dúas liñas paralelas a dito límite, a unha distancia de 17 metros en autoestradas, autovías, corredores e vías rápidas, e de dous metros no resto das estradas, medidas dende o límite exterior da zona de dominio público.*



2. Na zona de servidume non poderán realizarse obras nin se permitirán máis usos que aqueles que sexan compatibles coa seguridade viaria, previa autorización, en calquera caso, do órgano competente da Administración titular da estrada, sen prexuízo doutras competencias concorrentes e do establecido no artigo 53.
3. En todo caso, o organismo competente da Administración titular da estrada poderá utilizar ou autorizar a utilización da zona de servidume por razóns de interese xeral ou cando o requira o mellor servizo da estrada.
4. Serán indemnizable a ocupación da zona de servidume e os danos e prexuízos que se causen pola súa utilización.

Artigo 33.

1. A zona de afección das estradas consistirá en dúas franxas de terreo a ambos lados das mesmas, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas da explanación, a unha distancia de 100 metros no caso das autoestradas, autovías, corredores e vías rápidas, e de 30 metros no resto das estradas, medidas dende as citadas arestas.
2. Para executar na zona de afección calquera tipo de obras ou instalacións fixas ou provisionais, cambiar o uso ou destino das mesmas e plantar o talar árbores, requirirase a previa autorización do órgano competente da Administración titular da estrada, sen prexuízo doutras competencias concorrentes e do establecido no artigo 53.

Artigo 34.

1. Prohíbese toda aquela publicidade que sexa visible dende as zonas de dominio público da estrada, salvo nos tramos urbanos, onde a publicidade estará sometida ás ordenanzas municipais, debendo situarse fora das zonas de dominio público e non afectar ni interferir as sinalizacións, iluminación ou balizamento da estrada, sen que esta prohibición poda dar, en ningún caso, dereito a indemnización.

Os planeamentos municipais adaptaranse a esta normativa.

2. Non se considera publicidade ós efectos desta Lei:

Os rótulos informativos das vías.

As indicacións de orden xeral que sexan de interese para o usuario, tales como información sobre talleres, restaurantes, exposicións, feiras, celebracións, etcétera, sempre que non conteñan nomes comerciais.

Os rótulos e marcas comerciais que se dispoñan no edificio ou finca en que se desenvolva a actividade anunciada.

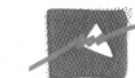
3. En todo caso, para a colocación de calquera clase de letreiro, cartel ou reclamo, fora das zonas urbanas, será preceptiva a autorización do órgano competente da Administración titular da estrada, que atenderá, ademais, do anteriormente expresado a que as condicións de forma, tamaño, situación e iluminación non sexan prexudiciais para a seguridade da circulación, para o que se axustaran ás características que regulamentariamente se determinen.

Artigo 35.

1. A ambos lados das estradas establécese a liña límite de edificación, dende a cal, ata a estrada queda prohibido calquera tipo de obras de construción, reconstrución ou ampliación, salvo as que resulten imprescindibles para a mera conservación e mantemento das construcións existentes, que precisarán autorización do órgano competente da Administración titular da estrada.

A liña límite de edificación sitúase ás distancias que se indican a continuación, medidas horizontalmente a partir da aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas previstas e ós seus elementos funcionais e perpendicularmente ó eixe da calzada máis próxima:

- Autoestradas, autovías, corredores, vías rápidas e variantes de poboación: 30 metros.
- Estradas da rede primaria básica non incluídas nas categorías anteriores: 12 metros.
- Estradas da rede primaria complementaria: 9,5 metros.
- Resto das estradas: 7 metros.



2. *Cando nunha estrada de titularidade provincial ou municipal as edificacións sexan continuadas, ou as características do lugar fagan imposible o respecto das distancias sinaladas no parágrafo anterior, a Administración titular da estrada, previo informe favorable da Consellería competente en materia de estradas, poderá reducir excepcionalmente aquelas, sempre que quede garantida unha suficiente ordenación das marxes da estrada e o adecuado control dos seus accesos.*
3. *Con carácter excepcional, nos tramos das estradas que discorran por zonas urbanas, a Consellería competente en materia de estradas poderá establecer a liña límite de edificación a unha distancia distinta á fixada no apartado 1 anterior, conforme ó procedemento que regulamentariamente se estableza.*
4. *Así mesmo, o Consello da Xunta de Galicia, a proposta da Consellería competente en materia de estradas e previo informe das entidades locais afectadas, poderá por razóns xeográficas ou socioeconómicas fixar unha liña límite de edificación a unha distancia inferior á establecida con carácter xeral, de aplicación a determinadas estradas en zonas ou comarcas perfectamente delimitadas.*
5. *Nos lugares onde a liña límite de edificación, definida con arranxo ó disposto no apartado 1 do presente artigo, quedase dentro da zona de servidume, a citada liña farase coincidir co borde exterior de dita zona.*

Exceptúanse os casos previstos nos apartados 2, 3 e 4 do presente artigo.

Artigo 36.

No caso dos corredores, a área de influencia e a liña de edificación fixaranse en función do seu futuro desdoblamento.

Artigo 37.

Dende o límite exterior da zona de dominio público ata a liña límite de edificación, a Administración titular da estrada poderá proceder á expropiación dos bens existentes con arranxo á normativa vixente, entendéndose implícita a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación, sempre que exista previamente un proxecto aprobado de trazado ou de construción, para reparación, ampliación ou conservación da estrada.

Artigo 38.

1. *A Administración titular das estradas pode limitar os accesos ás mesmas e establecer con carácter obrigatorio os lugares en que tales accesos podan construírse.*
2. *Así mesmo queda facultada para reordenar os accesos existentes co obxecto de mellorar a explotación da estrada e a seguridade viaria, para o que poderá expropiar os terreos necesarios.*
3. *Cando os accesos non previstos sexan solicitados polos particulares directamente interesados, o órgano competente da Administración titular da estrada poderá convir con estes o aporte económico procedente, en cada caso, sempre que o acceso sexa de interese público ou exista imposibilidade doutro tipo de acceso.*
4. *As propiedades contiguas non terán acceso directo ás novas estradas e variantes de poboación, conforme ó que se determine nos correspondentes estudos.*

Artigo 39.

1. *Non se autorizarán cerres nas zonas de dominio público nin nas de servidume.*
2. *Por circunstancias especiais de aproveitamento agrícola ou gandeiro, poderán ser autorizados cerramentos diáfanos nas zonas de servidume ou afección das estradas pero non nas de dominio público. Cando por razón de interese público ou por obras de novas vías, desdoblamento da calzada ou ensanche da plataforma da estrada resulte necesario o retranqueo de cerres de fincas, estes poderán levarse a efecto nas mesmas condicións existentes con anterioridade ó proxecto de obra, en canto a súa estrutura e distancia da aresta exterior á plataforma, debendo quedar, en todo caso, fora da zona de dominio público.*

Non terán o dereito de reposición ó que se refire o parágrafo anterior aqueles cerres que foran denunciados por construírense sen a correspondente autorización ou con incumprimento das condicións dela.”

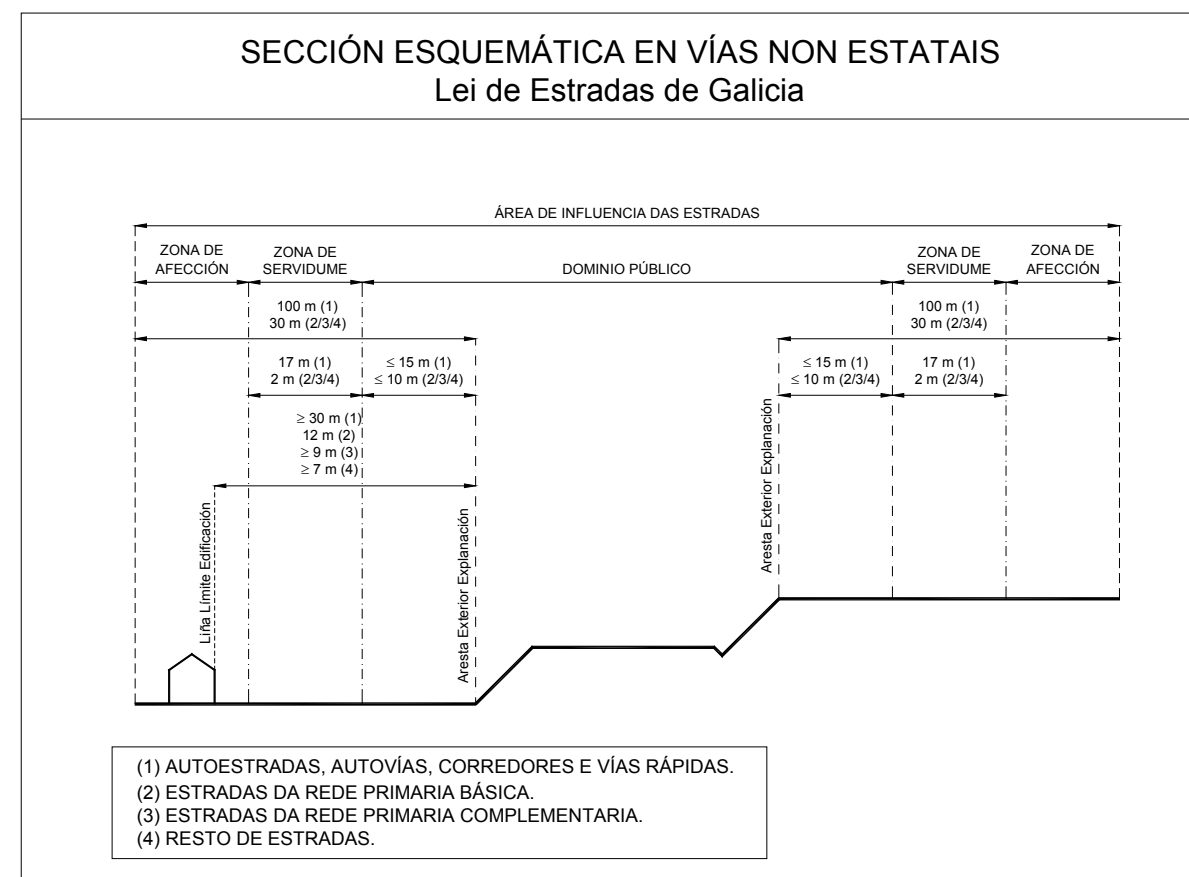
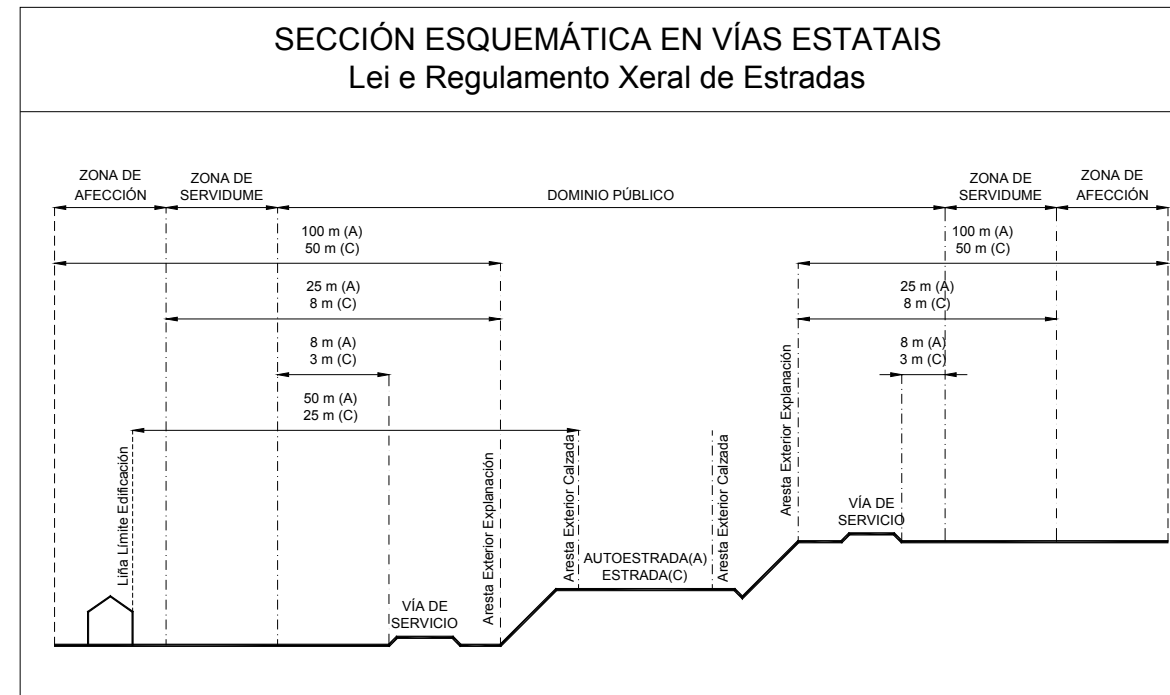
Tendo en conta as estradas existentes no municipio de Sada e a súa clasificación, realízase o seguinte cadro resumen:

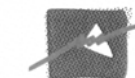
DESIGNACIÓN	ITINERARIO	TITULARIDADE	CATEGORÍA	LIÑA LÍMITE EDIFICACIÓN (1)	LIÑA DE PECHERÍA (2)	ZONA DE AFECCIÓN (3)	
N-VI	MADRID - A CORUÑA	NACIONAL	ESTRADA CONVENCIONAL R.I.G.E.	25 m	8 m dende aresta exterior da explanación	50 m dende aresta exterior da explanación	
VG-1.3	AP-9 – AC-163	AUTONÓMICA	V.A.C.	30 m	2 m	100 m dende aresta exterior da explanación	
AC-526	VG-1.3. – PORTO LORBÉ	AUTONÓMICA	REDE PRIMARIA BÁSICA	12 m		30 m dende aresta exterior da explanación	
AC-162	SADA – AC-164	AUTONÓMICA	REDE PRIMARIA COMPLEMENTARIA	9,50 m			
AC-163	MERA – SADA						
DP-5813	AC-183 – AC-182	PROVINCIAL					
AC-182	N-VI – AC-174	AUTONÓMICA	REDE SECUNDARIA	7,00 m			
AC-183	SADA – AC-173						
RESTO DE ESTRADAS PROVINCIAIS E MUNICIPAIS DE SISTEMA XERAL							

(1) A liña límite de edificación medirase horizontalmente a partir da aresta exterior da explanación e perpendicularmente ao eixe da estrada.
- A partir da aresta exterior da calzada cando se trate de Estradas do Estado (art. 25 da Ley 25/1988 de Carreteras).

(2) A liña de peche coincide co límite exterior da zona de servidume definida no artigo 32 da Lei de Estradas de Galicia, e no artigo 22 da Ley 25/1988 de Carreteras.
Entenderase por peche aquel realizado con materiais diáfanos ou e calados como mallas ou arame. Os peches construídos con obra de fábrica, formigón ou outro material de tipo macizo consideraranse obra de edificación a efectos de establecer a distancia mínima.

(3) A zona de afección é a definida no artigo 33 da Lei de Estradas de Galicia e no artigo 23 da Ley 25/1988 de Carreteras . É a que se representa nos Planos de Ordenación “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.





D) LEXISLACIÓN SOBRE CEMITERIOS

Lexislación aplicable:

- Decreto 134/1998, do 23 de abril, sobre Policía Sanitaria Mortuoria.

Consideraranse como supletorias do presente decreto as disposicións de igual ou menor rango dictadas pola Administración Central do Estado, con excepción do réxime de distancias:

- Decreto 2263/1974, de 20 de xuño que aproba o Regulamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

Sobre a Zona de Protección:

No artigo 47 defínese a Zona de Protección:

“En torno ó solo destinado á construción dun novo cemiterio establecerase como zona de protección, unha franxa de 50 metros de anchura totalmente libre de todo tipo de construción, medida a partir do cerre exterior do cemiterio”.

Non se considera aplicable esta regra ás ampliacións de cemiterios existentes, tal e como se manifesta no artigo 54 que se transcribe a continuación:

“Para a aprobación dun proxecto de ampliación dun cemiterio existente teranse que observar os mesmos trámites e condicións que para os de nova construción, excepto no referente á distancia prescrita no artigo 47 para aqueles cemiterios autorizados antes da entrada en vigor do presente decreto, da que quedan eximidos, así como do establecido no punto d) do artigo 51. Respecto dos exceptuados emitirá informe preceptivamente a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.”



E) LEXISLACIÓN E PROTECCIÓN DAS LIÑAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN

Lexislación aplicable:

- Ley 54/1997 de 27 de novembro, del Sector Eléctrico (BOE de 28 de novembro)
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febreiro que aproba o regulamento sobre as condicións técnicas e garantías de seguraza en liñas eléctricas de alta tensión e as súas instrucións técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de decembro, polo que se regulan as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministro e procedementos de autorización de instalacións de enerxía eléctrica, en canto ó que se refire ás limitacións para a constitución de servidumes de paso.
- Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto, Regulamento Electrotécnico de Baja Tensión. Instrucciones Técnicas complementarias (ITC) BT01 a BT51
- Decreto 275/2001, de 4 de outubro, por el que se establecen determinadas Condiciones Técnicas Específicas de Diseño y Mantenimiento a las que deberán someter las instalaciones eléctricas de distribución. (DOG de 25 de outubro)

Complementariamente terase en conta:

- Lei 3/2007, do 9 de Abril de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia.

As construcións, instalacións e plantacións de arborado, etc., que se sitúen nas proximidades das liñas eléctricas de alta tensión, estarán suxeitas ás servidumes a que se refire o *Real Decreto 223/2008 de 15 de febreiro que aproba o regulamento sobre as condicións técnicas e garantías de seguraza en liñas eléctricas de alta tensión e as súas instrucións técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, e ó Real Decreto 1955/2000 de 1 de decembro, polo que se regulan as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministro e procedementos de autorización de instalacións de enerxía eléctrica*, en canto ó que se refire ás limitacións para a constitución de servidumes de paso.

Así mesmo terase en conta o contido da Lei 3/2007, do 9 de Abril de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia.

Art 3 (RD 223/2008) Tensións nominais, categoría das liñas.

As liñas eléctricas recollidas neste regulamento clasificaranse, atendendo á súa tensión nominal, nas categorías seguintes:

a) Categoría especial: A de tensión nominal igual ou superior a 220Kv, e as de tensión inferior que formen parte da rede de transporte conforme ó establecido no artigo 5 do Real Decreto 1955/2000, de 1 de decembro, polo que se regulan as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministro e procedementos de autorización de instalacións de enerxía eléctrica.

b) Primeira Categoría: As de tensión nominal inferior a 220Kv e superior a 66Kv.

c) Segunda Categoría: As de tensión nominal igual ou inferior a 66Kv e superior a 30 Kv.

d) Terceira categoría: As de tensión nominal igual ou inferior a 30 Kv e superior a 1Kv.

Se na liña existen circuitos ou elementos nos que se utilicen distintas tensións, o conxunto da liña considerárase, a efectos administrativos, ó valor da maior tensión nominal.

Cando no proxecto dunha nova liña se considere necesaria a adopción dunha tensión nominal superior a 400Kv, a Administración competente establecerá a tensión que deba autorizarse.

ITC-LAT 07 (Liñas aéreas con condutores espidos)

Art.5 Distancias mínimas de seguridade. Cruzamentos e paralelismos

Art.5.1 Introducción:

Nas liñas aéreas é necesario distinguir entre distancias internas e externas.

As distancias internas son dadas unicamente para deseñar unha liña cunha aceptable capacidade de resistir sobretensións.

As distancias externas son utilizadas para determinar as distancias de seguridade entre os condutores en tensión, e os obxectos embaixo ou nas proximidades da liña.

(...)

Cando non se especifique que a distancia é “horizontal” ou “vertical”, será tomada a menor distancia entre as partes con tensión e o obxecto considerado, tendo en conta no caso de carga con vento a desviación dos condutores e da cadea de illadores.

Art.5.2 Distancias de illamento eléctrico para evitar descargas.

(...)

Aplicaranse a s seguintes consideracións para determinar as distancias internas e externas:

- a) A distancia eléctrica D_{el} , prevén descargas eléctricas entre as partes en tensión e obxectos a potencial de terra, en condicións de explotación normal da rede. Nas condicións normais inclúen operacións de enganche, aparición de lóstregos e sobretensións resultantes de faltas na rede.
- b) A distancia eléctrica D_{pp} prevén as descargas eléctricas entre fases durante as manobras e sobretensións de lóstregos.
- c) Cómpre engadir a distancia externa D_{el} , unha distancia de illamento adicional, D_{add} para que nas distancias mínimas de seguridade ó chan, a liñas eléctricas, a zonas de arborado, etc. Se asegure que as persoas ou obxectos non se aproximen a unha distancia menor que D_{el} da liña eléctrica.
- d) A probabilidade de descarga a través da mínima distancia interna, asom debe ser sempre maior que a descarga a través dun obxecto externo ou persoa. Así, para cadeas de illadores moi longas, o risco de descarga debe ser maior sobre a distancia interna asom que a obxectos externos ou persoas. Por este motivo, as distancias externas mínimas de seguridade ($D_{el} + D_{add}$) deben ser sempre superiores a 1,1 veces asom.

Os valores de D_{el} e D_{pp} en función da tensión máis elevada da liña U_s , serán os indicados na táboa que se xunta na marxe.

Art.5.12 Paso por zonas

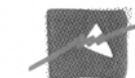
En xeral, para as liñas eléctricas aéreas con condutores espidos defínese a zona de servidume de voo como a franxa de terreo definida pola proxección sobre o solo dos condutores extremos, considerando estes e as súas cadeas de illadores nas condicións máis desfavorables, sen contemplar distancia algunha adicional.

As condicións máis desfavorables son consideralos condutores e as súas cadeas de illadores na súa posición de máxima desviación, é dicir, sometidos á acción do seu peso propio e a unha sobrecarga de vento, segundo o apartado 3.1.2, para unha velocidade de vento de 120 Km/h a temperatura de +15°C.

As liñas aéreas deberán cumprilo Real Decreto 1955/2000, de 1 de decembro, en todo o referente ás limitacións para a constitución de servidume de paso.

Tabla 15. Distancias de aislamiento eléctrico para evitar descargas

Tensión máis elevada de la red U_s (kV)	D_{el} (m)	D_{pp} (m)
3,6	0,08	0,10
7,2	0,09	0,10
12	0,12	0,15
17,5	0,16	0,20
24	0,22	0,25
30	0,27	0,33
36	0,35	0,40
52	0,60	0,70
72,5	0,70	0,80
123	1,00	1,15
145	1,20	1,40
170	1,30	1,50
245	1,70	2,00
420	2,80	3,20



Art 5.12.1 Montes, árbores e masas de arborado.

(...)

Para evitar interrupcións do servizo e os posibles incendios producidos polo contacto de ramas ou troncos de árbores cos condutores dunha liña eléctrica aérea, deberá establecerse, mediante a indemnización correspondente, unha zona de protección da liña, definida pola zona de servidume de voo, incrementada pola seguinte distancia de seguridade a ambos lados de dita proxección:

$$Dadd + Del = 1,5 + Del \text{ en metros, cun mínimo de 2 metros.}$$

O responsable da explotación da liña, estará obrigado a garantir que a distancia de seguridade entre os condutores da liña e a masa de arborado dentro da zona de servidume de paso, satisfai as prescricións deste regulamento, estando obrigado o dono dos terreos a permitila realización de tales actividades. Así mesmo, comunicará ó órgano competente da administración as masas de arborado excluídas da zona de servidume de paso, que puideran comprometer as distancias de seguridade establecidas neste regulamento. Deberá vixiar tamén que a rúa por onde discorre a liña se manteña libre de todo residuo procedente da súa limpeza, ó obxecto de evitala propagación de incendios forestais.

- *No caso de condutores que sobrevoen os árbores, a distancia de seguridade calcularase considerando os condutores coa súa máxima frecha vertical segundo as hipóteses do apartado 3.2.3*
- *Para o cálculo das distancias de seguridade entre o arborado e os condutores extremos da liña, consideraranse estes e as súas cadeas de illamento nas súas condicións máis desfavorables descritas neste apartado.*

Igualmente deberán ser cortados todos aqueles árbores que constitúen perigo para a conservación da liña, entendéndose como tales os que, por inclinación ou caída fortuíta ou provocada poidan alcanzar os condutores na súa posición normal, na hipótese de temperatura b) do apartado 3.2.3. Esta circunstancia será función do tipo e estado da árbore, inclinación e estado do terreo, e situación do árbore respecto á liña.

Os titulares das redes de distribución e transporte de enerxía eléctrica deben manter os marxes por onde discorren as liñas limpos de vexetación, ó obxecto de evitala xeración de incendios forestais. Así mesmo, queda prohibida a plantación de árbores que poidan medrar ata chegar a comprometer as distancias de seguridade regulamentarias.

Art.5.12.2 Edificios, construcións e zonas urbanas.

(...)

Conforme ó establecido no Real Decreto 1955/2000 de 1 de decembro, non se construírán edificios e instalacións industriais na servidume de voo, incrementada pola seguinte distancia mínima de seguridade a ambos lados:

$$Dadd + Del = 3,3 + Del \text{ en metros, cun mínimo de 5 metros.}$$

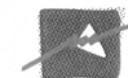
Do mesmo xeito, non se construírán liñas por riba dos edificios e instalacións industriais na franxa descrita anteriormente.

Non obstante, nos casos de mutuo acordo entre as partes, as distancias mínimas que deberán existir nas condicións máis desfavorables, entre os condutores e os edificios de embaixo:

- *sobre puntos accesibles a persoas: 5,5 + Del, cun mínimo de 6 metros*
- *sobre puntos non accesibles a persoas: 3,3 + Del en metros, cun mínimo de 4 metros*

Procurarase así mesmo, nas condicións máis desfavorables, manter as anteriores distancias, en proxección horizontal, entre os condutores da liña e os edificios e construcións inmediatos.

ITC-LAT 08 (Liñas aéreas con cables unipolares illados reunidos ou con condutores recubertos)



Art.1.1 Campo de aplicación

As disposicións contidas na presente instrución refírense ás prescricións técnicas que deberán cumprir as liñas eléctricas de alta tensión con cables unipolares illados reunidos, ou con condutores recubertos, entendéndose como tales os de corrente trifásica de 50Hz, cuxa tensión nominal eficaz entre fases sexa superior a 1Kv, cunha tensión nominal máxima da rede de 30 Kv.(...)

As liñas aéreas de alta tensión con condutores recubertos empregaranse preferentemente como alternativa ás liñas aéreas con condutores espidos cando estes discorran por zonas de arborado, zonas con fortes ventos ou zonas de protección especial da avifauna.

As liñas aéreas de alta tensión con cables unipolares illados reunidos, poderán empregarse en lugar de liñas aéreas con condutores espidos, cando non sexa posible tecnicamente ou resulte economicamente desproporcionado a construción de liñas soterradas con cables illadas, ou ben naqueles casos que, por condicionantes locais ou circunstancias particulares, se demostre o interese do seu uso (...)

Art.6.13 Paso por zonas

6.13.1 Montes, árbores e masas de arborado.

Para os cables unipolares illados reunidos, non se precisará ningunha prescrición especial salvo a que poida afectar á propia integridade do cable.

Para os condutores recubertos(...), deberá establecerse mediante indemnización correspondente, unha zona de corte de arborado, a ambos lados da liña, manténdose como mínimo unha distancia dende calquera condutor en reposo, á masa de arborado, de 2 metros para liñas de tensión nominal de 30Kv, e de 1,5 metros para liñas de tensión nominal menor ou igual a 20Kv.

Igualmente, deberán ser cortados todos aqueles árbores que constitúen perigo para a conservación da liña, entendéndose como tales os que, por inclinación ou caída fortuíta ou provocada, poidan acadar os condutores na súa posición normal, na hipótese de temperatura b) do apartado 3.2.3. da ITC-LAT 07

O responsable da explotación da liña estará obrigado a garantir que a distancia de seguridade entre os condutores da liña e a masa de arborado dentro da zona de servidume de paso satisfai as distancias anteriores, estando obrigado o dono dos terreos, a permitila realización de tales actividades. Así mesmo, comunicará ó órgano competente da administración as masas de arborado excluídas da zona de servidume de paso que puideran comprometer as distancias de seguridade establecidas neste regulamento.

Conforme ó establecido no RD 1955/2000, de 1 de decembro, que limitada a plantación de árbores na franxa definida pola servidume de voo, incrementada coas distancias mínimas de seguridade a ambos lados da proxección.

Art.6.13.2. Edificios, construcións e zonas urbanas

Para os condutores recubertos, aplicarase, a este respecto, o especificado no apartado 5.12.2 da ITC-LAT 07

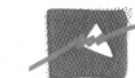
En canto ás redes eléctricas, terase en conta tamén, o disposto no artigo 21, apartado 1, parágrafo f), da Lei 3/2007, do 9 de Abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia, que se transcribe a continuación:

Art21.1.f Nas liñas de transporte e de distribución de enerxía eléctrica, respectaranse as especificacións da regulamentación electrotécnica sobre a distancia mínima entre os condutores, as árbores e outra vexetación. Asemade, nunha faixa de 5 metros dende a estremeira da infraestrutura non poderá haber árbores das especies sinaladas na disposición adicional terceira desta lei.

Disposición adicional terceira da Lei 3/2007, do 9 de Abril:

1-Detérmanse as seguintes especies para os efectos da xestión da biomasa vexetal e da ordenación das repoboacións forestais, nos termos establecidos nesta lei: piñeiro galego, piñeiro do país, piñeiro silvestre, piñeiro de Monterrey, piñeiro de Oregón, mimosa, acacia negra, eucalipto, queiruga, carqueixa, xesta, uz, carpaza, piorno, fento, silva, toxo.

2-En todo caso, poderán conservarse árbores das especies sinaladas (...) no caso de tratarse de árbores senlleiras, ou aquelas que cumpran funcións ornamentais ou se atopen illadas e non supoñan risco para a propagación de incendios forestais.



F) LEXISLACIÓN EN MATERIA DE RUÍDO

No ámbito estatal sería de aplicación a seguinte lexislación:

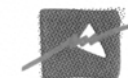
- Ley 37/2003 de Ruído
- RD 1513/2005 de 16 de decembro, no referente á avaliación e xestión do ruído estatal
- RD 1367/2007 polo que se desenrola a lei 37/2003 no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas.

A norma que resulta de aplicación no territorio nacional é a Lei 37/2003 do Ruído, cuxa aplicación ven desenrolada polo RD 1513/2005 de 16 de decembro, no referente á avaliación e xestión do ruído estatal, e polo RD 1367/2007 polo que se desenrola a lei 37/2003 no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas.

De acordo coa citada lei, as administracións competentes para delimitar áreas acústicas, así como valores límite e obxectivos de calidade acústica en cada área definida, son as Comunidades Autónomas, como se expresa no artigo que se transcribe a continuación:

(Ley 37/2003) Art.4 Atribuciones competenciales

1. Serán de aplicación las reglas contenidas en los siguientes apartados de este artículo con el fin de atribuir la competencia para:
 - a) La elaboración, aprobación y revisión de los mapas de ruido y la correspondiente información al público.
 - b) La delimitación de las zonas de servidumbre acústica y las limitaciones derivadas de dicha servidumbre.
 - c) La delimitación del área o áreas acústicas integradas dentro del ámbito territorial de un mapa de ruido.
 - d) La suspensión provisional de los objetivos de calidad acústica aplicables en un área acústica.
 - e) La elaboración, aprobación y revisión del plan de acción en materia de contaminación acústica correspondiente a cada mapa de ruido, y la correspondiente información al público.
 - f) La ejecución de las medidas previstas en el plan.
 - g) La declaración de un área acústica como zona de protección acústica especial, así como la elaboración, aprobación y ejecución del correspondiente plan zonal específico.
 - h) La declaración de un área acústica como zona de situación acústica especial, así como la adopción y ejecución de las correspondientes medidas correctoras específicas.
 - i) La delimitación de zonas tranquilas en aglomeraciones y zonas tranquilas en campo abierto.
2. En relación con las infraestructuras viarias, ferroviarias, aeroportuarias y portuarias de competencia estatal, la competencia para la realización de las actividades enumeradas en el apartado anterior, con excepción de la aludida en el párrafo c), corresponderá a la Administración General del Estado.
3. En relación con las obras de interés público, de competencia estatal, la competencia para la realización de la actividad aludida en el párrafo d) del apartado 1 corresponderá a la Administración General del Estado.
4. En los siguientes casos:
 - a) Se estará, en primer lugar, a lo que disponga la legislación autonómica.
 - b) En su defecto, la competencia corresponderá a la comunidad autónoma si el ámbito territorial del mapa de ruido de que se trate excede de un término municipal, y al ayuntamiento correspondiente en caso contrario.



(Ley 37/2003) Art.7 Tipos de áreas acústicas

1. *Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:*
 - a) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.*
 - b) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.*
 - c) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.*
 - d) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.*
 - e) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica*
 - f) *Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.*
 - g) *Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.*
 - h) *El Gobierno aprobará reglamentariamente los criterios para la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas.*

(Ley 37/2003) Art.10 Zonas de servidumbre acústica:

- 1 *Los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario o de otros equipamientos públicos que se determinen reglamentariamente, así como los sectores de territorio situados en el entorno de tales infraestructuras, existentes o proyectadas, podrán quedar gravados por servidumbres acústicas.*
- 2 *Las zonas de servidumbre acústica se delimitarán en los mapas de ruido medido o calculado por la administración competente para la aprobación de éstos, mediante la aplicación de los criterios técnicos que al efecto establezca el Gobierno.*

(RD 1367/2007) ANEXO II

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Tabla B.- Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales. (1)

Uso del edificio	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

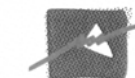
(1) Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior).

Nota: Los objetivos de calidad aplicables en el espacio interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.

Tabla C. Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio	Índice de vibración L_{av}
Vivienda o uso residencial	75
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

A los efectos de lo establecido en el punto 4 del Anexo III del Real decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, se considerarán como valores admisibles de referencia, en relación con las molestias y alteraciones del sueño, los que se establecen en las tablas de este y el siguiente anexo.



No ámbito autonómico existe a seguinte lexislación específica:

- Lei 7/1997, do 7 de agosto, de protección contra a contaminación acústica
- Decreto 150/1999 de 7 de maio, polo que se aproba o Regulamento de protección contra a contaminación acústica
- Decreto 320/2002 de 7 de novembro, polo que se aproba o Regulamento que establece as ordenanzas tipo sobre protección contra a contaminación acústica,

Este Regulamento establece como criterio xeral de prevención da contaminación acústica, a necesidade de que o planeamento urbanístico contemple a repercusión que sobre o territorio e, polo tanto, sobre a calidade de vida podan ter as actividades xeradoras de ruído e vibracións.

A este respecto, o artigo 5 do Regulamento establece a obriga de delimitar zonas de sensibilidade acústica co obxecto de establecer as diferentes zonas do territorio que presentan un mesmo rango de percepción acústica.

Anexo I (D320/2002)

1-Zonas de sensibilidade e tipos de recintos:

- a) Zona de alta sensibilidade acústica: comprende tódolos sectores do territorio que admiten unha protección alta contra o ruído, como áreas sanitarias, docentes, culturais ou espazos protexidos.*
- b) Zona de Moderada sensibilidade acústica: Comprende tódolos sectores do territorio que admiten unha percepción do nivel sonoro medio, como vivendas, hoteis ou zonas de especial protección como os centros históricos.*
- c) Zona de baixa sensibilidade acústica: comprende tódolos sectores do territorio que admiten unha percepción do nivel sonoro elevado, como restaurantes, bares, locais ou centros comerciais.*
- d) Zona de servidume: comprende os sectores do territorio afectado por servidumes sonoras a favor de sistemas xerais de infraestruturas viarias, ferroviarias ou outros equipos públicos que a reclamen.*
- e) Zonas específicas xustificadas polos usos do solo ou a concorrencia doutras causas.*

As zonas referidas con anterioridade, agás a zona de servidume, teñen adscritos cinco tipos de recintos, que se clasifican segundo os usos, en:

TIPO I: dormitorios de edificios sanitarios, clínicas ou centros de descanso, auditorios, teatros de ópera.

TIPO II: dormitorios en vivendas, consultorios médicos, dormitorios de hoteis, teatros.

TIPO III: salas de estar, aulas de ensino, centros de culto, bibliotecas, oficinas de dirección, cines, salas de exposicións, museos.

TIPO IV: Usos comúns de vivendas, corredores, cociñas, recibidores, salas de espera, laboratorios.

TIPO V: Comercios, restaurantes, polideportivos, piscinas cubertas, estacións de viaxeiros.

Para o establecemento dos valores de recepción estarase ó disposto no Anexo II do Regulamento, co contido que se expón a continuación:

a) Valores de recepción do ruído no ambiente exterior

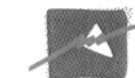
Zona de sensibilidade acústica	De 8 a 22 horas LpAeq	De 22 a 8 horas LpAeq
A	60	50
B	65	55
C	70	60
D/outras esp.	75	65

b) Valores de recepción do ruído no ambiente interior

Zona de sensibilidade acústica	De 8 a 22 horas LpAeq	De 22 a 8 horas LpAeq
A	30	25
B	35	30
C, D	40	35

c) Valores de recepción ás vibracións no ambiente interior

Uso de recinto afectado	Período	Curva base
Sanitario	Diúrno	1
	Nocturno	1
Residencial	Diúrno	2
	Nocturno	1,4
Oficinas	Diúrno	4
	Nocturno	4
Almacén ou comercial	Diúrno	8
	Nocturno	8



G) PROTECCIÓN E LEXISLACIÓN SOBRE SERVIDUMES AERONÁUTICAS

Legislación aplicable:

- Ley 48/60 de 21 de julio (BOE nº176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº312, de 30 de diciembre)
- Ley 21/2003, de 7 de Julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de julio)
- Artículo 166 de la ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315, de 31 de diciembre)
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE nº 218, de 11 de septiembre) y por RD 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE nº 303, de 19 de diciembre)
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº292, de 7 de diciembre)
- Real Decreto 374/1996, de 23 de febrero, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas establecidas en el Aeropuerto de La Coruña (BOE nº64, de 14 de marzo)
- Plan Director del aeropuerto de A Coruña, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento, de 31 de julio de 2.001 (Boe nº220, de 8 de agosto). Modificado por:
 - Orden del Ministerio de Fomento de 1 de marzo de 2.004, por la que se modifica la definición numérica de las coordenadas que delimitan la zona de servicio. (BOE nº56, de 5 de marzo).

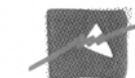
Art. 166 (Ley 13/1996, de 30 de diciembre):

- 1- El Ministerio de Fomento delimitará para los aeropuertos de interés general una zona de servicio que incluirá las superficies necesarias para la ejecución de las actividades aeroportuarias, las destinadas a las tareas complementarias de ésta, y los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo y crecimiento del conjunto y aprobará el correspondiente Plan Director de la misma en el que se incluirán, además de las actividades contempladas en el artículo 30 de la ley de Navegación Aérea de 21 de julio de 1960, los usos industriales y comerciales cuya localización en ella resulte necesaria o conveniente por su relación con el tráfico aéreo o por los servicios que presten a los usuarios del mismo.
- 2- Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbana calificarán los aeropuertos y su zona de servicio como sistema general aeroportuario y no podrán incluir determinaciones que supongan interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación aeroportuaria (...)

O apartado 2 do citado artigo non sería de aplicación ao territorio do Concello de Sada polo que unicamente teranse en conta as diferentes servidumes producidas pola infraestrutura.

O artigo 5 do real decreto 584/72 de 24 de febreiro, define as áreas e superficies para manobras aéreas entorno ó aeroporto, cuxas características describe o artigo 6. Con respecto a elas, o artigo 7, que foi modificado polo RD 1541/2003, di:

- 1- Ningún novo obstáculo poderá sobrepasar en altura os límites establecidos por las superficies anteriormente definidas.
- 2- No obstante, el Ministerio de Defensa o el Ministerio de Fomento, según corresponda, podrá autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones en aquellos casos en que, aún superándose dichos límites, los estudios aeronáuticos requeridos por la autoridad aeronáutica civil o militar competente, acrediten que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves. Asimismo, podrán autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones en los supuestos de apantallamiento, tal como se determina en el artículo noveno.



O artigo 9 describe os apantallamentos:

El Ministerio del Aire podrá autorizar la construcción de edificaciones o instalaciones en determinados casos en que, aun vulnerando los límites establecidos por las servidumbres, puedan considerarse apantallados por otros obstáculos naturales o artificiales ya existentes.

Se considerará que un objeto está apantallado cuando:

- a) Se encuentre situado por debajo del plano que pasa por el punto más elevado del obstáculo que sirve de apantallamiento y forma un ángulo de menos de diez grados con el plano horizontal que pasa por dicho punto, cualquiera que sea la dirección que se encuentre respecto al aeródromo (excepto en sentido contrario a la dirección del mismo), y a una distancia, medida horizontalmente, no superior a ciento cincuenta metros.*
- b) Se encuentra situado dentro del volumen engendrado por la traslación horizontal del contorno del obstáculo que sirve de apantallamiento, en sentido opuesto al que se encuentra al aeródromo, y a una distancia horizontal de dicho obstáculo, no superior a ciento cincuenta metros*

O Capítulo II, de servidumes das instalacións radioeléctricas aeronáuticas define e describe os distintos tipos de instalacións, especificando a zona de seguridade, e a limitación de alturas correspondente, que orixinan as servidumes detalladas nos artigos 15 e 16:

Art. 15

Al objeto de reducir las perturbaciones definidas en el artículo decimocuarto, a), se imponen las servidumbres siguientes:

- a) Zona de limitación de alturas. En esta zona se prohíbe que ningún elemento sobre el terreno sobrepase en altura la superficie de limitación de alturas correspondientes.*
- b) Zona de seguridad. En esta zona se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento del Ministerio del Aire.*

Art. 16

Al objeto de reducir las perturbaciones definidas en el artículo decimocuarto, b), se imponen las servidumbres siguientes:

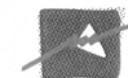
- a) Dentro de la zona de limitación de alturas será necesario el consentimiento previo del Ministerio del Aire para la instalación fija o móvil de todo tipo de emisor radioeléctrico, aun cuando cumpla con las condiciones de la Unión Internacional de Telecomunicaciones, así como cualquier dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica.*
- b) Si una vez instalado el emisor o dispositivo, a que se refiere el apartado a) de este artículo, se localizarán en él fuentes perturbadoras del normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica, el Ministerio del Aire lo notificará al propietario, quien vendrá obligado, a sus expensas, a reducir los efectos perturbadores a límites aceptables para dicho Ministerio, o a eliminarlo si fuera necesario y en el plazo que éste señale.*

O Capítulo III, de servidumes da operación de aeronaves trata de garantir as diferentes fases das manobras de aproximación por instrumentos a un aeródromo, ditas servidumes son específicas da técnica utilizada. Dentro das áreas definidas, poderanse tomar unha ou máis das seguintes medidas:

Restringir a creación de novos obstáculos.

Eliminar os obstáculos xa existentes

Sinalizar os obstáculos existentes.



Neste mesmo RD 584/72, se especifica, nos artigos 29 e 30:

Art.29

Se encomienda al Ministerio del Aire la ejecución de lo establecido en el presente Decreto. Por su parte, los demás Organismos del Estado, así como los provinciales y municipales, no podrán autorizar construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas señaladas en los artículos anteriores, sin previa resolución favorable de dicho Ministerio, el cual tendrá, además, las facultades de inspección y vigilancia en relación exclusiva al cumplimiento de las resoluciones que en cada caso específico se hayan adoptado en virtud de la aplicación de este Decreto.

Art.30

Las instancias, en que se solicitan permisos en zonas sujetas a las Servidumbres Aeronáuticas, reguladas por el presente Decreto, se tramitarán de la forma siguiente:

a) Las personas naturales o jurídicas las cursarán a través del Ayuntamiento a cuya jurisdicción pertenezcan los terrenos, sujetos a las servidumbres aeronáuticas, en los que se pretenda levantar la obra, instalación o plantación objeto de la solicitud, el cual lo cursará a su vez, previo el correspondiente informe, al Gobernador Civil de quien dependa, para su posterior remisión a la Subsecretaría de Aviación Civil.

Si las solicitudes fueran presentadas en la forma y por el conducto previsto en el artículo sesenta y seis, del Decreto número mil cuatrocientos ocho/mil novecientos sesenta y seis, de dos de junio, la Dependencia receptora de las solicitudes las remitirá a los Ayuntamientos competentes para cumplimiento de lo que en el precepto se dispone.

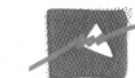
b) Los Organismos estatales y las Empresas o Entidades paraestatales podrán cursar las instancias antes mencionadas directamente a la Subsecretaría de Aviación Civil.

La Subsecretaría de Aviación Civil, previos los informes y trámites oportunos, dictará resolución sobre las peticiones formuladas, que será comunicada a los interesados por el mismo conducto que se tramitó la solicitud.

(Artículo redactado de conformidad con el R.D. 2490/74)

O marco legal permite extraer as seguintes conclusión no que respecta a este Plan Xeral:

- As liñas de nivel das superficies limitadoras das Servidumes aeronáuticas do Aeroporto de A Coruña, tanto para o escenario Actual, como para o desenrolo previsible recollido no correspondente Plan Director, determinan as alturas (respecto ó nivel do mar), que non deben sobrepasar ningún elemento, xa sexa construción, modificacións do terreo ou obxectos fixos, así como o gálivo de viario ou vía férrea, salvo que a xuízo da autoridade competente se demostre que non se compromete a seguridade, nin queda afectada de modo significativota regularidade operacional das aeronaves, de acordo coas excepcións contempladas nos artigos 7º e 9º do Decreto 584/72, sobre servidumes aeronáuticas, modificado polo Decreto 2490/74 e o Real Decreto 1541/2003.*
- Os planes urbanísticos encargados de desenrolar os contidos do Plan Xeral, que se vexan afectados polas servidumes aeronáuticas establecidas, deberán ser remitidos antes da súa aprobación Inicial á Dirección General de Aviación Civil para que sexan informados conforme ao indicado na Disposición Adicional Segunda do Real Decreto 2591/1988, acompañados en caso necesario, do correspondente estudio aeronáutico de seguridade. Non se poderán aprobar definitivamente os planes que non acepten as observacións formuladas polo Ministerio de Fomento, no que afecte ás competencias exclusivas do Estado.*
- Os elementos, construcións, instalacións, ou calquera tipo de actuación emplazada en ámbitos afectados polas servidumes aeronáuticas, aínda que estean ao amparo do Plan Xeral, requirirán resolución favorable previa da Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme ós artigos 29 e 30 do Decreto sobre Servidumes Aeronáuticas, debendo presentarse en caso necesario, acompañadas dun estudio aeronáutico de seguridade.*



- *Ante calquera actuación contemplada no planeamiento, que vulnere as servidumes aeronáuticas, e en particular, sempre que se encontren en ámbitos nos que o propio terreo vulnere ditas superficies, así como aqueles ámbitos incluídos total ou parcialmente nas Zonas de Seguridade de Instalacións Radioeléctricas Aeronáuticas, considérase necesario un estudo aeronáutico de seguridade que acredite, a xuízo da autoridade competente en materia de seguridade operacional aeronáutica, que non se compromete a seguridade nin queda afectada de xeito significativo, a regularidade das operacións das aeronaves, que será firmado por un técnico competente e visado polo colexio profesional correspondente.*
- *No caso de que as limitacións derivadas das servidumes aeronáuticas non permitisen materializar a totalidade dos aproveitamentos fixados polos planes urbanísticos, dita circunstancia non dará lugar a indemnización por parte do Ministerio de Fomento, nin do xestor aeroportuario, nin do prestador de servizos de navegación aérea.*
- *Todos os proxectos que definan unha edificación, estrutura ou instalación, aínda que sexa temporal, sempre que supere os 100m de altura sobre a cota do terreo, precisará de resolución favorable previa da Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme aos artigos 29 e 30 do Decreto 584/72 sobre servidumes aeronáuticas.*
- *Requírese autorización conforme ao previsto no artigo 16 do Decreto 584/72 de servidumes aeronáuticas, para a instalación de calquera emisor radioeléctrico ou outro tipo de dispositivo que puidera dar orixe a radiacións electromagnéticas perturbadoras do normal funcionamento das instalacións radioeléctricas aeronáuticas nas zonas de servidume delimitadas polas mesmas.*
- *Evitarase a emisión de fume, néboa, ou calquera actividade que supoña un perigo para a operacións das aeronaves, incluídas aquelas que puideran atraer ou dar refuxio a aves en réxime de liberdade.*
- *Cando se presente solicitude á que se fai referencia nos artigos 28 e 29 do Decreto 584/72 e a fin de xustificalo disposto no artigo 10 de dita normativa, deberá adxuntarse acreditación sobre os seguintes aspectos:*
 - *Os vehículos de transporte de residuos serán de caixa pechada.*
 - *As operacións de transferencia realizaranse en recinto pechado*
 - *Non se producirán acopios de residuos á intemperie que atraían aves.*
 - *De realizarse operacións de limpeza de cubas de camións, trataranse axeitadamente as augas residuais resultantes.*
 - *Adoptaranse medidas para minimizala produción de cheiros.*
 - *As instalacións manteranse limpas, e o seu plan de xestión incluírá previsións de actuación ante accidentes que puideran ocasionar os vertidos de residuos.*