

TOMO I

Páx

**TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS**

**CAPÍTULO I. Natureza, ámbito e vixencia**

**Art. 1. Ámbito**

**Art. 2. Vixencia**

- Art. 3. Natureza e obrigatoriedade
- Art. 4. Administración actuante
- Art. 5. Alcance normativo dos documentos
- Art. 6. Modificacións
- Art. 7. Revisión

**CAPÍTULO II. Desenvolvemento do Plan Xeral**

- Art. 8. Órganos actuantes
- Art. 9. Planeamento subordinado
- Art. 10. Desenvolvemento obrigatorio
- Art. 11. Adecuación ó Plan Xeral

**CAPÍTULO III. Xestión Urbanística**

- Art. 12. Execución do Plan Xeral
- Art. 13. Execución do Plan Xeral en solo urbano
- Art. 14. Execución do Plan Xeral en solo urbanizable
- Art. 15. Sistemas de actuación e expropiación
- Art. 16. Determinacións en concreto do sistema de actuación
- Art. 17. Parcelacións e segregacións de fincas
- Art. 18. Plano Parcelario

- Art. 19. Cesións
- Art. 20. Repercusión de custos por contribucións especiais
- Art. 21. Normalización de fincas
- Art. 22. Reparcelacións

**CAPÍTULO IV. Intervención na edificación e no uso do solo**

- Art. 23. Actos suxeitos a licenzia municipal
- Art. 24. Concesión das licenzias
- Art. 25. Licenzia de parcelación
- Art. 26. Licenzias de obra
- Art. 27. Licenzias de obras con eficacia diferida
- Art. 28. Tipos de licenzia de obra
- Art. 29. Obras en edificios catalogados
- Art. 30. Requisitos da documentación dos proxectos
- Art. 31. Transmisión de licenzias de obras
- Art. 32. Caducidade e suspensión de licenzias de obras
- Art. 33. Solicitude de liña e rasante
- Art. 34. Sinalamento de liña

- Art. 35. Control da execución das obras

- Art. 36. Requisitos de urbanización
- Art. 38. Obras sen licencia ou que non se axusten a licencia
- Art. 39. Condicións das obras en relación coas vías públicas
- Art. 40. Demolicións
- Art. 41. Escavacións e movementos de terras
- Art. 42. Valado de obras
- Art. 43. Licencias de actividades e instalacións
- Art. 44. Licencias de ocupación ou funcionamento
- Art. 45. Ordes de execución e suspensión de obras e outros usos
- Art. 46. Edificios en estado ruinoso

#### CAPÍTULO V. Información Urbanística

- Art. 47. Publicidade do planeamento
- Art. 48. Consulta directa
- Art. 49. Consultas previas
- Art. 50. Informes urbanísticos
- Art. 51. Cédulas urbanísticas

### TÍTULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

#### CAPÍTULO I. Clases e réxime xurídico do solo

- Art. 52. Réxime urbanístico do solo
- Art. 53. Clasificación do solo segundo o seu réxime xurídico
- Art. 54. Determinacións xerais para os tipos de solo
- Art. 55. Sistemas xerais e estrutura xeral e orgánica do territorio
- Art. 56. Sistemas xerais e sistemas locais
- Art. 57. Obtención de sistemas

#### CAPÍTULO II. Regulación dos núcleos de poboación

- Art. 58. Identificación e definición de núcleos de poboación
- Art. 59. Indicadores para formación de Plans Especiais de Mellora do Núcleo Rural

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

- Art. 60. Cualificación urbanística: alcance e contido
- Art. 61. Sistemas locais
- Art. 62. Definicións dos parámetros de regulación de sectores

#### CAPÍTULO IV. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento do planeamento subordinado

##### Sección 1ª. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento dos sectores de planeamento parcial

- Art. 63. Sectores de solo urbanizable
- Art. 64. Determinacións para o desenvolvemento do Plan Parcial do sector de O Bertón. (PP-1-R).
- Art. 65. Determinacións para o desenvolvemento do Plan Parcial do sector de Santa Mariña. (PP-2-R).
- Art. 66. Determinacións para o desenvolvemento do Plan Parcial do sector de Ponte das Cabras Norte (PP-3-R)
  
- Art. 67. Determinacións para o desenvolvemento do Plan Parcial de sector de O Boial. (PP-4-R)

##### Sección 2ª. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento de Plans Especiais.

- Art. 68. Ámbitos suxeitos ó desenvolvemento de Plans Especiais
- Art. 69. Plan Especial de Protección e rehabilitación do Conxunto Histórico do Barrio da Magdalena. (PE-1-R)
  
- Art. 70. Plan Especial de Protección e Rehabilitación de Ferrol Vello. PE-2-R)
- Art. 71. Plan Especial de Protección e Rehabilitación do Casco Vello da Graña. (PE-3-R).
- Art. 72. Plan Especial de Protección e Rehabilitación do núcleo e Castelo de San Felipe e o seu contorno costeiro. (PE-4-R)
- Art. 73. Plan Especial de Protección do espacio natural de Cabo Prior. (PE-5-R)

- Art. 74. Plan Especial de Protección do espacio natural da Illa e contorno de Santa Comba. (PE-6-R)  
Art. 75. Plan Especial de protección do espacio natural das Illas Gabeiras, Herbosa e contorno de San Xurxo. (PE-7-R)  
Art. 76. Plan Especial de Protección da Praia, Lagoa e Val de Doniños. (PE-8-R).  
Art. 77. Plan Especial de Acondicionamento do Parque Territorial de Chamorro. (PE-9-R)
- Art. 78. Plan Especial de Acondicionamento e Ordenación do Parque Recreativo das Cabazas. (PE-10-R)  
Art. 79. Plan Especial de Ordenación do Sistema Xeral de Espacios Libres de O Montón. (PE-11-R)  
Art. 80. Plan Especial de Ordenación das Instalacións Recreativas de O Montón. (PE-12-R)  
Art. 81. Plan Especial de Reforma Interior de Pazos. PERI-1-R  
Art. 82. Plan Especial de Reforma Interior de Sánchez Aguilera. PERI-2-R.  
Art. 83. Plan Especial de Reforma Interior de Covas. PERI-3-R.  
Art. 84. Plan Especial de Reforma Interior de Tra-lo Outeiro. A Mariña. PERI-4-R.  
Art. 85. Plans Especiais de Mellora dos Núcleos Rurais

### TÍTULO III. NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS

#### CAPÍTULO I. Normas Xerais e condicións de uso

- Art. 86. Regulación dos usos edificables  
Art. 87. Disposicións de aplicación xeral  
Art. 88. Tipos de uso  
Art. 89. Regulación do uso vivenda  
Art. 90. Regulación do uso residencial comunitario  
Art. 91. Regulación do uso hoteleiro  
Art. 92. Regulación do uso comercial  
Art. 93. Regulación do uso oficinas  
Art. 94. Regulación do uso salas de reunión e espectáculos  
Art. 95. Regulación do uso industrial. Definición e clasificación  
Art. 96. Localización das actividades industriais  
Art. 97. Ampliación de instalacións existentes  
Art. 98. Molestia, nocividade, insalubridade e perigo  
Art. 99. Condicións de funcionamento das actividades industriais  
Art. 100. Regulación do uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil  
Art. 101. Regulación do uso agropecuario  
Art. 102. Regulación das actividades extractivas  
Art. 103. Regulación dos restantes usos

#### CAPÍTULO II. Normas Xerais de Edificación.

- Art. 104. Definicións  
Art. 105. Tipificación das actuacións de edificación.  
Art. 106. Actuacións de nova edificación  
Art. 107. Actuacións nos edificios existentes.  
Art. 108. Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais  
Art. 109. Condicións xerais de estética e integración ambiental

#### CAPÍTULO III. Ordenación de sistemas

- Art. 110. Sistema portuario  
Art. 111. Sistema viario. Definicións  
Art. 112. Clasificación das estradas e vías do sistema xeral  
Art. 113. Condicións da rede de estradas  
Art. 114. Condicións do sistema local viario.  
Art. 115. Condicións xerais da rede urbana do sistema viario.  
Art. 116. Sistema ferroviario  
Art. 117. Sistemas de infraestructuras de servizos técnicos.  
Art. 118. Sistema de equipamento e dotacións

Art. 119. Sistema de parques, xardíns urbanos e espazos libres

## TOMO II

### CAPÍTULO IV. Ordenanzas de regulación das zonas de solo urbano

#### **Art. 120. Ordenanza 1 da fronte do Porto**

- Art. 121. Ordenanza 2 de Ferrol Vello
- Art. 122. Ordenanza 3 de Arsenais e Estaleiros.
- Art. 123. Ordenanza 4 de extensión do Barrio de A Magdalena
- Art. 124. Ordenanza 5 de incorporación de Canido ó Barrio de A Magdalena
- Art. 125. Ordenanza 6 do Castro e Cruceiro de Canido.
- Art. 126. Ordenanza 7.A. de vivenda unifamiliar intensiva
- Art. 127. Ordenanza 7.B. de vivenda unifamiliar en cidade xardín.
- Art. 128. Ordenanza 7.C. de vivenda unifamiliar extensiva
- Art. 129. Ordenanza 8 do Esteiro Antigo
- Art. 130. Ordenanza 9 de fincas singulares en solo urbano
- Art. 131. Ordenanza 10. Industrial.
- Art. 132. Ordenanza 11 das Vivendas Municipais.
- Art. 133. Ordenanza 12 do Ensanche
- Art. 134. Ordenanza 13.A de extensión en cuarteirón pechado
- Art. 135. Ordenanza 13.B de extensión en edificación aberta
- Art. 136. Ordenanza 13.C de extensión mixta
- Art. 137. Ordenanza 14 de actuacións unitarias consolidadas
- Art. 138. Ordenanza 15 dos cascos antigos de A Graña e San Felipe

#### Sección 2ª. Ordenacións singulares

- Art. 139. Ordenanzas singulares

### CAPÍTULO V. Normas e ordenanzas reguladoras do solo de núcleos rurais de poboación.

- Art. 140. Ordenanza 16 dos núcleos rurais de orixe
- Art. 141. Ordenanza 17 de extensión nos núcleos rurais
- Art. 142. Ordenanza 18 de núcleos rurais tradicionais

### CAPÍTULO VI. Normas e ordenanzas reguladoras do solo rústico

- Art. 143. Concepto e clases
- Art. 144. Risco de formación de núcleo de poboación
- Art. 145. Normas reguladoras da parcelación
- Art. 146. Normas reguladoras do carácter e condición rural da edificación.
- Art. 147. Ordenanza 19 do solo rústico común
- Art. 148. Determinación e tipificación de superficies de solo rústico común aptas para chegar a incorporarse ó desenvolvemento urbanístico.
- Art. 149. Usos, características e magnitudes das actuacións no solo rústico apto para urbanizar
- Art. 150. Condicións para a delimitación e o desenvolvemento urbanístico de actuacións en solo rústico común apto para urbanizar
- Art. 151. Ordenanza 20 de protección do monte e da paisaxe forestal
- Art. 152. Ordenanza 21 de conservación e protección das zonas de cultivo, da paisaxe agrícola e das ribeiras fluviais
- Art. 153. Ordenanza 22 de conservación e protección de costas e praias
- Art. 154. Ordenanza 23 de protección de zonas agrestes costeiras de singular valor paisaxístico e ambiental
- Art. 155. Ordenanza 24 de protección de espazos naturais
- Art. 156. Ordenanza 25 de fincas singulares en solo rústico

## CAPÍTULO VII. Normas de Protección de Infraestructuras, Sistemas Naturais e Patrimonio Cultural

- Art. 157. Enerxía eléctrica. Servidume
- Art. 158. Augas, leitos e ribeiras
- Art. 159. Ambientación natural e paisaxe
- Art. 160. Patrimonio cultural. Definición e catalogación
- Art. 161. Os edificios, conxuntos e elementos de interese histórico-artístico, arquitectónico e/ou ambiental, catalogados. Regulación xeral
- Art. 162. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección integral
- Art. 163. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral
- Art. 164. Patrimonio arqueolóxico.
- Art. 165. Cruceiros e outros elementos construídos de interese cultural
- Art. 166. Coordinación de actuacións

## CAPÍTULO VIII. Normas de Urbanización

### Sección 1ª. Instrumentos de Execución

- Art. 167. Clases de proxectos
- Art. 168. Condicións xerais dos proxectos técnicos
- Art. 169. Obxecto, alcance e características xerais dos Proxectos de Urbanización
- Art. 170. Contido mínimo dos Proxectos de Urbanización
- Art. 171. Aprobación dos proxectos

### Sección 2ª. Condicións da urbanización

- Art. 172. Pavimentación
- Art. 173. Arboredo e xardinería
- Art. 174. Mobiliario urbano
- Art. 175. Sinalización
- Art. 176. Abastecemento de auga potable
- Art. 177. Rede de rega
- Art. 178. Rede de saneamento
- Art. 179. Condicións dos vertidos
- Art. 180. Redes de distribución
- Art. 181. Iluminación pública
- Art. 182. Rede telefónica
- Art. 183. Rede de gas
- Art. 184. Proxectos de Xardinería

### Sección 3ª. Condicións particulares dos sistemas

- Art. 185. Condicións de deseño viario
- Art. 186. Pavimentación das vías públicas
- Art. 187. Rúas compartidas
- Art. 188. Execución do viario
- Art. 189. Estacionamentos na vía pública
- Art. 190. Franxas de reserva
- Art. 191. Aparcamientos públicos. Definición e regulación
- Art. 192. Accesos ós aparcamentos públicos
- Art. 193. Condicións dos aparcamentos públicos
- Art. 194. Aplicación
- Art. 195. Compoñentes para o deseño dos parques e xardíns
- Art. 196. Áreas axardinadas
- Art. 197. Xardíns
- Art. 198. Parques urbanos
- Art. 199. Condicións dos parques naturais e forestais
- Art. 200. Acceso ós edificios desde os parques e xardíns

- Art. 201. Definición
- Art. 202. Aplicación
- Art. 203. Desenvolvemento
- Art. 204. Execución.
- Art. 205. Condicións específicas das infraestructuras para o abastecemento de enerxía eléctrica

CAPÍTULO XIX. Situacións fóra de ordenación

- Art. 206. Definición e aplicación
- Art. 207. Efectos da cualificación como fóra de ordenación

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA

DISPOSICIÓN FINAL PRIMEIRA

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. ZONAS E INSTALACIÓN DE INTERESE PARA A DEFENSA NACIONAL

DISPOSICIÓN FINAL TERCEIRA

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA

## NORMATIVA URBANÍSTICA

# TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS

## CAPÍTULO I. Natureza, ámbito e vixencia

### Art. 1. Ámbito

O Plan Xeral de Ordenación Municipal revisa, adapta e substitúe ó Plan Xeral, aprobado definitivamente o 27.7.83, e será de aplicación obrigatoria no territorio do Termo Municipal de Ferrol.

### Art. 2. Vixencia

O Plan Xeral non entrará en vigor ata que se teñan producido as publicacións dos textos íntegros do acordo de aprobación definitiva e da Normativa Urbanística previstas no art. 48 da Lei 1/1997 de 24 de marzo do Solo de Galicia, e teña transcorrido o prazo previsto no art. 65.2 en relación ó art. 70.2 da Lei 7/85 de 2 de abril das Cortes Xerais e no art. 217 da Lei 5/1997 de 22 de xullo de Administración Local de Galicia.

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

### Art. 3. Natureza e obrigatoriedade.

1. O Plan redactouse conforme ó ordenamento legal vixente. As referencias á Lei do Solo (en diante LSG) deben entenderse feitas á Lei 1/1997 de 24 de marzo, do Solo de Galicia; as referencias á Lei de Réxime e Valoracións (LRV) entenderanse feitas á “Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones”. As remisións ó Regulamento de Disciplina (RD) entenderanse feitas ó Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia, Decreto 28/1999 de 21 de xaneiro. As remisións ós Regulamentos de Planeamento (RP), Xestión (RG) Urbanísticos entenderanse nas condicións establecidas na Disposición Transitoria Terceira da LSG.
2. Os particulares, igual que a Administración, quedarán obrigados ó cumprimento das disposicións contidas no Plan e en especial nesta Normativa, de tal maneira que calquera actuación ou intervención de carácter provisional ou definitiva sobre o territorio municipal, sexa de iniciativa pública ou privada deberá axustarse á mesma.

### Art. 4. Administración actuante

O Concello, competente para a aprobación dos Plans Parciais, Especiais e Estudos de Detalle, e este e os órganos das administracións estatal e autonómica con competencia para a súa execución, terán o carácter de Administración actuante, exercerán a súa competencia de conformidade coas determinacións, previsións e prazos contidos no Plan Xeral e na lexislación vixente, coordinarán entre si as súas actuacións respectivas, manterán a máxima publicidade dos seus actos e suscitarán a iniciativa privada e a participación pública na tramitación e execución do planeamento urbanístico.

### Art. 5. Alcance normativo dos documentos

1. O alcance normativo do Plan deriva do contido dos seguintes documentos, que a dito efecto o integran:
  - 1) Normativa Urbanística.
  - 2) Planos Normativos e de Ordenación.
  - 3) Programación.
  - 4) Estudio Económico-Financeiro.
  - 5) Memoria Xustificativa da Ordenación.
  - 6) Estudio do medio rural e análise do modelo de asentamento.
2. O Catálogo de Protección anexo terá o carácter complementario previsto no art. 86 RP en relación ó art. 32 LSG.



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

#### **Art. 6. Modificacións**

1. A modificación de calquera dos elementos do Plan axustarase ó previsto nos arts. 50 e 51 da LSG e concordantes do RP.
2. As modificacións do Plan deberán ter en todo caso o grao de precisión propio deste Plan Xeral e conterán o estudo urbanístico que xustifique a relación da nova ordenación coas previsións do Plan Xeral e a viabilidade da proposta.

#### **Art. 7. Revisión**

A revisión do Plan Xeral poderá producirse:

- a) Cando disposicións xerais de rango superior ou as determinacións dunhas directrices de ordenación do territorio alteren os criterios, obxectivos e solucións que fundamentan a ordenación adoptada ou planteen unha maior esixencia de espazos públicos.
- b) Cando se produzan circunstancias sobrevindas de carácter demográfico ou económico ou da defensa que incidan substancialmente na ordenación, ou se adopten novos criterios sobre o modelo territorial.
- c) Cando se aprecien signos de esgotamento da capacidade do Plan. En particular, será necesario impulsa-la revisión do Plan cando o solo urbano e o urbanizable e rústico común apto para urbanizar pendentes de planeamento para o seu desenvolvemento, dispoñan de capacidade inferior a unha vez e media o número de vivendas construídas nos oito anos inmediatamente anteriores, e a capacidade do solo xa urbanizado ou planeado e pendente de urbanizar non supere nun cuarto o número de vivendas construídas nos oito anos antes indicados.

## CAPÍTULO II. Desenvolvemento do Plan Xeral

### **Art. 8. Órganos actuantes**

O desenvolvemento do Plan Xeral corresponderá ó Concello e demais Administracións Urbanísticas no ámbito das súas respectivas competencias, sen prexuízo da participación da iniciativa privada e dos particulares establecida na LSG, na LRV e na presente Normativa.

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

### **Art. 9. Planeamento subordinado**

1. Para o desenvolvemento do presente Plan formularanse conforme ó previsto na Lei e nestas Normas, Plans Parciais e Especiais e Estudos de Detalle.
2. Os límites destes desenvolvementos serán os definidos nos Planos de Ordenación sen prexuízo do disposto no art. 50.3) e 4) LSG, establecéndose que para a súa delimitación desagregada, a súa identificación ou calquera acto de procedemento, reproduciranse en escala adecuada e polo menos en escala 1/1.000.
3. Cando en solo urbano resulte necesario completar ou adaptar determinacións dos plans en casos de imprecisión ou se suscite a necesidade de produci-lo sinalamento ou reaxuste de aliñacións e rasantes ou a ordenación ou reordenación dos volumes, de acordo sempre coas especificacións do Plan Xeral, redactaranse e tramitaranse Estudos de Detalle co alcance previsto no art. 30 LSG e concordantes do RP.

Coa mesma finalidade e limitacións poderán formularse Estudos de Detalle para o desenvolvemento de Plans Parciais.

4. En desenvolvemento das previsións contidas no Plan Xeral, poderán formularse, sen necesidade de previa aprobación do Plan Parcial, Plans Especiais coas finalidades previstas no art. 26.2. LSG.

#### **Art. 10. Desenvolvemento obrigatorio**

1. Desenvolveranse obrigatoriamente mediante Plans Parciais os sectores delimitados en Solo Urbanizable PP-1-R O Bertón, PP-2-R Santa Mariña, PP-3-R Ponte das Cabras Norte, PP-4-R O Boial.
2. Desenvolveranse obrigatoriamente mediante Plans Especiais os seguintes ámbitos:  
  
PE-1-R a PE-4-R de protección e rehabilitación de conxuntos urbanos de interese cultural.  
  
PE-5-R a PE-8-R de protección de espazos naturais.  
  
PE-9-R de PE-12-R de acondicionamento e/ou ordenación de sistemas xerais de espazos libres e dotacións recreativas.  
  
PERI-1-R a PERI-4-R de reforma interior.
3. Así mesmo desenvolveranse obrigatoriamente os plans especiais de mellora dos núcleos rurais que presenten unha situación de complexidade urbanística segundo os indicadores establecidos nestas Normas.
4. A formalización de Estudos de Detalle será obrigatoria para o desenvolvemento das Ordenacións Singulares reguladas no art. 139 destas Normas.
5. Formularanse así mesmo Estudos de Detalle con carácter obrigatorio para concretar e reaxustar as determinacións contidas nos Planos de Ordenación para todos aqueles polígonos non delimitados precisamente polo Plan Xeral.
6. Os sistemas xerais desenvolveranse mediante Plans Especiais, salvo que se atopen incorporados a ámbitos de plans parciais ou resulten ordenados pormenorizadamente polo Plan Xeral. En concreto o sistema xeral ferroviario desenvolverase no ámbito definido como PE-13-R en planos de ordenación. De igual xeito, as condicións urbanísticas do Sistema Xeral de Comunicacións Estación de Autobuses estableceranse a través do correspondente Plan Especial.

**Art. 11. Adecuación ó Plan Xeral**

1. Os Plans Parciais de Ordenación e os Plans Especiais non poderán modifica-las previsións e determinacións do Plan Xeral.
2. Os Estudos de Detalle respectarán así mesmo as determinacións do Plan Xeral non podendo introducir en contra do previsto nel, alteracións que supoñan maior aproveitamento ou diminución dos espazos públicos.

### CAPÍTULO III. Xestión Urbanística

#### **Art. 12. Execución do Plan Xeral**

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

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

#### **Art. 13. Execución do Plan Xeral en solo urbano**

1. A execución do Plan realizarase normalmente por polígonos. A tal efecto o Plan Xeral sinala ámbitos para a delimitación de polígonos.
2. Os límites dos polígonos determinados no Plan haberán de establecerse sobre cartografía oficial a escala 1:1.000, sinalando –de acordo a certificación que debe constar no expediente- a identificación das fincas segundo os catastros oficiais. Neste procedemento poderán reaxustarse os límites de superficie por exceso ou defecto.
3. Conforme co procedemento previsto no art. 121 LSG poderán delimitarse outros polígonos non previstos no Plan.
4. Os propietarios de terreos situados en solo urbano na cidade de Ferrol deberán executa-las determinacións do Plan Xeral nos seguintes prazos:
  - Terreos que non se inclúan en polígonos.

O prazo para converte-la parcela en solar e solicita-la licenzia de edificación das construcións previstas no Plan Xeral fíxase en catro anos contados a partir da entrada en vigor do Plan Xeral ou do planeamento de desenvolvemento obrigatorio previsto no mesmo.

- Terreos incluídos en polígonos.

Deberá ultimarse a constitución das entidades urbanísticas colaboradoras que esixa o sistema de actuación elixido, cumpríntase os deberes de equidistribución, executarse a urbanización do polígono e formalizase as cesións obrigatorias dentro do prazo do cuadrinio en que se programen. Deberán solicitarse as licenzias de edificación das construcións previstas no mesmo prazo ou no de catro anos adicionais ó do cuadrinio correspondente. O cómputo do prazo cuadrinio producirase do modo que se establece no artigo seguinte.

Os Plans Especiais de Reforma Interior de desenvolvemento obrigatorio estarán aprobados dentro do prazo do cuadrinio en que se programen.

#### **Art. 14. Execución do Plan Xeral en solo urbanizable**

1. Os Plans Parciais que se formulen en cada un dos sectores do solo urbanizable e das áreas de solo rústico aptas para urbanizar conterán a determinación da súa división en polígonos, establecendo a súa delimitación, e sinalarán o sistema de actuación correspondente a cada un deles, de conformidade coas previsións do Plan Xeral, de se-lo caso.
2. Os propietarios de terreos situados nos Plans Parciais, deberán executalos no prazo máximo de catro (4) anos contados desde a súa aprobación, debendo, dentro de dito prazo ou do menor previsto no Plan Parcial, ter ultimada a constitución das entidades urbanísticas colaboradoras que esixa o sistema de actuación elixido, cumpríntase os deberes de equidistribución, executada-la urbanización do sector e formalizada-las cesións obrigatorias. A licenzia de edificación das construcións previstas no Plan Parcial haberá de solicitarse dentro de dito prazo ou no de catro (4) anos adicionais, no suposto de que o Plan Parcial non sinalase un prazo menor

Os Plans Parciais en desenvolvemento de cada sector do solo urbanizable deberán presentarse a trámite no prazo de dous (2) anos desde o inicio do cuatrienio ó que estean asignados, sen prexuízo da potestade municipal de redactalos de oficio. Os Plans estarán aprobados dentro do prazo do cuatrienio no que se programan.

3. Os propietarios de terreos situados nos Plans Parciais vixentes á aprobación definitiva do Plan Xeral e que este incorpora, deberán concluí-la súa execución no prazo máximo de catro anos contados a partir da entrada en vigor do Plan Xeral. Dentro de dito prazo, deberá terse ultimada a constitución das entidades urbanísticas colaboradoras que esixa o sistema de actuación elixido, cumprimentado-los deberes de equidistribución, executada-la urbanización total do sector e formaliza-las cesións obrigatorias. A licencia de edificación das construcións previstas nestes Plans Parciais haberán de solicitarse dentro de dito prazo ou no de dous (2) anos adicionais, no suposto de que o Plan Parcial non sinale un prazo menor.

#### **Art. 15. Sistemas de actuación e expropiación**

1. En solo urbano a execución dos polígonos executarase prioritariamente polo sistema de cooperación coas seguintes excepcións:
  - a) Cando explicitamente se contemple outro sistema na programación do Plan.
  - b) Cando soliciten o cambio de sistema os propietarios que representen máis do 50% da superficie do polígono.
  - c) Cando a Administración actuante opte polo sistema de expropiación en presenza das circunstancias previstas no art. 142 LSG.
2. No solo urbanizable o Plan Parcial de Ordenación determinará o sistema de actuación para cada polígono, sen prexuízo da determinación de sistema establecida na programación do Plan Xeral.
3. Poderase adopta-la expropiación forzosa por razón de urbanismo.
  - a) Cando se trate de actuacións illadas en solo urbano.
  - b) Para a execución de sistemas xerais da ordenación urbanística do territorio ou dalgúns dos seus elementos.
  - c) Por incumprimento da función social da propiedade cos requisitos previstos na Lei de Expropiación Forzosa.

**Art. 16. Determinacións en concreto do sistema de actuación**

1. Executarase polo sistema de cooperación os polígonos de solo urbano das áreas de execución integral seguintes:

AEI-6 de Dr. Fleming-Canido.  
AEI-7 de r/Insua.  
AEI-8 de Santa Mariña I.  
AEI-11 de Renfe.  
AEI-12 de Santa Mariña II.  
AEI-14 de r/Rampa.  
AEI-24 de Poeta Pérez Parallé.  
AEI-26 de Avda. da Paz.

2. Executaranse polo sistema de compensación os polígonos de solo urbano das áreas de execución integral seguintes:

AEI-10 de San Xoán.  
AEI-13 de Fenya.  
AEI-23 de Bruquetas.

3. Executaranse polo sistema de compensación os polígonos en que se dividan os sectores de solo urbanizable seguintes:

PP-3-R. Ponte das Cabras.  
PP-4-R. O Boial.

4. Executaranse polo sistema de expropiación, sen prexuízo da aplicación dos arts. 148, 151 LSG, os polígonos en que se dividan os sectores de solo urbanizable seguintes:

PP-1-R. O Bertón.

5. Executaranse polos sistemas de expropiación e cooperación os polígonos en que se dividan os sectores de solo urbanizable seguintes:

PP-2-R. Santa Mariña.



#### **Art. 17. Parcelacións e segregacións de fincas**

1. As parcelacións urbanísticas en solo urbano tramitaranse con carácter previo ou simultáneo e como expediente separado dos proxectos de urbanización ou edificación e deberán ser obxecto dun proxecto específico que conterà como mínimo os seguintes documentos:
  - a) Plano de situación e parcelario en cartografía oficial.
  - b) Delimitación das fincas iniciais e finais con erro menor do 2,5% e na escala mínima de 1:500.
  - c) Certificación dos documentos catastrais e rexistrais que identifiquen as fincas iniciais.
  - d) Descrición de lindeiros, accidentes, topografía, superficies e demais características das fincas iniciais e resultantes, de forma inequívoca e precisa.
  - e) Xustificación da parcelación de acordo a estas Normas.
2. Nas parcelacións e reparcelacións físicas procurarase que a división das fincas se axuste ás regras de xeometría, orde e uniformidade para a súa edificación conforme ó Plan, xustificándose debidamente as parcelacións singulares que supoñan excepción das regras.
3. Nas divisións de fincas seguirase a regra de lindes rectos e normais ás aliñacións oficiais e procurarase a uniformidade no fraccionamento resultante.
4. Non poderán realizarse parcelacións urbanísticas no solo rústico nin no solo urbanizable que careza de Plan Parcial definitivamente aprobado.
5. As segregacións de fincas en solo rústico non poderán realizarse creando novos accesos públicos senón é no marco da ordenación agraria e das previsión sinaladas por estas Normas.

#### **Art. 18. Plano Parcelario**

1. O Concello e a administración catastral coordinarán as súas competencias para a redacción dun Plano Parcelario Oficial a partir da Cartografía Oficial onde se reflectirán as circunstancias urbanísticas e catastrais das fincas a partir das actuacións administrativas que en relación a elas se vaian producindo.
2. En solo urbano, de núcleos rurais e urbanizable o Plano Parcelario formarase a escala 1/1.000. En solo rústico formarase a escala mínima de 1/5.000. Poderanse utilizar mosaicos fotográficos de escala controlada como documentación oficial complementaria.
3. Os Planos Parcelarios resultantes da execución do planeamento incorporaranse de oficio:
  - a) Ó expediente do Plan Xeral e ó Plano Base para a expedición de Cédulas Urbanísticas.
  - b) Ó Catastro Inmobiliario.

#### **Art. 19. Cesións**

1. As cesións obrigatorias e gratuítas de solo realizaranse por polígonos ou unidades reparcelables de acordo coas determinacións do Plan Xeral ou dos Plans Parciais e Especiais, se é o caso.
2. A cesión de viais e zonas libres cando non estea incluída en polígonos previamente delimitados realizaranse por unidades físicas completas (normalmente rúas ou prazas) acomodadas á previsión de Proxectos de Urbanización e a súa delimitación tramitárase conforme ó previsto nos arts. 102, 120 e 121 LSG.  
  
As cesións de terreos para a ampliación de viais existentes por definición de aliñacións previstas no Plan Xeral ou instrumentos de planeamento que o desenvolven, poderán realizarse por unidades parcelarias, previa ou simultaneamente co completamento da urbanización e/ou coa construción de cerres ou edificacións.
3. En solo urbano as cesións obrigatorias realizaranse por aplicación dos instrumentos de distribución de cargas e beneficios previstos na LSG.
4. En solo urbanizable as cesións obrigatorias realizaranse polos polígonos de execución do Plan Parcial correspondente.
5. O aproveitamento susceptible de apropiación será o establecido na lexislación urbanística para cada clase de solo.

#### **Art. 20. Repercusión de custos por contribucións especiais**

O custo das actuacións expropiatorias illadas en solo urbano que se produzan en desenvolvemento do Plan Xeral para a obtención de terreos públicos para a realización de obras públicas ou o establecemento ou ampliación de servizos públicos, poderán repercutirse sobre o conxunto de propietarios que resulten especialmente beneficiados pola actuación urbanística. Os ámbitos de reparto serán definidos no correspondente expediente de ordenación de contribucións especiais.

Os propietarios de solo urbano haberán de ceder solo na proporción, segundo as determinacións e nos prazos previstos polo Plan Xeral, aplicándose para as cesións non previstas, non programadas ou non incluídas en unidades e polígonos, os mesmos criterios que nas unidades e polígonos, os mesmos criterios que nas previstas de acordo ó principio legal xenérico do reparto equitativo de cargas e beneficios derivados da ordenación urbanística.

#### **Art. 21. Normalización de fincas**

As fincas de solo urbano nas que se precise regulariza-la súa configuración física para adaptalas ás previsións do planeamento, serán obxecto dun proxecto de normalización de acordo cos arts. 116 LSG e 119 e concordantes RG. Considerarase a estes efectos que unha finca é regularizable cando os seus lindeiros non sexan rectos, sendo obrigatoria

a regularización cando o seu ángulo coa aliñación sexa menor de  $60^\circ$ , ou a escasez da fronte ou do fondo impidan o aproveitamento racional das condicións de edificación establecidas polo Plan, excepto nos casos en que, por estar consolidada a edificación e a súa ordenación, sexa imposible a regularización, ou cando, prevista a edificación exenta ou recuada do lindante, esta poida desenvolverse en condicións normais.

## Art. 22. Reparcelacións

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

A reparcelación ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e beneficios da ordenación urbanística, regulariza-la configuración das parcelas e situa-lo aproveitamento que corresponde ós propietarios en zonas aptas para a edificación conforme ó planeamento.

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

2. Non serán obxecto de nova adxudicación, conservándose as propiedades primitivas, sen prexuízo da regularización de lindeiros e das compensacións económicas que procedan:
  - a) Os terreos edificados conforme ó planeamento.
  - b) Os terreos con edificación non axustada ó planeamento ou destinada a usos non incompatibles nos que concorran as circunstancias previstas no art. 101.3.b) e c) LSG.
  - c) Os inmobles incluídos en catálogos de protección ou sobre os que se iniciara expediente de declaración de ben de interese cultural.

3. Procedementos reparcelatorios abreviados.

- A reparcelación voluntaria.

A proposta de reparcelación formulada polos propietarios afectados e formalizada en escritura pública será tramitada segundo o procedemento previsto no art. 103 da LSG.

- A reparcelación discontinua.

En solo urbano consolidado a unidade reparcelable poderá ser discontinua, e incluso referirse a parcelas illadas. As compensacións entre propietarios poderán realizarse tanto en terreos como en metálico.

- A reparcelación económica.

Enténdese por reparcelación económica aquela que ten por obxecto exclusivo a determinación de indemnizacións substitutorias entre os afectados.

O Concello poderá proceder á expropiación forzosa de terreos destinados ó uso, servizo ou equipamento públicos para dispoñer do aproveitamento urbanístico que poida ser obtido polos particulares interesados, que quedarían obrigados a satisfacer-lo importe da mesma en concepto de indemnización substitutoria.

#### CAPÍTULO IV. Intervención na edificación e no uso do solo

##### **Art. 23. Actos suxeitos a licencia municipal**

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

- As obras de construción de edificacións e instalacións de tódalas clases de nova planta.
- As obras de ampliación de edificios e instalacións de tódalas clases existentes.
- As de modificación ou reforma que afecten á estrutura dos edificios e instalacións de tódalas clases existentes.
- As de modificación do aspecto exterior dos edificios e instalación de tódalas clases existentes.
- As obras que modifiquen a disposición interior dos edificios, calquera que sexa o seu uso.
- As obras e os usos que deban realizarse con carácter provisional, a que se refire o artigo 57 LSG.
- As obras de instalación de servizos públicos e de construción de infraestrutura civil.
- As parcelacións urbanísticas, salvo que estean contidas nun proxecto de compensación ou de reparcelación aprobado.
- As obras de apertura de camiños e accesos a parcelas en solo rústico, salvo as comprendidas nos plans de obras e melloras territoriais necesarias e complementarias da Concentración Parcelaria e demais plans de infraestruturas rurais debidamente aprobados polo organismo competente en materia agraria ou forestal.
- Os movementos de terra, tales como desmontes, explanación, escavación e entullado, salvo que tales actos estean detallados e programados como obras a executar dentro dun Proxecto de Urbanización aprobado ou de Edificación que dispoña de licencia.
- A primeira utilización e ocupación dos edificios e instalacións en xeral.
- A utilización do solo para o desenvolvemento de actividades mercantís, industriais, profesionais, de servizo e outras análogas.
- O uso do solo e do voo sobre as edificacións e instalacións de tódalas clases existentes.
- A modificación do uso dos edificios e instalacións en xeral.
- A demolición das construcións, salvo nos casos declarados de ruína inminente.
- As instalacións subterráneas dedicadas a aparcamentos, actividades industriais, mercantís ou profesionais, servizos públicos ou calquera outro uso a que se destine o subsolo.
- A extracción de granulados, a explotación de canteiras e demais actividades extractivas de minerais, líquidos ou calquera outra materia, así como os vertidos no subsolo.
- As cortas e os abatementos de árbores integradas en masa arbórea, espazo boscoso, arboredo ou parque.
- A instalación de invernadoiros.
- A colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública.

- A instalación de casas prefabricadas e instalacións similares, provisionais ou permanentes.
  - As instalacións e construcións de carácter temporal calquera que sexa o seu destino.
  - A colocación de andamios, apeos e valos.
  - O cercado de terreos.
  - Calquera intervención en edificios declarados bens de interese cultural, catalogados ou protexidos.
- Así como os demais actos de edificación e uso do solo.

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

2. As licencias outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do presente Plan, previa formulación de solicitude suscrita polo interesado que se acompañará do proxecto técnico preciso cando a natureza do obxecto o requira de conformidade co previsto no art. 14º RD. O procedemento de outorgamento de licencia axustarase ó previsto nas lexislacións de réxime local, urbanística e de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.
3. Cos requisitos indicados, a obriga de obter licencia municipal afecta así mesmo, ós actos de edificación e uso do solo suxeitos a outras autorizacións administrativas.
4. Os actos comprendidos no parágrafo primeiro promovidos por órganos das administracións públicas ou por entidades de dereito público que administren bens de titularidade pública estarán, así mesmo, sometidos a licencia municipal, regulándose os casos de urxencia ou excepcional interese público polo disposto no art. 169 LSG e na Sección segunda do Capítulo I, Título II do RD.

Os actos urbanísticos promovidos polos organismos adscritos á Defensa Nacional adaptarán o procedemento de obtención de licencia á súa lexislación específica.

5. O outorgamento de licencia para edificar en solo rústico que siga o trámite de excepción sinalado no art. 77 LSG compete ó Concello trala resolución definitiva da autorización polo órgano autonómico competente.
6. Para a tramitación de licencias de edificación amparadas polo art. 40 do RG, deberán constar na solicitude de licencia os compromisos a que fan referencia os parágrafos 1 e 2 de dito artigo, debidamente pormenorizados e documentados.

Para a tramitación de licencias de edificación amparadas polos artigos 41 e 42.2 RG, deberán constar na solicitude de licencia os compromisos a que fai referencia o art. 41.1.c).

#### **Art. 24. Concesión das licencias**

A competencia para outorga-las licencias corresponde ó Concello, de acordo coa lexislación aplicable de Réxime Local. En canto ó procedemento e documentación esixibles para a súa tramitación estarase tamén ó previsto na Sección primeira, Capítulo I, Título II do RD.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

#### **Art. 25. Licencia de parcelación**

1. Está suxeito a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística segundo se define no art. 172 LSG.
2. A licencia de parcelación urbanística entenderase concedida cos acordos de aprobación dos proxectos de reparcelación, compensación ou normalización de fincas.
3. Require licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sexa por subdivisión ou agregación de parcelas en solo urbano, solo de núcleo rural ou urbanizable, que pretenda realizarse con posterioridade ou con independencia dos instrumentos de planeamento e xestión citados no apartado anterior, aínda que non supoña modificación dos mesmos por encontrarse previsto ou autorizado neles.
4. A licencia de parcelación autoriza a deslindar e amolloa-la parcela ou parcelas resultantes. Todo cerramento ou división material de terreos que se efectúe sen a preceptiva licencia de parcelación ou con infracción da mesma, reputarase infracción urbanística e dará lugar á súa supresión e á sanción que proceda, tramitada mediante o procedemento correspondente, sen prexuízo da responsabilidade específica a que houbera lugar se a parcelación realizada non resultase legalizable.
5. Para facilita-lo cumprimento do previsto no artigo 173.2 da LSG, o Concello comunicará de oficio ó Rexistro da Propiedade tódalas resolucións que concedan ou deneguen licencias de parcelación e as que declaren a ilegalidade de parcelacións existentes, acompañando copias autorizadas dos correspondentes planos parcelarios.

#### **Art. 26. Licencias de obra**

1. A concesión das licencias de obras, ademais da constatación de que a actuación proxectada, cumpre as condicións técnicas, dimensionais e de uso fixadas polo planeamento e demais normativa aplicable, esixe a constancia ou acreditación dos requisitos seguintes:
  - a) Licencia de parcelación ou, se esta non fora esixible, conformidade da parcela co planeamento aplicable.
  - b) Atoparse formalizadas as cargas urbanísticas asignadas polo planeamento ó polígono a que pertenza a parcela, de se-lo caso.
  - c) Conta-lo polígono e o solar coas condicións de urbanización esixidas polo planeamento que se execute, salvo que se asegure a execución simultánea da urbanización cando esta excepción sexa admisible conforme ás presente Normas.
  - d) Obtención da licencia de actividade para instalación, para os efectos do establecido no art. 22 do Regulamento de Servicios das Corporacións Locais, se o require o uso proposto, así como das restantes autorizacións sectoriais ou concesións precisas por razón dos réximes especiais de protección, vinculación ou servidumes legais que afecten ó terreo ou inmovible de que se trate.
  - e) Asunción da dirección facultativa polos técnicos competentes requiridos en razón da natureza das obras.
  - f) Cantos outros de índole específica fosen esixibles a teor das presentes Normas, do planeamento de desenvolvemento aplicable e do RD.
2. Requirirán expresa modificación da licencia de obra as alteracións que pretendan introducirse durante a execución das mesmas.



### **Art. 27. Licencias de obras con eficacia diferida**

1. A licencia de obras poderá concederse sobre a base dun proxecto básico, quedando a súa eficacia suspendida e condicionada á posterior obtención do correspondente permiso de inicio de obras, unha vez presentado e aprobado o proxecto de execución completo.
2. O prazo de validez das licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a tódolos efectos se nese tempo non se solicitara en debida forma o correspondente permiso de inicio de obras coa presentación do proxecto de execución completo. A modificación do planeamento ou a suspensión de licencias durante o prazo de validez, dará dereito á indemnización do custe do proxecto básico se resultase inútil ou da súa adaptación se resultara necesaria para obter o permiso de inicio. O Concello poderá acordar a redución do prazo indicado ou suspender provisionalmente a concesión de licencias de eficacia diferida, xa sexa con alcance xeral ou circunscrito a sectores determinados, cando o aconsellen as previsións de modificación ou desenvolvemento do planeamento.

A declaración de caducidade requirirá a previa apertura de expediente con audiencia do interesado

### **Art. 28. Tipos de licencia de obra**

Distínguense nas presentes Normas cinco tipos de licencias:

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

#### **1. Obra nova**

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

#### **2. Reforma e ampliación**

Enténdese por reforma ou ampliación aquela operación de construción encamiñada a modificar o edificio existente ben sexa para destinalo a uso distinto, ben por calquera outra causa.

Distínguense dous subtipos:

- Reformas e ampliacións estruturais:  
Se a súa realización implica modificación de elementos estruturais (muros, pilares, vigas, forxados, armaduras de cuberta), elevación de plantas, modificación de elementos de fachada ou de cuberta.
- Reformas non estruturais:  
Se se limitan á redistribución de espazos interiores ou calquera outra operación que non afecte a elementos estruturais, de fachada ou de cuberta.

#### **3. Conservación**

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

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

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

- Licencia de obra maior, que comprende os conceptos de obra nova, reforma e ampliacións estruturais e obras de conservación estruturais, de fachada e cuberta.
- Licencia de obra menor, que comprende os conceptos de reforma non estrutural e obras de conservación non estruturais, nas condicións previstas no art. 14º.2. RD.

### **Art. 29. Obras en edificios catalogados**

En relación coas obras que se executen en edificios declarados Bens de Interese Cultural (BIC), inventariados ou comprendidos en catálogos de protección do Plan Xeral ou documentos que o desenvolven, e de acordo co determinado nas ordenanzas específicas, terase en conta que cando se pretenda reformar, reparar ou ampliar un edificio declarado de interese histórico-artístico, arquitectónico ou ambiental deberán facerse constar tales circunstancias na solicitude das licencias e figurar convenientemente documentadas na Memoria e Planos do Proxecto Técnico, debendo o titular xustificar a necesidade das obras que se pretendan realizar e o alcance destas, tendo en conta o establecido no art. 14º.2. RD.

### **Art. 30. Requisitos da documentación dos proxectos**

Para os efectos do outorgamento de licencias, os proxectos técnicos compoñeranse como mínimo de Memoria, Planos, Prego de Condicións e Presuposto.

1. Na Memoria describírase a obra ou instalación. Expoñerase a súa finalidade e xustificárase a solución adoptada poñéndose de manifesto o cumprimento das presentes Normas ou as do Plan que desenvolva, a adaptación ó ambiente esixida polo art. 59 LSG e o cumprimento das condicións previstas na normativa vixente de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, coas condicións esixidas no art. 14º RD.
2. Os planos de emprazamento redactaranse sobre copias da Cartografía Oficial. Os planos de situación, que haberán de ser topográficos, redactaranse como mínimo á escala de 1/500 e con referencia ós elementos urbanos e á parcelación e ordenación existentes. No caso de edificación adosada ou entre medianeiras, aportarase documentación gráfica de alzado continuo da edificación proposta e das edificacións ás que se adosa.
3. Os planos de proxecto deberán ser perfectamente lexibles e faranse como mínimo á escala 1:100, debéndose presentalas plantas, seccións e alzados necesarios para a clara descrición da obra proxectada.
4. Nas licencias de obra menor e no caso de obras de conservación estrutural, que afectasen unicamente a paramentos exteriores e non implicasen modificación estrutural (por exemplo, cando se trata de: revocadura ou revestido de muros en fachadas; pintura e revocadura de fachadas, colocación de carpintería exterior; repaso de tellado e substitución de canos; etc.), será suficiente unha memoria onde se indique o material a utilizar e as características constructivas e estéticas da solución adoptada, orzamento e plano da modificación. No caso das obras de reforma, a esta documentación engadiránselle os planos debidamente acoutados referidos ós aspectos que acade a reforma.

### **Art. 31. Transmisión de licencias de obras**

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

### **Art. 32. Caducidade e suspensión de licencias de obras**

1. As licencias declararanse caducadas a tódolos efectos polo mero transcurso dos prazos que a continuación se sinalan, salvo as posibles prórrogas que así mesmo se indican:
  - a) Se non se comenzaran as obras autorizadas no prazo de seis (6) meses a contar desde a data de notificación do seu outorgamento, ou do correspondente permiso de inicio cando fosen de eficacia diferida. Por causa xustificada e por unha soa vez, poderá solicitarse a prórroga dunha licenza en vigor para un novo período de seis (6) meses.

- b) Se, unha vez comenzadas, as obras quedaran interrompidas durante un período superior a seis (6) meses, podéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por unha soa vez e por causa xustificada.
- c) Se non se cumprise o prazo de terminación tendo disposto as obras de algunha das prórrogas contempladas nos apartados a) e b) deste número. De non contar con prórroga anterior poderá solicitarse unha definitiva por prazo adecuado non superior a seis (6) meses. O prazo de terminación farase constar na concesión de licencia, sendo con carácter xeral de 2 anos para as obras maiores.

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

A caducidade dunha licencia non obsta ó dereito do titular ou os seus causahabientes a solicitar nova licencia para a realización das obras pendentes.

- 2. O incumprimento do deber de urbanización simultáneo á edificación implicará a caducidade da licencia.
- 3. Disporase a suspensión de eficacia dunha licencia de obras en curso cando se comprobe o incumprimento das súas condicións materiais e ata tanto os servicios municipais non comproben a efectiva reparación dos defectos observados. Se a reparación non se leva a cabo nos prazos que para tal efecto se fixen, a Administración municipal resolverá nos prazos legais sobre a legalización ou non das obras, e procederá en consecuencia de acordo coas disposicións do RD.
- 4. As obras que se executen estando a licencia caducada ou suspendida, salvo os traballos de seguridade e mantemento, consideraranse como non autorizadas, dando lugar ás responsabilidades pertinentes por obras realizadas sen licencia e ás medidas executoras que procedesen.
- 5. En tódolos casos previstos nos apartados anteriores, a declaración de caducidade require a apertura dun previo expediente con audiencia ó interesado.

### **Art. 33. Solicitud de liña e rasante**

Cando se trata de obra de nova planta ou de reconstrucción previa derruba da construción anterior, será condición previa ó inicio das mesmas a solicitud de liña e rasante, solicitud que, por outra parte, pode presentar calquera propietario de solar ou terreo, aínda que non sexa seguida, inmediatamente, da execución da obra.

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

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

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

### **Art. 34. Sinalamento de liña**

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

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

### **Art. 35. Control da execución das obras**

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

Este rótulo axustarase ó modelo aprobado polo Concello.

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

1º Cando se trata de obra nova ou de ampliación, ó remata-la colocación de armaduras de cimentación e arranque da estrutura vertical; e ó remata-la colocación das armaduras ou elementos portantes da cuberta.

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

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

### **Art. 36. Requisitos de urbanización**

1. Para outorgar licencia de edificación no solo urbano é preciso que a parcela conte polo menos cos seguintes elementos de urbanización: acceso rodado público pavimentado, encintado de beirarrúas –se é o caso-, pavimentación de calzada e beirarrúas, xardinería e arboredo, redes de subministro de enerxía eléctrica, de abastecemento de auga, de saneamento, conectadas ás redes xerais do municipio, e iluminación pública, nas condicións previstas no Plan Xeral ou plans que o desenvolvan. Estas condicións haberán de reunilas a totalidade das vías previstas no Plan e en toda a fronte da parcela.
2. Para outorgar licencia de edificación no solo de núcleos rurais será preciso que a parcela estea urbanizada contando polo menos con acceso rodado público pavimentado, rede de subministro eléctrico, abastecemento de augas e saneamento conectados ás redes xerais existentes no núcleo.

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

3. Poderase outorgar licencia condicionada á terminación das obras de urbanización cando se asegure a execución simultánea da mesma, nos termos definidos nos arts. 40 e 41 RG. A fianza de garantía alcanzará ó total valor das obras de urbanización necesarias; para tal finalidade, no procedemento de outorgamento de licencia, os técnicos municipais informarán sobre estes extremos, carecendo de eficacia a licencia mentres non se constitúa a garantía. Non se considerará asegurada a execución simultánea se non se ten acadado o pleno dominio e afectación ó uso público da totalidade dos espazos públicos nos que haberán de executarse as obras de urbanización.

### **Art. 37. Licencia en solo urbanizable**

No solo urbanizable clasificado polo Plan e no solo rústico apto para a urbanización que alcance tal clasificación pola aprobación do correspondente Plan Parcial, non poderán outorgarse licencias de edificación ata que non se teña realizado a urbanización debidamente acomodada ó Proxecto de Urbanización, en execución do correspondente Plan Parcial, e sexa firme en vía administrativa o acordo aprobatorio de reparcelación ou compensación do polígono correspondente, sen prexuízo do establecido no art. 42.2 RG.

No solo urbanizable, en tanto non sexa aprobado o Plan Parcial non poderán autorizarse outras obras que as correspondentes á infraestrutura xeral do territorio ou ós sistemas xerais ou as de carácter provisional a que se refire o art. 57 LSG.

#### **Art. 38. Obras sen licencia ou que non se axusten a licencia**

1. As obras que se executen sen licencia ou orde de execución ou que non se axusten ás condicións estipuladas nas mesmas, serán suspendidas conforme ó disposto no art. 175 da LSG e concordantes do RD.
2. Unha vez requirido para ilo, no prazo de dous meses o interesado deberá solicita-la oportuna licencia ou axustar a ela as obras, de se-lo caso. Neste último caso poderá concederse unha ampliación de dito prazo que non excederá dun mes atendendo á complexidade ou envergadura das obras.
3. Cando a obra construída sen licencia cumpra as condicións do planeamento, o propietario poderá legaliza-la súa situación coa obtención da licencia correspondente, e iso sen prexuízo do expediente sancionador que puidera tramitarse.
4. Cando transcorrido o prazo de dous meses non se teña solicitado a licencia, non se teñan axustado as obras ás condicións sinaladas na mesma, ou cando a licencia fora denegada por ser o seu outorgamento contrario á Normativa Urbanística, o Concello acordará a demolición das obras, tal e como establecen os arts. 50.6 e 7 LSG e 54 RD.
5. A regulación deste artigo establécese sen prexuízo da aplicación da totalidade das disposicións legais que en materia de disciplina urbanística estean dictadas ou cheguen a dictarse durante o período de vixencia do Plan, e en particular das previstas no Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia" (Decreto 28/1999).

#### **Art. 39. Condicións das obras en relación coas vías públicas**

1. O propietario do terreo onde se execute unha obra de calquera natureza, será responsable diante do Concello dos danos que coa súa execución poida ocasionar nas vías públicas ou servizos municipais.
2. Se as obras que se executan puideran afectar a servizos de carácter xeral ou público, o propietario ou titular da licencia deberá de comunicalo por escrito ás empresas correspondentes ou entidades administrativas, con oito días de antelación ó comenzo das mesmas. Neste prazo, as ditas empresas ou entidades deberán toma-las medidas oportunas en evitación de danos propios ou a terceiros, dos que serán responsables se finaliza o prazo anteriormente mencionado sen adoptar ditas medidas.
3. Os escombros e provisións de materiais, non poderán amorearse na vía pública nin apoiados nos cercados ou muros de cerramento.
4. As fachadas dos edificios públicos e privados, así como as súas medianeiras e paredes contiguas ó descuberto, aínda que non sexan visibles desde a vía pública, deberán conservarse nas debidas condicións de seguridade, hixiene e ornato.

5. O propietario do terreo onde se execute calquera clase de obra está obrigado a conservar tódalas partes da obra ou construción en perfecto estado de solidez, a fin de que non poidan comprometer a seguridade pública.
6. Tódolos andamios auxiliares da construción deberán executarse baixo dirección facultativa competente e dotaráselles das medidas necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer á rúa, onde se colocarán os sinais de precaución que en cada caso sexan convenientes.
7. En toda clase de obra, así como no uso de maquinaria auxiliar da mesma, gardaranse as medidas de seguridade e saúde no traballo esixidas pola lexislación vixente e en particular as determinadas polos correspondentes estudos e plans de seguridade e saúde, evitando no posible a ocupación da vía pública con calquera clase de maquinaria auxiliar.

#### **Art. 40. Demolicións**

1. Cando un propietario quixera proceder á demolição total ou parcial dun edificio, deberá solicita-la oportuna licenza municipal, acompañando Memoria suscrita por facultativo competente, especificando os pormenores do edificio que se pretende derrubar e dos edificios adxacentes, así como os planos que sexan necesarios para a súa aclaración. O Concello poderá fixar hora e prazo en que teñan que verificarse as derrubas, para evitar danos e molestias, sendo obrigatoria, en todo caso, a colocación de cercados en toda a fronte que teña que demolerse.
2. A data prevista para o inicio das obras de demolição haberá de ser comunicada ó Concello cunha antelación mínima de 15 días.
3. Queda prohibida a utilización de explosivos, salvo casos moi especiais, que necesitarán autorización expresa.
4. Cando por derruba ou obras na edificación sexa necesario apea a contigua, solicitarase licenza polo propietario desta, expresando nunha memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, a clase de apeos que se vaian a executar, acompañando os planos necesarios. En caso de negativa de dito propietario a realiza-las obras de apeo, poderase levar a cabo directamente polo dono da finca que se vaia a demoler ou aquela onde deban executarse as obras, o cal deberá solicita-la oportuna licenza, co compromiso formal de sufragar, se procedese, a totalidade dos gastos que ocasione o apeo, sen prexuízo de que poida repercuti-los gastos ocasionados, conforme a Dereito. Cando as obras afecten a unha medianeira, estarase ó establecido na regulación civil destas servidumes.
5. En todo caso, cando se vaia a comenza unha derruba ou baleirado importante, o propietario terá a obriga de comunicalo, en forma fidedigna, ós colindantes das fincas por se deba adoptarse algunha precaución especial.
6. En caso de urxencia, por perigo inminente, poderán dispoñerse no acto, pola dirección facultativa, os apeos ou obras convenientes, aínda que consistan en tornapuntas exteriores, dando conta inmediata ó Concello das medidas adoptadas para a seguridade pública, sen prexuízo de solicita-la licenza no prazo de corenta e oito horas seguintes e abona-los dereitos que procedan. Igualmente, en tales circunstancias, o técnico municipal competente, esixirá que se realicen os apeos ou obras que estime necesarios para garanti-la seguridade pública.

#### **Art. 41. Escavacións e movementos de terras**

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

#### **Art. 42. Valado das obras**

1. En toda obra de nova planta ou derruba e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas, haberá de colocarse un cercado de protección de dous metros de altura como mínimo, de materiais que ofrezan seguridade e conservación decorosa e situado á distancia máxima de dous metros da aliñación oficial. Deberá quedar remetido da calzada, polo menos 0,60 metros, para permiti-lo paso de peóns.
2. Cando por circunstancias especiais non se faga aconsellable a aplicación desta norma, o técnico municipal fixará as características do cercado podendo ordena-la súa desaparición total no momento en que terminen os traballos indispensables en planta baixa, continuando as obras nas plantas superiores.
3. Cando as obras ou instalacións poidan supoñer, en si mesmas ou na súa montaxe, un perigo para os viandantes, durante as horas de traballo esixirase a colocación na rúa dunha corda ou palenque cun operario que advirta do perigo. Cando as características de tránsito o aconsellen, poderá limitarse o traballo a determinadas horas.
4. Nas zonas en que sexa obrigatorio o recuado da edificación, o cercado colocarse na aliñación oficial. Deixando de ser obrigatorio cando estea construído o cerramento definitivo.
5. A instalación de cercados enténdese sempre con carácter provisional, en tanto dure a obra. Por iso desde o momento en que transcorra un mes sen dar comezo as obras, ou estean interrompidas por igual período, deberá suprimirse o cercado e deixar libre a vía para o tránsito público.

#### **Art. 43. Licencias de actividades e instalacións**

1. Requiren licencia de actividade e instalación a utilización dos edificios, locais e instalacións, ben se trate de nova implantación, ampliación ou modificación das existentes.
2. A modernización ou substitución de instalacións que non supoña modificación das características técnicas das mesmas ou dos seus factores de potencia, emisión de fumes e olores, rúidos, vibracións ou axentes contaminantes, non require modificación da licencia de actividades e instalacións.
3. A concesión de licencias de actividades e instalacións está suxeita ó cumprimento das condicións urbanísticas establecidas nestas Normas, e da regulamentación técnica que sexa de aplicación. Naquelas actividades en que sexa legalmente esixible, a obtención da licencia estará supeditada á existencia de informe favorable emitido polos organismos competentes da Administración Central ou Autonómica.
4. Poderán concederse licencias de actividades e instalacións que contemplan a imposición de medidas correctoras dos niveis de molestia xerados polas mesmas. Neste suposto a comprobación da inexistencia ou deficiencia das medidas correctoras, implicará a perda de eficacia da licencia.

#### **Art. 44. Licencias de ocupación ou funcionamento**

1. A licencia de ocupación ten por obxecto autoriza-la posta en uso dos edificios ou instalacións, previa comprobación de que ten sido executados de conformidade coas condicións das licencias das obras ou usos e que se encontran debidamente terminados e aptos segundo as condicións urbanísticas do seu destino específico.
2. Están suxeitas a licencia de ocupación:
  - a) A primeira utilización das edificacións froito de obras maiores ou resultantes doutras obras en que sexa necesario por terse producido cambios na configuración dos locais, alteración nos usos a que se destinan, ou modificacións na intensidade de ditos usos.
  - b) A posta en uso das instalacións e a apertura de establecementos industriais e mercantís.



- c) A nova utilización de aqueles edificios ou locais que teñan sido obxecto de substitución ou reforma dos usos preexistentes.
3. Nos supostos contemplados no apartado a) do número anterior, a concesión das licencias de ocupación require a acreditación ou cumprimentación dos seguintes requisitos, segundo as características das obras, instalacións ou actividades de que se trate:
- a) Xustificación do cumprimento das condicións mínimas de habitabilidade que figuran no anexo ó Decreto 311/1992 sobre supresión de cédula de habitabilidade.
  - b) Licencias ou permisos de apertura ou supervisión das instalacións a cargo doutras Administracións públicas competentes por razón do uso ou actividade de que se trate.
  - c) Outras autorizacións administrativas sectoriais que procedan a causa de servidumes legais, concesións administrativas ou réximes de protección aplicables ós edificios ou actividades, cando non constasen previamente.
  - d) Documentación das compañías subministradoras de auga, gas, electricidade e telefonía, acreditativa da conformidade das acometidas e redes respectivas.
  - e) Terminación e recepción provisional das obras de urbanización que se acometeran simultaneamente coa edificación.
  - f) Liquidación e abono das taxas municipais por licencia.
4. A licencia de ocupación solicitarase ó Concello polos promotores ou propietarios, sendo o prazo para concesión ou denegación dun (1) mes, salvo reparos subsanables.
5. A licencia de ocupación, nos seus propios termos e salvo erro imputable ós interesados, exonera ós solicitantes, constructores e técnicos da responsabilidade administrativa por causa de infracción urbanística, pero non das comúns de natureza civil ou penal propias da súa actividade. A licencia é requisito para a contratación dos subministrados de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía, baixo responsabilidade das empresas subministradoras segundo se establece no art. 17º.5 RD.
6. A posta en uso dun edificio ou a apertura dunha instalación carente de licencia de ocupación, cando fose preceptiva, constitúe infracción urbanística que será cualificada de conformidade co establecido no RD, sen prexuízo, de se-lo caso, das ordes de execución ou suspensión precisas para o restablecemento da ordenación urbanística, incluída a clausura da instalación ou edificio afectados.

#### **Art. 45. Ordes de execución e suspensión de obras e outros usos**

1. Mediante as ordes de execución e suspensión, o Concello exerce a súa competencia en orde a impoñer ou restablece-la ordenación urbanística infrinxida, a esixi-lo cumprimento dos deberes de conservación en materias de seguridade, salubridade e ornato dos edificios e instalacións e asegurar, de se-lo caso, a eficacia das decisións que adopte en atención ó interese público e ó cumprimento das disposicións xerais vixentes.
2. O incumprimento das ordes de execución e suspensión, ademais da responsabilidade disciplinaria que supoña, dará lugar á execución administrativa subsidiaria, que será con cargo ós obrigados en canto non exceda do límite dos seus deberes. Ademais denunciáranse os feitos diante da xurisdicción correspondente cando o incumprimento puidera ser constitutivo de delicto ou falta. Todo iso de conformidade co establecido na subsección B). Sección primeira. Capítulo II do Título II e nos capítulos I e II do Título III do RD.

3. O incumprimento das ordes de suspensión de obras ou actividades implicará por parte do Concello a adopción das medidas necesarias que garantan a total interrupción da actividade. A estes efectos poderá ordena-la retirada dos materiais preparados para ser utilizados na obra ou actividade e a maquinaria afecta á mesma, proceder por se á súa retirada en caso de non facelo o interesado, ou precintala e impedir definitivamente os usos ós que dera lugar, nas condicións previstas no art. 175.2 LSG.

#### **Art. 46. Edificios en estado ruinoso**

1. Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, declarará e acordará a total ou parcial demolición, previa audiencia do propietario e dos moradores, salvo inminente perigo que o impedira.
2. Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:
  - a) Cando o custo das obras necesarias sexa superior ó 50 por 100 do valor actual do edificio ou plantas afectadas, excluído o valor do terreo.  
  
A determinación obxectiva do valor actual da edificación levarase a cabo a partir do valor de reposición da mesma, minorado en razón da depreciación efectiva que pola súa idade teña sufrido a edificación.
  - 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.
3. As deficiencias referentes a instalacións ou servicios en materia de habitabilidade das vivendas non serán tidas en conta a efectos da declaración en estado ruinoso da edificación, por carecer de relación con dito estado.
4. Cando un edificio se declare ruinoso, o propietario virá obrigado a executa-las obras necesarias para que tal estado desapareza, iniciando as obras no prazo dun mes. Dentro deste prazo o Concello poderá autoriza-la ampliación de dito prazo sempre que o propietario o solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo e baixo a súa responsabilidade.
5. Se o propietario non executara as obras acordadas polo Concello no prazo establecido, executaraas este a costas do obrigado.
6. Se existise urxencia e perigo na demora, o Concello ou o Alcalde, por motivos de seguridade poderá dispoñer-lo necesario respecto á habitabilidade e ó desaloxo do edificio. En todo caso, os gastos da obra serán por conta do propietario.
7. Cando os edificios ruinosos, non sexan susceptibles de reforzo ou estean situados fóra de liña ou rasante oficial, haberán de demolerse. A demolición poderá ser efectuada polo Concello, a conta do propietario do inmovible se este non a efectuase nos prazos antes referidos.
8. A declaración de ruína dun inmovible catalogado no Plan Xeral ou incluído no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia non supoñerá a procedencia da súa demolición sen a autorización da Administración competente de acordo co art. 24 da "Ley del Patrimonio Histórico Español (LPHE)" e 41 da Lei do Patrimonio cultural de Galicia (LPCG). Todo iso sen prexuízo da adopción das medidas necesarias, en orde á seguridade do inmovible e os seus ocupantes.

## CAPÍTULO V. Información Urbanística

### **Art. 47. Publicidade do planeamento**

O principio de publicidade do planeamento faise efectivo mediante os seguintes tipos de información urbanística:

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

### **Art. 48. Consulta directa**

1. Toda persoa ten dereito a tomar vista por si mesma e gratuitamente da documentación integrante do Plan Xeral e dos instrumentos de desenvolvemento do mesmo nos lugares e coas condicións de funcionamento do servizo fixadas ó efecto. O persoal encargado prestará auxilio ós consultantes para a localización dos documentos do seu interese. Facilitarase ó público a obtención de copias dos documentos do planeamento vixente, nos prazos e, de se-lo caso, co custo que se estableza ó efecto.
2. Para os efectos do previsto neste artigo, os locais de consulta disporán de copias íntegras e auténticas de toda a documentación dos Plans e os seus documentos anexos e complementarios, debidamente actualizados e con constancia dos respectivos actos de aprobación definitiva, así como os de aprobación inicial e provisional das súas eventuais modificacións en curso. Estarán así mesmo dispoñibles relacións detalladas dos Estudos de Detalle aprobados, das delimitacións de polígonos, dos proxectos ou licencias de parcelación aprobados ou concedidas e dos expedientes de reparcelación e compensación aprobados ou en trámite.
3. Así mesmo formalizarase o Libro Rexistro previsto no artigo 166 do Regulamento de Planeamento, onde se inscribirán os acordos de aprobación definitiva dos instrumentos de planeamento e xestión, así como as resolucións administrativas e sentencias que lles afecten.

### **Art. 49. Consultas previas**

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

### **Art. 50. Informes urbanísticos**

Toda persoa pode solicitar por escrito informe sobre o réxime urbanístico aplicable a unha finca ou ámbito do termo municipal, que deberá emitirse polo órgano ou servizo municipal determinado para tal efecto. A solicitude de informe deberá acompañar plano de emprazamento da finca ou ámbito sobre cartografía oficial municipal. Os servizos municipais poderán requirir ó consultante cantos outros datos de localización ou antecedentes da consulta fosen precisos.

### **Art. 51. Cédulas urbanísticas**

O Concello poderá crear mediante a correspondente Ordenanza a Cédula urbanística acreditativa das circunstancias urbanísticas das fincas comprendidas no termo municipal. As cédulas expediranse a solicitude do propietario da finca ou de titulares de opcións de compra sobre as mesmas, que acreditarán a súa condición de tales e acompañarán plano de emprazamento sobre cartografía oficial e cantos datos de identificación sexan requiridos polos servizos municipais.

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

A cédula urbanística fará referencia non só ás circunstancias precisadas no art. 168 RP senón tamén:

- a) Á situación da finca na Cartografía Oficial e con relación ós plans de ordenación.
- b) Ó grao de urbanización.
- c) Ó proceso de modificación ou revisión do planeamento, cando este se atope sometido ó mesmo.

## TÍTULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

### CAPÍTULO I. Clases e réxime xurídico do solo

#### **Art. 52. Réxime urbanístico do solo**

O réxime urbanístico do solo do Termo Municipal regúlase de conformidade co Título II LSG en relación co Título I da “Ley 6/98 de Régimen de suelo y valoraciones”, en base ó art. 1.2. LSG, a través de:

1. A clasificación do solo en tipos segundo o seu réxime xurídico.
2. A determinación e regulación da estrutura xeral e orgánica do territorio.
3. A división do solo en zonas segundo a súa cualificación urbanística.

#### **Art. 53. Clasificación do solo segundo o seu réxime xurídico**

O territorio do Termo Municipal de Ferrol clasifícase nos seguintes tipos de solo: solo urbano, urbanizable, solo de núcleo rural e solo rústico a tenor do disposto nos artigos 64 a 68 LSG, segundo se xustifica na Memoria de Ordenación e de acordo á delimitación establecida nos planos de ordenación.

#### **Art. 54. Determinacións xerais para os tipos de solo**

1. No solo urbano o Plan Xeral distingue en planos de ordenación o solo urbano non consolidado, de conformidade co establecido no art. 65.2. LSG, que se corresponde cos ámbitos de Áreas de Execución Integral previstos no plan. Así mesmo, o Plan precisa a ordenación física pormenorizada do solo urbano, a través da delimitación dos solos segundo o seu destino para:
  - a) Viais e zonas libres públicas.
  - b) Solos públicos para parques e xardíns urbanos (zonas verdes).
  - c) Solos para dotacións, equipamentos e demais servizos de interese público e social de carácter público e privado.
  - d) Solos privados edificables.
  - e) Outros.

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

2. No solo urbanizable o Plan Xeral determina os sectores para o desenvolvemento dos Plans Parciais correspondentes e os elementos fundamentais da estrutura urbana (trazados viarios e infraestruturas fundamentais e sistemas xerais) e establece a través da cualificación urbanística a regulación xenérica dos diferentes usos globais e dos seus niveis de intensidade.

Neste tipo de solo a disposición pormenorizada do solo para rede viaria, estacionamentos, parques e xardíns, equipamentos, edificación pública e privada resultará da ordenación física que propoña o Plan Parcial, de conformidade co Plan Xeral e coa regulamentación urbanística xeral. As solucións grafiadas no Plan Xeral entenderanse como indicativas salvo expresa determinación na norma particular para o desenvolvemento do correspondente sector, debendo xustificalos Plans Parciais a mellor solución proposta en relación á conectividade e coherencia co resto do territorio.

3. No solo de núcleo rural o Plan determina a súa ordenación pormenorizada en congruencia coas súas características e natureza a través da delimitación, se é o caso, de solos segundo o seu destino para:
  - a) Viais públicos.
  - b) Zonas verdes públicas.
  - c) Dotacións e equipamentos de carácter público ou privado.
  - d) Solos privados edificables.

e) Outros.

Igualmente establece os indicadores para a redacción do planeamento especial de mellora do núcleo atendendo á súa complexidade urbanística.

4. No solo rústico o Plan Xeral precisa a delimitación e cualificación do solo de especial protección e establece o réxime do solo rústico común de acordo co artigo 14 LSG coas especificacións contidas nos artigos 77 e 79 LSG.
5. No solo rústico común apto para a urbanización delimitáanse as áreas clasificadas, os tipos xenéricos de ordenación que as identifican, os usos globais compatibles de cada un deles e os usos incompatibles, as magnitudes mínimas, así como as condicións esixidas para a delimitación de cada actuación e as demais condicións a establecer para o seu desenvolvemento urbanístico.

A ordenación pormenorizada será proposta polo Plan Parcial, sempre de conformidade co que determine o Plan Xeral e coa regulamentación urbanística xeral.

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

#### **Art. 55. Sistemas xerais e estrutura xeral e orgánica do territorio**

1. A efectos da definición da estrutura xeral e orgánica do territorio o presente Plan asigna certos solos para:
  - a) Sistemas xeral portuario.
  - b) Sistema xeral ferroviario.
  - c) Sistema xeral viario.
  - d) Sistema de equipamentos xerais.
  - e) Sistema xeral de espazos libres, constituído polos parques urbanos ou periurbanos públicos e as áreas públicas destinadas ó ocio cultural ou recreativo.
  - f) Sistema xeral de infraestrutura de servizos técnicos.
2. Estes solos ordenados en sistemas presentan un grao especial de interese colectivo derivado do seu carácter determinante para o desenvolvemento urbano dos asentamentos de núcleos de poboación e do territorio municipal, así como para regula-las súas transformacións no tempo de forma non contradictoria.
3. A consideración de sistemas coas excepcións que se indican nestas Normas, implica a declaración de utilidade pública das obras e a necesidade de ocupación dos terreos para eles reservados, segundo o disposto no art. 54 da LSG, en relación co art. 119.5 LSG.

#### **Art. 56. Sistemas xerais e sistemas locais**

O Plan asegura a ordenación graduada do territorio a través da determinación de sistemas xerais e tamén dos sistemas locais para o servizo dun ámbito determinado, delimitados nos Planos de Ordenación, ós que se engadirán os que se obteñan a través do planeamento parcial ou especial de desenvolvemento do Plan Xeral, que se incorporarán así á ordenación dos sistemas.

**Art. 57. Obtención de sistemas**

1. Os solos reservados para sistemas en solo urbano con destino a viario público, parques, xardíns e demais dotacións públicas previstas no Plan, serán de cesión obrigatoria e gratuíta, previo o reparto de cargas e beneficios cos mecanismos e nas condicións previstas na LSG.
2. Os solos destinados a sistemas xerais incluídos ou adscritos ó solo urbanizable e os de carácter local previstos nos Plans Parciais serán de cesión obrigatoria e gratuíta a través dos mecanismos de reparto e compensación previstos na LSG.
3. Nos termos do art. 63-3 RP o custo das obras de urbanización dos sistemas xerais de interese para o sector serán a cargo dos propietarios do mesmo.

CAPÍTULO II. Regulación dos núcleos de poboación

**Art. 58. Identificación e definición de núcleos de poboación**

1. A efectos do disposto nos artigos 10 e 75 LSG, considéranse núcleos de poboación e como tales configuran a estrutura xeral e orgánica do territorio municipal de Ferrol xunto cos sistemas xerais determinados, e delimitanse en planos de ordenación:
  - a) A cidade de Ferrol e a súa periferia urbana, urbanizable e rústico común apto para a urbanización, comprendidos nas delimitacións establecidas polo Plan Xeral.
  - b) Os núcleos de poboación de Prioiro, Campote, Vilar, Tra-lo Outeiro e Cariño coa clasificación de solo urbano e rústico apto para a urbanización, comprendidos nas delimitacións establecidas polo Plan Xeral.
  - c) Tódolos núcleos rurais identificados e delimitados como tales no Plan Xeral, e que se relacionan a continuación:

**PARROQUIA DE A MARIÑA**

VILA DA AREA  
VILA DA IGREXA

**PARROQUIA DE BRIÓN**

LIÑARES  
REGUEIRA  
SAN CRISTOVO  
SAN MARTÍN

**PARROQUIA DE COVAS**

COVARRADEIRAS  
PAPOI  
PEDREIRA  
SOAGRAÑA-RAXÓN-A ALDEA

**PARROQUIA DE DONIÑOS**

CONFURCO  
CROA-FONTÁ-FONTE-CASTRO-CORRÁS-PAREDES-ALMUFEIRA  
O PIEIRO  
O VILAR-OUTEIRO  
VILABUIDE

**PARROQUIA DE ESMELLE**

BUIDE-CURTIÑAS  
CASTIÑEIRA-MÍGUEZ-CHÁ DA MARIÑA-CRUCERO  
CURRÁS-PONTIXAS-RIOXUNTO-ESMELLE  
IGREXARIO  
LODEIRO  
LONGRÁ  
MOUGÁ DE ARRIBA  
TRA-LO CASTRO

**PARROQUIA DE LEIXA**

TEIXO-FONTEIROA

**PARROQUIA DE MANDIÁ**

BUSTELO-CASAS BARRASCOSAS  
CONFURCO-FONTELA



CHÁ DE MANDIÁ  
FONTÁ  
RILO  
TABOADA  
VILELA

**PARROQUIA DE MARMANCÓN**

BOUCELLA  
CAMPOS DA VILA  
ESPIÑEIRA  
O PIEIRO-BARREIRO  
PAPOI-REGUEIRO DA AUGA-AGRO

2. Para os efectos do presente Plan Xeral, constitúe un núcleo de poboación a agrupación de polo menos 10 vivendas, formando un asentamento poboacional diferenciado, nun ámbito territorial identificable en base á topografía, elementos naturais, estrutura parcelaria e elementos de infraestrutura, no que se alcance unha densidade superior a 3 vivendas por hectárea. A prevalencia na súa morfoloxía do seu vencellamento de orixe coas actividades do sector primario e a súa diferenciación en relación ás periferias que se integran no ámbito da cidade, determinan a súa consideración como núcleos rurais.

O estudio do medio rural ten recoñecido así mesmo 20 lugares acasados tradicionais de menor dimensión que se incorporan ó sistema de asentamentos con regulación específica de núcleos rurais tradicionais.

**Art. 59. Indicadores para a formación de Plans Especiais de Mellora do Núcleo Rural**

1. Para establece-la necesidade de formación de Plans Especiais de Mellora do núcleo rural, fixéanse os indicadores de complexidade urbanística que a continuación se relacionan, coas situacións límite que se indican:
  - a. Número de vivendas no núcleo, maior de 120.
  - b. Densidade de vivenda no núcleo, maior de 7 viv/Ha.
  - c. Número de licencias concedidas e executadas ou en execución de 1/2 do número de vivendas no núcleo á aprobación do Plan.

Cando calquera dos tres indicadores relacionados alcancen as situacións límite que se indican, será recomendable proceder á formación dun Plan Especial de Mellora do Núcleo Rural, coas finalidades establecidas no art. 27 LSG.

A concorrencia do terceiro dos indicadores con algún dos outros dous, por riba da situación límite, determina a necesidade de formación inmediata de ditos Planes, procedéndose polo Concello á adopción do acordo correspondente.

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

#### **Art. 60. Cualificación urbanística: alcance e contido**

1. Para os efectos de orientar e regula-la actividade urbanística, e de conformidade coa Lei, o Plan asigna a todos aqueles solos non adscritos especificamente a sistemas a súa cualificación urbanística segundo zonas. Cando nunha zona quede incluída a cualificación de sistema este regularase polas súas Normas correspondentes, sen prexuízo da acomodación da súa ordenación física no nivel de proxecto ás características da zona dadas pola súa correspondente ordenanza.
2. Esta cualificación do solo en zonas fórmase de conformidade co art. 9 LSG e en concordancia coa clasificación de solo en tipos, en resposta ó grao de consolidación alcanzado polo proceso urbano, ás características da urbanización e parcelación dominantes, e en desenvolvemento dos criterios para a ordenación urbanística emanados do Plan.
3. Nas zonas os particulares e as administracións dentro dos límites e co cumprimento dos deberes urbanísticos establecidos legal ou regulamentariamente e en especial polas presentes Normas, levarán a cabo a urbanización e edificación, en exercicio respectivo das súas facultades dominicais e competenciais.
4. Enténdese por zona de ordenanza toda superficie homoxénea cualificada polo Plan Xeral dentro dos solos urbano, de núcleo rural e rústico, delimitada por solos con outra cualificación ou clasificación urbanística. Enténdese por sector o ámbito delimitado dun Plan Parcial en solo urbanizable. Esta delimitación contense nos Planos de Ordenación.

#### **Art. 61. Sistemas locais**

1. Nos Plans Parciais e Especiais de Reforma Interior ou de Mellora do núcleo rural, a superficie total dos terreos que se adscriben a sistemas locais virá determinada de conformidade coa Lei e os seus regulamentos. A edificación privada deberá ordenarse de modo que deixe libres os terreos necesarios para a conveniente creación de ditos sistemas.
2. A obtención dos terreos destinados a sistemas locais producirase de modo e cos procedementos previstos no Capítulo III do Título IV da LSG.

#### **Art. 62. Definicións dos parámetros de regulación de sectores**

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

1. Área de Reparto. Ámbito integrado polo conxunto de sectores do solo urbanizable programado para un mesmo cuatrienio e polos sistemas xerais adscritos ou incluídos naqueles para a súa xestión ós efectos do reparto de cargas e beneficios. No caso de incorporación ó proceso de desenvolvemento urbanístico de sectores de solo rústico apto, a área de reparto coincidirá co sector de planeamento incluíndo os sistemas xerais adscritos.
2. Aproveitamento tipo. Determínase dividindo o aproveitamento lucrativo total dos sectores incluídos na área de reparto entre a superficie na área de reparto entre a superficie total da área e exprésase en metros cadrados construíbles do uso característico pola superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes ou adscritos a ela.
3. Zona. Ámbito do solo urbanizable a quen o Plan Xeral asigna uns usos cunha intensidade determinada.
4. Densidade máxima en vivendas por hectárea. Será a densidade residencial neta medida sobre o ámbito total do sector, deducidas, de se-lo caso, as superficies asignadas polo presente Plan para sistemas xerais.

5. Edificabilidade bruta de zona. Será a relación entre os metros cadrados edificables para os usos lucrativos dunha zona e a superficie da mesma, excluída a ocupada por sistemas xerais, entendendo por usos lucrativos tódolos permitidos polo planeamento que non sexan dotacionais públicos, viario público, zonas verdes e espazos libres públicos.

CAPÍTULO IV. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento do planeamento subordinado

Sección 1ª. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento dos sectores de planeamento parcial

**Art. 63. Sectores de solo urbanizable**

1. O Solo Urbanizable do Plan Xeral divídese nos seguintes sectores, cos parámetros e programación que se especifican:

Código Nome	Edificabilidade M2/m2	Uso global	Programación
PP-1-R. Bertón	1,05	Residencial denso	1º Cuadrinio
PP-2-R. Sta. Mariña	0,95	Residencial denso	1º Cuadrinio
PP-3-R. Ponte das Cabras Norte	0,80	Residencial denso	1º Cuadrinio
PP-4-R. O Boial	0,60	Residencial colectivo baixa densidade-comercial e servicios	1º Cuadrinio

2. Os usos predominantes ou globais desenvólvense nesta Sección, a súa regulación pormenorizada corresponde ós Plans Parciais de acordo coas compatibilidades establecidas nas Normas Xerais de uso do Plan Xeral.
3. O esquema viario proposto en planos de ordenación constitúe a estrutura básica de cada un dos sectores e garante a coherencia final das distintas actuacións. O seu trazado pode ser obxecto de reconsideración polos respectivos Plans Parciais, garantindo sempre a integración no resto do tecido e o respecto ás conexións co solo urbano e co resto do solo urbanizable.

De igual modo entenderanse como indicativas as reservas de dotacións de sistema local indicadas en planos de ordenación, podéndose reaxustar, igualmente, nos correspondentes Plans Parciais.

**Art. 64. Determinacións para o desenvolvemento do Plan Parcial do sector de O Bertón. (PP-1-R).**

Para o desenvolvemento deste Plan Parcial establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase cunha edificabilidade máxima de  $1,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de edificación lucrativa aplicada sobre a superficie do sector.
2. Os usos previstos son os seguintes: vivenda colectiva en calquera dos réximes de protección oficial cunha densidade máxima de 100 viv/Ha sen que a edificabilidade asignada ó uso residencial poida sobrepasar  $0,825 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con posibilidade de usos non residenciais en planta baixa. Comercial e servizos en edificio exclusivo cunha edificabilidade de  $0,100 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
3. Os parámetros de edificabilidade e densidade serán aplicables á superficie total do sector, excluída a superficie con destino a sistemas xerais.
4. As reservas dotacionais e os trazados e características das redes de comunicacións e de servizos determinaranse de acordo co establecido nos artigos 21 e 22 LSG e concordantes do RP e do seu Anexo.

Na fronte da Avda. das Pías localizaranse as reservas de zonas verdes e espazos libres que faciliten a integración e protección da infraestrutura.

5. Os sistemas xerais imputados ó sector son os seguintes:

- Incluídos no sector: Vía Caranza-A Gándara:  $5.940 \text{ m}^2$
- Exteriores adscritos: Parque de O Montón (ZV-7):  $26.450 \text{ m}^2$

**Art. 65. Determinacións para o desenvolvemento do Plan Parcial do sector de Santa Mariña. (PP-2-R).**

Para o desenvolvemento deste Plan Parcial establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase cunha edificabilidade máxima de  $0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de edificación lucrativa aplicada sobre a superficie do sector.
2. Os usos previstos son os seguintes: vivenda colectiva sen que a edificabilidade asignada a este uso poida sobrepasar  $0,825 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con posibilidade de usos non residenciais en planta baixa.

Cando menos o 50% da dita edificabilidade estará destinada a vivendas acollidas a calquera dos réximes de protección oficial. A densidade máxima será de 75 viv/Ha, podendo acadalas 100 viv/Ha para as vivendas de protección.

3. Os parámetros de edificabilidade e densidade serán aplicables á superficie total do sector, excluída a superficie con destino a sistemas xerais. A aplicación da densidade permitida para vivendas de protección producirase de tal xeito que a suma da superficie de solo asignada a vivendas de protección (número de vivendas de protección/100 viv/Ha) e a asignada a vivenda libre (número de vivendas libres/75 viv/Ha) non supere a superficie total do sector excluída a superficie destinada a sistemas xerais.
4. As reservas dotacionais e os trazados e características das redes de comunicacións e de servizos determinaranse de acordo co establecido nos arts. 21 e 22 LSG e concordantes do RP e do seu Anexo.

Dispoñeranse zonas verdes e espazos libres nos bordos do Acceso Norte para facilita-la integración urbana da infraestrutura, recomendándose a concentración volumétrica que propicie a liberación do solo necesario e facilite tal integración.

Respectarase o trazado da vía principal prevista en planos de ordenación que une a Avda. do Rei co nó de O Sino do Acceso Norte, para mellora-la relación do centro con esta infraestrutura, sen prexuízo dos axustes de trazado que non cuestionen a súa funcionalidade.

5. Os sistemas xerais imputados ó sector son os seguintes:

- Incluídos no sector: Treito de vía O Sino-San Pablo:	1.880 m <sup>2</sup>	
- Exteriores adscritos: Parque de O Montón (ZV-7):	16.350 m <sup>2</sup>	
Treito de vía O Sino-San Pablo: 2.640 m <sup>2</sup>		
Vía entre nó de Santa Mariña-San Pablo-Catabois:		4.200 m <sup>2</sup>

**Art. 66. Determinacións para o desenvolvemento do Plan Parcial do sector de Ponte das Cabras Norte. (PP-3-R)**

Para o desenvolvemento deste Plan Parcial establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase cunha edificabilidade máxima de  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de edificación lucrativa sobre a superficie do sector.
2. Os usos lucrativos son os seguintes: vivenda colectiva cunha densidade máxima de 60 viv/Ha, con posibilidade de usos non residenciais en planta baixa ata un 20% da edificabilidade permitida.
3. Os parámetros de edificabilidade e densidade serán aplicables á superficie total do sector excluída a superficie con destino a sistemas xerais.
4. As reservas dotacionais e os trazados e características das redes de comunicación e de servizos determinaranse de acordo co establecido nos artigos 21 e 22 LSG e concordantes de RP e o seu Anexo.

Respectarase o trazado da vía principal prevista en planos de ordenación, sen prexuízo dos axustes que xustificadamente procedan, sen cuestiona-la súa funcionalidade.

5. Os sistemas xerais imputados ó sector son os seguintes:
  - Exteriores adscritos: Treito de vía de Santa Cecilia a Catabois entre Variante de S. Xoán e Catabois:  $8.840 \text{ m}^2$

**Art. 67. Determinacións para o desenvolvemento do Plan Parcial do sector de O Boial. (PP-4-R)**

Para o desenvolvemento deste Plan Parcial establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase cunha edificabilidade máxima de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificación lucrativa aplicada sobre a superficie do sector.

2. Os usos previstos son os seguintes:

Comercial e servicios en edificio exclusivo ata un máximo do 50% da edificabilidade total permitida.

Vivenda colectiva cunha densidade máxima de 21 viv/Ha. Con posibilidade de usos non residenciais en planta baixa ata un 12,5% da edificabilidade total permitida.

3. Os parámetros de edificabilidade e densidade serán aplicables á superficie total do sector, excluída a superficie con destino a sistemas xerais.

4. As reservas dotacionais e os trazados e características das redes de comunicacións e de servicios determinaranse de acordo co establecido nos artigos 21 e 22 LSG e concordantes do RP e o seu Anexo.

5. Os sistemas xerais imputados ó sector e que serán costeados polo mesmo para garanti-la súa conexión, son os seguintes:

- Incluídos no sector: treito de vía Sta. Cecilia-Variante de S. Xoán: 8.040 m<sup>2</sup>
- Exteriores adscritos: treito de vía Sta. Cecilia-Variante de S. Xoán incluído o nó de conexión con dita Variante: 9.720 m<sup>2</sup>



Sección 2ª. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento de Plans Especiais.

**Art. 68. Ámbitos suxeitos ó desenvolvemento de Plans Especiais**

1. Ordenaranse pormenorizadamente mediante Plans Especiais temáticos os seguintes ámbitos definidos en planos de ordenación:

- PE-1-R. Plan Especial de Protección e Rehabilitación do Conxunto Histórico do Barrio da Magdalena.
- PE-2-R. Plan Especial de Protección e Rehabilitación de Ferrol Vello.
- PE-3-R. Plan Especial de Protección e Rehabilitación do Casco Vello da Graña.
- PE-4-R. Plan Especial de Protección e Rehabilitación do Núcleo e Castelo de San Felipe e o seu contorno costeiro.
- PE-5-R. Plan Especial de Protección do Espacio Natural do Cabo Prior.
- PE-6-R. Plan Especial de Protección do Espacio Natural da Illa e contorno de Santa Comba.
- PE-7-R. Plan Especial de Protección do Espacio Natural das Illas Gabeiras, Herbosa e contorno de S. Xurxo.
- PE-8-R. Plan Especial de Protección da Praia, Lagoa e Val de Doniños.
- PE-9-R. Plan Especial de Acondicionamento do Parque Territorial de Chamorro.
- PE-10-R. Plan Especial de Acondicionamento e Ordenación do Parque Recreativo das Cabazas.
- PE-11-R. Plan Especial de Ordenación do Sistema Xeral de Espacios Libres do Montón.
- PE-12-R. Plan Especial de Ordenación das instalacións recreativas do Montón.

2. Así mesmo desenvolveranse Plans Especiais de Reforma Interior para a ordenación pormenorizada das seguintes áreas.
  - PERI-1-R. Plan Especial de Reforma Interior de Pazos.
  - PERI-2-R. Plan Especial de Reforma Interior de Sánchez Aguilera.
  - PERI-3-R. Plan Especial de Reforma Interior de Covas.
  - Plan Especial de Reforma Interior de Tra-lo Outeiro. A Mariña.
3. Cando se dean as circunstancias previstas no art. 59 desta Normativa haberán de redactarse os Plans Especiais de Mellora dos núcleos rurais procedentes.
4. A ordenación dos sistemas xerais levarase a cabo mediante Plans Especiais para a ordenación de instalacións infraestructurais nos termos previstos polo art. 59, 111 e 116 desta Normativa e de acordo co establecido polo art. 26.2.a) e d) LSG.
5. Poderán desenvolverse Plans Especiais para a ordenación de instalacións infraestructurais nos termos previstos polo art. 203 desta Normativa e de acordo co art. 26.2.a) e d) LSG.

**Art. 69. Plan Especial de Protección e rehabilitación do Conxunto Histórico do Barrio da Magdalena. PE-1-R**

1. No ámbito delimitado por este Plan Xeral, contido en Planos de Ordenación, desenvolverase a ordenación pormenorizada do conxunto histórico do Barrio da Magdalena que comprende a delimitación incluída na declaración de Bens de Interese Cultural de 9 de marzo de 1984.

Esta delimitación, abarcando un ámbito pechado e continuo formado por pezas catastrais completas e espazos públicos, poderá ser reaxustada pola ordenación de detalle incorporando, de se-lo caso, áreas de contorno adxacentes debidamente xustificadas polos seus valores culturais ou pola súa relevancia singular para a protección do conxunto.

2. A ordenación pormenorizada será desenvolvida polo Plan Especial nos termos definidos nos art. 20 e 21 da Lei 16/85 do Patrimonio Histórico Español (LPHE) e nos art. 45 e 46 da Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia (LPCG) en coherencia cos art. 26.2.b) LSG e 78 RP.

3. Os obxectivos xerais do Plan Especial serán:

- a) A salvagarda do patrimonio monumental, histórico-artístico, arquitectónico, arqueolóxico e ambiental en todo o ámbito e a súa posta en valor mediante a súa protección material, a definición de usos e normas adecuadas ás súas características e localización.
- b) A recuperación do uso residencial mediante a mellora das condicións de habitabilidade das vivendas e a súa inclusión en áreas de rehabilitación integral.
- c) A definición de estratexias para a recuperación urbana integral do conxunto, identificando áreas para a rehabilitación integral.
- d) A definición das características xerais arquitectónicas das novas intervencións e das actuacións de recualificación nos edificios existentes para garanti-la súa integración e relación co contorno.
- e) O mantemento e recuperación das actividades económicas complementarias e das actividades productivas que acompañan a escala miúda do tecido residencial, potenciando e consolidando a centralidade e viveza do Barrio da Magdalena.
- f) O equilibrio na localización e o control do impacto das actividades terciarias.
- g) A mellora dos servizos e dotacións sociais.
- h) A integración funcional da zona no conxunto da cidade.
- i) A mellora, e nivelación da urbanización superficial e infraestructural en todo o ámbito.

4. O Plan, de acordo coa LPHE e coa LPCG, establecerá para tódolos usos públicos a orde prioritaria da súa instalación nos edificios e espazos que sexan aptos para ilo, realizará a catalogación dos elementos unitarios que conforman o conxunto, tanto inmobles edificadas como espazos libres exteriores ou interiores, ou outras estruturas significativas, así como dos compoñentes naturais que os acompañan, definindo os tipos de intervención posible. Os elementos singulares serán obxecto de protección integral. Para o resto dos elementos fixarase, en cada caso, o seu nivel adecuado de protección. Dictaranse as normas específicas para a protección do patrimonio arqueolóxico previstas na LPCG.

A ordenación protectora e a conservación do Conxunto Histórico comportará o mantemento da súa estrutura urbana e arquitectónica, así como das características xerais do ambiente. Esta determinación desenvolverase co criterio xeral de conservación de aliñacións e mantemento de volume salvo que sirvan á conservación xeral do carácter do conxunto, e do ritmo e silueta urbanas. Consideraranse excepcionais as substitucións de inmobles.

5. Ata a aprobación definitiva do Plan Especial de Protección e Rehabilitación, o outorgamento de licencias precisará resolución favorable da Administración competente para a protección de Bens de Interese Cultural que se emitirá de conformidade con estas Normas. Entre tanto, de acordo co previsto no art. 47.1 LPCG, non se admitirán modificacións nas aliñacións e rasantes existentes, incrementos ou alteracións de volume, parcelacións nin agregacións e, en xeral, cambios que afecten á harmonía do conxunto.
6. As Normas Xerais de Edificación do Plan Xeral poderán ser adaptadas, complementadas e desenvolvidas polo Plan Especial de acordo cos seus obxectivos.

**Art. 70. Plan Especial de Protección e Rehabilitación de Ferrol Vello. PE-2-R**

1. No ámbito delimitado por este Plan Xeral, contido en planos de ordenación desenvolverase un Plan Especial para a protección e a rehabilitación dos tecidos históricos que se conservan da antiga Vila.
2. O Plan Especial desenvolverase a teor do establecido nos artigos 26.2.b) LSG e 78 RP. O seu contido centrarase na protección do patrimonio urbano, arquitectónico e cultural, a integración ambiental das edificacións, a mellora infraestructural e dotacional e a rehabilitación física, económica e social do barrio en xeral. A redacción do Plan Especial terá en conta a posible existencia de restos do Castro de Ferrol Vello.
3. Os obxectivos xerais do Plan Especial serán:
  - A conservación, valoración e recuperación do patrimonio urbano, arquitectónico e cultural, coa correspondente catalogación individualizada dos elementos a preservar.
  - A definición pormenorizada da silueta urbana e da volumetría resultante.
  - A rehabilitación dos edificios e das vivendas coa inclusión nunha área de rehabilitación integral.
  - A mellora das condicións ambientais e dos servicios á poboación.
  - A reintegración do barrio no conxunto da cidade e a recuperación da actividade económica.
  - A mellora e nivelación da urbanización superficial e infraestructural co resto do centro histórico.
4. En tanto non se aprobe o Plan Especial será de aplicación a Ordenanza 2. deseñada ó efecto, segundo se indica en planos de ordenación.

Para os efectos do desenvolvemento do Plan Especial, este respectará os usos globais, os niveis de intensidade, a densidade e os estándares dotacionais mínimos que resultan da cualificación contida no Plan Xeral.

**Art. 71. Plan Especial de Protección e Rehabilitación do Casco Vello da Graña. (PE-3-R).**

1. No ámbito delimitado por este Plan Xeral, contido en planos de ordenación, desenvolverase un Plan Especial para a protección e a rehabilitación do tecido histórico da Graña e do seu contorno costeiro e interior.
2. O Plan Especial desenvolverase a teor do establecido nos art. 26.2.b e 29 LSG e 78 e 79 RP tendo en conta as determinacións da “Ley 22/88 de Costas” e o seu Regulamento no ámbito da súa aplicación. O seu contido centrarase na protección do patrimonio urbano, arquitectónico e cultural, dos valores paisaxísticos, naturais e ambientais do contorno costeiro e interior do núcleo, a mellora de infraestructuras e dotacións, a rehabilitación física das edificacións e vivendas e a recuperación económica e social do vello núcleo da Graña.
3. Os obxectivos xerais do Plan Especial serán:
  - A conservación, valoración e recuperación do patrimonio urbano, arquitectónico e cultural, coa catalogación individualizada dos elementos a protexer.
  - A definición pormenorizada da silueta urbana, da volumetría resultante e da fachada costeira.
  - A conservación e mellora das condicións paisaxísticas e ambientais das grandes parcelas que, formando parte do núcleo, o dominan constituíndo o seu fondo paisaxístico; así como do espazo costeiro e do litoral que conforma a fachada marítima do núcleo. Catalogaranse os elementos de especial interese e particularmente as especies caducifolias que singularizan a paisaxe.
  - A rehabilitación dos edificios e das vivendas, mellorando o seu atractivo como núcleo para habitar, no marco dunha declaración de área de rehabilitación.
  - A mellora das condicións ambientais e dos servizos á poboación.
  - A mellora da urbanización superficial e das infraestructuras urbanísticas.
4. En canto non se aprobe o Plan Especial será de aplicación a Ordenanza 15 deseñada ó efecto. Para os efectos do desenvolvemento do Plan Especial, este respectará os usos globais, os niveis de intensidade, a densidade e os estándares dotacionais mínimos que resultan da cualificación contida no Plan Xeral.

**Art. 72. Plan Especial de Protección e Rehabilitación do núcleo e Castelo de San Felipe e o seu contorno costeiro. (PE-4-R)**

1. No ámbito que se delimita no Plan Xeral, contido en planos de ordenación, desenvolverase un Plan Especial para a protección e a rehabilitación do conxunto formado polo Castelo de San Felipe, declarado monumento, o núcleo histórico de San Felipe que conforma o seu contorno urbano e os terreos que o circundan configurando o seu contorno costeiro.
2. O Plan Especial desenvolverase a teor do establecido nos art. 26.2 e 29 LSG e no Capítulo IX Título I RP, tendo en conta as previsións da “Ley 22/88 de Costas” e o seu Regulamento no ámbito de aplicación. O seu contido centrarase na protección do contorno do B.I.C., do patrimonio urbano, arquitectónico e cultural do núcleo de San Felipe e dos valores paisaxísticos, naturais e ambientais do contorno costeiro e interior do conxunto; a ordenación do parque público de sistema xeral previsto no contorno do Castelo; a mellora de infraestructuras e dotacións; a rehabilitación física dos edificios e vivendas e a recuperación social e económica do conxunto de San Felipe.
3. Os obxectivos xerais do Plan Especial serán:
  - A conservación, valoración e recuperación do BIC e do patrimonio urbano arquitectónico e cultural que representa o núcleo de S. Felipe, incluíndo a catalogación individualizada dos elementos de interese a protexer e a delimitación da área de contorno do BIC a efectos da aplicación da lexislación de Patrimonio Cultural.
  - A definición pormenorizada da silueta urbana, da volumetría resultante e da fachada costeira.
  - A preservación, recuperación e mellora das condicións paisaxísticas e ambientais de contorno, con especial atención á regulación das intervencións no parque público previsto no Plan Xeral.
  - A ordenación funcional e a regulación do tratamento e acondicionamento do sistema xeral de espazos libres.
  - A rehabilitación dos edificios e vivendas, mellorando a atractividade residencial no marco dunha declaración de Área de Rehabilitación.
  - A mellora das condicións ambientais e dos servizos á poboación.
  - A mellora da urbanización superficial e das infraestructuras urbanísticas.
4. En canto non se aprobe o Plan Especial será de aplicación a Ordenanza 15 deseñada ó efecto.

Para os efectos do desenvolvemento do Plan Especial, respectaranse os usos globais, os niveis de intensidade, a densidade e os estándares dotacionais mínimos que resultan da cualificación contida no Plan Xeral.

**Art. 73. Plan Especial de Protección do espacio natural de Cabo Prior. (PE-5-R)**

1. De conformidade coas previsións das Normas Complementarias e Subsidiarias do Planeamento provincial aprobadas o 3.4.91, o Plan Xeral define nos seus planos de ordenación á escala adecuada, o ámbito para o desenvolvemento do Plan Especial para a protección do espacio natural de Cabo Prior cualificado en ditas Normas Provinciais (Anexo 2), e pola Orde da Consellería de Medio Ambiente de 28.10.99.
2. O Plan Especial ordenará o dito ámbito a teor do disposto no art. 28 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento provincial da Coruña e de conformidade co establecido no art. 26 LSG e no Capítulo IX Título I RP.

O Plan Especial estará ás previsións da “Ley 22/88 de Costas” e Regulamento que a desenvolve, Lei 4/88 de Conservación dos Espacios Naturais e da Flora e Fauna, Decreto 82/89 da Consellería de Agricultura, e demais regulamentación ambiental e natural incidente; así como ás da LPHE e LPCG e en particular ó disposto no Decreto 199/97 polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia. O seu contido referirase principalmente á protección e recuperación do patrimonio natural e paisaxístico, á valoración do patrimonio cultural en presenza e á regulación de usos, actividades e actuacións tendentes á súa valorización.

3. Os obxectivos xerais do Plan Especial serán:
  - A protección, conservación, rexeneración e valorización do medio natural no seu conxunto e dos elementos de interese natural, paisaxístico, ambiental que o conforman, incluída a flora e a fauna.
  - A protección dos elementos de interese cultural en presenza, con especial atención ó patrimonio arqueolóxico, etnográfico e construído, mediante a catalogación pormenorizada dos mesmos.
  - A regulación e o fomento da utilización racional dos recursos naturais incluída a función científica e o uso social de ditos espacios.
  - A regulación dos usos e actividades productivas compatibles co mantemento dos valores naturais, ambientais e paisaxísticos a preservar.
4. En canto non se aprobe o Plan Especial estarase ó establecido no art. 79.2 LSG.



**Art. 74. Plan Especial de Protección do espacio natural da Illa e contorno de Santa Comba. (PE-6-R)**

1. De conformidade coas previsións das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento provincial aprobadas o 3.4.91, o Plan Xeral define nos seus planos de ordenación, á escala adecuada, o ámbito para o desenvolvemento do Plan Especial de protección do espacio natural da illa e contorno de Santa Comba, cualificado en ditas Normas provincianas (Anexo 2), e pola Orde da Consellería de Medio Ambiente de 28.10.99.
2. O Plan Especial ordenará o dito ámbito a teor do disposto no art. 28 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento provincial da Coruña e de conformidade co establecido no art. 26 LSG e no Capítulo IX Título I RP.

O Plan Especial estará ás previsións da “Ley 22/88 de Costas” e Regulamento que a desenvolve, Lei 4/88 de Conservación dos Espacios Naturais e da Flora e Fauna, Decreto 82/89 da Consellería de Agricultura, e demais regulamentación ambiental e natural incidente; así como ás da LPHE e LPCG e en particular ó disposto no Decreto 199/97 polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia. O seu contido referirase principalmente á protección e recuperación do patrimonio natural e paisaxístico, á valoración do patrimonio cultural en presenza e á regulación de usos, actividades e actuacións tendentes á súa valorización.

3. Os obxectivos xerais do Plan Especial serán:
  - A protección, conservación, rexeneración e valorización do medio natural no seu conxunto e dos elementos de interese natural, paisaxístico, ambiental que o conforman, incluída a flora e a fauna.
  - A protección dos elementos de interese cultural en presenza, con especial atención ó patrimonio arqueolóxico, etnográfico e construído, mediante a catalogación pormenorizada dos mesmos.
  - A regulación e o fomento da utilización racional dos recursos naturais incluída a función científica e o uso social de ditos espacios.
  - A regulación dos usos e actividades productivas compatibles co mantemento dos valores naturais, ambientais e paisaxísticos a preservar.
4. En canto non se aprobe o Plan Especial estarase ó establecido no art. 79.2. LSG.

**Art. 75. Plan Especial de protección do espacio natural das Illas Gabeiras, Herbosa e contorno de San Xurxo. (PE-7-R)**

1. De conformidade coas previsións das Normas Complementarias e Subsidiarias do Planeamento provincial aprobadas o 3.4.91, o Plan Xeral define nos planos de ordenación, á escala adecuada, o ámbito para o desenvolvemento do Plan Especial de protección do espacio natural das Illas Gabeiras, Herbosa e contorno de San Xurxo, cualificado en ditas Normas Provincias. (Anexo 2), e pola Orde da Consellería de Medio Ambiente de 28.10.99.
2. O Plan Especial ordenará dito ámbito a teor do disposto no art. 28 das Normas Complementarias e Subsidiarias do Planeamento provincial da Coruña e de conformidade co establecido no art. 26 LSG e no Capítulo IX Título I RP.

O Plan Especial estará ás previsións da “Ley 22/88 de Costas” e Regulamento que a desenvolve, Lei 4/88 de Conservación dos Espacios Naturais e da Flora e Fauna, Decreto 82/89 da Consellería de Agricultura, e demais regulamentación ambiental e natural incidente; así como ás da LPHE e LPCG e en particular ó disposto no Decreto 199/97 polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia. O seu contido referirase principalmente á protección e recuperación do patrimonio natural e paisaxístico, á valoración do patrimonio cultural en presenza e á regulación de usos, actividades e actuacións tendentes á súa valorización.

3. Os obxectivos xerais do Plan Especial serán:
  - A protección, conservación, rexeneración e valorización do medio natural no seu conxunto e dos elementos de interese natural, paisaxístico, ambiental que o conforman, incluída a flora e a fauna.
  - A protección dos elementos de interese cultural en presenza, con especial atención ó patrimonio arqueolóxico, etnográfico e construído, mediante a catalogación pormenorizada dos mesmos.
  - A regulación e o fomento da utilización racional dos recursos naturais incluída a función científica e o uso social de ditos espacios.
  - A regulación dos usos e actividades productivas compatibles co mantemento dos valores naturais, ambientais e paisaxísticos a preservar.
4. En canto non se aprobe o Plan Especial estarase ó establecido no art. 79.2. LSG.

**Art. 76. Plan Especial de Protección da Praia, Lagoa e Val de Doniños. (PE-8-R).**

1. No ámbito delimitado polo Plan Xeral e contido en planos de ordenación, desenvolverase un Plan Especial para a protección do conxunto ambiental formado pola praia, a lagoa e o val de Doniños.
2. O Plan Especial desenvolverase a teor do establecido no art. 26 LSG e no Capítulo IX Título I RP.

O Plan Especial estará ás previsións da “Ley 22/88 de Costas” e Regulamento que a desenvolve, Lei 4/88 de Conservación dos Espacios Naturais e da Flora e Fauna, Decreto 82/89 da Consellería de Agricultura, Orde da Consellería de Medio Ambiente de 28.10.99, e demais regulamentación ambiental e natural incidente.

O seu contido referirase principalmente á protección e recuperación do patrimonio natural e paisaxístico con especial atención á protección e control do sistema hídrico e do equilibrio acadado entre as actividades agrarias e o espazo natural; así como á regulación do impacto das actividades de lecer do litoral e das residenciais localizadas no seu contorno.

3. Os obxectivos xerais do Plan Especial serán:
  - A protección, conservación, rexeneración e valorización do medio natural no seu conxunto e dos elementos de interese natural, paisaxístico, ambiental que o conforman, incluída a flora e a fauna.
  - A regulación da utilización racional dos recursos naturais incluído o uso social do espazo natural, garantindo o equilibrio entre a actividade agraria e a protección ambiental, as actividades residenciais e turísticas do contorno próximo e fomentando a utilización científica, didáctica e formativa deste espazo.
  - A regulación dos usos e actividades productivas compatibles co mantemento dos valores naturais, ambientais e paisaxísticos a preservar.
4. En canto non se aprobe o Plan Especial estarase ó establecido no art. 79.2. LSG.

**Art. 77. Plan Especial de Acondicionamento do Parque Territorial de Chamorro. (PE-9-R)**

1. No ámbito cualificado como sistema xeral de espazos libres en planos de ordenación do Plan Xeral, desenvolverase un Plan Especial para o acondicionamento do Parque Territorial de Chamorro PE-9.
2. O Plan Especial ten por obxecto o desenvolvemento do sistema xeral previsto coa definición das actuacións de acondicionamento necesarias, así como o dictado das medidas de protección e rexeneración necesarias para garanti-la preservación e recuperación dos valores paisaxísticos e culturais en presenza.

O Plan desenvolverase a teor do disposto nos art. 26.2 e 29 LSG e do Capítulo IX Título I RP.

3. Os obxectivos xerais do Plan Especial serán:
  - Ordena-lo ámbito co obxectivo de amplia-lo uso público e fomenta-lo acondicionamento desta dotación compatible co mantemento e protección das súas características naturais e paisaxísticas.
  - Protexer e potencia-los valores culturais en presenza, catalogando os elementos de interese cultural e en particular os de carácter relixioso (vía crucis e capela).
  - Establece-las medidas de corrección de impactos paisaxísticos coma o da canteira de Viladóniga.
  - Organizar accesos, sendas e percorridos peonís; regula-las actuacións de forestación atendendo a súa presenza paisaxística; preve-la dotación de instalacións recreativas complementarias.

**Art. 78. Plan Especial de Acondicionamento e Ordenación do Parque Recreativo das Cabazas. (PE-10-R)**

1. No ámbito definido en planos de ordenación desenvolverase o Plan Especial para o acondicionamento e a ordenación do Parque Recreativo das Cabazas que acollerá usos deportivos e recreativos extensivos e servicios complementarios dos mesmos e da praia.
2. O Plan Especial desenvolverase a teor do disposto no art. 26.2 e 29 LSG e do Capítulo IX Título I RP.

O seu contido centrarase na ordenación dos usos dotacionais autorizados na extensa reserva cualificada como sistema xeral, tendo en conta a aplicación da "Ley 22/88 de Costas" e o seu Regulamento no ámbito onde resulta de aplicación.

3. No Parque Recreativo contémplanse os seguintes usos:

- Deportivo extensivo con instalacións ó aire libre de grande consumo de solo e limitada transformación física dos terreos do tipo: golf, hípica, etc.
- Deportivo intensivo con instalacións cunha ocupación dos terreos que non superará o 5% da superficie do ámbito.

As instalacións cubertas e de servicios non poderán supera-lo 0,5% da superficie do ámbito.

- Recreativo con instalacións como auditorio ó aire libre, locais para espectáculos e de carácter cultural, atraccións de carácter recreativo e cultural, usos complementarios e de servicios. A ocupación de solo destas instalacións non superará o 5% da superficie do ámbito.

As súas instalacións cubertas e as dos seus servicios complementarios non superarán o 0,5% da superficie do ámbito.

- Servicios de praia e camping de apoio ó uso recreativo e deportivo nunha extensión que non superará o 5% da superficie do ámbito. As instalacións cubertas non superarán o 0,5% da superficie do ámbito.
- Viario de distribución e estacionamentos ó aire libre dimensionados en proporción á intensidade de usos determinada no Plan Especial.
- Espacios libres que estarán ordenados e acondicionados como zonas verdes polo menos nunha superficie do 25% do ámbito.

4. O Plan Especial terá os seguintes obxectivos:

- Ordenar pormenorizadamente os usos autorizados establecendo a súa disposición e intensidade.
- Establece-la ordenación das infraestruturas viaria, de aparcamento e de servicios urbanísticos necesarias de acordo coas intensidades de uso que estableza o Plan Especial e cos estándares e condicións previstas nesta normativa e na lexislación específica de aplicación.
- Dicta-las medidas de protección dirixidas á preservación dos valores ambientais e paisaxísticos e moi especialmente á preservación da servidume de costas.
- Preve-la dotación de equipamento e servicios de praia garantindo a integración paisaxística e o cumprimento da normativa sectorial de aplicación.

- Regula-las condicións de edificación das construcións e instalacións deportivas, recreativas, de servizo de camping e de servizos complementarios que o Plan Especial prevexa dentro dos límites fixados por esta normativa.
- Ordena-lo tratamento e acondicionamento dos espazos libres previstos que haberá de facerse extensivo á totalidade dos terreos do Parque Recreativo non ocupados por usos específicos dos definidos.

**Art. 79. Plan Especial de Ordenación do Sistema Xeral de Espacios Libres de O Montón. (PE-11-R)**

1. No ámbito definido como sistema xeral en planos de ordenación desenvolverase o Plan Especial de ordenación do sistema xeral de espacios libres de O Montón.
2. O Plan Especial desenvolverase a teor do disposto no art. 26.2 LSG e no Capítulo IX Título I RP, tendo por obxecto o desenvolvemento do sistema xeral e a definición das condicións de ordenación do mesmo coa localización da tolerancia para reserva de equipamento comunitario que se prevé inserir no conxunto do parque urbano.

A reserva de equipamento comunitario prevista terá unha ocupación máxima do 25% da superficie do sistema xeral. Os usos previstos para esta dotación serán, de preferencia: sociocultural, recreativo, administración pública.

3. Os obxectivos do Plan Especial serán:
  - Ordena-lo desenvolvemento do sistema xeral e a disposición e intensidade dos usos dotacionais autorizados.
  - Establece-las condicións funcionais e arquitectónicas esixibles para garanti-la integración das dotacións no conxunto do parque.
  - Determina-las condicións de acondicionamento do parque público para garanti-lo uso e disfrute públicos, producindo o deseño da ordenación física do parque, dos seus accesos, circulacións e zonas de estacionamento.

**Art. 80. Plan Especial de Ordenación das Instalacións Recreativas de O Montón. (PE-12-R)**

1. O ámbito do Plan Especial será o definido en planos de ordenación do Plan Xeral.
2. O Ministerio de Defensa será o organismo con competencia para a redacción dun Plan Especial de Ordenación deste enclave coas seguintes especificacións:
  - a) Delimitación precisa das áreas destinadas a usos exclusivos vinculados á Defensa Nacional.
  - b) Delimitación das zonas verdes privadas e da súa ordenación de acordo coas determinacións sinaladas no plano de ordenación do Plan Xeral.
  - c) Localización e ordenación dos usos para actividades culturais, recreativas, deportivas e sociais ó servizo dos membros das Forzas Armadas.
  - d) Localización e ordenación de áreas de vivenda unifamiliar cunha densidade máxima de 1,5 viv/Ha sobre o total do ámbito e unha edificabilidade máxima de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que englobe tódolos usos restantes.
  - e) Ordenación do antigo Cuartel de Marinería como peza do Patrimonio histórico-artístico.
  - f) Respectarase o límite do dominio público marítimo terrestre.



**Art. 81. Plan Especial de Reforma Interior de Pazos. PERI-1-R**

1. No ámbito delimitado en planos de ordenación redactarase un Plan Especial de reforma interior cos obxectivos e determinacións que se sinalan a continuación.
2. O obxectivo do Plan Especial é a ordenación pormenorizada dunha estrutura urbana capaz de produci-la integración dunha actuación urbanizadora xurdida sen planeamento previo no contorno fluvial de Pazos en solo urbano non consolidado.

A tal efecto fíxanse as seguintes determinacións de usos e intensidades:

- . Aproveitamento:  $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de uso característico vivenda familiar.
  - . Edificabilidade máxima:  $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre superficie bruta do PERI.
  - . Densidade residencial máxima: 12 viv/Ha.
  - . Uso global: vivenda familiar cos compatibles que defina o PERI.
3. O Plan Especial ordenará a reserva establecida en planos de ordenación destinada ó sistema de espacios libres e zonas verdes públicas en formación de paseo fluvial acompañando o cauce público e as reservas para equipamentos que resulten da aplicación dos estándares previstos no art. 10 do Anexo RP, propoñendo o Plan o uso concreto das mesmas en atención ás características da ordenación.
  4. O Plan Especial ordenará, reaxustando, de se-lo caso, o viario básico establecido en planos de ordenación.
  5. Para os efectos da distribución de cargas e beneficios, o ámbito do PERI constitúe unha área de reparto.

Para os efectos da súa xestión e execución o Plan Especial establecerá a división nun ou varios polígonos de actuación.

**Art. 82. Plan Especial de Reforma Interior de Sánchez Aguilera. PERI-2-R.**

1. No ámbito delimitado en planos de ordenación e clasificado como solo urbano non consolidado, desenvolverase o Plan Especial de Reforma Interior de Sánchez Aguilera, comprendendo o cuartel e o Baluarte do Infante.

Sen prexuízo do destino patrimonial dos seus terreos o Plan Especial será redactado polo Concello de Ferrol en coordinación co Ministerio de Defensa, sen que proceda a súa aprobación definitiva en canto non se teña producido a súa desafección como Zona de interese para a Defensa Nacional.

2. O obxectivo principal do Plan Especial é a ordenación dunha importante actuación de cambio de usos nunha posición estratéxica da cidade, en solo urbano non consolidado.

O Plan Especial haberá de ordenar unha reforma interior tendente a crear un polo de centralidade urbana e comarcal que reforce o papel do centro urbano tradicional de Ferrol (A Magdalena-Praza de España), mediante a agrupación, nun espacio de elevada calidade ambiental, de usos residenciais, socioculturais e educativos de nivel comarcal e terciarios de todo tipo.

A tal efecto fíxanse as seguintes determinacións de usos e intensidades:

- . Crearase unha reserva dotacional pública para uso docente universitario nunha extensión mínima de 34.500 m<sup>2</sup>.
- . Producirase un catálogo pormenorizado de edificios, instalacións, xardinería, urbanización e demais elementos a conservar.
- . Edificabilidade máxima: 0,625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre a superficie total do ámbito. Comprende tódolos usos lucrativos excluídos os dotacionais públicos.
- . Distribución de usos:  
  
Vivenda colectiva: máximo 80% da superficie construída. Cunha densidade máxima de 50 viv/Ha sobre a superficie bruta do ámbito.  
  
Comercial, oficinas e terciario: máximo 50% da superficie construída.
- . Aproveitamento tipo: 0,775 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> do uso característico vivenda colectiva densa.

Os espacios libres e zonas verdes públicas cumprirán os estándares previstos nos art. 10 e 12 do Anexo RP.

Reservaranse as prazas de aparcamento esixidas pola normativa do Plan Xeral en razón dos usos previstos e en todo caso garantirase unha previsión mínima dunha praza de aparcamento por cada 80 m<sup>2</sup> de edificación.

3. O Plan Especial valorará a estrutura urbana existente e atenderá ós trazados e ordes de composición das edificacións, viario e xardinería que perviven do Proxecto de Urbanización e Ensanche de Santiago Rey Pedreira (1930). Procurará incorporar á ordenación, no posible, o arboredo de porte existente.

Preservará e reutilizará como dotación pública singular o Baluarte do Infante, único que se conserva do recinto fortificado da Praza de Ferrol, segundo se indica en planos de ordenación.

Mellorará a infraestrutura viaria de bordo para facilita-la súa relación co resto da cidade e complementará a rede viaria urbana para mellora-la trabazón entre os barrios da Magdalena, Raposeiro e Ensanches e para descarga-la Avenida do Rei e a Porta de Canido.

4. Para os efectos da distribución de cargas e beneficios, o ámbito do Plan Especial terá a consideración dunha área de reparto.

Para os efectos da xestión e execución, o PERI establecerá a división en polígonos de actuación.

**Art. 83. Plan Especial de Reforma Interior de Covas. PERI-3-R.**

1. No ámbito clasificado como solo urbano non consolidado en Covas, redactarase un Plan Especial de reforma interior cos obxectivos e determinacións que se sinalan a continuación.
2. O obxectivo do Plan Especial é a ordenación pormenorizada dunha estrutura urbana capaz de integrar, cualificar, urbanizar e completa-la actuación de colonización, sen planeamento previo, xurdida entre o núcleo e a praia de Covas, en solo urbano non consolidado.

A tal efecto fíxanse as seguintes determinacións de usos e intensidades:

- . Aproveitamento: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso característico vivenda familiar.
  - . Edificabilidade máxima: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie bruta do PERI.
  - . Densidade residencial máxima: 12 viv/Ha.
  - . Uso global: vivenda familiar, compatible co hoteleiro e cos complementarios que defina o PERI.
3. O Plan Especial establecerá as reservas dotacionais necesarias, respectando as propostas en planos de ordenación polo Plan Xeral.
  4. O Plan Especial preverá, de se-lo caso, a concentración de edificabilidade para fomenta-lo desenvolvemento de servizos turísticos (hoteleiros, hosteleiros, etc.), xustificando axeitadamente a integración paisaxística das súas propostas.  
  
Os usos hoteleiros non se considerarán a efectos do cómputo da densidade máxima.
  5. O Plan Especial preverá o completamento da estrutura viaria, contemplando a previsión de conexións cos solos rústicos aptos para urbanizar do seu contorno.
  6. Para os efectos da distribución de cargas e beneficios, o ámbito do Plan Especial terá a consideración dunha área de reparto.

Para a xestión e execución do PERI establecerase a división en polígonos de actuación.

**Art. 84. Plan Especial de Reforma Interior de Tra-lo Outeiro. A Mariña. PERI-4-R**

1. No ámbito clasificado como solo urbano non consolidado en Tra-lo Outeiro, A Mariña, redactarase un Plan Especial de reforma interior cos obxectivos e determinacións que se sinalan a continuación.
2. O obxectivo do Plan Especial é a ordenación pormenorizada dunha estrutura urbana capaz de articular, integrar, cualificar, urbanizar e completa-la actuación de colonización, sen planeamento previo, que xurdiu ó norte do núcleo de Outeiro, tra-lo parque urbano da praia de Doniños, en solo urbano non consolidado.

A tal efecto fíxanse as seguintes determinacións de usos e intensidades:

- . Aproveitamento:  $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de uso característico vivenda familiar.
  - . Edificabilidade máxima:  $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre superficie bruta do PERI.
  - . Densidade residencial máxima: 12 viv/Ha.
  - . Uso global: vivenda familiar, compatible con hoteleiro e cos complementarios que define o PERI.
3. O Plan Especial establecerá unha reserva mínima de espazos libres equivalente ó 10% da superficie do ámbito e as reservas de equipamentos comunitarios necesarias que como mínimo haberán de alcanza-la superficie que resulte da aplicación do art. 10 do Anexo do RP, propoñendo o propio PERI o destino concreto de ditas reservas.
  4. O Plan Especial preverá, de se-lo caso, a concentración de edificabilidade para fomenta-lo desenvolvemento de servizos turísticos (hoteleiros, hosteleiros, etc.), xustificando adecuadamente a integración paisaxística das súas propostas.  
  
Os usos hoteleiros non se considerarán a efectos do cómputo da densidade máxima.
  5. O Plan Especial contemplará o completamento da estrutura viaria, prevendo as conexións cos solos rústicos aptos para urbanizar do seu contorno.
  6. Para os efectos da distribución de cargas e beneficios, o ámbito do Plan Especial terá a consideración dunha área de reparto.

Para a xestión e execución do PERI establecerase a división en polígonos de actuación.

## **Art. 85. Plans Especiais de Mellora dos Núcleos Rurais**

Nos termos definidos polo art. 27 LSG, o Concello, de conformidade co establecido nestas Normas, formará Plans Especiais de Mellora dos Núcleos Rurais, desenvolvendo a Normativa deste Documento.

### **1. Ámbito**

O Plan Especial referirase, como mínimo, a un núcleo rural completo, comprendendo a totalidade do solo delimitado como tal nestas Normas.

### **2. Obxectivos**

Os Plans Especiais de Mellora dos núcleos rurais terán os obxectivos seguintes:

- Pormenoriza-la súa ordenación urbanística.
- Asegura-la creación de dotacións urbanísticas e equipamentos en proporción adecuada ás necesidades colectivas e ás características da poboación do núcleo.
- Completa-la implantación das redes de servizos urbanísticos, que cando menos haberanse de referirse ó abastecemento de auga, rede de sumidoiros, tratamento de augas residuais, rede eléctrica e iluminación pública.
- Garanti-la funcionalidade da rede viaria do núcleo no seu conxunto, concretando a definición xeométrica do seu trazado en planta, a ordenación das súas seccións transversais e a pavimentación e tratamento superficial da rede en atención á regulación do tráfico rodado e peonil e dos espazos de aparcamento.
- Determinar, de se-lo caso, as áreas de actuación integral das previstas no art. 27.2 LSG que fose conveniente establecer.
- Mellora-las características ambientais e estéticas do núcleo, respectando a súa identidade urbanística e arquitectónica.

### **3. Contido e determinacións**

O contido e determinacións dos Plans Especiais regularase polo establecido no art. 27.3. LSG.

### **4. Usos e intensidades**

Os usos e actividades autorizados polos Plans Especiais de Mellora dos Núcleos Rurais serán os establecidos nas ordenanzas das presentes Normas que lle sexan de aplicación segundo a cualificación establecida en planos de ordenación.

As intensidades máximas permitidas sobre cada clase de solo serán as que resultan da aplicación, segundo a cualificación establecida nos planos de ordenación, das ordenanzas das presentes Normas. Ditas intensidades operarán como teito absoluto que poderá ser reasignado polo Plan Especial.

Para as actuacións integrais establécese unha densidade máxima de 15 viv/Ha en tipoloxía de vivenda unifamiliar, cun aproveitamento de 0,33 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> do uso característico vivenda unifamiliar.

### **5. Sistema de comunicacións**

O sistema básico de comunicacións do núcleo será o reflectido nos Planos de Ordenación deste Plan, sen prexuízo das propostas de ampliación, completamento ou desconxestión que o Plan Especial poida incorporar dentro da súa finalidade, e das concrecións e desenvolvementos definidos como obxectivos específicos neste artigo.

## 6. Equipamentos e dotacións

As reservas para dotacións estableceranse en proporción adecuada ás necesidades colectivas e nunca en extensión inferior a 20 m<sup>2</sup> de solo por cada vivenda, aplicados sobre a total capacidade que resulte do Plan Especial, a tal efecto terase en consideración a efectiva afección de terreos e parcelas polas edificacións xa existentes no momento da súa redacción.

O Plan Especial propoñerá o uso concreto das reservas, establecéndose a obrigatoriedade de destinar unha superficie non inferior ó 50% para o sistema de espazos libres de dominio e uso público.

A proposición do uso concreto das reservas virá xustificada en función das características da poboación do núcleo e do nivel dotacional do conxunto da parroquia tendo en conta a propia dotación prevista para outros núcleos, baixo o criterio de distribución das diferentes clases de dotacións entre os distintos núcleos da parroquia co obxecto de constituír superficies de entidades suficiente para a finalidade a que se destinen.

As parcelas dotacionais destinaranse, segundo a súa extensión, ós seguintes usos:

- Parcelas dotacionais do núcleo cunha extensión inferior a 1.500 m<sup>2</sup>:  
Destinaranse preferentemente a espazos libres de uso público.
- Parcelas dotacionais entre 1.500 m<sup>2</sup> e 2.000 m<sup>2</sup>:  
Reservarase un mínimo do 50% da parcela para zona libre pública de recreo e o resto destinarase a usos de equipamento.
- Parcelas dotacionais entre 2.001 m<sup>2</sup> e 3.000 m<sup>2</sup>:  
Reservarase un mínimo do 50% da parcela para espazos libres públicos, un mínimo do 40% para zona deportiva e o resto destinarase a usos de equipamento, preferentemente socio-culturais.
- Parcelas dotacionais entre 3.001 m<sup>2</sup> e 5.000 m<sup>2</sup>:  
Reservarase un mínimo do 50% para espazos libres e zonas verdes públicas, un mínimo do 30% para equipamento deportivo e o resto destinarase a usos de equipamento preferentemente socio-culturais e asistenciais.
- Parcelas dotacionais cunha extensión superior a 5.000 m<sup>2</sup>:  
Reservarase un mínimo do 50% para espazos libres e zonas verdes públicas, un mínimo do 30% para equipamento deportivo, un 15% da parcela para dotacións preferentemente asistenciais e o resto destinarase a usos de equipamento preferentemente socio-culturais.

## 7. Servicios urbanísticos.

O Plan Especial determinará o completamento do trazado e características de, polo menos, as seguintes redes de servizo:

- Rede de abastecemento de auga.
- Rede de sumidoiros.
- Rede de enerxía eléctrica.
- Rede de iluminación pública.

Así mesmo o Plan determinará as características das obras de pavimentación e acondicionamento das redes viarias rodada e peonil.

### TÍTULO III. NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS

#### CAPÍTULO I. Normas Xerais e condicións de uso

##### **Art. 86. Regulación dos usos edificables**

1. No solo urbano e no solo de núcleo rural, a través da correspondente cualificación e ordenanza, régúlese a localización e características dos usos pormenorizados permitidos.
2. Os Plans Parciais ou Especiais que desenvolven o presente Plan Xeral, detallarán o alcance de cada un dos usos globais permitidos en cada sector ou ámbito.
3. No solo rústico, a través da correspondente cualificación e ordenanza, regularanse os usos permitidos e compatibles con estas clase de solo en cada unha das súas variantes.

##### **Art. 87. Disposicións de aplicación xeral**

1. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por ser compatibles entre si, cada un deles deberá cumprí-las condicións que lle correspondesen por aplicación destas Normas.
2. As Normas que se fixan nos apartados seguintes, son de aplicación tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación e reforma.
3. A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas enténdense sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos das Administracións competentes e lles fosen de aplicación.
4. Os usos divídense en permitidos e prohibidos en base á súa adecuación a cada sector de solo, ós fins da ordenación e á compatibilidade dos usos entre si. Consideraranse prohibidos tódolos usos non comprendidos na cualificación de permitidos.
5. Pola relación entre eles, os usos poden ser compatibles ou incompatibles. Cando o Plan o sinala especificamente ou os Plans Parciais ou Especiais así o determinen, a incompatibilidade implicará a prohibición de usos en zonas determinadas.
6. Considerarase uso predominante o permitido en relación cos ámbitos de solo rústico común apto para urbanizar neles os Plans Parciais precisarán e xustificarán a proporción e compatibilidade de usos complementarios e regularán o predominante.
7. Consideraranse usos provisionais os que -non estando prohibidos por estas Normas- se establezan de maneira temporal, non precisen obras ou instalacións permanentes e non dificulten a execución do Plan.

Consideraranse a estes efectos obras permanentes as que se executan habitualmente para edificios de duración indefinida tales como: estruturas, forxados armados ou cimentacións que requiren movementos de terras.

Os usos provisionais poderán autorizarse de acordo ó art. 57 LSG en precario. Os usos e obras deberán demolirse sen dereito a indemnización cando o Municipio acorde a revocación da autorización. Non poderán iniciarse as obras ou os usos antes de que a autorización aceptada polo propietario estea inscrita baixo as indicadas condicións no Rexistro da Propiedade.



## Art. 88. Tipos de uso

1. Os espacios edificables poderán ser destinados ós seguintes usos globais:
  - a) Residencial: O que serve para proporcionar aloxamento permanente ás persoas.
  - b) Terciario: o que ten por finalidade a prestación de servizos ó público, ás empresas de servizos ó público, ás empresas ou organismos, tales como os servizos de aloxamento temporal, comercio ou venda polo miúdo, servizos persoais, información, administración, xestión pública ou privada, actividades e servizos financeiros e profesionais.
  - c) Industrial: comprende as actividades transformadoras, de elaboración, reparación, almacenaxe e distribución de produtos e de venda por xunto.
  - d) Dotacional: é o que serve para prover ós cidadáns do equipamento que facilite e posibilite a súa educación, enriquecemento cultural, a súa saúde e benestar e para proporcionar-las servizos propios da vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecemento ou infraestruturais.
2. Os espacios, edificables ou non, afectos á ordenación dos sistemas xerais e locais de transporte e comunicación, espacios libres e usos singulares especiais vencellados á estrutura xeral e orgánica do territorio regularanse pola normativa específica de sistemas.
3. A efectos da súa pormenorización no espazo e para o establecemento das súas condicións particulares distingúranse para cada uso global as seguintes clases:
  - . Uso vivenda. Cando a residencia se destina ó aloxamento de unidades familiares ou asimilables.
  - . Uso residencial comunitario. Cando a residencia estea destinada ó aloxamento estable de persoas que, non constituíndo familia, maten vínculos e servizos compartidos.
  - . Hoteleiro. Comprende o uso terciario de servizo ó público de aloxamento temporal.
  - . Comercial. Comprende o servizo terciario destinado a subministrar mercancías ó público mediante venda polo miúdo, venda de comidas e bebidas para consumo no local ou prestación de servizos persoais.
  - . Oficinas. Comprende as actividades terciarias que se dirixen como función principal á prestación de servizos administrativos, de xestión, información, financeiros ou profesionais.
  - . Salas de reunión e espectáculos. Comprende as actividades ligadas á vida de relación acompañadas de espectáculos.
  - . Industria en xeral. Cando a actividade se desenvolva en establecementos ou locais especialmente preparados para tal fin, ocupando todo ou parte do edificio.
  - . Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil. É o correspondente á garda e estacionamento habitual de vehículos, así como ó seu mantemento e entretemento.
  - . Docente. Comprende o uso dotacional correspondente ás actividades formativas, de ensino e as de investigación relacionadas con elas.
  - . Sanitario. Corresponde ás actividades de prestación de asistencia médica e servizos hospitalarios.
  - . Asistencial. Corresponde a aquelas actividades de tipo social de servizo a grupos que demandan unha atención diferenciada (centros de anciáns, educación de minusválidos, asilos, garderías, etc.).

- . Socio-cultural. Comprende as actividades culturais asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, etc.).
- . Relixioso. Comprende as actividades relacionadas co culto.
- . Deportivo. Refírese ás actividades relacionadas coa práctica da cultura física e do deporte.
- . Recreativo. Comprende as actividades relacionadas co ocio e recreo coa primacía do seu carácter cultural tales como teatro, cine, circo, espectáculos, música, etc., que necesiten de espazos especializados para o seu desenvolvemento.
- . Servicios urbanos. Comprende aquelas dotacións destinadas á provisión de servizos públicos de carácter específico desenvolvidas por organismos públicos ou por entidades privadas de carácter subsidiario tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, matadoiros, cemiterios, instalacións de comunicación, de subministro de servizos urbanísticos, etc.
- . Administración pública. Comprende as dotacións terciarias destinadas ó exercicio da administración pública, ó desenvolvemento das funcións públicas institucionais e á prestación de servizos públicos.
- . Defensa. Comprende as actividades relacionadas coa Defensa Nacional desenvolvidas nas Zonas e Instalacións de Interese para a Defensa segundo a Lei 8/75 de 12 de marzo.
- . Agropecuario

Consideraranse comprendidas no uso agropecuario as actividades relacionadas directamente coa explotación dos recursos vexetais do solo e da cría e reprodución de especies animais.

## **Art. 89. Regulación do uso vivenda**

### 1. Clasificación.

- a) Vivenda familiar: é a situada en parcela independente, en edificio illado ou adosado a outro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independente desde a vía pública.
- b) Vivenda colectiva: é a situada en edificio constituído por varias vivendas con acceso e/ou elementos comúns.

### 2. Condicións xerais.

Non se permitirán vivendas en sotos ou semisotos.

Permitiranse vivendas en planta baixa con carácter xeral, en igual fondo edificable que o establecido en cada ordenanza para as plantas piso e coas condicións especificadas nas Normas Xerais da Edificación.

Toda vivenda deberá ser exterior, entendendo por tal a que teña polo menos o salón e outra peza habitable con ocios a rúa ou praza á que dea fronte a parcela edificable.

As vivendas de protección oficial estarán suxeitas, no que atinxe a condicións de programa e proxecto, ás súas disposicións legais, que serán, en todo caso, de aplicación para canto non quedase previsto por estas Normas.

### 3. Programa da vivenda.

1. Enténdese como vivenda mínima, a que está composta por un vestíbulo, unha cociña, unha estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal ou dous dormitorios sinxelos e un armario roupeiro.
2. Cando as normas da zona ou as ordenanzas específicas de aplicación non o impidan, poderán dispoñerse apartamentos compostos por unha estancia-comedor-cociña, que tamén poderá ser dormitorio, e un cuarto de aseo completo. A súa superficie útil non será inferior a vintecinco (25) metros cadrados nin superior a corenta (40) metros cadrados, dentro deles non se incluírán terrazas, balcóns, miradoiros, tendedeiras nin espazos con altura libre inferior a douscentos vinte (220) centímetros. Os apartamentos computarán como unha vivenda a efectos de todo tipo de estándares cuantitativos. A consideración como apartamento exime da obriga de esixencia de vivenda exterior, contemplada no apartado 2 deste artigo.
3. No que respecta ás condicións de habitabilidade estarase ó disposto no Decreto 311/1992 de 12 de novembro sobre supresión de cédula de habitabilidade.

### 4. Altura de teitos.

A distancia libre mínima medida verticalmente entre o solo e o teito será de douscentos cincuenta (250) centímetros, polo menos no setenta e cinco por cento (75%) da súa superficie útil, podendo reducirse ata douscentos vinte (220) centímetros no resto.

### 5. Dotación de aparcamento.

Dispoñerase unha praza de aparcamento por cada oitenta (80) metros cadrados construídos e, en todo caso, unha praza por cada unidade situada nas inmediacións de vivenda, podendo xustificarse a súa resolución en parcela distinta cando se acredite a imposibilidade material da súa resolución na propia parcela e a dispoñibilidade de exceso de capacidade en relación ós usos permitidos na outra parcela.

**Art. 90. Regulación do uso residencial comunitario**

1. As condicións de aplicación ós edificios ou locais destinados a residencia comunitaria son as mesmas que para as vivendas cando a súa superficie total construída non rebase os cincocentos (500) metros cadrados. Para superficies maiores seralles de aplicación complementariamente as condicións correspondentes ós edificios ou locais de uso hoteleiro en canto a ascensores, aseos e espazos comúns.
2. Para os efectos de pormenorización do uso residencial nas condicións reguladas para o solo urbanizable ou rústico apto para urbanización a desenvolver polos Plans Parciais de Ordenación establécese un coeficiente de transformación de catro (4) prazas equivalente a unha (1) unidade de vivenda cunha superficie mínima construída por praza de vinte (20) metros cadrados.

#### **Art. 91. Regulación do uso hoteleiro**

1. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: cunha superficie maior de 600 m<sup>2</sup> ou cunha capacidade maior de 30 prazas.

Categoría 2ª: cunha superficie non maior de 600 m<sup>2</sup> ou con capacidade non superior a 30 prazas.

2. Condicións xerais.

Os establecementos hoteleiros tipificaranse en hoteis, hostais, pensións, fondas, residencias, hoteis ou residencias-apartamentos e moteis segundo as categorías establecidas polas disposicións vixentes. As condicións de programa establecidas pola O.M. de 19.7.1968 consideraranse complementarias das presentes Normas.

3. Dimensións.

- a) Ningún dormitorio terá dimensións menores que as establecidas para os das vivendas familiares e dispoñerán todos eles dun armario roupeiro de lonxitude superior a cento cincuenta (150) centímetros.
- b) Se polas características do establecemento as habitacións dispuxeran de cociña, cumpriranse as condicións do programa da vivenda sinaladas para as vivendas no seu apartado segundo.
- c) Os accesos interiores cumprirán os requisitos que se sinalan para as vivendas familiares.

4. Ascensores.

Cando o desnivel a salvar dentro do establecemento sexa superior a oito (8) metros dispoñerase, cando menos, un aparato elevador para cada trinta (30) habitacións ou fracción superior a quince (15) ou por cada cincocentos (500) metros cadrados ou fracción superior a douscentos cincuenta (250) por riba da dita altura.

5. Aseos.

Tódolos locais de utilización polo público en xeral dispoñerán dun retrete e un lavabo independente para cada sexo, por cada cen (100) metros cadrados de superficie útil. Por cada douscentos (200) metros cadrados adicionais ou fracción superior a cen (100) metros cadrados, aumentarase un retrete para cada sexo e por cada cincocentos (500) metros cadrados adicionais ou fracción superior a douscentos cincuenta (250) metros cadrados, un lavabo.

6. Aparcementos.

Dispoñerase unha praza de aparcamento por cada oitenta (80) metros cadrados de local destinado a hospedaxe ou por cada tres (3) habitacións se resultase número maior.

## **Art. 92. Regulación do uso comercial**

### 1. Clasificación.

A efectos de aplicación destas Normas, establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: edificios con máis do 60 por 100 da superficie total destinada a usos comerciais.

Categoría 2ª: locais comerciais en primeiro soto, semisoto e planta baixa.

Categoría 3ª: locais comerciais en pasaxes ou galerías.

### 2. Condicións dos locais

Tódolos locais de uso comercial deberán observar as seguintes condicións:

- a) A zona destinada ó público no local terá unha superficie mínima de seis metros cadrados e non poderá servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.
- b) En caso de que no edificio exista uso de vivendas, deberán dispoñer estas de accesos, escaleiras e ascensores independentes.
- c) Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira nin portal senón a través dunha habitación ou paso intermedio, con porta de saída inalterable ó lume.
- d) Os locais situados en nivel inferior á planta baixa, non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escaleira con ancho mínimo dun metro.

A altura libre mínima dos locais comerciais será de tres metros, salvo aqueles que foran construídos con anterioridade á entrada en vigor deste Plan, que, en todo caso, deberán adaptarse ás condicións esixidas pola regulamentación sobre Seguridade e Saúde no Traballo, o Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas e demais normativa de aplicación.

Os establecementos comerciais que dispoñan dunha superficie de máis de 1.000 m<sup>2</sup> deberán contar cunha altura libre mínima de 3,50 m.

Os establecementos comerciais a partir de 3.000 m<sup>2</sup> deberán contar cunha altura libre de 4 m.

O semisoto e o primeiro soto deberán ter unha altura libre mínima de 3,50 m.

Os sotos só poderán destinarse a almacenaxe e cuartos de instalacións.

En todo caso respectarase a altura máxima da ordenanza correspondente e das condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais.

Cando as Ordenanzas Reguladoras particulares contemplan a posibilidade de incorporar ó local en planta baixa locais en planta primeira, estarase á limitación específica de usos prevista na correspondente ordenanza, estando nos restantes aspectos á regulación destas Normas Xerais referidas á categoría 1ª. A altura libre do local situado en planta piso non será inferior a 2,80 m, salvo para os despachos profesionais, consultas médicas e establecementos de perruquería e estética que non excedan de 120 m<sup>2</sup> de superficie, que estarán á altura mínima esixida para vivenda.

- e) Nos locais comerciais, as escaleiras de servizo ó público terán un ancho mínimo dun metro, a excepción dos de 1ª categoría, nos que o ancho non poderá ser inferior a 1,30 metros.

- f) Os locais comerciais dispoñerán dos seguintes servizos sanitarios: ata 100 metros cadrados, un retrete e un lavabo; por cada 200 metros cadrados máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo. A partir dos 100 metros cadrados instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento, salvo naqueles locais comerciais que non excedan de 20 m<sup>2</sup> e non se destinen a actividades sometidas ó Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas. En caso de carencia deste vestíbulo deberá instalarse algún elemento que impida a visión directa do aseo desde a zona de uso público.
- g) Nos locais comerciais que forman un conxunto, como ocorre nos mercados de abastos, galerías de alimentación e pasaxes comerciais, poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais incluíndo os espazos comúns de uso público.
- h) A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial estándose ó disposto na regulamentación sobre Seguridade e Saúde no Traballo.

Se soamente ten luz e ventilación natural, os ocios de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e corredores.

Esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento. No suposto que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, en canto non se adopten as medidas correctoras oportunas o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local.

- i) Disporán das saídas de urxencia, accesos especiais para extinción, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e características da actividade, estime necesarios o Concello.
- l) As estruturas da edificación serán resistentes ó lume e os materiais deberán ser incombustibles e de características tales que non permitan chegar ó exterior ruídos ou vibracións por riba dos niveis que se determinen.
- m) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir, á veciñanza e viandantes, a supresión de molestias, olores, fumes, vibracións, etc.
- n) Dada a súa peculiar natureza, os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto de regulamentación municipal específica.
- o) Os establecementos destinados a espectáculos ou audicións musicais (discotecas, café-bares especiais e similares) deberán estar insonorizados de maneira que non sobrepassen os límites establecidos no presente Plan, cun nivel de ruído no seu interior que non excederá os 90 db (A).  
As restantes actividades recreativas (café-bares, restaurantes, etc.) que carezan de equipo de música deberán estar así mesmo insonorizadas de maneira que non sobrepassen os límites establecidos cun nivel de ruído no seu interior de 90 db (A).

### 3. Aparcamentos.

En categoría 1ª, 2ª e 3ª, a partir dos 500 m<sup>2</sup> construídos dedicados a esta actividade disporán dunha praza de aparcamento por cada 50 m<sup>2</sup> construídos. Para superficies inferiores será de 1 praza por cada 80 m<sup>2</sup> construídos.



### **Art. 93. Regulación do uso oficinas**

#### 1. Condicións xerais.

Os locais de oficinas terán os seguintes servizos:

- a) Ata 100 metros cadrados, un retrete e un lavabo. Por cada 200 metros cadrados máis ou fracción aumentarse un retrete e un lavabo.
- b) A partir dos 100 metros cadrados instalaranse con enteira independencia para cada sexo.
- c) Estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais, dispoñendo dun vestíbulo de illamento.

. As oficinas que se establezan en semisotos non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo dun metro cando teñan utilización polo público. A altura libre deste local en semisoto será de polo menos 2,70 metros. Os locais situados no soto non poderán destinarse a outros usos distintos dos de almacenaxe e cuartos de instalacións.

. Nos restantes pisos a altura mínima dos locais de oficinas será a que se fixa nas Normas para as plantas de vivenda.

. A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.

Se soamente ten luz e ventilación natural os ocios de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local.

Esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento.

No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local.

. Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, ruídos, vibracións, etc.

#### 2. Aparcamentos.

Por cada 80 m<sup>2</sup> dedicados a este uso disporase dunha praza de aparcamento.

### **Art. 94. Regulación do uso salas de reunión e espectáculos**

As condicións de aplicación serán as do uso comercial e as establecidas no Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas.

#### **Art. 95. Regulación do uso industrial. Definición e clasificación**

1. Enténdese nestas Normas por uso industria o correspondente ós edificios ou locais dedicados ó conxunto de operacións que se executen para a obtención e transformación de primeiras materias, a súa posterior transformación, o seu envasado, almacenaxe, distribución e reparación. Inclúense na definición deste uso as actividades de artesanía.

2. Os establecementos industriais, de acordo co seu impacto urbanístico, clasifícanse nas seguintes categorías:

Categoría 1ª:

**Actividades industriais e artesanais compatibles coa vivenda.** É dicir, aquelas que non supoñen prexuízos de ningún tipo á vivenda e poden por tanto desenvolverse nos mesmos inmobles residenciais.

Categoría 2ª:

**Actividades industriais e artesanais compatibles coas zonas residenciais.** É dicir, aquelas que polo seu tamaño e efectos producidos non supoñen prexuízos ó normal desenvolvemento da función residencial nas zonas asignadas primordialmente a dito uso.

Categoría 3ª:

**Actividades industriais a localizar en zonas e polígonos industriais.** É dicir, aquelas que pola súa envergadura e efectos producidos necesitan localizarse en áreas onde o uso principal sexa o industrial.

Categoría 4ª:

**Actividades industriais de carácter especial.** Trátase neste caso daquelas que requiren unha ordenación específica e unha localización singular.

3. Os establecementos industriais, en atención ós produtos que neles se obteñan, manipulen ou almacenen clasifícanse nos seguintes grupos:

Grupo 1º:

**Industrias da construción:** talleres de pintura e decoración; escultura, cantería e pulimentación de pedras artificiais; vidrería e en xeral, os dedicados á preparación de materiais pétreos, naturais ou artificiais, cerámicos, vidros, áridos e aglomerantes, etc.

Grupo 2º:

**Industria electromecánicas:** talleres de ferraxería, fontanería, latón, bronceístas, praterías, fabricación de camas e mobles metálicos, carpintería metálica, xoguetería, óptica, mecánica de precisión e electrotécnica; reparacións electromecánicas, con exclusión dos destinados unicamente a reparación de automóbiles ou anexos ás instalacións de transportes urbanos; fabricación de instrumentos de música, etc.

Grupo 3º:

**Industrias da madeira:** talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles onde a materia principal sexa a madeira; xoguetería non mecánica; instrumentos de música con caixa de madeira; fabricación e preparación de embalaxes e de pasta de madeira, produtos sintéticos, celuloide, pasta de papel e cartón, etc.

Grupo 4º:

**Industrias químicas:** talleres e laboratorios de preparación de produtos químicos en xeral; tratamentos químicos de produtos de calquera clase, incluso de peles e o seu curtido; produtos e especialidades farmacéuticas, produtos de perfumería e limpeza e fabricación de vidros, esmaltes, pinturas, lacas e vernices, etc.

Grupo 5º:

**Industrias téxtiles e do vestido:** talleres de confección e adorno de roupas de todas clases; sombreirería, zapatería e luvas; albartería; reparación, acabado, tinxidura e limpeza de roupas; confección de adornos, xoiería e bixería e talleres de fiado, tecidos, encaixes, incluso tinxidura, apresto e acabado dos mesmos, etc.

Grupo 6º:

**Industrias da alimentación:** tafonas, fornos de confeitaría, galletas, etc.; preparación refino e cortado de azucre; torrefacción de graos de café, cebada, chicoria, cacao e moído e envase destes produtos; establecementos de frituras de produtos vexetais e animais, preparación e envase de leite e produtos lácteos; matanza de animais de curral e gando; preparación de conservas a base de carne e peixe; produtos alimenticios a base de residuos de matadoiro; preparación e envase de bebidas, fábricas de xeo, xeladerías e instalacións frigoríficas de conservación; fábricas de cervexa e fariñas, etc.

Grupo 7º:

**Industrias gráficas, de elaboración de papel e cartón e da comunicación:** talleres de imprenta, litografía, encadernación e artes gráficas en xeral; de cortado, dobrado, engomado de obxectos de papel e cartón con impresión e sen ela; de gravado e fabricación de rótulos esmaltados; talleres e laboratorios de fotografía e artes fotomecánicas, de revelado, copiado e montaxe de películas, estudos de dobraxe e sonorización, estudos de radio e televisión, etc.

Grupo 8º:

**Instalación dos servizos de distribución de enerxía eléctrica, auga e limpeza:** estacións de xeración, transporte, transformación e distribución de enerxía eléctrica; instalacións de elevación, conducción, distribución e depuración de augas; limpeza, desinfección, destrución ou aproveitamento de produtos residuais urbanos, etc.

Grupo 9º:

**Industrias do metal e construción de material móbil:** construción naval e automóbil, transformados metálicos e construción de maquinaria.

## **Art. 96. Localización das actividades industriais**

As diferentes categorías e grupos de establecementos industriais localizaranse baixo as seguintes condicións:

1. **Categoría 1ª:** Poderanse situar en planta baixa e primeira de edificios residenciais e en patios de cuarteirón con tolerancia para a edificación nunha planta. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

### Do grupo 1º.

- 1º Tódolos almacéns e depósitos polo miúdo que non ocupen unha superficie superior ós 200 metros cadrados.
- 2º Talleres de elaboración, cortado e decorado do vidro, con superficie máxima de 200 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.
- 3º Os talleres de pintura, decoración e almacéns ó seu servicio con superficie máxima de 200 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

### Do grupo 2º.

- 4º Os talleres de carpintería, ferraxería, construción e reparación electromecánica e, en xeral, tódolos electrometalúrxicos con superficie non superior a 200 metros cadrados e que se atopen illados en planta baixa, no caso de posuír potencia mecánica.

Nas instalacións de carga de acumuladores permitírase ata 6 KW instalados e, polo contrario, as instalacións de afiado redúcense a 1 KW.

### Do grupo 3º.

- 5º Os talleres de carpintería, ebanistería e, en xeral, tódolos que traballan na madeira e materiais análogos con superficie que non exceda de 200 metros cadrados e debidamente illados en planta baixa, no caso de posuír potencia mecánica.

Nas instalacións de carga de acumuladores permitírase ata 6 KW instalados, reducíndose as instalacións de afiado a 1 KW.

### Do grupo 4º.

- 6º Os laboratorios de produtos químicos farmacéuticos e de perfumería, sempre que non produzan gases nocivos ou prexudiciais, establecidos en planta baixa, con superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.

### Do grupo 5º.

- 7º As industrias da confección, vestido, adorno, comprendidos os de reparación, limpeza e acabado e almacéns ó seu servicio, coas seguintes restricións:

- a) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que en planta baixa.
- b) Os depósitos de materias combustibles e inflamables, someteranse ás prescricións indicadas anteriormente.

En especial prohibese o almacenamento en montón de tecidos impregnados de aceites secantes.

### Do grupo 6º.

- 8º As industrias de preparación de productos alimenticios coas seguintes restriccións:
- a) Non ter cortes nin cortellos, nin estancias para ningunha clase de gando, excluíndose por tanto a matanza de animais.
  - b) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que en planta baixa.
  - c) A soleira dos fornos non excederá de 20 metros cadrados e o número deles de dous, se están instalados en planta baixa; a instalación non pasará a dun forno doméstico, en caso contrario.
  - d) Non desprenderá fumes nin gases molestos ó exterior do establecemento, debendo dispoñer de instalacións axeitadas para captalos.
  - e) As chemineas deberán rebordar en dous metros as edificacións colindantes.
- 9º Os almacéns e establecementos de preparación e venda de bebidas, sempre que nos depósitos de substancias combustibles ou inflamables se sometan ás restriccións do apartado primeiro e que o volume total almacenado non exceda de 20.000 litros.
- 10º As instalacións frigoríficas anexas ós dous apartados anteriores.

Do grupo 7º.

- 11º Os talleres de artes gráficas, incluso encadernacións e elaboración de papel e cartón, con superficie que non exceda de 200 metros cadrados..

Do grupo 8º.

- 12º As instalacións dos servizos de distribución de enerxía, auga e gas, conformes co Plan de Ordenación dos mesmos e os seus regulamentos especiais.

Na categoría 1ª nos seus distintos grupos, o equipo de forza motriz productiva non excederá da potencia instalada de 10 CV.

A actividade de cada grupo inclúe os almacéns de produtos derivados da actividade en iguais condicións.

Cando se almacenen substancias inflamables e combustibles, deberán estar situadas en planta baixa e axustarse ás seguintes limitacións:

- a) As substancias inflamables contidas en envases correntes, deberán limita-la capacidade do depósito a 300 litros para os líquidos e de 500 quilos para os sólidos.

Exceptúanse, polo seu peculiar perigo, o sulfuroso de carbono, éter, colodión e disolucións de celuloide que en cada caso requirirán unha licenza especial, que non poderá concederse en ningún caso para capacidades superiores ós 300 litros.

Se están contidos en depósitos subterráneos, con arranxo ás normas do seu regulamento especial, poderá alcanza-la capacidade de 2.500 litros.

En terreos non edificados e en depósitos subterráneos, cun grosor sobre os mesmos dun metro, poderá alcanza-la capacidade de 10.000 litros a unha distancia de 6 metros de liña de fachada e de 5.000 litros a 3 metros.

- b) Os aceites lubricantes, pesados, mazcuts, etc. e, en xeral, os líquidos inflamables de punto de inflamación superior ós 35 graos, incluído-los combustibles, permitiranse ata 1.000 litros en envases correntes coas debidas medidas de seguridade e ata 3.000 litros en tanques metálicos ou de materiais debidamente homologados, ou depósitos subterráneos convenientemente dispostos. Os depósitos en terreos non edificadas na forma e capacidades indicadas no apartado anterior.
- c) Os combustibles sólidos (carbón, leña, madeira, etc.) só poderán almacenarse en cantidades inferiores ás dez toneladas en peso ou oito metros cúbicos en volume.

En particular os depósitos de hulla non poderán establecerse en capas ou montóns de profundidade superior ós 2,50 metros.

- d) Queda prohibido en absoluto o almacenamento de trapos, roupas, etc., en montóns que non teñan sufrido lavado ou desinfección previa e, neste caso, o amontoamento limitarase pola mesma cifra dos combustibles sólidos.

En especial prohibese o almacenamento de algodóns engraxados fóra de recipientes metálicos pechados.

- e) Tódalas substancias que poidan producir olores ou vapores nocivos ou molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.

2. **Categoría 2ª:** Situaranse en edificios exclusivos ou independentes separados de edificios de vivenda con muro continuo de grosor non inferior a 30 cm, sen vivendas nas plantas superiores, situados en parcela propia, en patios de cuarteirón con tolerancia para a edificación nunha planta e en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1º:

- 1º As fábricas de produtos hidráulicos, pedra artificial, mosaicos e similares, cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.
- 2º Os talleres de serra e labra de pedra, mármore, etc. cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.
- 3º Os talleres de decorado, pintura, etc. con superficie máxima de 600 metros cadrados.
- 4º Almacéns de materiais de construción, con 600 metros cadrados de superficie máxima.

Do grupo 2º:

- 5º Os almacéns de produtos metalúrxicos clasificados.
- 6º Os talleres electromecánicos con excepción de forxas mecánicas.

Do grupo 3º:

- 7º Os talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles dos cales a materia prima sexa a madeira, os de xoguetería non mecánica, os de instrumentos musicais de madeira, a fabricación e preparación de embalaxes. Todos eles en superficie non superior a 600 metros cadrados.

Do grupo 4º:

- 8º Os laboratorios de produtos químicos, pequenas fábricas de xabón, lixivia e perfumes coas seguintes limitacións:

- a) Que non ocupen unha superficie superior a 600 metros cadrados.
  - b) Que non desprendan ningunha clase de ácidos ou lixos nocivos ou prexudiciais.
  - c) Que non vertan augas residuais nocivas para a depuración biolóxica das mesmas ou para a conservación dos conductos da rede de sumidoiros.
- 9º As fábricas de cores de pintura coas limitacións anteriores e as establecidas para substancias inflamables e combustibles.
- 10º Os laboratorios biolóxicos, coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a sete.
- 11º As manufacturas de caucho, coiro e materiais similares coas mesmas limitacións anteriores sempre que o volume máximo de substancias inflamables que se almacenen, non excedan de 500 quilos e os almacéns de substancias combustibles non superen dita cifra.

Do grupo 5º:

- 12º Os talleres de tinturería, lavado e limpeza que empreguen potencia mecánica e líquidos inflamables para o seu traballo, coas limitacións establecidas para o grupo 4º, e sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.
- 13º As manufacturas téxtiles con superficie máxima de 600 metros cadrados.
- 14º Os lavadoiros públicos.

Do grupo 6º

- 15º A preparación dos produtos alimenticios para o home e para o gando sen matanza nin utilización de produtos residuais do matadoiro, sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.
- 16º Almacéns e preparación de bebidas, licores, etc.; fábricas de gaseosas e xeo coa súa superficie non superior a 600 metros cadrados.

Do grupo 7º:

- 17º Tódolos talleres de artes gráficas con superficie máxima de 600 metros cadrados.
- 18º As manufacturas de papel e cartón con superficie máxima de 600 metros cadrados.
- 19º As industrias e actividades de comunicación.

Do grupo 8º:

- 20º Parques de limpeza.
- 21º Tódalas instalacións de distribución dos servizos de gas, auga e electricidade cando a súa localización en cuarteiróns industriais sexa compatible co servizos que prestan.

**ALMACÉNS**

- 22º Tódalas clases de almacéns limitados a 900 metros cadrados, coas restricións establecidas nas de primeira categoría para substancias combustibles ou inflamables.



Estas restriccións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes tecnicamente suficientes.

Os núcleos industriais que agrupen industrias dunha mesma característica, someteranse a illamentos especiais e a ordenanzas adecuadas ó tipo de industria e á localización proxectada.

Na categoría 2ª nos seus distintos grupos o equipo de forza motriz non excederá da potencia instalada de 30 CV.

3. **Categoría 3ª:** Situaranse en polígonos ou zonas industriais. Poden pertencer a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1º:

- 1º Os almacéns de mármore e pedras naturais con taller de serra, machucado ou clasificación.

Do grupo 2º:

2º Os almacéns de productos metalúrxicos, con cizallas e aparatos para rotura de chatarra.

Do grupo 3º:

3º Os almacéns de madeira e materiais similares con talleres de serra nos locais diferentes dos almacéns.

Do grupo 4º:

4º Os almacéns de carbóns e combustibles e instalacións de lavado, clasificación e aglomeración.

5º Os almacéns de todas clases de productos con instalacións de clasificación, lavado, refinado ou repartición.

Do grupo 5º:

6º Os almacéns de grao con lavado, desecación, molturación e clasificación.

7º As centrais de preparación e distribución de leite e productos derivados.

8º As cámaras e instalacións de desecación e conservación de productos alimenticios.

Do grupo 6º:

9º As estancias para gando trashumante, os matadoiros e as industrias de conservas de carne e pescado incluso de residuos de matadoiro.

Do grupo 7º:

10º As industrias ou instalacións vencelladas á comunicación.

Do grupo 8º:

11º As instalacións de servicios de distribución de enerxía eléctrica, auga e gas e de limpeza.

Do grupo 9º:

12º As industrias de construción naval e automóbil, transformados metálicos e construción de maquinaria.

Inclúense ademais nesta categoría tódalas industrias e almacéns non incluídos nas anteriores por pasa-los límites establecidos para elas; aquelas que non é indispensable situar dentro do núcleo urbano; e aquelas que pola súa insalubridade, perigo ou incomodidade, son incompatibles coas zonas de vivendas.

4. **Categoría 4ª:** Situaranse nas zonas industriais especiais. Pertencen a esta categoría as actividades industriais que polas súas características de funcionamento, nocividade ou perigo, a súa grande ocupación de solo ou polas dimensións das súas instalacións, non se poden encadrar nas categorías anteriores.

#### **Art. 97. Ampliación de instalacións existentes**

As instalacións industriais das categorías 1ª e 2ª existentes á aprobación do Plan Xeral que fosen ampliadas, poderán chegar con esa ampliación a superar nun 20% as limitacións de tamaño anteriormente establecidas, sempre que cumpran as seguintes condicións:

- a) Estar nunha localización que o Plan considere propia para o uso industrial na categoría correspondente.
- b) Para os de categoría 1ª: que a ampliación se produza en locais contiguos ós que previamente ocupe.
- c) Para os de categoría 2ª ,a ampliación debe producirse dentro da parcela ou parcelas en que previamente se localicen.
- d) Se con iso non houberse prexuízo para os usos colindantes, poderá ampliarse dentro da categoría 2ª sobre parcelas contiguas aptas para o uso industrial conforme ó Plan.
- e) A ampliación de actividades industriais das categorías 3ª e 4ª non ten limitación podéndose estender a outras parcelas ou solo dentro dos polígonos ou zonas industriais. En ningún caso poderá sobrepassa-los límites establecidos polas súas Normas en canto á ocupación de parcelas, recuados, alturas e edificabilidades máximas permitidas.

**Art. 98. Molestia, nocividade, insalubridade e perigo**

1. As definicións de actividade molesta, nociva, insalubre e perigosa e a determinación dos seus efectos, contense no Decreto 2414/1961, de 30 de novembro, e disposicións concordantes e aplicarase ós usos tipificados por dito Decreto.
2. Os establecementos na categoría 1ª, para cada actividade diferente que se leva a cabo, non sobrepassará por toda clase de efectos os índices 0, 1, 2 que se precisan no anexo do Decreto 2414/1961 e na Instrucción que o desenvolve de 15 de marzo de 1963, coas adaptacións derivadas das novas disposicións na materia que requira o cambio tecnolóxico. Cando a intensidade 3 se alcanzara por razóns da insalubridade das augas residuais, poderá admitirse a súa inclusión nesta categoría sempre que previamente se corrixan as causas que produciron tal índice.
3. Os establecementos industriais da categoría 2ª, para cada actividade diferente que se leve a cabo, non sobrepassarán, por toda clase de efectos, a intensidade 3.
4. Cando as actividades correspondentes á categoría 2ª se situaran en interiores de cuarteirón, para a concesión das licencias de edificación ou uso e, en todo caso, para o seu funcionamento, haberá de terse especialmente en conta que as chemineas, vehículos, maquinaria e demais instalacións ou actividades que poidan producir fumes, po ou rúidos, se doten inescusablemente dos elementos correctores necesarios para evitar molestias á veciñanza.
5. Os establecementos das categorías 3ª e 4ª non poderán supera-lo índice 4 máis que para dúas clases de efectos.
6. Ademais de cumprí-las condicións de edificación, os locais industriais instalaranse de forma que permitan previ-los sinistros, combatelos e evita-la súa propagación. As actividades perigosas, en calquera caso, deberán respecta-las normas específicas de aplicación xeral dictadas para cada produto polo organismo competente.
7. Os graos de actividades industriais non rexen para as instalacións ó servizo de vivendas como ascensores, montacargas, portas automáticas, instalación, xeradores de electricidade, etc., que virán reguladas polas disposicións específicas da Administración de Industria.

#### **Art. 99. Condicións de funcionamento das actividades industriais**

1. Como norma xeral non poderá utilizarse ou ocuparse ningún solo ou edificio para usos industriais que produza algún dos seguintes efectos: ruído, vibracións, olores, po, fume, sucidade ou outra forma de contaminación, perturbacións de carácter eléctrico ou doutro tipo, perigos especiais de lume, perigo de explosión, e en xeral calquera tipo de molestia, nocividade, insalubridade ou perigo en grao tal que afecte negativamente ó medio ambiente, ós demais sectores urbanos e ós predios situados nos seus lindes, ou impida a localización dun calquera dos demais usos permitidos por estas Normas.
2. Os lugares de observación onde se determinarán as condicións de funcionamento de cada actividade serán os seguintes:
  - 1º No punto ou puntos onde os efectos sexan máis aparentes nos casos de fumes, po, residuos ou calquera outra forma de contaminación e perturbacións eléctricas ou radioactivas. No punto ou puntos onde se poidan orixinar en caso de perigo especial de incendio e de perigo de explosión.
  - 2º Nos límites exteriores da liña do solar ou parcela ou do muro pertencente ós veciños inmediatos, nos casos en que se orixinen molestias por ruídos, vibracións, deslumbramentos, olores ou similares.
3. Condicións de seguridade das instalacións industriais
  - 1º Os edificios ou establecementos de uso industrial ou de almacenamento, que estean localizados en edificios destinados exclusivamente a estes usos rexeranse por este artigo en defecto dunha normativa específica.

Os bloques representativos, separados da nave industrial ou debidamente compartimentados con respecto a ela, que non se dediquen a procesos de fabricación, rexeranse polo disposto na NBE-CPI-96.
  - 2º Calquera instalación industrial que se constrúa deberá dispor, polo menos nunha das súas fachadas e ó longo da mesma, dunha franxa de espazo exterior ata onde sexa posible o acceso dos vehículos do Servizo de Extinción de Incendios.

Tal espazo deberá cumprí-las seguintes condicións:

    - a) A súa anchura mínima será de 5 metros e deberá permiti-lo estacionamento dos citados vehículos a distancia non maior de 10 metros da fachada do edificio.
    - b) En calquera caso, a distancia entre o dito espazo e algún dos accesos ó edificio non será superior a 30 metros.
    - c) A súa capacidade portante será necesaria para resistir unha sobrecarga de uso de 2.000 Kp/m<sup>2</sup>.
    - d) Manterase libre de bancos, árbores, xardíns, luminarias, marcos ou outros obstáculos fixos, que impidan o acceso ós vehículos citados anteriormente.
4. Os establecementos deberán evitar ou limita-los efectos que se relacionan, por debaixo dos límites máximos de funcionamento que, para cada tipo de efectos, se establecen a continuación:
  - 1º Incendio e explosión.

Tódalas actividades que, no seu proceso de produción ou almacenaxe, inclúan "inflamables" e "materias explosivas", instalaranse cos sistemas de seguridade axeitados, que eviten a posibilidade de incendio e explosión, así como cos sistemas (tanto en equipo como en ferramenta) necesarios para combatelos en casos fortuítos. Baixo ningún concepto poderán queimarse materiais ou desperdicios ó aire libre.

As instalacións da actividade e dos seus diferentes elementos deberán cumprir-las disposicións pertinentes dictadas polos diferentes organismos estatais ou locais, na esfera das súas respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza a almacenaxe por xunto de produtos inflamables ou explosivos en locais que formen parte ou sexan contiguos a edificios destinados a vivenda. Estas actividades, por conseguinte, clasificaranse sempre en categoría 3ª e 4ª.

2º Radioactividade e perturbacións eléctricas.

Non se permitirá ningunha actividade que emita radiacións perigosas ou perturbacións eléctricas que afecten ó funcionamento de calquera equipo ou maquinaria diferentes dos que orixinen a perturbación.

Deberán cumprir tamén as disposicións especiais dos organismos competentes na materia.

3º Ruídos.

A intensidade do son procedente de todo uso ou equipo (a excepción dos equipos provisionais de transporte ou de traballos de construción), non poderán exceder do establecido na Ordenanza Municipal vixente, debendo estarse ó previsto na Lei 7/1997 de 11 de agosto de Protección contra a contaminación acústica.

4º Vibracións.

Non poderá permitirse ningunha vibración que exceda da determinada na Ordenanza Municipal vixente e na Lei 7/1997 de 11 de agosto. Para a súa corrección dispoñeranse bancadas independentes da estrutura do edificio e do solo do local para todos aqueles elementos orixinadores da vibración, así como dispositivos antivibratorios.

Non se permitirá a ancoraxe directa de máquinas ou soportes ás paredes medianeiras, teitos ou forxados de separación de recintos, debendo interporse os dispositivos antivibratorios axeitados.

Os conductos polos que circulen fluídos líquidos ou gasosos en forma forzada conectados directamente con máquinas que teñan órganos en movemento, dispoñerán de dispositivos de separación que impidan a transmisión das vibracións xeradas en ditas máquinas. As bridas e os soportes dos conductos, o igual que as aberturas dos muros para o paso das conduccións, dotaranse de elementos antivibratorios.

A determinación do nivel de vibración realizarase de acordo co establecido na norma ISO-2631-1, apartado 4.2.3., segundo establece o art. 4 do anexo á Lei de Protección contra a contaminación acústica.

A vibración no ambiente interior non poderá supera-los valores indicados no art. 8.4. da Lei 7/97.

5º Deslumbramentos.

Desde os puntos de medida especificados non poderá ser visible ningún deslumbramento, directo ou reflectido, debido a fontes luminosas de grande intensidade, ou a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura ou outros.

6º Fumes.

A partir da cheminea ou conducto de evacuación non se permitirá ningunha emisión de fume gris, visible, de sombra igual ou máis escura á intensidade 2 da escala de Micro-Ringlemann, excepto para o fume gris, visible a intensidade de sombra igual a 3 de dita escala emitido só durante catro minutos (4 min.) en todo período de trinta minutos (30 min.) ou maiores esixencias da Ordenanza Municipal correspondente.

As actividades cualificadas como "insalubres", en atención á produción de fumes, po, néboas, vapores ou gases desta natureza, deberán estar dotadas das adecuadas e eficaces instalacións de precipitación de po ou de depuración dos vapores ou gases (en seco, en húmido ou por procedemento eléctrico).

Así mesmo, no interior das explotacións non poderán sobrepasarse os niveis máximos tolerados de concentración de gases, vapores, fumes, po ou brétemas no aire, que se definen no Anexo do Regulamento aprobado.

7º Olores.

Non se permitirá ningunha emisión de gases nin a manipulación de materias que produzan malos olores en intensidade tal que poidan ser facilmente detectables sen instrumentos, no linde da parcela desde a que se emiten.

8º Outras formas de contaminación.

Non se permitirá ningún tipo de emisións de cinzas, pos, fumes, vapores, gases nin doutras formas de contaminación do aire, da auga ou do solo, que poidan causar dano á saúde das persoas, dos animais ou das plantas; prexuízo ás propiedades; ou que causen sucidade.

Aquelas actividades industriais que sobreparen os anteriores límites serán consideradas como de carácter especial ou de categoría 4ª e só poderán localizarse nas zonas previstas para tal efecto ou en parcelas reservadas de polígonos industriais mediante autorización expresa do Concello. En calquera caso será necesario reducir ó máximo os niveis de funcionamento que resulten extralimitados, en particular aqueles en que os efectos sobreparen os propios límites da zona industrial aínda que esta sexa de carácter especial.

9º Augas residuais.

A utilización de augas de ríos ou regatos virá acompañada da obriga de restituí-la mesma en óptimas condicións de utilización, aínda que para iso fose necesario un proceso de depuración das mesmas.

Os materiais en suspensión contidos nas augas residuais non excederán, en peso, a cantidade de 30 miligramos por litro.

A D.B.O. (demanda bioquímica de osíxeno) en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de osíxeno disolto absorbido en 5 días a 18°C de temperatura.

O nitróxeno expresado en N e NH<sub>4</sub>, non será superior a 10 e 15 miligramos respectivamente.

O efluente que verta nas redes do servizo público, deberá estar desprovisto de tódolos produtos susceptibles de prexudica-las conducións, así como de materias flotantes, semidentables ou precipitables que, ó mesturarse con outros efluentes poidan atentar, directa ou indirectamente, contra o bo funcionamento das redes de sumidoiros.

O pH do efluente deberá estar comprendido entre 5,5 e 8,5. Excepcionalmente, en caso de que a neutralización se fixese con cal, o pH poderá alcanza-lo valor de 9,5.

O efluente non terá, en ningún caso, unha temperatura superior ós 30°C quedando obrigada-las industrias a realiza-los procesos de refrixeración necesarios para non sobrepasar este límite.

Quedan prohibido-los vertidos de compostos cíclitos hidroxilados e os seus derivados halóxenos.

Queda prohibido o vertido de substancias que favorezan os olores, sabores e coloracións da auga nas canles de vertido, cando poida ser utilizada na alimentación animal.

5. Por cada 100 m<sup>2</sup> construídos para o uso industrial, dispoñerase dunha praza de aparcamento.



## **Art. 100. Regulación do uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil**

### 1. Definición e clasificación.

Denomínase garaxe-aparcamento a todo lugar destinado especificamente á estancia de vehículos de calquera clase para a súa garda. Enténdense por servizo do automóbil as actividades e lugares especificamente destinados ó abastecemento, mantemento, entretemento e limpeza de vehículos automóbiles.

Ós efectos da aplicación desta Norma establécese a seguinte clasificación:

Categoría 1ª: Garaxe-aparcamento privativo de uso individual.

- . Grao 1º. No mesmo edificio da vivenda.
- . Grao 2º. En edificación adosada.
- . Grao 3º. En edificación exenta dentro da parcela.

Categoría 2ª: Garaxe-aparcamento de uso colectivo.

- . Grao 1º. En planta baixa e/ou semisoto ou soto de edificios.
- . Grao 2º. En parcela interior, patios de cuarteirón e espazos libres privados.

Categoría 3ª. Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

Categoría 4ª. Estacións de servizo.

Categoría 5ª. Talleres de mantemento, entretemento e limpeza de automóbiles.

Os talleres de reparación de automóbiles rexeranse ademais polas Normas de Industria, aínda que se atopen emprazados dentro dun garaxe ou instalación das anteriormente relacionadas.

### 2. Condicións xerais.

- a. Nas categorías 2ª, 3ª, 4ª e 5ª, o Concello poderá denega-la súa instalación naquelas fincas que estean situadas en vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, salvo que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira. O feito de denega-la instalación de garaxe-aparcamento, se fose obrigatoria, non releva os propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma adecuados.

Para autoriza-la explotación de garaxes en categoría 2ª como servizos de aparcamento ó público, deberá garantirse previamente a reserva de prazas esixida pola intensidade de usos prevista para a parcela ou o edificio.

- b. Nos edificios plurifamiliares queda prohibido realizar garaxes individualizados con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con vaos continuos. No caso de realizar garaxe na planta baixa, a entrada e saída será única ou como moito, dobre.

### 3. Accesos.

Os garaxes-aparcamento en categorías 2ª e 3ª e os locais de servizo do automóbil dispoñerán dun espazo de acceso de tres metros (3 m) de ancho e cinco (5 m) de fondo, como mínimo, con piso horizontal ou pendente máxima de 5%, libre de calquera outro uso ou actividade.

Os garaxes-aparcamentos das categorías 2ª e 3ª deberán cumprir ademais as seguintes condicións:

- a) Os de menos de 800 metros cadrados terán un único acceso desde a vía pública. Nos de máis de 800 metros cadrados, o ancho mínimo de acceso será de 3, 4 ou 5 metros, segundo dean a unha rúa de máis de 15 metros, comprendida entre 10 e 15, ou menor de 10 metros, respectivamente.
- b) Os garaxes-aparcamento de menos de 800 metros cadrados poden utilizar como acceso o portal do inmobile, cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio. Os accesos destes garaxes poderán servir tamén para dar entrada a locais con usos autorizados, sempre que as portas que dean ó mesmo sexan blindadas e o ancho do acceso sexa superior a catro metros, e nos de menos de 200 metros cadrados sexa superior a tres metros.
- c) Os garaxes-aparcamento de 800 a 3.000 metros cadrados poderán dispoñer dun só acceso para vehículos, pero contarán con outro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco con dobre porta, resistente ó lume, e con resortes de retención para posibles ataques ó lume e salvamento de persoas. O ancho mínimo deste acceso será dun metro.
- d) Nos garaxes-aparcamento de 3.000 a 8.000 metros cadrados, a entrada e saída deberán ser independentes ou diferenciadas, cun ancho mínimo para cada dirección de tres metros e deberán ter ademais unha saída directa de ataque ó fogo e salvamento. Nos superiores a 8.000 metros cadrados deberán existir accesos a dúas rúas, con entrada e saída independente ou diferenciada en cada unha delas. Estes últimos dispoñerán dun acceso para peóns.
- e) O acceso desde a vía pública sempre que correspondan a aparcamentos de menos de 3.000 m<sup>2</sup>, será único.

As ramplas rectas non sobrepasarán a pendente do 16% e as ramplas curvas do 12%, medidas pola liña media. A súa anchura mínima será de tres metros (3 m), co sobreancho necesario nas curvas.

Poderase autoriza-lo emprego de aparatos montacoches cando, sendo obrigatoria a localización de garaxe pola ordenanza correspondente, non sexa viable a solución de rampla. Nese caso instalarase un montacoches por cada vinte prazas de aparcamento ou fracción. O espacio de espera será horizontal e cun fondo mínimo de 5 metros.

A localización do acceso do garaxe deberá ser obxecto de consulta previa ó Concello podendo esixirse a concentración de accesos ou separación mínima entre estes co obxecto de reduci-lo número de vaos naquelas rúas que polo seu uso, funcionalidade, etc. así o esixan.

#### 4. Praza de aparcamento.

Enténdese por praza de aparcamento neta un espacio mínimo de 2,20 metros por 4,50 metros. Sen embargo, o número de coches dentro dos garaxes-aparcamento non poderá exceder do correspondente a un coche por cada 20 metros cadrados. Sinalaranse no pavimento os emprazamentos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos de proxecto que se presenten ó solicita-la concesión das licencias de construción, instalación, funcionamento e apertura.

#### 5. Altura mínima.

En garaxes-aparcamento admítese unha altura libre mínima de 2,20 metros en calquera punto ocupable.

No caso de vivendas unifamiliares a altura libre mínima será de 2,00 metros.

#### 6. Ventilación.

A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores ou gases nocivos.

#### 7. Illamento.

O recinto do garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou fincas colindantes por muros e forxados resistentes ó lume, e con illamento sobre ruídos, sen ocios de comunicación con patios de parcela ou locais destinados a outros usos.

8. Comunicación.

Poderá comunicarse directamente o garaxe-aparcamento coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeira, salas de máquinas, cuartos trasteiros ou outros usos similares autorizados do inmovible, cando estes teñan acceso dotado de illamento, con portas blindadas de peche automático. Exceptúanse os situados debaixo de salas de espectáculos, que estarán totalmente illados, sen permitirse ningunha comunicación interior co resto do inmovible.

9. Os garaxes-aparcamento de categorías 2ª e 3ª que se destinen á explotación como servizo de aparcamento ó público, ademais de cumprí-las condicións deste artigo, cumprarán as especificacións dos artigos 191, 192 e 193 desta Normativa Urbanística.

10. Condicións das estacións de servizo (categoría 4ª).

Ademais das disposicións legais vixentes que lles foran de aplicación cumprarán as seguintes:

- 1º) Dispoñerán de aparcamento en número suficiente para non entorpece-lo tránsito, cun mínimo de dúas prazas por subministrador.
- 2º) Os talleres de automóviles anexos, non poderán ter unha superficie superior a 100 m<sup>2</sup> e dispoñerán dunha praza de aparcamento para cada 25 m<sup>2</sup> de taller. Se se estableceran servizos de lavado e engraxe, deberán instalarse coas condicións destas Normas.
- 3º) Non causarán molestias ós veciños e viandantes e axustaranse ó establecido nas ordenanzas sobre ruídos da zona.

11. Condicións particulares dos talleres de servizo do automóbil (categoría 5ª).

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas normas do uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle foran de aplicación, cumprarán as seguintes:

- a) Dispoñerán, dentro do local, dunha praza de aparcamento por cada 80 metros cadrados de taller.
- b) Nos locais de servizo de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivendas, a potencia eléctrica instalada non excederá de 25 CV; nos restantes non excederá de 60 CV; e en edificios exclusivos para uso do automóbil non existirá limitación. Dispoñerán dunha praza de aparcamento por cada 3 CV de potencia instalada.

#### **Art. 101. Regulación do uso agropecuario**

1. Considéranse como agrarias ou agropecuarias as actividades relacionadas directamente coa explotación dos recursos vexetais do solo e da cría e reprodución de especies animais.

Diferéncianse as seguintes categorías:

- Agrícolas.
- Forestais.
- Gandeiras e piscícolas.

A regulación destas actividades e das súas explotacións suxetarase ós plans ou normas das administracións competentes e á súa lexislación específica.

2. Inclúense dentro do concepto de agrícolas as actividades relacionadas directamente co cultivo de recursos vexetais, non forestais.

A efectos normativos, distínguense os seguintes tipos:

##### A. Agricultura extensiva.

Son criterios específicos da presente normativa a conservación dos solos fértiles e o control da transformación paisaxística das masas arbóreas e das edificacións agrarias existentes como soporte da capacidade productiva e mantemento dos valores tradicionais do territorio. As novas edificacións directamente vencelladas ás explotacións agrícolas, ou a ampliación das existentes, realizaranse de acordo coa normativa particular de cada ordenanza de solo rústico.

##### B. Agricultura intensiva. Horticultura.

Considéranse aquí incluído-los cultivos agrícolas de horta, normalmente de pequena extensión, dedicados á obtención de verduras, legumes e froitas. As hortas existentes considéranse como espazos a preservar, mantendo, de se-lo caso, o carácter de parcelas dispersas con algunha edificación precaria, pero sen que poidan transforma-lo seu carácter netamente agrícola.

##### C. Agricultura intensiva. Viveiros e invernadoiros.

Considéranse como tales os espazos ou construcións dedicados ó cultivo de plantas e árbores, en condicións especiais de coidado.

Evitarase a construción de invernadoiros segundo o establecido nas ordenanzas de solo rústico.

Os viveiros comerciais que requiran construcións auxiliares para garda e administración deberán cumprilas seguintes condicións:

- Ocupación máxima de edificación, 10%.
- Condicións de edificación, as correspondentes á ordenanza do solo rústico en que se atope, cunha soa planta.
- Os aparcamentos de visitantes, carga e descarga resolveranse dentro da mesma parcela.

3. Usos forestais.

Considérase como forestal o uso ou actividade relativa ó cultivo de especies arbóreas e arbustivas ou de matagueira e pastos forestais susceptibles de explotación e aproveitamento controlado, incluíndo as actividades propias da súa explotación en orixe, tales como garda, corta, serrado e despece.

#### 4. Usos gandeiros.

Para os efectos das presentes Normas considéranse usos gandeiros aquelas actividades relativas á cría de todo tipo de gando, así como doutros animais de granxa ou curral.

Polos seus efectos ambientais e vinculacións territoriais, distínguense dous tipos:

1. Gandería vencellada ó recurso solo, pasteiros, forraxe, etc.
2. Gandería industrializada desligada do substrato vexetal rústico, do terreo sobre o que se implanta.

Polo tipo de especies ou gando que se cría establécense os seguintes grupos:

1. Gando maior, vacún e equipo.
2. Gando menor, ovino ou caprino.
3. Gando porcino e avícola, coelleiro, etc.

A efectos da intensidade do uso, establécese a equivalencia de dez cabezas de gando menor por cabeza de gando maior.

#### 5. Gandería vencellada á explotación do solo.

Ademais do cumprimento das regulamentacións específicas e lexislación sectorial que lles sexa de aplicación, as explotacións gandeiras quedan suxeitas ás determinacións que establecen as presentes Normas.

Toda edificación de estabulación ou as súas construcións auxiliares que, sendo de nova planta ou por ampliación, non sobrepare os 100 m<sup>2</sup>, considerárase permitida e requirirá soamente a licenza municipal.

Cando se supere dita superficie, precisarase informe favorable do organismo sectorial competente, previo á concesión de licenza polo Concello, con independencia das autorizacións e trámites que procedan en aplicación do Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas.

Queda prohibido o uso residencial nestas instalacións.

Fóra dos núcleos rurais delimitados ou dos terreos de vivenda agraria tradicional (casais) existentes, as instalacións de estabulación requiren unha superficie mínima de terreo de 3.000 m<sup>2</sup>.

A creación de novas explotacións, para ser consideradas ligadas á actividade agraria requiren unha vinculación de 2.000 m<sup>2</sup> de terreo agrario por cada cabeza de gando vacún (aproximadamente 10 m<sup>2</sup> de construción), o que equivale a 5 vacas por hectárea.

Os vertidos deberán solucionarse no propio terreo por medio das axeitadas esterqueiras e pozos desde os que se aplique á fertilización das zonas agrarias da finca, prohibíndose a expulsión do efluente ós camiños e canles públicas ou redes municipais, se non está depurado.

#### 6. Gandería intensiva.

Denomínase así toda estabulación gandeira onde os recursos alimenticios non proveñan directamente da explotación, nun 50% como mínimo.

Debido ó distinto grao de molestias e limitacións hixiénicas que implican, sepáranse en tratamento normativo as cortes de vacún, equino, ovino e caprino, dos cortellos, galiñeiros, coelleiras e granxas de visóns. Estas últimas, ademais do cumprimento das regulamentacións específicas restante lexislación sectorial que lles sexa de aplicación, considéranse como usos autorizables e poderán prohibirse, segundo a categoría de solo rústico, en razón das esixencias e condicións que neste sentido correspondan.

As distancias a outras edificacións deberán respecta-lo establecido no Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas e na lexislación específica.

Para cortes e galiñeiros non se esixen límites de distancia entre instalacións similares, pero si de 200 m como mínimo (ampliable a 400 m nos galiñeiros maiores de 7.000 galiñas), a edificios de vivenda ou equipamento.

Esixírase unha superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, con ocupación máxima do 20% e recuado mínimo a lindeiros de 10 metros.

A autorización de implantación e construción dunha instalación de gandería industrializada está supeditada á vinculación dun terreo suficiente que contribúa a garanti-lo illamento da explotación, conforme ó apartado anterior, e á absorción como fertilizante do esterco producido, sen perigo de contaminación do solo e das augas.

A vinculación de terreos pode substituírse por instalacións que tecnicamente garantan os mesmos resultados.

As construcións axustaranse ás condicións xerais de edificación reguladas polas ordenanzas de zona tanto para a edificación principal como para as construcións auxiliares.

Deberá presentarse estudo específico de absorción de esterco e decantación de xurros e de transporte ó terreo agrario a fertilizar, evitando os vertidos a canles ou camiños públicos e a produción de impactos incompatibles coas actividades e vivendas veciñas.

## 7. Usos piscícolas.

A presente normativa será de aplicación para as explotacións en piscifactorías, cetáreas e demais instalacións de acuicultura.

A instalación de piscifactorías estará sometida á autorización previa dos organismos competentes.

A petición de autorización acompañarase cun estudo da situación actual da zona, contendo planos a escala mínima de 1:1.000 onde se sinalen as canles naturais, as canalizacións e tomas de auga, acompañado dun estudo de impacto que considere os efectos paisaxísticos das instalacións, os efectos ambientais dos vertidos na sanidade das augas, etc.

A súa localización virá condicionada polas limitacións que impoña a necesidade de protección do valor natural das ribeiras e do litoral.

#### **Art. 102. Regulación das actividades extractivas**

1. Consideraranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realicen actividades de extracción de terras, áridos e se exploten canteiras e minas a ceo aberto.
2. Estas actividades teñen sempre carácter temporal e provisional.
3. Poderán prohibirse as actividades extractivas cando non se cumpra coas condicións esixibles polo art. 59 LSG, calquera que sexa a cualificación do solo, nun radio inferior a 500 m de núcleos de poboación e de edificios, restos históricos ou arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados neste Documento ou incluídos en Catálogo de protección.
4. As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas a previa autorización municipal, sen prexuízo da necesidade de solicita-las preceptivas autorizacións doutras entidades ou organismos.
5. A obtención de autorización por parte doutras autoridades ou organismos non prexulgará a obtención da licenza municipal que non poderá ser outorgada cando non se cumpran os extremos e condicións regulados neste capítulo, e en xeral, as disposicións do planeamento urbanístico.
6. Ademais, o outorgamento da licenza municipal estará en todo caso subordinado ó cumprimento dos seguintes requisitos: a) respecto da paisaxe; b) preservación da pureza do medio ambiente; c) non desviación, mingua ou polución de correntes de augas superficiais ou soterradas. O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licenza.
7. A solicitude de licenza municipal deberá concretar necesariamente os seguintes extremos:
  - a) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica dos desmontes ou nivelacións previstas, da duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos a que fai referencia este epígrafe.
  - b) Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.
  - c) Testemuña fidedigna do título de propiedade do terreo no que se pretende efectúa-la extracción de áridos ou movementos de terras. Se o solicitante do permiso non fose o mesmo propietario, ademais da testemuña fidedigna do título de propiedade, deberase presenta-lo correspondente permiso do propietario.
  - d) Descrición das operacións de escavación ou desmonte sobre plano topográfico a escala 1:2.000 cos perfís en que se sinalen os traballos a realizar. Con igual detalle débense expoñe-lo estado en que quedará o terreo unha vez efectuados os movementos de terras, e as operacións que o promotor se compromete a realizar para reintegra-los solos afectados ó seu contorno e paisaxe.
  - e) Indicación do volume de terra e rocha a remover e/ou de áridos a extraer.
  - f) Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.
8. Cando a actividade extractiva implique destrución de arboredo, impoñerase ó titular da licenza a obriga de efectua-la repoboación da finca con árbores da mesma especie e de coida-la plantación ata que a mesma teña arraigado e poda desenvolverse normalmente.
9. As extraccións de minerais e demais recursos xeolóxicos que necesariamente requiran a aplicación de técnica mineira, reguladas no Anexo 2 do RDL 1302/1986 de 28 de xuño de avaliación do impacto ambiental, virán obrigadas a someter, con carácter previo a súa instalación, a avaliación do seu impacto mediante o estudo regulado en dito Decreto e regulamentado por RD 1131/1988 de 30 de setembro.

10. As áreas extractivas existentes no momento da aprobación do Plan Xeral regularanse polas Normas correspondentes a súa cualificación e ordenanza sen prexuízo dos dereitos de explotación que, de se-lo caso, estivesen vixentes. Esgotados estes dereitos estarase á normativa regulada por este artigo. Nestes casos permitirase con carácter xeral a reposición das condicións topográficas orixinais mediante o seu destino temporal como vertedeiros, permitíndose o enchido ata a cota -5 do terreo.

A partir desta cota encherase con terra plantable que será vexetal nun grosor de 1 metro.

O Concello poderá, en uso das atribucións conferidas polo art. 170 LSG, dictar ordes de execución para o mellor cumprimento destas determinacións.



**Art. 103. Regulación dos restantes usos**

As instalacións dedicadas a usos de residencia móbil, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, relixioso, deportivo e recreativo, deberán a terse ó disposto polos organismos competentes en cada caso, coas especificacións e condicións que, de se-lo caso, fixan as presentes Normas.

As instalacións dedicadas a servizos urbanos, de Administración pública e da Defensa definidas na tipificación de usos das presentes Normas, a teranse ó establecido nas mesmas para a actividade industrial ou terciaria que, de se-lo caso, desenvolven e á súa normativa específica.

Nos edificios dotacionais de uso público adaptaranse as disposicións sobre barreiras arquitectónicas establecidas na Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras na comunidade autónoma de Galicia e ás fixadas pola Ordenanza Municipal de accesibilidade integral de Ferrol.

## CAPÍTULO II. Normas Xerais de Edificación.

### Art. 104. Definicións

A efectos destas Normas, cantas veces se empreguen os termos que a continuación se indican, terán o significado que a continuación se expresa:

#### 1. Aliñación.

Entenderase por aliñación aquela liña límite da parcela que a separa dos espazos libres públicos.

#### 2. Aliñación actual.

Son os lindeiros das parcelas cos espazos libres públicos existentes.

#### 3. Aliñación oficial.

As aliñacións adquiren o carácter de oficiais á aprobación definitiva do presente Plan ou dos documentos que o desenvolvan. As definidas neste Plan poden atoparse, ben nos planos de ordenación, ben na Normativa.

#### 4. Liña de edificación.

É aquela liña que a futura edificación non pode sobrepasar, salvo cos saintes cando estean permitidos. A liña de edificación pode ser exterior ou interior.

- Exterior: cando se refire á fachada da edificación que dá fronte a espazos libres públicos ou ós privados que limiten con aqueles.
- Interior: cando se refire á fachada oposta á anterior.

#### 5. Parcela edificable

É a parte do solar comprendida entre a liña de edificación exterior e a liña de edificación interior. Nas zonas onde se permite a prolongación da planta baixa ou a edificación de planta baixa no interior da parcela que acolle á edificación principal, tamén se considera como edificable esta parte da parcela, aínda que coas restricións sinaladas no Plan.

#### 6. Recuado.

É o ancho da faixa de terreo comprendida entre a aliñación oficial e a liña de edificación cando ambas non coinciden. Así mesmo as separacións da edificación respecto ós demais lindes da parcela edificable denominaranse recuados: recuados laterais cando se refiran ós lindes laterais ou recuados posteriores se se refiren ó linde posterior da parcela.

#### 7. Rasante.

É o perfil lonxitudinal dunha vía. A cota de rasante medirase en puntos do eixe.

Utilízase a expresión rasante do terreo para referirse ó perfil do terreo natural.

Para a medición de alturas de edificación tomarase como referencia a rasante da beirarrúa en contacto coas aliñacións ou a natural do terreo segundo se estableza nas ordenanzas particulares de zona.

#### 8. Rasantes oficiais.

Son as definidas no Plan a partir dos puntos e cotas altimétricos establecidos nos planos de ordenación correspondentes, así como as fixadas nos documentos que o desenvolvan.

**9. Liña de cornixa.**

É a liña resultante da intersección do plano de fachada definido pola liña de edificación co plano de cuberta.

Pode ser real ou resultado da intersección das prolongacións en proxección de ámbolos dous planos.

**10. Altura da edificación.**

A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio. Para a súa regulación poderanse utilizar unha ou ambas destas dúas unidades de medida:

- a) A distancia vertical en metros medida desde a rasante da beirarrúa á que dea fronte a edificación ou do terreo na edificación exenta, ata a liña de cornixa.
- b) Número total de plantas, nas que se incluírán a planta baixa e as plantas piso, incluídas entreplantas.

**11. Altura máxima da edificación.**

É aquela que a edificación non pode superar. Establecerase en número máximo de plantas e/ou en metros. Haberán de respectarse ambas.

**12. Altura de pisos.**

Entenderase por altura de pisos a distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

**13. Altura libre de pisos.**

Entenderase como a distancia desde a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente.

**14. Superficie ocupada.**

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

Nas ordenanzas de vivenda unifamiliar os saíntes dos beirados de ata 0,40 m non se consideran a efectos de ocupación.

**15. Superficie edificada ou construída por planta.**

É a comprendida entre os límites exteriores da construción da planta.

**16. Superficie total edificada ou construída.**

É a resultante da suma das superficies edificadas de tódalas plantas que compoñen o edificio.

**17. Superficie útil.**

Enténdese por superficie útil dun local a comprendida no interior dos seus paramentos verticais que é de directa utilización para o uso ó que se destine. A superficie útil dunha planta ou do edificio é a suma das superficies útiles dos locais que o integran. A medición da superficie útil farase pola cara interior dos paramentos terminados.

**18. Coeficiente de edificabilidade.**

O coeficiente de edificabilidade (abreviadamente edificabilidade) é a razón entre a superficie total edificada ou construída e a superficie do terreo.

Pode expresarse de dúas formas:

- . Edificabilidade bruta. Cando o coeficiente se expresa como razón entre a superficie total edificada e a superficie total dunha zona ou polígono de execución incluíndo tanto as parcelas edificables como os solos libres e incluso os de cesión obrigatoria.
- . Edificabilidade neta. Cando o coeficiente se expresa como razón entre a superficie total edificada e a superficie neta da parcela ou, de se-lo caso, a superficie da zona da que se ten deducido a superficie de espazos libres.

**19. Patio.**

Considérase patio a todo espazo libre rodeado por fachadas interiores. Tamén será considerado patio calquera espazo non edificado, interior ás aliñacións exteriores e que teña o seu perímetro rodeado pola edificación cando menos nas dúas terceiras partes da súa lonxitude total.

**20. Patio de parcela.**

É aquel que se atopa situado dentro da parcela edificable.

**21. Patio de cuarteirón.**

É aquel que ten definida polo planeamento a súa forma e posición na parcela para formar, xunto cos das parcelas colindantes, un espazo libre único para todas elas.

**22. Patio inglés.**

É o patio en fachada situado por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo.

**23. Peza habitable.**

Enténdese por peza habitable aquela que se destina a unha permanencia continuada das persoas e, polo tanto, tódalas que non sexan vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roupeiros, trasteiros, depósitos e aparcamentos.

**24. Local.**

Enténdese por local o conxunto de pezas contiguas dedicadas ó desenvolvemento e exercicio dunha determinada actividade.

Considérase que o local é exterior se tódalas súas pezas habitables dan a unha vía pública ou espazo libre público, ou sobre espazo libre privado ou patio que cumpra coas condicións de dimensión da súa norma ou ordenanza reguladora. Así mesmo deberá cumprí-las condicións correspondentes de superficie de ocos e ventilación.

**25. Planta baixa, semisoto e soto.**

1. Enténdese por planta baixa a planta inferior do edificio onde o solo se atopa á altura, por riba, ou como máximo a 0,90 metros por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.
2. Enténdese por semisoto aquela planta que tendo o solo a máis de 0,90 metros por debaixo da rasante ten o teito a máis de 0,60 por riba da dita rasante.
3. Enténdese por soto aquela planta que ten o teito a menos de 0,60 metros por riba da rasante ou a calquera distancia por debaixo da dita rasante.
4. Se pola configuración do terreo as condicións antes mencionadas varíanse ó longo da liña de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa adoptárase nas partes das plantas que nese caso as cumpran.

**26. Portal.**

É o local de acceso ó edificio que se desenvolve entre a porta de entrada ó edificio e a dos locais interiores, as escaleiras e ascensores se os houberse.

**27. Edificio exento.**

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

**28. Edificación auxiliar.**

É aquela destinada a complementa-los usos da edificación principal. Realízase, de se-lo caso, respectando os parámetros e determinacións de cada ordenanza.

**Art. 105. Tipificación das actuacións de edificación.**

Coa finalidade de determina-los contidos xerais das actuacións de edificación e a aplicación das normas previstas neste capítulo defínense os seguintes tipos de actuación:

1. Actuacións de nova edificación.
2. Actuacións nos edificios existentes.
  - a) Actuacións de ampliación.
  - b) Actuacións de reestructuración.
  - c) Actuacións de rehabilitación.
  - d) Actuacións de consolidación.
  - e) Actuacións de restauración.
  - f) Actuacións de conservación.

**Art. 106. Actuacións de nova edificación**

1. Inclúense neste concepto os seguintes tipos de obras:
  - a) De nova planta. Son as de nova construción sobre solares vacantes.
  - b) De substitución. Ten por obxecto a construción dun novo edificio previa demolición doutro existente no seu lugar.
  - c) De reconstrución. Ten por obxecto a reposición, mediante nova construción, dun edificio preexistente total ou parcialmente desaparecido, no mesmo lugar e reproducindo as súas características morfolóxicas.
2. As actuacións previstas neste apartado axustaranse ás Normas Xerais de Edificación do Plan Xeral, así como ás Ordenanzas Particulares.

## **Art. 107. Actuacións nos edificios existentes.**

### **1. Actuacións de ampliación.**

Son aquelas actuacións encamiñadas á ampliación dun edificio existente, ben por incremento do fondo edificable ou por aumenta-lo seu número de plantas.

As actuacións de ampliación só poderán acometerse de modo independente cando o edificio presente unhas condicións axeitadas para o seu uso específico, en caso contrario haberá de executarse no marco de actuacións de rehabilitación ou reestructuración.

En edificios que presenten elementos fóra de ordenación, as ampliacións só procederán se se executan simultaneamente as obras de adecuación de aqueles.

A adición de novas plantas efectuarase con criterio de integración e coherencia formal coas fachadas actuais e, en calquera caso, seguindo as directrices establecidas nas condicións xerais de estética e integración ambiental deste capítulo e as particulares de cada ordenanza.

Á ampliación seranlle de aplicación as Condicións Xerais reguladas neste capítulo e as particulares de zona.

### **2. Actuacións de reestructuración.**

Son aquelas obras encamiñadas a unha renovación incluso dos elementos estruturais que impliquen variacións do tipo de estrutura, podendo incluí-la demolición dos elementos estruturais ou en grao máximo o baleirado do edificio conservando as fachadas existentes ó exterior, interior e patios e a liña e tipo de cuberta.

En edificios que presenten situacións fóra de ordenación, a reestructuración só procederá se se executan simultaneamente as obras de adecuación de tales situacións.

As obras de reestructuración haberán de cumprilas condicións xerais reguladas neste capítulo e as particulares da súa ordenanza respectiva.

### **3. Actuacións de rehabilitación**

Son aquelas obras encamiñadas a mellorar e adecua-las condicións de habitabilidade e uso, podendo implicar unha redistribución da organización espacial, conservando as características estruturais e a envolvente do edificio (fachadas e cubertas).

No caso de edificios de uso residencial, as obras de rehabilitación poderán implica-la realización de patios interiores ou a ampliación dos existentes, sempre que isto non supoña alteración dos restantes elementos que comportan a estrutura do edificio.

Simultaneamente ás actuacións de rehabilitación será obrigatorio acomete-las obras de consolidación e as de conservación necesarias para garanti-la adecuación das condicións do edificio ó uso específico. As condicións xerais de volume e hixiénicas e as de habitabilidade non serán de aplicación en edificios catalogados ou situados en áreas de rehabilitación, na medida en que deso se derivara unha alteración das condicións arquitectónicas e estruturais de edificacións que se pretenden conservar. Isto sen prexuízo de que ditas obras deban de tender á mellora das condicións hixiénico-sanitarias e de habitabilidade.

Cando existise expediente incoado de declaración de ruína non inminente e/ou inspección técnica municipal o autorice, poderase proceder á reparación ou substitución de elementos estruturais deteriorados, mantendo a súa posición relativa.



**4. Actuacións de consolidación.**

Son aquelas obras encamiñadas á conservación e mantemento que impliquen substitución parcial ou total dalgún elemento estrutural do edificio con aportación de elementos novos con deseño ou natureza material igual ou diferente ós substituídos pero respectando integramente a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificios (fachadas e cubertas).

**5. Actuacións de restauración**

Son aquelas obras encamiñadas a unha conservación en grao máximo, nas que se pretende a reparación dos elementos, estruturais ou non, do edificio, á vez que reproduci-las súas condicións orixinais, incluso as obras de eliminación de elementos que non sexan de interese para a historia do edificio e se amosen incoherentes coas características tipolóxicas e arquitectónicas da edificación.

Cando implique a substitución inevitable dalgún elemento, a reposición será o máis fiel posible ás condicións orixinais.

**6. Actuacións de conservación.**

Son aquelas actuacións encamiñadas ó mantemento das condicións de hixiene, ornato, seguridade e funcionalidade da edificación, sen que isto supoña a alteración da súa estrutura, distribución ou características formais, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais do mesmo.



## **Art.109. Condicións xerais de estética e integración ambiental**

### **1. Principios xerais.**

- a) As condicións de estética e integración ambiental son as que se impón á edificación e demais actos de incidencia urbanística co propósito de obter os mellores resultados na imaxe tanto dos núcleos como do territorio.

Tales condicións son de aplicación a tódalas actuacións suxeitas a licenza municipal. O Concello poderá requirir á propiedade dos bens urbanos para que execute as accións necesarias para axustarse ás condicións que se sinalan nestas Normas. As condicións estéticas regúlanse a través das presentes condicións xerais, da normativa das zonas e da regulación do patrimonio cultural, ambientación natural e paisaxe.

- b) A defensa da imaxe urbana e o fomento da súa valoración e mellora, tanto no que se refire ós edificios como ás áreas non edificadas, corresponde ó Concello, polo que calquera actuación que puidera afectar á percepción da paisaxe urbana e territorial deberá axustarse ó criterio que manteña ó respecto,.

O Concello poderá denegar ou condiciona-las actuacións que resulten antiestéticas, inconvenientes ou lesivas para a imaxe dos núcleos ou do territorio. O condicionamento da actuación poderá estar referido ás dimensións do edificio, ás características das fachadas, das cubertas, dos ocós, a composición, os materiais empregados e o modo en que se utilicen, a súa calidade ou a súa cor, a vexetación, nas súas especies e no seu porte, e, en xeral, a calquera elemento que configure a imaxe dos núcleos e o territorio.

- c) As novas construcións e as modificacións das existentes deberán responder no seu deseño e composición ás características dominantes do ambiente en que deban de emprazarse, de acordo co disposto no artigo 59 da LSG. Para tal fin poñerase especial coidado en harmonizar sistemas de cubertas, cornixas, posición de forxados, ritmos, dimensións de ocós e macizos, composición, materiais, cor e detalles constructivos.

### **2. Protección dos ambientes urbanos e rurais**

- a) Toda actuación que afecte ó ambiente urbano ou rural deberá someterse ás condicións estéticas que se determinan nestas Normas para cada tipo de obra e zona onde se localice.
- b) En obras de restauración e de conservación ou mantemento deberán respectarse as características do edificio.
- c) As obras de restauración e consolidación haberán de axustarse á organización do espazo, estrutura e composición do edificio existente. Os elementos arquitectónicos e materiais empregados haberán de adecuarse harmonicamente cos que presenta o edificio ou presentaba antes de que fose obxecto dunha modificación de menor interese. Nas obras de restauración, haberá de conservarse a decoración procedente de etapas anteriores congruentes coa calidade e uso do edificio.
- d) En obras de rehabilitación deberá manterse o aspecto exterior do edificio.
- e) En obras de reestructuración as fachadas visibles desde o espazo público deberán manterse conservando a súa composición e adecuándose ós materiais orixinais. En obras de ampliación a solución arquitectónica deberá adecuarse ó estilo ou invariantes da fachada preexistente, manténdose os elementos de remate que permitan identifica-las características específicas do edificio, diferenciándoas das propias do novo engadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente a fachada ou fachadas exteriores a espazo público e os seus remates.

### 3. Fachadas.

- a) Cando a obra afecte á fachada e se atope contigua ou flanqueada por edificacións obxecto de protección individualizada, adecuarase a súa composición ás preexistentes, harmonizando e integrando as liñas fixas de referencia da composición (cornixas, beirados, impostas, voos, zócolo, recercados, etc.) entre a nova edificación e as colindantes.
- b) En todo caso, as solucións de ritmos e proporción entre ocos e macizos na composición das fachadas, deberán adecuarse en función das características tipolóxicas da edificación, do contorno, e as específicas das edificacións catalogadas, se a súa presenza e proximidade o impuxese.
- c) As fachadas laterais e posteriores trataranse con condicións de composición e materiais coherentes cos da fachada principal.

Dentro dos núcleos urbanos estudarase e rematarase conxuntamente a totalidade da fachada, debendo ser coherente co do resto da fachada o acabado da planta baixa.

- d) As obras que afecten á planta baixa dos edificios deberán harmonizar co resto da fachada estando ó previsto na Ordenanza Municipal reguladora da reforma de locais comerciais.
- e) A elección dos materiais das fachadas fundamentarase no tipo de fábricas e calidade dos revestimentos, así como no despece, textura e cor dos mesmos, en función dos criterios de composición e estéticos de cada zona.

As fachadas construíranse preferentemente con materiais que esixan unha conservación mínima, tanto nas fábricas coma nas carpinterías.

- f) Poderase autoriza-lo cerramento de terrazas e balcóns existentes de acordo coas determinacións dun proxecto de conxunto da fachada, que deberá presenta-la comunidade ou o propietario do edificio.

En edificios en que se houberan realizado cerramentos anárquicos de terrazas, o Concello poderá requirir para a adecuación das mesmas unha solución de deseño unitario.

En casos xustificados poderá o Concello facerse cargo da elaboración do proxecto de deseño de conxunto da fachada.

### 4. Soportais.

Nunha construción onde se proxectan soportais, salvo autorización expresa mediante o sinalamento da aliñación virtual prevista nos Planos de Ordenación, non se poderá pasa-la aliñación oficial cos elementos verticais de apoio; o seu ancho interior libre será igual ou superior a douscentos cincuenta (250) centímetros; e a súa altura mínima a que correspondese á planta baixa do edificio, segundo as condicións do uso ou a zona en que se atope.

### 5. Marquesiñas

- a) Prohíbese a construción de marquesiñas excepto nos seguintes casos:
  - . Cando estean incluídas no proxecto do edificio en obras de nova planta.
  - . Cando se trate de actuacións conxuntas con proxecto unitario, acordos coa totalidade da fachada do edificio, de idénticas dimensións, saínte e materiais en tódolos locais de planta baixa, e exista compromiso de execución simultánea por tódolos propietarios dos locais.
- b) A altura mínima libre desde a cara inferior da marquesiña ata a rasante da beirarrúa ou terreo, será superior a trescentos corenta (340) centímetros. O saínte da marquesiña non excederá a anchura da beirarrúa menos

sesenta (60) centímetros e, salvo o caso de marquesiñas formadas por elementos translúcidos e con grosor menor de quince (15) centímetros, unicamente poderán cubri-los vans da planta baixa, cun saínte máximo dun (1) metro. Coa solicitude de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo da fachada existente e a beirarrúa, para garantir que a instalación de marquesiña non causa lesión ó ambiente urbano nin ó arboredo.

- c) As marquesiñas non poderán verter por goteo, á vía pública. O seu canto ou faldrón non excederá do quince por cento (15%) da súa menor altura libre sobre a rasante do terreo ou beirarrúa e non pasará en máis de dez (10) centímetros, a cota da cara superior do forxado de solo do primeiro piso.
- d) O Concello, en canto titular do espazo público, está facultado, en calquera caso, para autorizar ou non o aproveitamento especial da vía pública, estándose ó previsto na correspondente Ordenanza Municipal reguladora da reforma de locais comerciais.

#### **6. Portadas e escaparates.**

En planta baixa, a aliñación exterior non poderá pasarse con saíntes superiores a cinco (5) centímetros, con ningunha clase de decoración de locais comerciais, portais ou calquera outro elemento. En beirarrúas de anchura menor de setenta e cinco (75) centímetros, non será permitido ningún saínte. Estarase en todo caso ó establecido na Ordenanza Municipal reguladora de locais comerciais.

#### **7. Toldos.**

Os toldos móbiles estarán situados a unha altura mínima sobre a rasante da beirarrúa de douscentos vintecinco (225) centímetros, en tódolos seus puntos, incluso os de estrutura. O seu saínte, respecto á aliñación exterior, non poderá ser superior á anchura da beirarrúa menos sesenta (60) centímetros, sen sobrepasa-los tres (3) metros, e respectando en todo caso o arboredo existente. Os toldos fixos cumprirán as condicións do parágrafo 5.

#### **8. Medianeiras.**

- a) Os panos medianeiros ó descuberto, deberán tratarse de forma que o seu aspecto e calidade sexan tan dignos coma os das fachadas.
- b) Por razóns de ornato urbano o Concello poderá asumi-la execución de obras de mellora de medianeiras en determinados espazos públicos de importancia visual e estética.
- c) O Concello poderá elaborar criterios estéticos e de deseño que sexan de obrigada observancia nas obras de mantemento e decoro de medianeiras e fachadas en xeral e requirir á propiedade dos inmobles para o seu cumprimento.

#### **9. Cerramentos.**

En solo urbano e de núcleos rurais os novos valos de parcela estarán constituídos por unha banda opaca de 0,60 m de altura máxima e poderán acada-los 1,80 m a base de tea metálica e vexetación. Permitirase a construción do cerramento da parcela e a urbanización da fronte da mesma, con independencia da licenza da edificación.

En solo rústico, soamente se permiten cerramentos vexetais ou con postes e arame, sen ningún tipo de fábrica ou cimentación, e cunha altura máxima de 1,80 m. Cando a parcela en solo rústico estivese edificada, os valos poderán presentar a mesma disposición que para o solo de núcleos rurais.

Se fora necesario executar muros de contención, soamente se permitirán ata a rasante natural do terreo, constituíndo estes a banda opaca do valo de parcela ata unha altura máxima de 1,20 metros. Poderá complementarse a súa composición con rede metálica e cerramento vexetal, dunha altura máxima 1,20 m. Estes muros irán revestidos ou pintados e non afectarán negativamente ás parcelas colindantes ou ó viario público.

Se fora necesario, ataludarse o terreo con ángulo máximo de 45º respecto á horizontal, ata acadar a rasante natural, punto sobre o que se executará o valo da parcela.

En ningún caso se permitirá o remate de valos con elementos que poidan causar lesións a persoas ou animais.

#### 10. **Cubertas e canos.**

- a) O revestimento exterior das cubertas inclinadas dos edificios realizarase preferentemente con tella árabe curva no seu ton característico. Excepcionalmente, cando se xustifique por coherencia coa solución arquitectónica proxectada, poderán utilizarse revestimentos singulares que en ningún caso serán reflectantes.
- b) Sobre o plano das cubertas non poderán destacarse máis elementos de construción que as chemineas para fumes ou ventilación e as antenas.
- c) Non se autorizarán desaugadoiros nin canos que evacúen directamente á vía pública, debendo conducir as augas pluviais por tubos adosados ás fachadas ou polo interior das mesmas. No primeiro caso evitarase que sobresaian da aliñación máis de vinte (20) centímetros ata a altura do primeiro piso, debendo estar protexidos nos (2) dous primeiros metros desde a beirarrúa.

As baixantes acometeranse por medio das arquetas do edificio á conducción xeral da rúa.

#### 11. **Protección do arboredo.**

- a) O arboredo existente no espazo público, aínda que non teña sido cualificado como zona verde ou espazo de recreo e expansión, deberá ser protexido e conservado. Cando sexa necesario eliminar algúns exemplares por causa de forza maior imponderable, procurarase afectar ós exemplares de menor idade e porte.
- b) Toda perda de arboredo na vía pública deberá ser repostada de forma inmediata.
- c) Nas franxas de recuado obrigatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva a plantación de especies vexetais, preferentemente arbóreas independentemente do uso a que se destine a edificación, a menos que a totalidade do recuado quede absorbido polo trazado dos espazos para a circulación rodada e accesos ó edificio.
- d) Os patios ou espazos libres público ou particulares que estean axardinados, deberán conservar e manter en bo estado as súas plantacións, calquera que sexa o seu porte.
- e) Será necesario obter Licencia Municipal para efectuar cortas de arboredo en solo urbano, que serán denegadas en canto afecten a especies singulares que non impidan a plasmación da edificabilidade que corresponda á parcela afectada.

Cando unha obra poida afectar a algún exemplar arbóreo, indicarse na solicitude de licencia correspondente, sinalando a súa situación nos planos topográficos de estado actual que se aporten. Nestes casos esixirase e garantirase que durante o transcurso das obras, os troncos do arboredo dispoñan dun axeitado recubrimento ríxido que impida a súa lesión ou deterioro, ata unha altura mínima de cento oitenta (180) centímetros.

- f) Cando por maltrato, deterioro ou outras causas desaparezan os exemplares existentes nas vías ou espazos públicos, será obrigatoria a súa reposición a cargo do responsable da perda sen prexuízo das sancións a que puidera haber lugar. A substitución farase por especies iguais e de similar porte que as desaparecidas, ou empregando a especie dominante na fileira ou agrupación do arboredo.

#### 12. **Consideración do contorno.**

- a) As obras de nova edificación deberán proxectarse tomando en consideración a topografía do terreo, a vexetación existente, a posición da nova edificación respecto a cornixas, fitos ou outros elementos visuais do contorno, o impacto visual da construción proxectada sobre o medio que a rodea e o perfil da zona, a súa incidencia en termos de soleamento e ventilación das construcións das fincas colindantes, a súa relación coa vía pública, a adecuación da solución formal á tipoloxía e materiais da área, e demais parámetros definidores da súa integración no medio urbano.
- b) O Concello poderá esixir a inclusión, na documentación coa que se solicite licencia, dun estudo de visualización da paisaxe urbana no estado actual e no estado futuro que corresponderá á implantación da construción proxectada.
- c) O Concello poderá establecer criterios, para determina-la disposición e orientación dos edificios no que respecta a súa percepción visual desde as vías perimetrais, os accesos e os puntos máis frecuentes e importantes de contemplación.
- d) Estarán especialmente obrigadas a ter en conta estas consideracións as fincas con fronte a itinerarios paisaxísticos catalogados, nun fondo mínimo de 50 m.

### CAPÍTULO III. Ordenación de sistemas

#### **Art. 110. Sistema portuario**

1. O sistema portuario de Ferrol comprende o conxunto de peiraos, accesos e zonas de servizo incluídos na delimitación administrativa vixente que queda incorporada ó Plan Xeral.

O seu ámbito comprende as actuais instalacións do Porto de Ferrol e a reserva prevista para a implantación do Porto Exterior de Ferrol en Prioriño, así como o conxunto das restantes zonas de servizo aprobadas por OM 25.3.93. De conformidade co establecido no art. 18 da "Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante", o conxunto do sistema portuario de Ferrol ten o carácter de sistema xeral para os efectos da planificación urbanística.

2. Dentro das zonas de servizo só se permiten os usos de almacéns e oficinas, así como os industriais, socioculturais, administrativos, de abastecemento, equipamento e zonas verdes ou espazos libres relacionados coa actividade portuaria, de conformidade coas determinacións deste documento e coa lexislación aplicable.
3. As regulacións de carácter urbanístico referentes a usos, accesos, infraestructuras, edificación e análogas estableceranse mediante os oportunos Plans Especiais de Ordenación Portuaria para o desenvolvemento do sistema xeral, de conformidade co establecido nestas Normas e na "Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante".

As determinacións referentes a zonas verdes, espazos libres e equipamento comunitario, indicadas en planos de ordenación terán o carácter de indicativas para a redacción dos mencionados Plans Especiais.

4. A implantación marítima do novo Porto Exterior definirase nos seus elementos de ocupación do dominio público portuario a partir das determinacións da correspondente Declaración de impacto ambiental e delimitarase no correspondente Plan Especial e o seu Proxecto de construción elaborado pola administración portuaria de conformidade co previsto na "Ley 27/1992 de Puertos del Estado".



**Art. 111. Sistema viario. Definicións**

O sistema viario comprende o conxunto de vías de dominio e uso público proxectadas e construídas con destino ó movemento e circulación dos peóns, automóviles e medios de transporte rodado, así como ó estacionamento de vehículos.

Para os efectos das presentes Normas distínguense:

a) O Sistema Xeral Viario.

Comprende as infraestructuras e terreos destinados á comunicación e transporte rodado de persoas e mercancías, afectos á estrutura xeral e orgánica da ordenación do territorio que establece o Plan Xeral, conforme ó modelo de desenvolvemento que adopta para o termo municipal e para a cidade. Inclúe a Estación de Autobuses que, para a súa reforma ou reordenación volumétrica, requirirá da formación do correspondente Plan Especial de Ordenación.

b) O Sistema Local Viario.

Comprende os terreos e infraestructuras que completan o acceso rodado e peonil público desde o sistema xeral viario ós edificios e terreos.

**Art. 112. Clasificación das estradas e vías do sistema xeral**

As redes interurbanas de estradas do sistema xeral defínense, clasifícanse e ordenáanse segundo o disposto na “Ley 15/1998 de 29 de julio de Carreteras, de las Cortes Generales”, e as súas disposicións complementarias e reglamentarias, así como na Lei 4/94 de 14 de setembro do Parlamento de Galicia, de estradas de Galicia.

Funcionalmente as estradas clasifícanse en:

- Vías tipo I. Rede viaria de carácter supramunicipal.
- Vías tipo II. Rede viaria municipal.

CLASIFICACIÓN DAS ESTRADAS DO SISTEMA XERAL VIARIO DE FERROL

**Rede viaria supramunicipal. Vías tipo I**

Denominación	Lonxitude ( Km)	Características
Acceso a Ferrol por Fene, Neda e Narón	1,50	Dobre calzada con dobre carril e mediana central
Acceso Norte ó Porto de Ferrol	3,95	
Avda. A Gándara - San Xoán	2,20	Dobre calzada con dobre carril e mediana central
Ponte das Pías (N-651)	-	
Vial Freixeiro - Río do Pozo	0,00	Dobre calzada con dobre carril e mediana central
Acceso ó Porto Exterior (TM Narón-AC-646)	2,40	
Acceso ó Porto Exterior(AC-646-Prt.Exterior)	12,50	Dobre calzada con dobre carril
Estrada AC-641 Estrada de Castela	2,10	Dobre calzada de dobre carril e mediana central
Estrada AC-646 Estrada de Catabois	4,90	(1)
Corredor Ferrol-As Pontes (CR.GL-1)	0,50	Dobre calzada de dobre carril e mediana central
		Calzada dobre carril e carril vehículos lentos (7-11 m)
		Calzada dobre carril e aparcamentos laterais (travesía)
		Calzada dobre carril e aparcamentos laterais (travesía)
		Calzada dobre carril e vías lentas.
Total Km.	30,05	

(1) De desenvolvemento na súa totalidade no T.M. de Narón.

**Rede viaria de Estradas municipal. Vías Tipo II**

Denominación	Lonxitude ( Km)	Características
ACP-3603 Ferrol Covas	10,10	Calzada dobre carril (7 m). Parte en travesía
ACP-3606 Covas-S. Xurxo	3,90	Calzada dobre carril (7 m)
Enlace ACP-3606 (Covas-Praia do Vilar)	0,65	Calzada dobre carril e aparcamentos laterais
ACP-3607 Valón-S. Xurxo	5,20	Calzada dobre carril (6 m)
ACP-3608 Feira do Dous en Serantes-Gl.Valón.	2,40	(1)
ACP-3609 Corrales-A Malata	1,60	Calzada dobre carril (7 m). Parte en travesía
ACP-3612 Aneiros-A Cabana	2,20	Calzada dobre carril (7 m). Parte en travesía
De Valón ó vial de acceso ó Porto Exterior	0,85	Calzada dobre carril (7 m). Travesía
Estrada de A Malata	0,95	Calzada dobre carril (7 m)
A Cabana-S. Cristovo-Cariño-Confurco	8,75	Calzada dobre carril e aparcamentos laterais
Variante de San Xoán	1,55	Calzada variable (sección 3, 5-5 m)
Variante Sta. Cecilia-Catabois	2,45	(2)
Variante Catabois-Pazos	1,50	Dobre calzada con dobre carril e mediana central
		Calzada dobre carril (8-12 metros)
		Calzada dobre carril (8-12 metros)
Total Km.	9,85	

(1) Inclúe variante de Vila da Igrexa entre o Km 4,50 e o Km 5,20.

(2) Inclúe variante de S. Felipe entre o Km 2,45 e o Km 4,0.

SISTEMA XERAL VIARIO DA CIDADE DE FERROL

Rede de Interese Xeral

Denominación	Lonxitude (Km)	Características
Acceso a Ferrol por Fene, Neda e Narón	1,50	Dobre calzada con dobre carril e mediana central
Acceso Norte ó Porto de Ferrol	3,95	Dobre calzada con dobre carril e mediana central
Avda. A Gándara - San Xoán	2,20	Dobre calzada con dobre carril e mediana central
Ponte das Pías (N-651)	-	Dobre calzada con dobre carril
Avda. das Pías (N-651)	2,20	Dobre calzada con dobre carril e mediana central
Total Km.	9,85	

Resto de vías

Denominación	Lonxitude (Km)	Características
Cinturón Sur (Avda. do Mar)	2,00	Dobre calzada con dobre carril e mediana central
Conexión Caranza-A Gándara	0,65	Dobre calzada con dobre carril e mediana central
Avda. das Telleiras	0,75	Dobre calzada con dobre carril e mediana central
Estrada da Trincheira	1,45	Calzada con catro carrís
Avda. de Esteiro	0,95	Dobre calzada con dobre carril e mediana central
Cantón-Irmandiños-Porto	1,50	Sección variable, dobre carril (7 metros)
Estrada baixa do Porto	0,90	Dobre carril (7 metros)
Vía distribuidora de Canido	1,80	Calzada de dobre carril (8 metros)
Avda. do Rei-Avda. de Vigo	1,10	Calzada de dobre carril (7 metros)
Esteiro-Sta. Mariña	1,35	Sección variable (calzada 6-7 metros)
Glorieta Sta. Mariña-Catabois	0,65	Calzada de dobre carril (8 metros)
Desdoblamento O Sino-Vinculeiro	1,85	Calzada de dobre carril (8 metros)
Estrada Residencia-S. Pedro Leixa	1,20	Calzada de dobre carril (8 metros)
Total Km.	16,15	

## **Art. 113. Condicións da rede de estradas**

### **1. Autoestradas e vías rápidas**

Estas estradas terán limitación total de accesos ás propiedades colindantes. Os terreos ocupados polas estradas e os seus elementos funcionais, así como as franxas de 8 m de anchura perpendiculares ó eixe da vía e medidas desde a aresta exterior da explanación, serán zonas de dominio público.

As zonas de servidume serán as franxas delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas, ámbalas dúas a unha distancia de 25 metros. Nestas zonas non poderán realizarse obras nin se permitirán máis usos que aqueles que sexan compatibles coa seguridade vial, previa autorización do Ministerio de Fomento.

As zonas de afección consistirán en dúas franxas de terreo a ambos lados da vía, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia de 100 m. Dentro da zona de afección establécese a liña límite de edificación que se sitúa como mínimo a 50 metros da aresta exterior da calzada máis próxima medida horizontalmente a partir da mencionada aresta. Entre esta liña e a estrada non se autorizarán outras obras que as que resulten imprescindibles para a conservación e mantemento das construcións existentes. Para executar na zona de afección calquera tipo de obras e instalacións fixas ou provisionais, cambia-lo uso ou destino das mesmas e plantar ou cortar árbores, requirirase a previa autorización do Ministerio de Fomento.

Na Autoestrada de Acceso a Ferrol por Fene, Neda e Narón, a liña de edificación establecerase a 35 metros do eixe da vía, previa tramitación e aprobación da correspondente Acta pola administración competente.

### **2. Estradas estatais.**

Serán de dominio público os terreos ocupados polas estradas e os seus elementos funcionais e unha franxa de 3 m de anchura desde a aresta exterior da explanación. As zonas de servidume serán de 8 metros e as de afección de 50 metros respectivamente, situándose a liña de cerramento e edificación de acordo co establecido pola vixente Lei de Estradas. Nas zonas de servidume e afección as condicións de uso e edificación regúlanse de xeito idéntico ó especificado no parágrafo anterior.

No Acceso Norte ó Porto de Ferrol e na Variante de S. Xoán a liña de edificación establecerase a 33,50 metros do eixe da vía previa tramitación e aprobación da correspondente Acta pola administración titular da Estrada.

### **3. Estradas autonómicas e provinciais.**

Serán de dominio público os terreos adquiridos por título lexítimo pola Administración titular da estrada para a construción desta e dos seus elementos funcionais.

A zona de servidume das estradas consistirá en dúas franxas de terreo a ámbolos dous lados delas, delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ó dito límite a unha distancia de 17 metros en autoestradas, autovías, corredores e vías rápidas, e de 2 metros no resto das estradas, medidas desde o límite exterior da zona de dominio público. Nela estarase ó establecido no art. 32 da Lei 4/94.

A zona de afección das estradas consistirá en dúas franxas de terreo a ámbolos dous lados delas, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas da explanación, a unha distancia de 100 metros no caso de autoestradas, autovías, corredores e vías rápidas, e de 30 metros no resto das estradas, medidas desde as citadas arestas. Nela estarase ó establecido no art. 33 da Lei 4/94.

Atendendo ás características das redes de estradas a liña de edificación situarase ás distancias previstas no art. 35 e ss. da Lei 4/94, medidas en horizontal a partir do eixe e perpendicularmente ó mesmo. As liñas de cerramento situarase a partir da maior das distancias seguintes, sempre que se cumprimente o previsto no art. 39 e concordantes da Lei 4/94:

8 metros da aresta exterior da explanación.  
11,5 metros do eixe da calzada máis próxima.

#### 4. **Estradas locais.**

Estas vías terán como mínimo unha sección útil de 18 m entre cerramentos de fincas en solo rústico, distribuída entre a calzada pavimentada e gabias e, a cada lado, dúas zonas laterais, que se distribuirán en filas de arboredo, sendas peonís e ciclistas e franxa de reserva, de modo que o recuado dos cerramentos ó eixe da vía sexa como mínimo de 9 m. A liña de edificación situarase como mínimo a 11,50 m do eixe da vía.

#### 5. **Aliñacións.**

Para as zonas urbanas das vías de sistema xeral no Termo Municipal de Ferrol autorízanse, en xeral e de acordo con estas Normas e coa lexislación vixente, edificacións ou construcións a distancias inferiores ás sinaladas nos parágrafos precedentes. Estas distancias terán a consideración de aliñacións.

Para as estradas nas que a titularidade non corresponde ó Concello tramitaranse estas normas como solicitude ás Administracións competentes para a autorización preceptiva e tramitación da excepcionalidade legalmente previstas, tendo carácter orientativo a proposta destas Normas en tanto non recaia a correspondente resolución definitiva.

#### 6. **Trazados e reservas viarias.**

1. A cualificación urbanística do solo vinculado ós trazados de novas estradas contida no presente Plan Xeral, terá a consideración de reserva viaria e, a tal efecto, entenderase que comprende non só o solo necesario para a estrada e os seus elementos funcionais, senón tamén as franxas de dominio público, servidume e afección, na forma definida nos parágrafos anteriores para as estradas autonómicas e provinciais. Esta cualificación de reserva viaria operará como ámbito de movemento do trazado, ata a redacción do proxecto de construción, entendéndose o deseño de nós e enlaces como indicativos de funcionalidade. Neste senso, o viario de novo trazado poderá desenvolverse a partir dos estudos informativos previos e o preceptivo Estudio de Impacto Ambiental que establezan as determinacións necesarias para a súa execución e posibiliten o estudo de alternativas de trazado que poidan mellora-lo representado en planos de ordenación. Aprobado dito estudo, o seu trazado coas zonas de dominio público, servidume e afección incorporaranse á documentación gráfica do Plan Xeral.
2. Os solos de dominio público e servidume vinculados ós sistemas xerais viarios ten a cualificación xenérica de reservas viarias.

**Art. 114. Condicións do sistema local viario.**

1. No territorio consideraranse como vías tipo III o conxunto de camiños complementarios e transversais á rede de estradas que completan as relacións dos núcleos de poboación e estruturan o acceso ás zonas de cultivo, segundo se delimita nos planos de ordenación. Estas vías terán unha sección mínima total de 12 metros entre límites de propiedade e, de se-lo caso, liñas de cerramento en solo rústico.

Considéranse vías tipo III:

**Rede de estradas locais e camiños municipais. Vías Tipo III**

Denominación	Lonxitude (Km)	Ancho de calzada (m)
M-1 Covas-Cabo Prior	3,95	3,00 - 4,00
M-2 Papoi-Mandiá-AC-646	5,45	4,00 - 4,50
M-3 ACP-3611. Da 3603 a Esmelle	2,75	4,50 - 5,00
M-4 Papoi-Esmelle-3606	3,55	4,50 - 5,00
M-5 ACP-3602. Menancara a Mandiá	2,85	4,50 - 5,00
M-6 Aneiros-Pazos Menancara	2,15	4,50 - 5,00
M-7 Mandiá-Catabois	2,50	5,00
M-8 ACP-6315	1,40	5,00
M-9 S. Pedro-T.M. Valdoviño	2,85	4,00 - 4,50
M-10 Estrada Sta. Cecilia	1,65	5,00
M-11 ACP-6310. Serantellos-Vilasanche	1,80	4,50 - 5,00
M-12 Vilasanche-Valón	0,95	4,50
M-13 Valón-A Cabana	1,35	4,50
M-14 Brión-Valón	2,45	4,50
M-15 A Graña-Brión-S. Cristovo	4,35	4,00 - 4,50
M-16 ACP-3608. Valón-Doniños	1,70	5,00
M-17 Doniños-Vilar (Outeiro)	2,55	4,00
M-18 Vilar-Vila da Area-Vila da Igrexa	2,65	5,00 - 5,50 (1)
M-19 Confurco-Prioriño Chico	3,90	3,00 - 4,00
	50,80	

(1) Inclúe variante estrada de Praia de Doniños en Outeiro entre o Km 0,0 e o Km 1,20.

2. O resto de camiños e sendas de uso e dominio públicos no territorio terá o carácter de vías tipos IV, as liñas de cerramento en solo rústico situaranse en xeral a 6 metros do eixe.
3. A rede viaria local queda definida nas súas condicións de aliñación e sección en solo urbano ou núcleos rurais nos planos de ordenación e nas ordenanzas reguladoras do Plan Xeral e, nos ámbitos subordinados a planeamento ulterior, polos documentos que o desenvolvan.



**Art. 115. Condicións xerais da rede urbana do sistema viario.**

- a) O sistema xeral viario da cidade de Ferrol vén regulado polo disposto nestas Normas. Tódalas vías da rede deberán te-las súas calzadas pavimentadas, estar dotadas de bordos de beirarrúa e dispor dos sistemas de drenaxe e escorrentía adecuados segundo as Normas específicas tipo que o Concello elabore.

En xeral e sen prexuízo do establecido en planos de ordenación, non se realizarán novos viarios con destino á circulación rodada de menos de 12 metros de ancho de sección transversal. Admitiranse seccións menores en áreas consolidadas onde, pola súa singularidade, as edificacións e construcións existentes fagan inviable o ancho tipo determinado anteriormente.

- b) A rede viaria urbana ordenarase baixo o criterio xeral de seccións tipo:

1. Vía tipo 23 m. Calzada 7 m. Aparcementos 5 m. Carril bicicletas 2 m. Beirarrúas con arboredo 9 m.
2. Vía tipo 16 m. Calzada 6 m. Aparcementos con arboredo 4,5 m. Carril bicicletas 2 m. Beirarrúas 3,50 m.
3. Vía tipo 12 m. Calzada con aparcamento 8 m. Beirarrúas 4 m.
4. Vías tipo 8 m. Calzada 5 m. Beirarrúas 3 m ou pavimento continuo.

As seccións intermedias que resulten da aplicación das aliñacións do Plan dimensionaranse por interpolación das seccións tipo.

- c) No subsolo das vías urbanas poderanse implantar aparcamentos subterráneos públicos nas condicións previstas nestas Normas, sen prexudica-la funcionalidade rodada e o uso público en superficie e preservando o carácter de dominio público do solo e do subsolo.

## **Art. 116. Sistema ferroviario**

### 1. Definición.

O sistema ferroviario está composto polos terreos e infraestructuras de superficie ou soterradas e instalacións que serven para a utilización dos ferrocarrís como modo de transporte de persoas e mercancías, e facilitan así, as relacións do municipio co exterior.

O sistema ferroviario comprende:

- a) A zona de viais, constituída polos terreos ocupados polas vías e as súas instalacións complementarias.
- b) A zona ferroviaria, constituída polos terreos que serven de soporte a talleres, peiraos, almacéns, e, en xeral, a calquera instalación directamente relacionada coa explotación do ferrocarril.
- c) A zona de servicio ferroviario, constituída polos terreos ocupados polas plataformas, estacións e demais equipamento que permitan a utilización do servicio polos cidadáns.

### 2. Condicións xerais de deseño.

1. Os elementos e espazos ferroviarios están suxeitos á “Ley 16/1987 de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres” e ó seu Regulamento aprobado por R.D. 1211/1990 de 28 de setembro, ademais das regulacións contidas nestas Normas.
2. As aperturas e modificacións de tendido, a construción de pasos a nivel, a construción de instalacións anexas, o establecemento de servidume e, en xeral, cantas accións urbanísticas se executasen nos terreos comprendidos no sistema ferroviario, rexiranse pola normativa específica sobre a materia e polas que estableza este Plan Xeral e os instrumentos do seu desenvolvemento.
3. A ámbolos dous lados dos carrís extensivos da vía establécense as zonas de dominio público, servidume ou afección para os efectos de aplicación dos arts. 168 a 170 da Lei 16/1987 polos que se establecen limitacións de Policía de Ferrocarrís.
4. Nas áreas urbanas impedirase o libre acceso ás liñas ferroviarias mediante a disposición de barreiras ou cercados de separación de altura suficiente para o cumprimento do seu destino, e, de acordo coa normativa establecida polo Ministerio de Fomento, non se creará ningún paso a nivel, é dicir: os cruces da rede viaria ou peonil prevista nos plans coa vía férrea realizarase a diferente nivel.

Cando as condicións xeradas pola nova ordenación aconsellen a supresión de pasos a nivel imputarase a súa execución ós promotores da urbanización e será esixible a estes a construción do paso a desnivel substitutivo. Para estes puntos de cruce, tanto en solo urbano como en solo urbanizable serán obxecto de desenvolvemento pormenorizado no correspondente instrumento de planeamento ou no seu defecto mediante Estudio de Detalle, que requirirá informe da Administración Ferroviaria.

5. Non se poderán edificar na zona de viais outras instalacións que as directamente vinculadas a garanti-lo movemento dos vehículos do sistema, tales como casetas de protección, sinalización, etc.
6. Na zona delimitada en planos de ordenación como PE-13-R formarase un Plan Especial de Ordenación de Accesos e Infraestructuras e de Dotación de Centro Terciario, cunhas determinacións de ordenación que parten do mantemento do ámbito do Sistema Xeral, sen prexuízo de que en tanto non se execute o planeamento este réxime sexa aplicable á totalidade dos terreos de RENFE, da ordenación establecida para a AEI-11 que se incorpora ó Plan Especial, e da posibilidade de pormenorizar dentro do sistema xeral o uso terciario global correspondente a un máximo de 39.000 m<sup>2</sup> construídos, distribuídos en dúas plantas dunha área edificable de 100 m por 45 m, cunha posición recomendable en relación á nova estación e ó volume disposto na AEI-11 e complementado cunha dotación de 350 prazas de aparcamento baixo rasante.

7. Na zona de servizo ferroviario poderán construírse edificios para a atención do usuario e naves de estación.
  8. Dispoñerase unha (1) praza de aparcamento cando menos, por cada cen (100) metros cadrados construídos.
3. Limitacións do uso dos terreos colindantes co ferrocarril.

1. As ordenacións onde se preveza que van a ser cruzadas pola liña férrea, ou colindantes coa mesma, regularán o uso e a edificación do solo respectando as limitacións impostas polos arts. 280 e seguintes do Real Decreto 1211/1990, de 28 de setembro, sobre policía de Ferrocarrís, e distinguindo a estes efectos entre as zonas de dominio público, servidume e afección. Estas zonas esténdense a ambos lados da vía e a súa anchura, medida sempre desde a aresta exterior da explanación do ferrocarril, é a que figura no seguinte esquema:

SOLO	ZONA DOMINIO PÚBLICO	ZONA SERVIDUME	ZONA AFECCIÓN
Non urbano	8 metros	entre 8 e 20 m	entre 20 e 50 m
Urbano	5 metros	entre 5 e 8 m	entre 8 e 25 m

Nas estacións estas distancias mediranse dese o cercado das mesmas, e de non habelo, desde o límite da propiedade do ferrocarril.

2. As limitacións do uso e aproveitamento dos terreos en cada unha destas zonas, son as seguintes:

A zona de dominio público: nesta zona só poderán realizarse as obras necesarias para a prestación do servizo público ferroviario, e aquelas esixidas pola prestación dun servizo público de interese xeral, previa autorización do órgano administrativo competente. Excepcionalmente, poderá autorizarse o cruce, tanto aéreo como soterrado por obras e instalacións de interese privado.

A zona de servidume: nesta zona non poderán autorizarse novas edificacións ou reedificacións, salvo nos casos excepcionais previstos pola Lei, e si poderán autorizarse obras ou actividades que non afecten ó ferrocarril.

A zona de afección: para a execución nesta zona de calquera tipo de obra ou instalacións fixas ou provisionais, o cambio de uso ou destino das mesmas, así como a plantación ou corta de árbores, precísase licenza previa da empresa titular da liña, que poderá establecer as condicións en que deban realizarse ditas obras ou actividades.

3. Nas áreas urbanas, impedirase o libre acceso ás liñas ferroviarias mediante a disposición de barreiras ou cercados de separación de altura suficiente para o cumprimento do seu destino e de acordo coa normativa establecida polo Ministerio de Fomento, non se creará ningún paso a nivel, é dicir: o cruce da rede viaria ou peonil prevista nos plans coa vía férrea realizarase a diferente nivel.

**Art. 117. Sistemas de infraestructuras de servicios técnicos.**

1. O presente Plan contén a cualificación e ordenación das infraestructuras dos servicios técnicos (de electricidade, telecomunicacións, abastecemento de auga, estacións depuradoras de augas residuais e outros), e a este fin establece as necesarias reservas de solo; todo iso sen prexuízo de que estes servicios queden suxeitos no seu desenvolvemento e execución, á lexislación específica que lles sexa de aplicación.
2. Os espazos libres de edificación que constitúen o contorno destes servicios consideraranse e sistematizaranse como espazos libres verdes.
3. Só se permitirán os usos propios ou directamente vinculados coa instalación ou servicio de que se trate.

#### **Art. 118. Sistema de equipamento e dotacións**

1. Comprende as superficies destinadas a usos públicos ou colectivos para servizo directo dos cidadáns. O solo será sempre de dominio público cando corresponda a cesión resultado do planeamento.
2. Prevense as seguintes actividades e instalacións:
  - a) Docente. Centros para a educación infantil, primaria, secundaria, ensino especial, ensino profesional, ensino técnico e superior con instalacións anexas deportivas, culturais e de investigación e servizos.
  - b) Deportivo. Instalacións destinadas á práctica do deporte e anexas de servizo. Edificacións para espectadores. Aparcementos.
  - c) Sanitario e asistencial. Centros asistenciais e sanitarios dedicados a garderías, dispensarios, ambulatorios, centros de día e residencias de anciáns, clínicas, hospitais xerais e centros hospitalarios.
  - d) Socio-cultural. Bibliotecas, centros sociais e culturais, museos, auditorios, salas de cultura, salas de reunións, exposicións de interese público e comunitario, así como anexas ós servizos deportivos vencellados ó uso.
  - e) Relixiosos. Templos e casas parroquiais.
  - f) Público-administrativo. Centros ou edificios para servizos da administración pública, seguridade, defensa nacional, bombeiros, concesionarios de servizos públicos, etc.
  - g) Cemiterios.
  - h) Mercados e abastecemento. Centros para mercado polo miúdo, mercados centrais e matadoiros.
3. Os equipamentos e dotacións regularanse en principio polo tipo de ordenación da zona onde se encadran e manterán condicións de composición urbanística acordes coa mesma, procurando respectar e manter as aliñacións do seu cuarteirón e colindantes. Non obstante, adaptaranse ás condicións de edificación, estándares e programas correspondentes á súa lexislación específica. Cando pola forma da edificación resulten espazos libres interiores de amplitude suficiente trátanse con xardinería e arboredo. Procurarase que a altura da edificación non pase dos 12 metros sobre a cota natural do terreo. Non obstante, cando os equipamentos se sitúen en zonas non formalizadas e en áreas libres de edificación aceptárase a ordenación volumétrica específica non debendo pasar normalmente dos 12 metros de altura máxima nin dos 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidade bruta.

O planeamento de desenvolvemento poderá establecer condicións específicas para a edificación nos equipamentos e dotacións.

Os equipamentos existentes manteranse, en todo caso, dentro de ordenación.

As dotacións asistenciais, sanitarias e socioculturais, relixiosas, e público-administrativas, en razón das súas características, funcións sociais e complementariedades poderán intercambiarse ou compartirse dentro de cada unha das reservas específicas establecidas no Plan e en particular nas reservas locais cualificadas como dotacións multiuso ou reserva de equipamento.

**Art. 119. Sistema de parques, xardíns urbanos e espacios libres**

1. Comprende os espacios destinados a zonas verdes e espacios libres en solo urbano, de núcleo rural, urbanizable e rústico. Serán de uso público e estarán destinados a parques ou a xardíns para xogo de nenos, recreo dos cidadáns e mellora do ornato público. Cando fosen de extensión inferior a 5.000 m<sup>2</sup> terán a condicións de xardíns.
2. Estes solos deberán en xeral acondicionarse con arboredo, xardinería, sendas, elementos ornamentais e outros elementos accesorios que non ocupen máis do 5% da súa superficie. Cando a súa extensión e características o permitan admitirán instalacións descubertas para a práctica deportiva ou edificios para o ocio, o recreo e a cultura sen que a superficie ocupada por estes últimos pase do 10% do seu ámbito. Estas instalacións ou construcións serán públicas e non limitarán ou interferirán a súa calidade vexetal nin as vistas. A altura máxima de calquera tipo de edificación será de 10 metros.

Nos espacios libres prevese a posibilidade de implantación de aparcamentos subterráneos públicos, nas condicións previstas nestas Normas, sen prexudica-lo uso público en superficie, nin o carácter de dominio público do solo e subsolo.

Ó sistema de espacios libres entenderanse incorporadas as praias e areas do termo municipal, onde a súa utilización, e en xeral a do dominio público marítimo terrestre, virá regulada polo disposto no Título III da "Ley de Costas".

## CAPÍTULO IV. Ordenanzas de regulación das zonas de solo urbano

### Art. 120. Ordenanza 1 da fronte do Porto

#### 1. Definición e ámbito.

Comprende esta ordenanza a porción de tecido urbano de Ferrol Vello evolucionada tipoloxicamente como acompañamento da avenida da Marina.

Aplícase esta ordenanza ó ámbito das parcelas dos testeiros do núcleo de Ferrol Vello edificadas con arcadas e aliñacións con fronte á avenida da Marina, segundo se delimita en planos de ordenación.

#### 2. Sistema de ordenación.

Fíxase un sistema de ordenación encamiñado á consolidación da configuración da dita fronte coa súa tipoloxía soportalada e á conservación e rehabilitación das edificacións que obedecen a aquela tipoloxía.

Para garanti-la integración e harmonización das novas edificacións co contorno e para aquelas que se conserven ou reestructuren, establécense as seguintes condicións de composición:

- Nas edificacións existentes procurarase o mantemento e conservación dos elementos de cantería, dinteis, pilastras, moldurados, recebados, balcóns, enreixado e demais elementos característicos.
- A composición e ritmo de ocós adaptaranse ó carácter definido polas edificacións existentes con predominancia dos ocós de compoñente vertical en formación de ventás balcaneiras e unha disposición en eixes verticais de composición.
- Os materiais de fachadas e cubertas, o seu tratamento, disposición, textura e cor, serán os predominantes no conxunto. Non poderán ser utilizados como acabado visto da edificación materiais fabricados para ser revestidos.
- Os beirados, cornixas, molduras, impostas, etc., faranse corresponder no posible coas existentes nos edificios inmediatos.
- Dispoñeranse obrigatoriamente soportais en planta baixa con fronte á avenida da Marina que integrarán as súas dimensións e composición nas xerais da fachada.
- As cubertas adecuaranse na súa pendente e organización ás dominantes nos edificios existentes.

#### 3. Parámetros e condicións de edificación.

A ocupación máxima da parcela será do 100% sen prexuízo da previsión dos patios de parcela esixibles nas actuacións de reestructuración, ampliación ou nova edificación.

A altura máxima reguladora é de baixo e catro plantas (B+4) coa equivalencia de alturas existentes. Nas edificacións que superen dita altura non poderán realizarse obras de ampliación, reestructuración nin as de rehabilitación co aumento do número de vivendas ou locais en piso. Na nova edificación non se permitirán balcóns, terrazas ou beirados que sobrepasen a aliñación exterior ou liña do soportal.

As obras de reestructuración e, de se-lo caso, de nova edificación, manterán a composición existente en fachada e as arcadas; incorporándoas cando o edificio carecese delas con criterios de integración ambiental respecto das existentes.

Autorizaranse sotos e semisotos que non ocuparán o espazo dos soportais.

#### **4. Aliñacións e recuados.**

As aliñacións serán as existentes segundo se indica en plano de ordenación.

Será obrigatoria a disposición de soportais en planta baixa da edificación con fronte á avenida da Marina e o mantemento dos accesos públicos baixo a edificación ás rúas Curro e Carne. Soportais e accesos terán a condicións de viario público para os efectos de garanti-lo uso público.



## 5. Usos.

Permítense a vivenda en tódalas variantes. Así mesmo permítense os usos residencial comunitario, hoteleiro, comercial, oficinas, docente, sanitario, asistencial, sociocultural e administración pública.

Como usos complementarios en planta baixa autorízanse ademais: industrial en categoría 1ª, recreativo e deportivo.

Os usos permitidos en planta baixa poderán estenderse ó semisoto mantendo sempre a vinculación co local de planta baixa e as demais condicións esixidas polas normas de usos.

## **Art. 121. Ordenanza 2 de Ferrol Vello**

### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza o conxunto da antiga Vila coa excepción das zonas nas que se ten desenvolvido unha edificación de ensanche sobre a apertura de novos viais, así como a fronte do Porto e o barrio de Argüelles, segundo se indica en planos de ordenación.

Esta ordenanza será de aplicación en tanto non se aprobe o Plan Especial de protección e rehabilitación do Casco Vello, PE-2. As súas disposicións determinan os usos globais, niveis de intensidade e densidade que haberá de contempla-lo Plan Especial.

### **2. Sistema de ordenación.**

Establécese unha ordenación vinculada á conservación da estrutura urbana histórica, tendente á conservación e rehabilitación das edificacións tradicionais e á preservación do parcelario que as sustenta.

Co obxecto de garanti-la integración e harmonización das novas edificación co contorno e para aquelas que se conserven, amplíen ou reestructuren, establécense as seguintes condicións de composición:

- Nas edificacións existentes procurarase o mantemento e conservación dos elementos de cantería, linteis, pilastras, recebados, balcóns, enreixado e demais elementos característicos.
- A composición e ritmo de ocós adaptaranse ó carácter definido polas edificacións tradicionais anexas ou próximas.
- Os cerramentos dos vans situaranse no plano de fachada, sexa na cara interna ou externa, ou en formación de galería, con predominio dos ocós de compoñente vertical en fiestras de balcón e unha disposición de eixes verticais de composición.
- Os materiais de fachadas e cubertas, o seu tratamento, disposición, textura e cor, serán os predominantes no conxunto. Non poderán ser utilizados como acabado visto da edificación materiais fabricados para ser revestidos.
- Os beirados, cornixas, molduras, impostas, etc. faranse corresponder no posible coas existentes nos edificios inmediatos. Non se autorizarán saíntes se non son para o soporte de balcóns e solainas ou de cerramentos lixeiros tipo galerías, o seu voo máximo será de 0,60 m.
- Coidarase especialmente o tratamento das plantas baixas, sen permiti-la construción de plantas diáfanas ou sen cerramentos exteriores, debendo estar integrado na composición xeral da fachada.
- Non se admitirán combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados exteriores de fachada. Quedan expresamente prohibidos os revestimentos cerámicos.
- As cubertas terán volumes continuos, sen crebas no plano dos faldróns, autorizándose lucernarios, bufardas ou fiestras (fixas ou practicables), neste caso coa mesma pendente que a de cuberta.
- As cubertas adecuaranse na súa pendente e organización ás dominantes nos edificios tradicionais.

### **3. Parámetros e condicións de edificios.**

Con carácter xeral respectarase a división parcelaria existente impedíndose agregacións ou segregacións de parcelas. Excepcionalmente permitirase a agregación das parcelas cando concorran as seguintes circunstancias:

- Parcelas sen edificación ou con edificacións declaradas en ruína.

- A fronte dunha das parcelas sexa inferior a 5 m.
- A fronte resultante da agregación non exceda de 10 m.

Para os efectos da ordenación e atendendo ás características das parcelas diferéncianse dúas situacións:

1. Parcelas que dan fronte a dúas rúas.

Estas parcelas conservan a súa ordenación con ocupación do 100% sen prexuízo da previsión dos patios de parcela esixibles nas actuacións de reestructuración, ampliación ou nova edificación e da preservación e mellora dos patios de parcela e patinillos de ventilación nas restantes actuacións sobre edificios existentes.

A altura será uniforme nas dúas fachadas salvo que medie un desnivel entre rúas superior a 1,50 m. Neste caso, tomarase a altura da maior cota se o desnivel é igual ou menor de 3 m. En desniveis superiores ós 3 m tomarase a altura intermedia que se manterá en toda a profundidade.

2. Parcelas que dan fondo a cuarteirón.

Estas parcelas conservarán os fondos edificadas existentes na actualidade, sen permitir novas prolongacións de baixos nin novos usos edificables nos patios.

Os patios axardinados manteranse privados e conservarán a vexetación ornamental e o arboredo existente.

A altura máxima en número de plantas determínase nos planos de ordenación.

Consideraranse obras preferentes as de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación, con mantemento do volume edificado e da organización vertical e posición das plantas e forxados e das fachadas. Nas parcelas onde a altura máxima autorizada sexa maior que a existente, poderá alzarse a edificación ata o número máximo de plantas autorizado, cumprindo as demais condicións establecidas nesta ordenanza. A altura da nova planta será semellante á da inmediata inferior. Prevese a edificación de nova planta en caso de solares vacantes ou edificios derrubados en razón de declaración de ruína. Nestes casos, a altura de cornixa establecerase en consonancia coas edificacións dominantes na fronte de cuarteirón. Fíxase a seguinte correspondencia orientativa entre número de plantas e altura de edificación medida desde a rasante da calzada á liña de cornixa.

B+2:entre 8,60 m e 10,00 m

B+3:entre 11,40 m e 13,25 m

B+4:entre 14,20 m e 16,50 m

Manteranse os voos de galerías, balcóns e miradoiros nas súas dimensións actuais e materiais, obrigándose a conservar estes en condicións de ornato. Así mesmo, os elementos existentes utilizaranse como criterios de composición básicos para as novas plantas elevadas conforme á ordenanza.

Manteranse e conservaranse os elementos de cantería, linteis, pilastras e recercados, os balcóns de enreixado, as galerías, os farois, apliques e demais elementos característicos.

As edificacións de nova planta adaptaranse ás pautas de composición dos edificios da fronte de cuarteirón á que pertencen.

As cubertas construíranse cerradas e rectas, excepto para patios, bufardas e chemineas de ventilación, mantendo a inclinación dominante do cuarteirón e a súa composición preferentemente a dúas augas excepto en esquina onde se acomodará a pendente ó beirado na cornixa.

4. **Aliñacións.**

Mantense con carácter xeral as aliñacións existentes salvo indicación expresa en plano de ordenación.

As edificacións dispoñeranse obrigatoriamente na alifación.

Manteranse así mesmo os actuais recuados posteriores ó lindeiro.

**5. Usos.**

Permítese a vivenda en tódalas súas variantes, sendo o uso residencial o definido como global para a zona. Autorízanse así mesmo os usos residencial comunitario, hoteleiro, sanitario, asistencial, sociocultural e administración pública.

Autorízase en edificio exclusivo o uso de oficinas e docente. Como usos complementarios en planta baixa autorízanse ademais: o industrial en categoría 1ª, recreativo, oficinas e comercial que no caso de restaurantes poderá ocupar tamén a planta primeira exclusivamente con comedores, sempre que dispoña de escaleira de comunicación independente da de servizo ás restantes plantas do edificio.

## **Art. 122. Ordenanza 3 de Arsenais e Estaleiros.**

### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza o ámbito das instalacións do Arsenal Militar e da Empresa Nacional Bazán.

### **2. Sistema de ordenación, parámetros e condicións de edificación.**

Regúlase un sistema de ordenación por edificación illada sen limitación de edificabilidade excepto por aplicación das características de adaptación ó ambiente sinaladas polo art. 59 LSG. Neste sentido a altura máxima das novas edificacións non debería supera-los 10 m.

A composición en planta das novas edificacións ou das ampliacións das existentes, procurará manterse nas direccións de trazado do Arsenal, excepto as que se sitúen na traza definida polo barrio de Esteiro (Avda. de Mac-Mahón). Para dispoñer os volumes de novas edificacións será preceptiva a tramitación dun estudio de detalle.

Os edificios e construcións incluídos no Catálogo de Protección de Edificios e Conxuntos estarán ó regulado polas Normas de Protección do patrimonio cultural.

O trazado probable do foxo do primitivo arsenal estará suxeito así mesmo a catálogo coas especificacións da súa necesaria investigación e restauración de carácter científico.

### **3. Usos.**

Os usos permitidos serán os industriais, en categoría 3ª e 4ª e nos grupos 2º e 9º. Os vinculados á Defensa Nacional e os de equipamento.

## **Art. 123. Ordenanza 4 de extensión do Barrio de A Magdalena**

### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza a extensión consolidada de sucesivos cuarteiróns desenvolvidos seguindo a pauta morfolóxica da Nova Poboación fundada no século XVIII segundo plano do enxeñeiro Llovet, como contorno da mesma preténdese a preservación da súa estrutura urbana.

É de aplicación á parte do barrio da Magdalena non incluída na declaración de conxunto histórico no ámbito que alcanza a antiga muralla, o Cantón de Molíns e o Barrio Antigo de Esteiro, segundo se indica en planos de ordenación.

### **2. Sistema de ordenación.**

Establécese unha ordenación vinculada á conservación da estrutura urbana, tendente á preservación selectiva do parcelario de orixe que se conserva e ó fomento da rehabilitación, mantendo a edificación en cuarteirón con pequeno patio interior.

Para garanti-la integración ambiental das edificacións en relación ó conxunto do Barrio da Magdalena establécense as seguintes condicións:

- Nas obras de consolidación, rehabilitación e reestructuración dos inmobles conservaranse e manteranse: os dinteis, cornixas e recercados de pedra e demais elementos de cantería existentes; os balcóns, reixas, farois, apliques e demais elementos de ferro forxado existentes; as galerías e miradoiros e demais elementos decorativos de madeira, que se manterán pintados.
- Nas obras de nova edificación, ampliación e reforma, manterase o criterio de composición de galerías e corpos voados predominante no barrio, establecéndose a regra de que as galerías pechadas ocupen toda a fronte de fachada a partir do 2º andar, retranqueándose lateralmente en magnitude igual ó voo e prevalecendo nos edificios obxecto de reforma ou adición de plantas os criterios compositivos preexistentes en fachada. Non se autorizan outros corpos voados que as galerías, miradoiros e balcóns, cun voo máximo de 0,60 m.

### 3. **Parámetros e condicións de edificación.**

A altura máxima da edificación é a establecida en planos de ordenación, sendo a equivalencia volumétrica entre 12,5 m e 14 m para os edificios de baixo e tres plantas (B+3) e entre 15,5 m e 18 m para os edificios de baixo e catro plantas (B+4).

Esta altura regúlase da seguinte forma:

- 1º O número de plantas establécese por cada fronte de cuarteirón. Nas parcelas de esquina e a travesas manterase unha única altura de cornixa continua, calquera que sexa a rasante das travesas.
- 2º A correspondencia entre o número de plantas e a altura de cornixa establecerase tendo en conta o criterio de máxima unidade posible, tanto na definición da altura total como na de cada piso, procurando mante-la continuidade coas edificacións colindantes e a súa coherencia no conxunto da fronte de cuarteirón.

Autorízanse sotos e semisotos con igual ocupación que a planta baixa.

As cubertas manterán a inclinación dominante do cuarteirón sen supera-la pendente e altura máxima establecidas nas Normas Xerais, a súa composición será, preferentemente, a dúas augas.

Para a aplicación da ordenanza establécense catro variantes:

1. Regulación xenérica (RG).
2. Regulación con conservación de parcela (CP).
3. Regulación de simple conservación (SC).
4. Regulación de protección integral e estrutural (IE).

#### Variante 1. Regulación xenérica (RG).

Corresponde ás parcelas sobre as que non se establece vínculo de conservación que poderán edificarse ou ampliarse ata a altura máxima de cornixa de cuarteirón, respectando á súa vez o número de plantas establecido como máximo no plano de ordenación. Establécese un recuado obrigatorio de 2,50 m no fondo da parcela para forma-lo patio de cuarteirón e en toda a extensión da mesma, excepto nas parcelas de esquina onde non se establecen requisitos de patio de cuarteirón.

Permítese a parcelación e agregación de parcelas respectando no posible a perpendicularidade á liña de fachada en toda a profundidade da parcela.

Non se permiten terrazas nin en cuberta nin en pisos.

#### Variante 2. Regulación con conservación de parcela (CP).

Aplícanse a esta variante as determinacións da anterior, que haberán de acomodarse á parcelación existente respectando a mesma sen poder agregarse dúas ou máis parcelas veciñas para constituír edificio único ou con acceso compartido desde a vía pública. En consecuencia non poderán modificarse os lindes rectos da parcela.

Así mesmo respectaranse os recuados mínimos de 2,50 m no fondo da parcela para a formación de patio, e maiores, se os houbese, nas edificacións onde se realicen obras de rehabilitación, restauración ou alzado de plantas para acadar as alturas máximas permitidas na fronte do cuarteirón correspondente.

#### Variante 3. Regulación de simple conservación (SC).

Aplícase esta clase ós inmobles edificados de acordo con anteriores plans que ten un volume construído superior ó permitido pola presente ordenanza e se atopan especificamente delimitados no correspondente plano de ordenación.

En tanto non se acomoden ás condicións da ordenanza, estes inmobles conservarán a ordenación que amparou a obtención de licencias e nelas autorízanse unicamente as obras de conservación, consolidación e rehabilitación, quedando expresamente prohibidas as obras que supoñan calquera tipo de aumento de volume ou a obtención dun maior número de locais, excepto na planta baixa.

#### Variante 4. Regulación de Protección Integral e Estructural (IE).

Aplicase esta clase a aqueles edificios singulares catalogados, nos que a conservación debe garantirse en tanto pezas de notable interese histórico, artístico ou cultural. Autorízanse as obras de restauración, consolidación e rehabilitación con respecto ós materiais, decoración e acabados existentes. Como non preferentes poderanse autorizar obras novas de ampliación ata completa-lo volume máximo regulado pola altura do cuarteirón na composición e materiais do inmoble existente.

#### 4. **Aliñacións e rasantes.**

Respectaranse as aliñacións e rasantes existentes segundo se indica en planos de ordenación. A liña de edificación haberá de coincidir coa aliñación.

#### 5. **Usos.**

Permítese a vivenda en tódalas variantes (excepto colectiva en planta baixa). Así mesmo permítense os usos residencial comunitario e hoteleiro en categoría 2ª.

En edificio exclusivo autorízanse os usos hoteleiro, sanitario, docente, asistencial e sociocultural.

En planta primeira autorízanse os usos de oficina e sanitario (cando non implique aloxamento de enfermos), tamén o comercial vinculado á planta baixa con escaleira propia e diferente á xeral do edificio que se destinará exclusivamente a uso de comedores no caso de restaurantes.

Toléranse os usos de oficina en planta superior á primeira sempre que se manteña a proporción mínima de 2/3 de uso residencial sobre o total da superficie en plantas altas.

Como usos complementarios en planta baixa autorízanse o comercial, oficinas, salas de reunión e espectáculos, industrial en categoría 1ª grupos 5º, 6º e 7º, docente, sanitario, asistencial, sociocultural, recreativo e administración pública.

Os usos permitidos en planta baixa poderán estenderse ó semisoto e ó soto, mantendo sempre a vinculación co local de planta baixa e cumprindo as condicións esixidas polas normas de usos.

Permítense garaxes en categoría 1ª e 2ª. Na variante 2 (CP) non se autorizan salvo que a dimensión da fronte de parcela sexa tal que permita compatibiliza-lo acceso a garaxe coa pervivencia dos locais en planta baixa.



## **Art. 124. Ordenanza 5 de incorporación de Canido ó Barrio de A Magdalena**

### **1. Delimitación e ámbito.**

Comprende esta ordenanza partes de cuarteiróns con fronte a rúas pertencentes á prolongación das de A Magdalena (Hospital, Terra e Rubalcava, Coruña, S. Barcaíztegui, Arce), así como fronte da rúa do Sol (fachada sur) que mantén parcelación e tipoloxía de edificación similar á do barrio de A Magdalena. O seu ámbito defínese en planos de ordenación.

### **2. Sistema de ordenación.**

Establécese unha ordenación vinculada á conservación da estrutura urbana (aliñacións e parcelario) tendente á conservación e rehabilitación das edificacións existentes acompañando a súa evolución en altura, preservando o parcelario que as sustenta.

Excepcionalmente permitirase a agregación de dúas parcelas contiguas se se cumpriran as condicións seguintes:

.Que a fronte edificada dunha delas sexa menor de 5 m.

.Que a fronte resultante sexa menor de 12 m.

Manteranse as dimensións e características dos corpos voados existentes. Non se autorizan máis corpos voados novos que galerías e miradoiros a partir do 2º piso, cun voo máximo de 0,6 m. Ámbolos dous haberán de ser acristalados polo menos no 75% da súa superficie. Con igual voo máximo autorízanse balcóns con varanda calada.

### **3. Parámetros e condicións de edificación.**

A altura máxima da edificación será de baixo e tres plantas altas (B+3) equivalente a un máximo de 13,5 metros.

Manteranse os fondos das plantas piso actualmente edificadas, para os edificios existentes.

Para a nova edificación ou substitución de antigas edificacións establécese un fondo máximo de 12 m en planta piso. Permítese a prolongación de baixos ata 16 m, semisoto e soto con igual dimensión.

Establécense como obras preferentes as de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación, permitíndose a alzada cando a altura de cornixa e o número de plantas sexan inferiores ás máximas autorizadas. Os criterios compositivos das fachadas dos pisos alzados, conservarán na súa estrutura e ritmo os das fachadas existentes. Análoga regra seguirase en canto á altura e proporcións dos novos pisos, dos seus miradoiros, galerías e balcóns.

Poderase autoriza-la reestructuración mantendo o volume edificado se se conservan os elementos básicos da estrutura da planta e os característicos das fachadas.

Autorizarase a nova edificación en solares vacantes ou resultantes de derruba por declaración previa de ruína. As súas condicións de composición harmonizarán coas dos edificios de contorno.

Os xardíns privados manteranse e solicitarase licencia para a corta de árbores ou arbustos ornamentais.

Autorízanse sotos e semisotos con igual ocupación que a planta baixa.

### **4. Aliñacións e rasantes.**

Respectaranse as aliñacións e rasantes existentes, segundo se indica en planos de ordenación. A liña de edificación haberá de coincidir coa aliñación.

### **5. Usos.**

Permítese a vivenda en tódalas variantes. Así mesmo permítese os usos residencial comunitario e hoteleiro en categoría 2ª.

En edificio exclusivo autorízanse os usos hoteleiro, sanitario, docente, asistencial e sociocultural.

En planta primeira autorízanse os usos de oficina e sanitario (cando non implique aloxamento de enfermos), tamén o comercial vinculado a planta baixa con escaleira propia e diferente á xeral do edificio que se destinará exclusivamente a uso de comedores no caso de restaurantes.

Toléranse os usos de oficina en planta superior á primeira sempre que se manteña a proporción mínima de 2/3 de uso residencial sobre o total da superficie en plantas altas.

Como usos complementarios en planta baixa autorízanse o comercial, oficinas, salas de reunión e espectáculos, industrial en categoría 1ª grupos 5º, 6º e 7º, docente, sanitario, asistencial, sociocultural, recreativo e administración pública.

Os usos permitidos en planta baixa poderán estenderse ó semisoto e ó soto, mantendo sempre a vinculación co local de planta baixa e cumprindo as condicións esixidas polas normas de uso.

Permítese garaxes en categoría 1ª e 2ª.

## **Art. 125. Ordenanza 6 do Castro e Cruceiro de Canido.**

### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza as fronte lineais que partindo dunha tipoloxía de vivenda baixa (ranchos terreos) foron crescendo en altura, con parcelación profunda e estreita, edificadas en fileira con tendencia a unha aliñación regular pero non sempre recta, existentes no vello núcleo rural de Canido. O seu ámbito indícase en planos de ordenación.

### **2. Sistema de ordenación.**

Establécese unha ordenación favorable á conservación da estrutura parcelaria tendente á conservación e rehabilitación das edificacións existentes acompañando a súa evolución en altura, sen prexuízo de que se poidan producir substitucións das vellas edificacións.

Excepcionalmente permitírase a agregación de dúas parcelas adxacentes se se cumpriran as dúas condicións seguintes:

- .Que a fronte edificada dunha delas sexa menor de 5 m.
- .Que a fronte resultante sexa menor de 12 m.

Ou ben que estean obrigados polos axustes na ordenación reflectidos nos planos de ordenación.

### **3. Parámetros e condicións de edificación.**

A altura máxima da edificación será de baixo e dúas plantas altas (B+2) equivalente a un máximo de 9,50 m, para o ancho de rúa menor de 10 m e de baixo e tres plantas (B+3) equivalente a un máximo de 12,50 m, cando o ancho de rúa sexa maior de 10 m. Os pisos existentes poderán conservar a súa altura podendo alzarse ata alcanza-lo máximo permitido procurando adaptarse á altura ou ritmo de cornixas das edificacións próximas. Os criterios compositivos dos pisos alzados conservarán na súa estrutura e ritmo os das fachadas existentes. Análoga regra seguirase en canto á altura e proporcións dos novos pisos e as características dos seus miradoiros, galerías ou balcóns.

Para as novas edificacións ou ampliacións das existentes establécese un fondo máximo de 14 metros. Para acadar este fondo as ampliacións haberán de referirse ó conxunto do edificio. Excepcionalmente poderán autorizarse ampliacións parciais ou construción de locais anexos dos edificios existentes cando se trate de melloras hixiénicas da vivenda que non puideran executarse dentro do dito fondo.

Se como resultado da ordenación, a parcela tivese dúas liñas de fachada, poderá edificarse en ámbalas dúas se ben garantindo que os patios resultantes teñan dimensións maiores de 3/4 da altura a edificar.

Autorizaranse semisotos e sotos no fondo máximo autorizado.

Detrás da liña de edificación interior permítense edificacións auxiliares en planta baixa cunha altura máxima de 3 metros e unha superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> situada independentemente da edificación principal e apoiada no lindeiro posterior da parcela.

### **4. Aliñacións e rasante.**

Manteranse as fixadas en planos de ordenación, sen prexuízo dos reaxustes por treitos de rúa que se poidan establecer mediante Estudos de Detalle.

A liña de edificación haberá de coincidir coa aliñación así definida.

### **5. Usos.**

Permítese a vivenda familiar.

Autorízase a vivenda colectiva incluso en planta baixa e as oficinas.

En edificio exclusivo permítese os usos residencial comunitario, hoteleiro en categoría 2ª, oficinas, comercial, docente, asistencial, sanitario, sociocultural e administración pública.

En planta baixa permítese ademais os usos comercial (que no caso de restaurantes poderán instalar comedores en piso primeiro con escaleira independente), salas de reunión, asistencial, sanitario, sociocultural, deportivo, recreativo, industrial en categoría 1ª grupos 1º, 3º, 5º, 6º e 7º e categoría 2ª grupos 5º, 6º e 7º.

Permítese o garaxe aparcamento en categoría 1ª en tódolos seus graos e en categoría 2ª.

## **Art. 126. Ordenanza 7.A. de vivenda unifamiliar intensiva**

### **1. Delimitación e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza as extensión de solo urbano consolidadas mediante tipoloxías unifamiliares mixtas (adosada, exenta, etc.).

Será de aplicación nos ámbitos que se indican en planos de ordenación.

### **2. Sistema de ordenación.**

Manterase a actual tipoloxía de vivenda unifamiliar mixta (adosada, exenta ou pareada) recuada ou non respecto á aliñación debendo cumprí-las seguintes condicións:

- . A edificación adosada ou medianeira nun ou nos dous lindeiros laterais será obrigatoria sempre que exista na parcela colindante unha edificación medianeira ou adosada a dito ou ditos lindes.
- . Autorízanse edificacións agrupadas horizontalmente en fileira en promoción conxunta, adosadas de forma que non queden medianeiras vistas, nas condicións desta ordenanza.
- . A edificación exenta autorizarase sempre que se garanta o cumprimento dos recuados laterais establecidos.

### **3. Parámetros e condicións de edificación.**

A edificación non superará a ocupación do 30% da parcela. Dispoñeranse obrigatoriamente na banda de 18 m medidos desde a aliñación.

A altura máxima fíxase en baixo e unha planta, equivalente a 6,5 m medidos desde a rasante da vía a que dea fronte. Así mesmo a altura máxima medida en calquera punto do seu perímetro desde a rasante do terreo non superará os 8 m.

As edificacións terán recuados laterais mínimos de 2 metros e de 5 metros ó lindeiro posterior. Dos recuados laterais exímense as edificacións adosadas nas condicións desta ordenanza, tan só en relación ó linde medianeiro. A fronte edificada poderá coincidir coa aliñación ou recuarse un máximo de 3 metros desde a aliñación.

A parcela mínima edificable será de 250 m<sup>2</sup> e a súa fronte mínima á vía pública haberá de ser de 9 m.

No caso de parcelas comprendidas entre dúas colindantes xa edificadas que non alcancen a fronte ou parcela mínimas, permitirase excepcionalmente edificar en parcela menor se se demostrara que a disposición e características das edificacións que xa existen impiden unha parcelación adaptada ás esixencias da ordenanza. A nova edificación haberá de cumprir, en todo caso, os restantes parámetros de edificabilidade.

Permítese a promoción conxunta de vivendas adosadas nunha superficie de terreo que no seu conxunto haberá de cumprí-las condicións de parcela mínima esixidas para cada unidade de vivenda. Neste caso as vivendas haberán de construírse en parcela independente, sen permiti-la disposición de plantas continuas nin sequera en soto para garaxe. A tal efecto, presentarase proxecto de parcelación que haberá de ser aprobado con carácter previo ou simultáneo á licenza de edificación. Se as parcelas adscritas a cada edificación resultaran menores que a mínima esixida, acreditarase a vinculación das superficies non parceladas (espacios ou zonas comúns), en cantidade suficiente, ás parcelas edificadas. En calquera caso, a fronte mínima á vía pública de cada edificación non poderá ser inferior a 6,0 m.

Estas promocións cumprimentarán as restantes condicións establecidas pola ordenanza.

Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, se ben os semisotos estarán dentro da altura máxima permitida.

#### 4. Edificación auxiliares.

Permítese garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e adegas, que terán unha altura máxima de 3 m. Poderán adosarse á edificación principal e ós lindes da parcela por detrás da liña de fachada. Estas construcións computarán ocupación de parcela.

#### 5. Aliñacións e rasantes.

Manteranse as fixadas en planos de ordenación.

A edificación poderá recuarse da aliñación ata un máximo de 3 metros, procurando a integración na liña dominante no treito de rúa, adosándose ás medianeiras existentes e continuando as aliñacións das fachadas existentes. O acceso ás edificacións nivelarase coa beirarrúa en contacto coa calzada.

#### 6. Usos.

Permítese a vivenda familiar.

Permitiranse igualmente os usos compatibles nas seguintes condicións:

- . Residencial comunitario.
- . Hoteleiro: en categoría 2ª.
- . Comercial: en categoría 1ª e 2ª.
- . Oficinas: en planta baixa.
- . Sanitario: cando non implique aloxamento de enfermos.
- . Asistencial.
- . Docente.
- . Sociocultural.
- . Recreativo.
- . Relixioso.
- . Industrial: en categoría 1ª grupos 1º, 2º, 3º, 5º, 6º e 7º.
- . Garaxe aparcamento: en categoría 1ª. En categoría 2ª grao 3º para promocións conxuntas.

Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda ou por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación para outros usos.

**Art. 127. Ordenanza 7.B. de vivenda unifamiliar en cidade xardín.**

**1. Definición e ámbito.**

Comprende diversos sectores en solo urbano edificados segundo esta tipoloxía.

**2. Sistema de ordenación.**

Establécese un sistema de ordenación con edificación exenta con recuados e xardín.

**3. Parámetros e condicións de edificación.**

A edificabilidade medida sobre parcela neta con aliñación non excederá de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ó teito resultante poderá engadírselle como máximo un 50% de semisoto ou un garaxe anexo de 30 m<sup>2</sup> de superficie máxima.

Autorízase un soto.

A parcela mínima edificable será de 500 m<sup>2</sup>. Nos casos de parcelas restantes entre outras xa edificadas que non alcancen a superficie mínima regulada, permitiranse excepcionalmente edificacións en parcela menor, respectando os restantes parámetros reguladores.

O recuado entre a aliñación exterior e a fachada será como mínimo de 3,00 m. Cando algunha edificación existente, na que a súa superficie edificada sexa inferior á máxima permitida, non cumpra este recuado pola ordenanza, poderán autorizarse obras de ampliación sempre e cando ceda como xardín público incorporado á beirarrúa a superficie resultante entre a aliñación e a liña da edificación.

Os recuados laterais mínimos será de 2 m e os posteriores de 5 m.

Poderán autorizarse edificacións en liña, mediante proxecto conxunto e con inscrición rexistral da carga aceptada polo colindante. Nestes casos poderán manterse xardíns comúns. Esixírase en todo caso para o conxunto da actuación unha superficie equivalente á parcela mínima polo número de vivendas.

A altura máxima autorizada será de baixo e unha planta, equivalente a 6,5 m medidos desde a rasante do terreo na fachada que dea fronte á vía pública. A edificación non superará os 8 metros medidos desde calquera punto do terreo no contacto co perímetro da edificación.

A fronte mínima de parcela será de 10 metros e o da edificación de 6 m.

Os cercados de fincas manteranse diáfanos desde unha altura sobre a beirarrúa non superior a 1 metro excepto que pola pendente do terreo en contacto coa beirarrúa sexan necesarios muros de contención de maior altura que se tratarán como fachadas.

**4. Aliñacións e rasantes.**

Manteranse as fixadas en planos de ordenación.

**5. Usos.**

Permítese a vivenda familiar.

En edificio exclusivo e nos baixos da edificación autorizaranse así mesmo os seguintes usos compatibles:

- . Oficinas.
- . Hoteleiro: categoría 2ª.

- . Residencial comunitario.
- . Comercial: categoría 1ª e 2ª.
- . Industrial: categoría 1ª.
- . Garaxe aparcamento: categoría 1ª.
- . Docente.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Sociocultural.
- . Relixioso.

Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda e por cada 150 m<sup>2</sup> de edificio ou fracción para outros usos.



## **Art. 128. Ordenanza 7.C. de vivenda unifamiliar extensiva**

### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza as extensións de solo urbano consolidadas por unha parcelación fraccionada normalmente a eixe das vías, que soporta vivenda unifamiliar sobre parcela.

Será de aplicación ós ámbitos indicados en planos de ordenación.

### **2. Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema de ordenación baseado na edificación exenta, en parcela de certa dimensión.

### **3. Parámetros e condicións de edificación.**

A ocupación máxima da parcela será do 20%.

Fíxase unha edificabilidade máxima de 0,25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

A parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>. Nos casos de parcelas restantes entre outras xa edificadas que non alcancen a superficie mínima regulada permitiranse excepcionalmente edificacións en parcela menor, respectando os restantes parámetros reguladores.

O recuado entre a aliñación exterior e a fachada será como mínimo de 3 m.

Os recuados laterais mínimos serán de 3 m e de 5 m os posteriores.

A altura máxima fíxase en baixo e unha planta equivalente a 6,5 m medidos desde a rasante do terreo, na fachada que dea fronte a dita vía. A edificación non superará os 8 m, medidos desde o terreo, en ningún punto do seu perímetro.

A fronte mínima de parcela será de 12 m.

Poderán autorizarse semisotos, computando edificabilidade e incluídos na altura máxima. Autorízase así mesmo un soto.

### **4. Edificacións auxiliares.**

Permítense garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e adegas, sen computar edificabilidade, cunha limitación de altura de 3 m e unha ocupación máxima do 5% da parcela. Poderán adosarse á edificación principal e ós lindes da parcela, por detrás da liña de fachada, con autorización do colindante.

### **5. Aliñacións e rasantes .**

Manteranse as fixadas en planos de ordenación.

### **6. Usos.**

Permítese a vivenda familiar.

En edificio exclusivo e nos baixos da edificación autorizaranse así mesmo os seguintes usos compatibles.

.Oficinas.

.Salas de reunión e espectáculos.

- .Hoteleiro: categoría 2ª.
- .Residencial comunitario.
- .Comercial: categoría 1ª e 2ª.
- .Industrial: categoría 1ª.
- .Garaxe-aparcamento: categoría 1ª.
- .Docente.
- .Sanitario.
- .Asistencial.
- .Sociocultural.
- .Relixioso.

Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda e por cada 150 m<sup>2</sup> ou fracción para outros usos.

## **Art. 129. Ordenanza 8 do Esteiro Antigo**

### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza os cuarteiróns en liña que se conservan do antigo barrio de Esteiro, así como parte dos cuarteiróns máis anchos compactos entre as rúas Carlos III e Taxonera-Mac-Mahón.

O seu ámbito de aplicación indícase en planos de ordenación.

### **2. Sistema de ordenación.**

Establécese unha ordenación vinculada á conservación da estrutura urbana (aliñacións e parcelario) tendente á conservación e rehabilitación das edificacións existentes, preservando o parcelario que as sustenta.

Excepcionalmente permitirase a agregación de dúas parcelas contiguas se previamente fosen declarados en ruína os seus edificios, a fronte de polo menos unha delas fora inferior a 5 m e a parcela resultante da agregación fora menor de 12 m.

Manteranse as dimensións e características dos corpos voados existentes.

Non se autorizarán outros corpos voados novos que as galerías e miradoiros a partir do 2º piso cun voo máximo de 0,6 m, acristalados polo menos no 75% da súa superficie. Con igual voo máximo autorízanse balcóns con varanda calada en plantas altas.

### **3. Parámetros e condicións de edificación.**

A ocupación de parcela poderá acadalo 100% da súa superficie sen prexuízo da previsión dos patios de parcela esixibles nas actuacións de reestructuración, ampliación ou nova edificación, previstas no Plan Parcial Reformado do Polígono Residencial de Esteiro.

A altura máxima da edificación será de baixo e dúas plantas altas (B+2) equivalente a un máximo de 10 m, dispoñéndose a liña de cornixa en relación harmónica coas das edificacións contiguas. Na fronte das rúas Taxonera e Mac-Mahón e nunha profundidade máxima equivalente ó fondo máximo edificable en planta piso, así como no cuarteirón delimitado polas rúas Espoz e Mina, Carlos III e Taxonera autorízanse 3 plantas e baixo (B+3). Nas edificacións existentes que superen ditas alturas só poderán realizarse obras de rehabilitación, consolidación, restauración e conservación.

Consideraranse como obras preferentes as de conservación, consolidación e rehabilitación, e as de ampliación para acadala altura máxima permitida, todas elas co mantemento das características arquitectónicas das edificacións e respecto ó contorno. Poderase autoriza-la reestructuración mantendo o volume edificado se se conservan os elementos básicos de estrutura e disposición espacial das plantas e as fachadas.

Só se autorizarán os derribos dos edificios previamente declarados en ruína.

As novas edificacións, igual que as ampliacións, atenderán na súa composición de fachada ás características das edificacións tradicionais existentes na fronte de cuarteirón.

As cubertas manterán a inclinación dominante do cuarteirón e a súa composición será, preferentemente, a dúas augas.

### **4. Aliñacións e rasantes.**

Manteranse as existentes segundo se indica en planos de ordenación.

## 5. Usos.

Permitirase a vivenda en tódalas súas variantes (excepto colectiva en planta baixa). Así mesmo permítense os usos residencial comunitario e hoteleiro en categoría 2ª.

En edificio exclusivo autorízanse os usos hoteleiro, sanitario, docente, asistencial e sociocultural.

En planta primeira autorízanse os usos de oficina e sanitario (cando non implique aloxamento de enfermos), tamén o comercial vinculado á planta baixa con escaleira propia e diferente á xeral do edificio que se destinará exclusivamente a uso de comedores no caso de restaurantes.

Como usos complementarios en planta baixa autorízanse o comercial, oficinas, salas de reunión e espectáculos, industrial en categoría 1ª grupos 5º, 6º e 7º, docente, sanitario, asistencial, sociocultural, recreativo e administración pública.

Os usos permitidos en planta baixa poderán estenderse ó semisoto e ó soto, mantendo sempre a vinculación co local de planta baixa e cumprindo as condicións esixidas polas normas de usos.

Permítense garaxes en categoría 1ª e 2ª.

## **Art. 130. Ordenanza 9 de fincas singulares en solo urbano**

### **1. Delimitación e ámbito.**

Aplicase esta ordenanza ós enclaves de vilas e quintas situadas no perímetro de solo urbano que se conservarán como pezas unitarias de interese pola súa tipoloxía, construción ou pola existencia de xardinería ou arboredo de notable desenvolvemento.

O ámbito é o establecido no plano de ordenación.

### **2. Parámetros e condicións de ordenación.**

Para estas pezas, o Plan Xeral fixa un tipo de ordenación por edificación illada cunha edificabilidade máxima de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta e cunha ocupación máxima do 10% da parcela.

Con estes parámetros poderanse realiza-los seguintes tipos de actuacións:

- 1º En edificios catalogados haberá de conservarse a edificación podendo realizarse obras de consolidación, reforma interior e rehabilitación mantendo o carácter do conxunto, e o seu grao de protección.
- 2º En edificios non catalogados poderán realizarse, adicionalmente, obras de reforma total ou substitución da edificación.

En ámbolos dous casos e a través da redacción e aprobación dun Estudio de Detalle poderá completarse a edificabilidade con novas construcións, respectando os usos autorizados e o carácter do conxunto, organizando a situación das novas edificacións con respecto ós elementos do cerramento e xardinería e mantendo a unidade parcelaria. A altura máxima dos novos edificios será de baixo e unha planta equivalente a 6,5 m.

Os Estudos de Detalle conterán a documentación precisa en forma de plantas, alzados, seccións, fotomontaxes e perspectivas, que permitan xulgar no ámbito definido para a nova edificación e no seu contorno xeral, a integración, harmonía e calidade visual da proposta no conxunto, e todo iso sen prexuízo da documentación que sexa legalmente esixible.

Igualmente o Estudio de Detalle acompañarase dun catálogo de pormenor de elementos construídos e naturais que trala súa aprobación se integrará no xeral do presente documento.

Nos xardíns, hortas ou zonas non ocupadas pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuran formalmente a parcela tales como trazas de xardinería, arboredo, elementos decorativos, etc., e que caracterizan o ámbito de influencia da edificación principal, será obxecto de licenza municipal, que poderá ser denegada por consideracións ambientais ou histórico-artísticas.

Expresamente queda prohibida a corta de especies arbustivas e arbóreas, autóctonas ou exóticas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, formen parte da configuración ambiental do conxunto.

Igualmente conservaranse os cerramentos pétreos e de enreixado e demais elementos accesorios construídos que manteñan unha unidade de composición ou ambiental coa edificación principal.

### **3. Usos.**

Permítese a vivenda familiar sen segregación de parcela así como o uso residencial comunitario, hoteleiro, oficinas en categoría 1ª, comercial, salas de reunión e espectáculos e equipamentos docentes, socioculturais, asistenciais, sanitario e administración pública. Autorízanse garaxes en categoría 1ª e 2ª.



**Art. 131. Ordenanza 10. Industrial.**

**1. Delimitación e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza as áreas de solo urbano con uso industrial delimitadas nos planos de ordenación.

**2. Parámetros e condicións de ordenación.**

Fíxase un tipo mixto de ordenación por edificación illada, pareada ou adosada, cunha edificabilidade máxima sobre parcela neta de  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , altura máxima de 9 m equivalente a 2 plantas e ocupación máxima do 70% da parcela. Os recuados a calquera dos lindes non adosados serán como mínimo a metade da altura máxima da edificación.

Esixírase que polo menos o 20% da superficie da parcela estea destinado a circulacións e aparcamentos. Se das condicións do proceso productivo derivan maiores esixencias de altura ou superficie, debidamente xustificadas, poderán excepcionalmente autorizarse alturas maiores para as naves ou transformarse a edificabilidade superficial en cúbica de  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , como máximo.

**3. Usos.**

Autorízanse usos de industria en categoría 2ª e 3ª, así como oficinas, comercial, deportivo e recreativo e garaxe aparcamento en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª.

Autorízanse os usos de vivenda e os complementarios en planta baixa existentes nas edificacións situadas na fronte da estrada de Catabois, en tanto non se produza a reestructuración, ampliación ou substitución de ditas edificacións, e todo isto sen prexuízo de aplicación do réxime de fóra de ordenación establecido na presente Normativa Urbanística.

**Art. 132. Ordenanza 11 das Vivendas Municipais.**

**1. Definición e ámbito.**

Comprende o conxunto formado polo barrio de vivendas de Recimil, inventariado como conxunto de interese arquitectónico pola L.P.C.G. e catalogado polo Plan Xeral.

**2. Sistema de ordenación.**

Preservarase a organización espacial e volumétrica do conxunto de bloques de vivendas colectiva artellados en torno ós espazos públicos, fomentándose a súa rehabilitación.

**3. Parámetros e condicións de edificación.**

Conforme á natureza da súa protección, manterase a ocupación e volumetría dos bloques existentes.

Poderanse realizar obras de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación, e as de reestructuración necesarias para a preservación dos edificios.

No caso de producirse a ruína e o colapso funcional das estruturas dun edificio, optarase pola reconstrucción ou pola reinterpretación arquitectónica do tipo, previa tramitación dun Estudio de Detalle que terá o alcance dun anteproxecto arquitectónico e deberá ser informado favorablemente pola Administración de Patrimonio. O seu ámbito comprenderá o conxunto da unidade morfolóxica completa.

**4. Aliñacións e rasantes.**

Mantense as existentes segundo se indica en planos de ordenación.

**5. Usos.**

Permítese a vivenda colectiva e os usos residencial comunitario, comercial en categoría 2ª, hoteleiro, sanitario sen aloxamento de enfermos, asistencial e sociocultural.



## **Art. 133. Ordenanza 12 do Ensanche**

### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza cuarteiróns dos antigos Ensanches A e B da cidade de Ferrol.

Aplícase a todos aqueles cuarteiróns onde o grao de execución non require dun proceso de execución integral, segundo se indica en planos de ordenación.

### **2. Sistema de ordenación.**

Presenta unha ordenación en cuarteiróns regulada mediante aliñacións e fondos con edificación pechada e semiaberta.

A liña de edificación coincidirá obrigatoriamente coa aliñación.

Autorízanse voos sobre espazos libres, zonas verdes e rúas de ancho maior de 8 metros sen sobrepassalo 8% do ancho da vía nin a dimensión de 1 m.

### **3. Parámetros e condicións de edificación.**

Respectaranse as aliñacións, fondos edificables máximos e alturas reguladoras definidas en número de plantas en planos de ordenación.

A equivalencia métrica das alturas máximas da edificación serán as seguintes:

Baixo máis catro plantas altas (B+4) = máximo 16 m

Baixo máis sete plantas altas (B+7) = máximo 25 m

Baixo máis dez plantas altas (B+10) = máximo 34 m

A altura libre mínima de planta baixa será de 3,5 m.

A altura bruta mínima de planta piso (entre eixes de forxado) será de 2,85 m.

Respectando as condicións de altura, procurarase igualar as liñas de cornixa coas das edificacións existentes ou manter o ritmo de escalonamento se a pendente o esixira.

A cuberta estará inscrita na liña de 45º medidos desde a aliñación exterior, sen que a cumieira sobre pase os 6,5 m sobre a altura máxima. Autorízanse 1 ou 2 plantas baixo cuberta cunha superficie total máxima equivalente ó 60% da última planta piso, medida entre aliñacións.

Permítese a prolongación de planta baixa ata unha profundidade de 10 m medidos desde a liña de edificación interior de planta piso indicada en planos de ordenación, aterrizando a súa cuberta a altura homoxénea.

A planta baixa poderá prolongarse ata ocupar a totalidade da parcela con destino a garaxe-aparcamento autorizado polo Concello en atención ás necesidades da zona e impacto na circulación, nas condicións establecidas pola normativa do Plan.

Autorízanse sotos e semisotos ocupando a profundidade da parcela. Neles localizaranse en primeiro lugar as prazas de garaxe-aparcamento esixidas pola normativa, podendo dedicarse a superficie sobran te ós usos previstos nesta normativa.

Os patios de cuarteiróns libres de edificación poderán mancomunarse para a súa utilización colectiva. Cando a súa superficie o permita autorízase neles usos deportivos ó aire libre e pequenas edificacións de planta baixa

destinadas a servicios ou equipamentos privados de uso común, cunha superficie edificada máxima de  $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre a superficie mancomunada do patio.

As medianeiras vistas serán acabadas con iguais materiais, execución e calidade que as fachadas, en tanto non sexan cubertas polo edificio contiguo.

As edificacións existentes que teñan sido executadas na súa totalidade conforme a licencia adaptada ás determinacións do planeamento anterior conservarán a súa ordenación.

#### **4. Aliñacións e rasantes.**

Manteranse as fixadas en planos de ordenación.

A liña de edificación haberá de coincidir coa aliñación definida.

## 5. Usos

Autorízanse os usos seguintes:

- . Vivenda colectiva.
- . Residencial comunitario.
- . Hoteleiro en tódalas categorías.
- . Comercial en tódalas categorías.
- . Oficinas.
- . Salas de reunión.
- . Industrial en:
  - Categoría 1ª grupos 1º, 5º, 6º e 7º.
  - Categoría 2ª grupos 7º e 9º, industrias e actividades de comunicación. Toleraranse os restantes grupos en industrias e actividades xa instaladas en patio de cuarteirón sempre que acomoden o seu réxime de actividade ás condicións esixidas nas normas xerais de uso.
- . Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil en: Categoría 1ª grao 1º; categoría 2ª; categoría 3ª e categoría 5ª. Nesta última categoría deberá garantirse a ausencia de vertidos que poidan deteriorar as instalacións de rede de sumidoiros e depuración, mediante a introducción dos correspondentes mecanismos correctores (explicitamente prohibense os vertidos de graxas e aceites ademais dos especificados para cada uso na normativa xeral).
- . Docente.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Sociocultural.
- . Relixioso.
- . Deportivo.
- . Recreativo.
- . Servizos urbanos.
- . Administración pública.

#### **Art. 134. Ordenanza 13.A de extensión en cuarteirón pechado**

##### **1. Definición e ámbito.**

Comprende ámbitos discontinuos de edificación en solo urbano conforme ó tipo de edificación en cuarteirón.

Aplícase ós ámbitos indicados en planos de ordenación.

##### **2. Sistema de ordenación.**

Mantense en xeral o tipo de ordenación en cuarteirón definido por aliñacións e fondos, e edificación adosada. A liña de edificación coincidirá obrigatoriamente coa aliñación.

##### **3. Parámetros e condicións de edificación.**

Respectaranse as aliñacións, fondos edificables máximos e as alturas máximas co número de plantas que figuran en planos de ordenación. Establécese unha equivalencia de altura de 16 m para edificacións de baixo e catro pisos, de 13 m para as de baixo e 3 pisos e de 10 m para as de baixo e dous.

Autorízanse os voos sobre espazos libres, zonas verdes e rúas de ancho maior de oito metros sen sobrepassalo 8% do ancho nin a dimensión de 1 m.

Permítese a prolongación de planta baixa ata unha profundidade de 10 m medidos desde a liña de edificación interior de planta piso indicada en planos de ordenación, aterrazando a súa cuberta a altura homoxénea.

Autorízanse sotos e semisotos na profundidade da parcela e destinados exclusivamente a garaxe ou usos complementarios de planta baixa.

Autorízase a construción de garaxes en patios de cuarteirón, sempre que non ocupen máis do 50% da superficie dos mesmos e estean aterrazadas as súas cubertas a altura uniforme.

As medianeiras vistas serán acabadas con iguais materiais, execución e calidade que as fachadas, en tanto non sexan cubertas polo edificio contiguo.

As edificacións existentes que teñan sido executadas na súa totalidade conforme a licenza adaptada ás determinacións do planeamento anterior conservarán a súa ordenación.

##### **4. Aliñacións e rasantes.**

Manteranse as fixadas en planos de ordenación.

##### **5. Usos.**

Autorízanse os usos seguintes:

- . Vivenda colectiva.
- . Residencial comunitario.
- . Hoteleiro en tódalas categorías.
- . Comercial en tódalas categorías.
- . Oficinas.
- . Salas de reunión.
- . Industrial en:  
Categoría 1ª grupos 1º, 5º, 6º e 7º.

Categoría 2ª grupos 7º e 9º, industrias e actividades de comunicación. Toleraranse os restantes grupos en industrias e actividades xa instaladas en patio de cuarteirón sempre que acomoden o seu réxime de actividade ás condicións esixidas nas normas xerais de uso.

- . Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil en: Categoría 1ª grao 1º; categoría 2ª; categoría 3ª e categoría 5ª. Nesta última categoría deberá garantirse a ausencia de vertidos que poidan deteriorar as instalacións da rede de sumidoiros e depuración, mediante a introducción dos correspondentes mecanismos correctores (explicitamente prohibense os vertidos de graxas e aceites ademais dos especificados para cada uso na normativa xeral).
- . Docente.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Sociocultural.
- . Relixioso.
- . Deportivo.
- . Recreativo.
- . Servizos urbanos.
- . Administración pública.

### **Art. 135. Ordenanza 13.B de extensión en edificación aberta**

#### **1. Delimitación e ámbito.**

Comprende ámbitos de edificación discontinuos en solo urbano incorporados ó crecemento urbano por planeamentos anteriores, edificados conforme ó tipo de edificación illada en bloque ou cuarteirón aberto.

Aplícase ós ámbitos delimitados en planos de ordenación.

#### **2. Sistema de ordenación.**

Fíxase un tipo de edificación aberta con fachadas a tódolos lindes da parcela, onde os espazos libres de edificación serán tratados como accesos e xardíns, podéndose cerrar con muro o perímetro da parcela nas condicións establecidas nesta normativa.

#### **3. Parámetros e condicións da edificación.**

Manteranse os parámetros volumétricos e as condicións de edificación existentes.

En planos de ordenación establécese a planta neta do volume edificado. A altura máxima edificable será a existente conforme a licencia.

En ausencia de ditas determinacións establécese unha edificabilidade máxima sobre parcela de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e unha altura máxima de baixo e catro plantas altas.

#### **4. Aliñacións e rasantes.**

Respectaranse as establecidas en planos de ordenación.

#### **5. Usos.**

Permítese a vivenda en tódalas variantes. Así mesmo permítese os usos residencial comunitario, hoteleiro, comercial, oficinas, docente, sanitario, asistencial, sociocultural e administración pública.

Como usos complementarios en planta baixa autorízanse ademais: industrial en categoría 1ª, recreativo e deportivo.

Os usos permitidos en planta baixa poderán estenderse ó semisoto mantendo sempre a vinculación co local de planta baixa e as demais condicións esixidas polas normas de usos.

Permítese garaxes en categoría 1ª grao 1º e categoría 2ª.

## **Art.136. Ordenanza 13.C de extensión mixta**

### **1. Definición e ámbito**

Esta ordenanza comprende pezas de solo urbano de carácter lineal que non alcanzan a definir cuarteirón e que presentan tipos diversos de edificación.

O seu ámbito de aplicación é o definido nos planos de ordenación.

### **2. Sistema de ordenación.**

Dentro do tipo mixto de ordenación régulase esta ordenanza específica de extensión que acomodará a nova edificación e a renovación ou ampliación ás características das existentes no seu contorno.

A liña de edificación coincidirá obrigatoriamente coa aliñación.

### **3. Parámetros e condicións de edificación.**

En planos de ordenación establécese a aliñación, o fondo máximo e a altura en número de plantas.

As edificacións realizaranse exentas e con fachadas laterais ou adosadas a medianeiras xa existentes ou a crear mediante acordo entre colindantes.

O recuado lateral mínimo será de 3 m.

Non se permite a prolongación da planta baixa máis aló do fondo máximo regulado en planos.

Establécese a seguinte equivalencia métrica para as alturas máximas indicadas en planos: 13 m para baixo e tres pisos e 10 m para baixo e dous pisos.

Autorízanse voos sobre espazos libres, zonas verdes e en rúas de ancho maior a 8 m, sen sobrepassa-lo 8% do ancho nin a dimensión de 1 m.

Autorizaranse sotos e semisotos na profundidade do fondo máximo autorizado.

As fachadas laterais, as traseiras e, se é o caso, as medianeiras vistas, acabaranse con iguais materiais, execución e calidade que as fachadas. Dito tratamento deberá manterse para as plantas baixas así como, de se-lo caso, para paramentos vistos de plantas baixo rasante.

### **4. Aliñacións e rasantes.**

Serán as indicadas en planos de ordenación.

### **5. Usos.**

Autorízanse os usos seguintes:

- . Vivenda en tódalas categorías.
- . Residencial comunitario.
- . Hoteleiro en tódalas categorías.
- . Comercial en tódalas categorías.
- . Oficinas.
- . Salas de reunión.
- . Industrial en:
  - Categoría 1ª grupos 1º, 5º, 6º e 7º.

Categoría 2ª grupos 7º e 9º, industrias e actividades de comunicación. Toleraranse os restantes grupos en industrias e actividades xa instaladas en patio de cuarteirón sempre que acomoden o seu réxime de actividade ás condicións esixidas nas normas xerais de uso.

- . Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil en: Categoría 1ª grao 1º; categoría 2ª; categoría 3ª e categoría 5ª. Nesta última categoría deberá garantirse a ausencia de vertidos que poidan deteriorar as instalacións da rede de sumidoiros e depuración, mediante a introducción dos correspondentes mecanismos correctores (explicitamente prohibense os vertidos de graxas e aceites ademais dos especificados para cada uso na normativa xeral).
- . Docente.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Sociocultural.
- . Relixioso.
- . Deportivo.
- . Recreativo.
- . Servizos urbanos.
- . Administración pública.



## **Art. 137. Ordenanza 14 de actuacións unitarias consolidadas**

### **1. Delimitación e ámbito.**

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

### **2. Tipoloxía da ordenación.**

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

### **3. Condicións de volume.**

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

As intervencións que poidan afectar ó conxunto ou a partes autónomas (bloques, fileiras, etc.) deberán preverse en proxecto unitario aínda que a súa execución non sexa simultánea.

Excepcionalmente poderán tramitarse, mediante Estudio de Detalle de Ordenación de Volumes, aumentos na edificabilidade ata un máximo do 15% da existente sen aumenta-lo número total de vivendas. Estas ordenacións afectarán ó conxunto da actuación unitaria cualificada, non supoñerán alteración substancial da tipoloxía edificatoria e irán acompañadas dun proxecto global de mellora das condicións da urbanización para a totalidade de ámbito ordenado.

Para acadar maiores estándares de habitabilidade e dotacións comunitarias as administracións e organismos titulares poderán redactar plans especiais de reforma interior que poidan contemplar actuacións de substitución e nova edificación dentro dos parámetros máximos establecidos nesta ordenanza.

### **4. Usos.**

Permítese a vivenda colectiva e os usos residencial comunitario, comercial en categoría 2ª, hoteleiro, sanitario sen aloxamento de enfermos, asistencial e sociocultural.

## **Art. 138. Ordenanza 15 dos cascos antigos de A Graña e San Felipe**

### **1. Definición e ámbito.**

Comprende a parte antiga do núcleo mariñeiro da Graña definido por especiais condicións topográficas, de acceso e crecemento lineal e ambientais, e a do núcleo histórico de San Felipe formado no contorno do Castelo.

O seu ámbito determínase no plano de ordenación correspondente.

Esta ordenanza será de aplicación en tanto non se aproben os Plans Especiais de protección e rehabilitación de A Graña PE-3 e do núcleo e Castelo de San Felipe e contorno da costa PE-4.

### **2. Sistema de ordenación.**

Establécese unha ordenación vinculada á conservación das estruturas urbanas históricas, tendente á conservación e rehabilitación das edificacións tradicionais e á preservación da parcelación que a sustenta.

Para garanti-la integración e harmonización das novas edificacións co contorno e para aquelas que se conserven, ampliën ou reestructuren, establécense as seguintes condicións de composición:

- Nas edificacións existentes procurárase o mantemento e conservación dos elementos de sillería, dinteis, pilastras, recercados, balcóns, enreixado e demais elementos característicos.
- A composición e ritmo de ocós adaptaranse ó carácter definido polas edificacións tradicionais anexas ou próximas.
- Os cerramentos dos vanos situaranse no plano de fachada, xa sexa na cara interna ou externa, ou en formación de galería, con predominancia dos ocós de compoñente vertical en formación de ventás balcaneiras e unha disposición de eixes verticais de composición.
- Os materiais de fachadas e cuberta, o seu tratamento, disposición, textura e cor, serán os predominantes no conxunto. Non poderán ser utilizados como acabado visto da edificación, materiais fabricados para ser revestidos.
- Os beirados, cornixas, molduras, impostas, etc., faranse corresponder no posible coas existentes nos edificios inmediatos. Non se autorizarán saíntes se non son para soporte de balcóns e solainas ou de cerramentos lixeiros tipo galerías, o seu voo máximo será de 0,60 m.
- Coidarase especialmente o tratamento das plantas baixas, sen permitirse a construción de plantas diáfanas ou sen cerramentos exteriores, debendo estar integrados na composición xeral da fachada.
- Non se admitirán combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados exteriores de fachada. Quedan expresamente prohibidos os revestimentos cerámicos.
- As cubertas terán volumes continuos, sen quebras no plano dos faldróns, autorizándose lucernarios, claraboias ou ventás (fixas ou practicables), neste caso coa mesma pendente que a de cuberta.
- As cubertas adecuaranse na súa pendente e organización ás dominantes nos edificios tradicionais.

Non se permitirán agregacións de parcelas nin demolicións de edificacións que non sexan consecuencia de declaración expresa de ruína que así o estableza.

### **3. Parámetros e condicións da edificación.**

Mantéñense as aliñacións existentes. As edificacións existentes conservarán a súa ordenación considerándose obras preferentes as de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación con mantemento do volume edificado e da organización vertical e posición das plantas e forxados, e das fachadas.

En tanto non se aproben os respectivos plans especiais as alturas máximas da edificación serán de baixo e dúas plantas piso (B+2) do núcleo de A Graña, excepto no treito da rúa Blanco Amor desde a súa intersección co camiño de Perdiz ata o final en dirección a Brión onde, igual que no núcleo de San Felipe, será de baixo e unha planta piso (B+1). Excepciónanse desta condición exclusivamente os edificios catalogados que dispoñan de maior altura. As edificacións que non alcancen estas alturas poderán realizar obras de ampliación. A altura da nova planta será semellante á da inmediata inferior.

Prevese a edificación de nova planta en caso de solares vacantes ou edificios derrubados en razón de declaración de ruína. Nestes casos a altura de plantas establecerase en consonancia coa das edificacións tradicionais e a parcelación conservarase ou dividirse para adecuarse ó ritmo e ancho definidos polas tipoloxías de edificación características do núcleo. A correspondencia orientativa da súa altura será de 6,5 m para B+1 e entre 8,6 m e 10 m para B+2, medidos en calquera punto do terreo. O fondo edificable máximo será de 12 m.

Manteranse os elementos constructivos característicos balcóns, miradoiros, solainas e galerías, así como os elementos decorativos e de acabado de revocadura e pintura que dan carácter ó núcleo.

As edificacións de nova planta adaptarán a súa composición ó carácter da zona. Nestas edificacións e cando como consecuencia da pendente transversal natural do terreo e tomando o nivel da planta baixa coa rasante da rúa, na fachada posterior exista un desnivel maior ou igual a 2 m, poderase construír un semisoto no 75% do fondo edificable.

Para as edificacións auxiliares estarase ó disposto na ordenanza 6.

#### **4. Aliñacións e rasantes.**

Manteranse as actuais salvo indicación expresa en planos de ordenación.

#### **5. Usos.**

Permítese a vivenda en tódalas variantes sendo o uso residencial o definido como global para a zona. Autorízanse así mesmo os usos residencial comunitario, hoteleiro sanitario, asistencial, sociocultural e administración pública.

Autorízase en edificio exclusivo o uso de oficinas e docente. Como usos complementarios en planta baixa autorízanse ademais: o industrial en categoría 1ª, recreativo e comercial que no caso de restaurantes poderá ocupar tamén a planta primeira exclusivamente con comedores, sempre que dispoña de escaleira de comunicación independente da de servizo ás restantes plantas do edificio.

Permítese garaxes en categoría 1ª.

Sección 2ª. Ordenacións singulares

**Art. 139. Ordenanzas singulares**

Aplicase esta ordenanza ós ámbitos de solo urbano non consolidado que, en consecuencia, haberán de someterse a un proceso de execución integral e que se relacionan a continuación.

Cada un de ditos ámbitos constituirá en si mesmo unha área de reparto. Salvo indicación expresa en planos de xestión, o Plan Xeral determina a súa consideración como un único polígono de execución a efectos da súa xestión, sen prexuízo de que se poida proceder a súa posterior subdivisión, seguindo o procedemento previsto no art. 121 LSG.

Os parámetros e condicións de ordenación determínanse a continuación.

## **AEI-1. CATABOIS**

A ordenación ten por obxecto a formalización da peza urbana existente entre a estrada de Catabois e o Cemiterio Municipal, formalizando unha ampla zona verde en contacto con este, e resolvendo as conexións co sistema xeral viario.

Parámetros:

- Superficie total: 15.120 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,69 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 0,69 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva e usos compatibles complementarios en planta baixa.
- Dotacións:
  - Zona verde: 6.600 m<sup>2</sup> (V.18).
  - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13C.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## AEI-2. CORVOS I

A ordenación ten por obxecto ordena-lo crecemento urbano nunha peza do bordo oeste da estrada de Catabois completando os cuarteiróns xa iniciados cunha edificación en bloque laminar e dispoñendo o resto da edificabilidade en vivenda unifamiliar. A actuación formaliza unha ampla zona verde.

### Parámetros:

- Superficie total: 23.894 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Usos previstos:   Vivenda colectiva: 2.688 m<sup>2</sup>  
                          Comercial en planta baixa: 1.344 m<sup>2</sup>  
                          Vivenda unifamiliar: 10.300 m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Dotacións:  
  Zona verde: 4.000 m<sup>2</sup> (V.22).  
  Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e unha planta (6,5 metros) e baixo e dúas plantas (9,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación, así como a ordenación de volumes.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto nas ordenanzas 13C e 7 segundo se trate de bloque laminar ou vivenda unifamiliar respectivamente.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

### AEI-3. CORVOS II

A ordenación refírese a unha peza do bordo oeste da estrada de Catabois, completando os cuarteiróns xa iniciados cunha edificación en bloque e dispoñendo o resto da edificabilidade en vivenda unifamiliar. A actuación leva aparellada a reserva de solo para unha dotación pública.

Parámetros:

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| - Superficie total:   | 5.935 m <sup>2</sup>                |
| - Edificabilidade máxima:   | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| - Usos previstos:   |                                     |
| Vivenda colectiva:  | 1.560 m <sup>2</sup>                |
| Comercial en planta baixa:  | 780 m <sup>2</sup>                  |
| Vivenda unifamiliar:  | 1.221 m <sup>2</sup>                |
| - Aproveitamento tipo:  | 0,72 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| - Uso característico: vivenda colectiva.  |                                     |
| - Dotacións:  |                                     |
| Zona verde: 1.000 m <sup>2</sup> (RE-3).  |                                     |
| Viario público: indicado en planos.   |                                     |
| - Altura máxima de edificación: baixo e unha planta (6,5 metros) e baixo e dúas plantas (9,5 metros). |                                     |

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto nas ordenanzas 13A e 7 segundo se trate de bloque laminar ou vivenda unifamiliar respectivamente.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

#### **AEI-4. CASQUIDO**

A ordenación ten por obxecto a completión dunha peza urbana situada ó leste da estrada de Catabois rematando os cuarteiróns xa iniciados cunha edificación de remate e dispoñendo o resto da edificación en bloques exentos. A actuación prevé unha reserva de equipamento e unha pequena zona libre.

Parámetros:

- Superficie total: 7.488 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva con usos compatibles e complementarios en planta baixa.
- Dotacións:
  - Equipamento: 965 m<sup>2</sup> (RE-4).
  - Zona verde: 850 m<sup>2</sup> (ZL.110).
  - Viaro público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as alifiações e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13A.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.



## AEI-5. XOANE

A ordenación ten por obxecto a formalización do desenvolvemento urbano nun ámbito situado en Xoane, mediante a utilización da edificación en bloque, e libre privado, acompañándoo coa reserva de solo para unha ampla zona verde e unha dotación local. A actuación enriquece así mesmo a trama viaria existente.

Parámetros:

- Superficie total: 15.889 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva con usos compatibles e complementarios en planta baixa.
- Dotacións:
  - Equipamento: 480 m<sup>2</sup> (RE-6).
  - Zona verde: 3.560 m<sup>2</sup> (ZL.57).
  - Viaro público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13C.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

#### **AEI-6. DOUTOR FLEMING-CANIDO**

A ordenación ten por obxecto o remate da rúa Dr. Fleming en Canido mediante a formalización do interior de cuarteirón, liberando unha pequena zona libre.

Parámetros:

- Superficie total: 5.354 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.
- Dotacións:
  - Zona libre: 440 m<sup>2</sup> (ZL-78).
  - Viaro público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as alifiações e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13A.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## **AEI-7. INSUA**

A ordenación ten por obxecto a ordenación do solo urbano vacante entre a urbanización Miradoiro da Ría e a rúa Alegre de Canido, resolvendo a integración gradual de ámbalas dúas tramas, e establecendo dúas reservas de solo para a localización dunha praza e unha dotación sanitaria de asistencia primaria.

Parámetros:

- Superficie total: 4.256 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.
- Dotacións:
  - Zona libre: 720 m<sup>2</sup> (ZL-72).
  - Equipamento: 480 m<sup>2</sup> (S-12).
  - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as alifiações e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13C.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## **AEI-8. SANTA MARIÑA I**

A ordenación ten por obxecto formaliza-lo solo urbano vacante situado entre a estrada de Catabois, a Avenida de Santa Mariña, e o ramal de conexión co Acceso Norte, dispoñendo unha zona libre que permite a relación con Casal dos Ovos.

Parámetros:

- Superficie total: 14.455 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.
- Dotacións:
  - Zona libre: 1.350 m<sup>2</sup> (ZL-58).
  - Viaro público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as alifiações e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13A.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión, o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## **AEI-9. CABO PRIORIÑO**

A ordenación ten por obxecto ordena-lo solo vacante situado no bordo do Acceso Norte, na área da rúa Cabo Prioriño, formalizando unha zona libre que permita a transición entre aquela vía e a zona edificada.

Parámetros:

- Superficie total: 7.800 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.
- Dotacións:
  - Zona libre: 2.080 m<sup>2</sup> (ZL-60).
  - Viaro público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as alifiações e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13A.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## **AEI-10. SAN XOÁN**

A ordenación ten por obxecto dar solución ó solo urbano actualmente ocupado polo campo de fútbol de San Xoán, mediante unha solución que permita relaciona-la cidade en ámbalas dúas marxes da vía férrea, liberando unha ampla zona libre e reacondicionando a trama viaria para as novas funcionalidades.

Parámetros:

- Superficie total: 14.285 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva con tolerancia de uso non residencial en planta baixa.
- Dotacións:
  - Zona libre: 4.670 m<sup>2</sup> (ZL-61).
  - Viaro público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros) e baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13C.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## AEI-11. RENFE

A ordenación ten por obxecto deseñar unha nova área de centralidade urbana ligada ó transporte pola vía férrea. Mediante o desprazamento da actual estación conséguese liberar unha importante bolsa de solo que facilita alcanza-lo obxectivo proposto.

Parámetros:

- Superficie total: 22.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Usos previstos:
  - Comercial e servicios en edificio exclusivo ata un máximo do 50% da edificabilidade total permitida.
  - Vivenda colectiva con posibilidade de usos non residenciais en planta baixa ata o 12% da edificabilidade total permitida.
- Aproveitamento tipo: 0,636 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Dotacións:
  - Zona verde: 790 m<sup>2</sup> (ZL-111).
  - 3.950 m<sup>2</sup> (ZL-63).
  - Equipamento: 2.900 m<sup>2</sup> (DOC-7).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13C.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## **AEI-12. SANTA MARIÑA II**

A ordenación ten por obxecto produci-la integración do solo urbano consolidado de Santa Mariña contra o Acceso Norte, mediante a disposición da reserva de zona verde no seu contacto, e bloques laminares perpendiculares á vía. Simultaneamente dentro da actuación dispónse de reservas dotacionais públicas.

Parámetros:

- Superficie total: 14.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva con uso non residencial en planta baixa.
- Dotacións:
  - Zona libre: 880 m<sup>2</sup> (ZL-59).
  - Equipamento: 1.160 m<sup>2</sup> (RE-7).
  - 1.170 m<sup>2</sup> (RE-8).
- Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as alifiações e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13C.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.



### AEI-13. FENYA

A ordenación ten por obxecto ordena-lo solo urbano vacante xerado trala desaparición de Fenya. Neste sentido propónse realizar unha conexión viaria entre a rúa Santos e a rúa Alegre. Apóiase nela o aproveitamento residencial, liberando solo para unha zona verde e unha dotación local en contacto coa rúa Alegre e outra zona libre cara a rúa Santos.

Parámetros:

- Superficie total: 9.943 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.
- Dotacións:
  - Zona verde: 1.150 m<sup>2</sup> (V-31).
  - Zona libre: 1.150 m<sup>2</sup> (ZL-77).
  - Sociocultural: 150 m<sup>2</sup> (SC-31).
  - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros), baixo e tres plantas (12,5 metros) e baixo e catro plantas (15,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13A para os peches de cuarteirón e 13C para a edificación en bloque exento.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado tal e como se indica no plano correspondente.

#### **AEI-14. RÚA RAMPA**

A ordenación ten por obxecto establece-lo remate do cuarteirón xa iniciado polas rúas Rampa e Dr. Fleming, liberando a zona verde contigua ó viario peonil existente.

Parámetros:

- Superficie total: 6.560 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.
- Dotacións:
  - Zona verde: 2.930 m<sup>2</sup> (V-34).
  - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as alifiações e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A para os peches de cuarteirón e 13 C para a edificación en bloque exento.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado tal e como se indica no plano correspondente.

## **AEI-15. O BERTÓN**

A ordenación ten por obxecto ordena-lo vacante entre edificacións existentes no Bertón mediante a disposición de dous bloques de remate de cuarteirón e outro de carácter lineal, establecendo reservas de solo para usos dotacionais locais e de zona verde.

Parámetros:

- Superficie total: 4.910 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,96 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 0,96 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.
- Dotacións:
  - Equipamento: 500 m<sup>2</sup> (SC-30).
  - Zona libre: 630 m<sup>2</sup> (ZL-69).
  - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: entre baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## **AEI-16. PONTE DAS CABRAS**

A ordenación ten por obxecto dar solución á ordenación do encontro da Estrada de Castela e a Avenida da Trincheira formalizando ese espazo de recepción:

Parámetros:

- Superficie total: 12.365 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.
- Dotacións:
  - Zona verde: 4.200 m<sup>2</sup> (V-27).
  - Viaro público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 12 .

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## **AEI-17. SERANTES**

A ordenación ten por obxecto completa-la zona das vivendas sociais de Serantes, completando a rede viaria iniciada e establecendo unha reserva de solo para unha zona libre.

Parámetros:

- Superficie total: 3.440 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Dotacións:
  - Zona libre: 450 m<sup>2</sup>
  - Viaro público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 C.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv./Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

### **AEI-18. BARCA DE ARRIBA**

A ordenación ten por obxecto completa-la estrutura do núcleo urbano mediante a implementación de rede viaria e situando edificación unifamiliar en torno á mesma. Simultaneamente establécense dúas reservas de solo para equipamento local e zona libre.

Parámetros:

- Superficie total: 4.646 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Dotacións:
  - Zona libre: 300 m<sup>2</sup> (ZL-56).
  - Equipamento: 375 m<sup>2</sup> (RE-19).
  - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e unha planta (6,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación, así como a ordenación de volumes.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 7.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

### **AEI-19. REAL ALTA**

A ordenación ten por obxecto reordena-las posibilidades de edificación na rúa Real Alta, mediante a apertura dun vial sobre o que se apoian fileiras de vivenda unifamiliar, liberando solo para a formalización dunha zona libre, e todo iso garantindo a permeabilidade visual sobre a vía.

Parámetros:

- Superficie total: 9.032 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Dotacións:
  - Zona libre: 1.900 m<sup>2</sup> (ZL-71).
  - Viaro público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as alifiações e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 7.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## AEI-20. VALÓN

A ordenación ten por obxecto ordena-lo solo urbano vacante dentro do núcleo de Valón mediante o enriquecemento do entramado viario e disposición de edificación unifamiliar no seu contorno, establecendo unha importante reserva dotacional do sistema de espazos libres.

Parámetros:

- Superficie total: 15.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda unifamiliar.
- Dotacións:
  - Zona libre: 3.200 m<sup>2</sup> (V-23).
  - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e unha planta (6,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación, así como a ordenación de volumes.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 7.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.



## **AEI-21. CAMIÑO DO SARXENTO**

A ordenación ten por obxecto ordena-lo solo urbano vacante contiguo ó colexio Valle Inclán de Xoane, mediante unha ordenación que permita o remate do cuarteirón iniciado con fronte á estrada de Serantes e a situación dun bloque apoiado nunha vía de servizo, establecendo unha reserva de solo para unha dotación deportiva pública.

Parámetros:

- Superficie total: 5.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Dotacións:
  - Equipamento: 1.650 m<sup>2</sup> (DEP-23).
  - Viaro público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros) e baixo e tres plantas (12,5 metros) .

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A para os peches de cuarteirón e 13 C para a edificación en bloque exento.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## **AEI-22. RÚA ANDURIÑA**

A actuación ten por obxecto o remate da ordenación en contacto co Acceso Norte no contorno da rúa Anduriña pechando o cuarteirón iniciado e liberando a zona verde en contacto con dita vía.

Parámetros:

- Superficie total: 2.568 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Usos previstos: Vivenda colectiva:  
Comercial e planta baixa:
  
- Aproveitamento tipo: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Dotacións:  
Zona verde: 1.135 m<sup>2</sup>  
Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

### **AEI-23. BRUQUETAS**

A ordenación ten por obxecto resolve-la ordenación da fronte da rúa Bruquetas no límite co termo municipal de Narón, dispoñendo unha área de movemento para a edificación, un viario perimetral de servizo, e establecendo unha importante reserva de solo para zona verde.

Parámetros:

- Superficie total: 25.730 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,825 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 0,825 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Dotacións:
  - Zona verde: 8.350 m<sup>2</sup> (V-20).
  - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e catro plantas (15,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

#### **AEI-24. POETA PÉREZ PARALLÉ**

A ordenación ten por obxecto a prolongación da rúa Poeta Pérez Parallé, ata a súa unión coa rúa Navegantes, dispoñendo o peche dos cuarteiróns iniciados na rúa Alegre e completando a ordenación en bloques laminares. Ademais complétase o viario adxacente dotándoo dunha sección axeitada, e establécense importantes reservas de solo para zonas verdes e equipamento.

##### Parámetros:

- Superficie total: 21.180 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva con uso comercial en planta baixa.
- Dotacións:
  - Zona verde: 6.440 m<sup>2</sup> (V-30).
  - Zona libre: 1.100 m<sup>2</sup> (ZL-76).
  - Equipamento: 1.500 m<sup>2</sup> (RE-10).
  - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros) e baixo e catro plantas (15,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A para os peches de cuarteirón e 13C para a edificación en bloque exento.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## **AEI-25. CASAL DOS OVOS**

A actuación ten por obxecto reordena-lo contorno de Casal dos Ovos, mediante o deseño dunha nova estrutura viaria e a terminación da existente, dotándoa da sección axeitada. Ademais complétanse os cuarteiróns iniciados nas estradas de Catabois e Santa Mariña e establécense as aliñacións para os novos, liberando solo para unha importante praza pública.

Parámetros:

- Superficie total: 28.256 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva uso comercial en planta baixa.
- Dotacións:
  - Zona verde: 3.300 m<sup>2</sup>
  - Viaro público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A para os peches de cuarteirón e 13 C para a edificación en bloque exento.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## AEI-26. AVENIDA DA PAZ

A ordenación ten por obxecto a apertura da prolongación da avenida da Paz, así como o viario adxacente, ordenando o peche dos cuarteiróns iniciados, establecendo unha reserva para unha nova praza pública.

### Parámetros:

- Superficie total: 18.850 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Usos previstos:   Vivenda colectiva: 15.550 m<sup>2</sup>
  - Comercial en planta baixa: 5.250 m<sup>2</sup>
  - Comercial e servizos: 1.820 m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,406 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Dotacións:
  - Zona verde: 5.000 m<sup>2</sup> (V-28).
  - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e catro plantas (15,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as alifiações e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A para os cuarteiróns e 13 C para a edificación en bloque aberto. A primeira planta piso da edificación en bloque aberto destinarase a usos non residenciais.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## **AEI-27. CURROS ENRÍQUEZ**

A ordenación ten por obxecto a prolongación da rúa Curros Enríquez e a súa conexión coa Estrada de Castela, dando solución á integración deste ámbito de solo urbano vacante que aparece bordeado no lado norte pola vía férrea. Para iso complétanse os cuarteiróns iniciados con fronte á Estrada de Castela, dispónse un novo cuarteirón con fronte á rúa Río Tambre, liberando solo intermedio para unha dotación pública e resolvendo o encontro coa vía férrea mediante unha banda de zona verde.

### Parámetros:

- Superficie total: 26.750 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: vivenda colectiva con uso comercial en planta baixa.
- Dotacións:
  - Zona verde: 4.400 m<sup>2</sup> (V-26).
  - Equipamento: 5.100 m<sup>2</sup> (RE-9).
  - Viaro público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e catro plantas (15,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 12.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

## CAPÍTULO V. Normas e ordenanzas reguladoras do solo de núcleos rurais de poboación.

### **Art. 140. Ordenanza 16 dos núcleos rurais de orixe**

#### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza os ámbitos de orixe das aldeas, lugares, rueiros de morfoloxía definida que constitúen a base da trama territorial.

#### **2. Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema mixto de ordenación para completa-las estruturas dos núcleos permitíndose a edificación adosada e illada, manténdose tanto o tipo de ocupación como o carácter do conxunto e sen permiti-la introducción de tipos edificatorios alleos á súa morfoloxía.

#### **3. Parámetros e condicións físicas de edificación.**

O aproveitamento fíxase mediante un coeficiente de edificabilidade máximo de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable. A parcela mínima edificable será de 250 m<sup>2</sup>. Excepcionalmente, permitirase a edificación en parcela menor á mínima cando dita parcela, encontrándose entre dúas colindantes xa edificadas, non proceda dunha segregación posterior á aprobación do presente Documento.

Cando se trate de parcelas de copropiedade familiar que estiveran parcialmente edificadas con vivendas adosadas formando aliñación ou praza, as novas edificacións ou a ampliación das existentes realizaranse medindo os parámetros sobre a parcela total ata completa-lo aproveitamento autorizado. As novas edificacións nestes casos adaptaranse á disposición das existentes.

A nova edificación será de planta baixa ou planta baixa e piso como máximo e non superará os 6,5 m de altura medidos en fachada á vía pública desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación á cara inferior do último forxado; nas restantes fachadas, desde a rasante natural do terreo en contacto coa edificación.

Por riba da altura máxima só se autorizará o volume edificable resultante da disposición de cubertas inclinadas. A este efecto, a(s) liña(s) de coroación das cubertas no poderá(n) supera-la altura de 8,5 m medida sobre calquera punto do terreo en contacto coa edificación. Ademais esixirase que os locais baixo cuberta estean inscritos nunha liña de pendente máxima de 30º trazada desde a cara superior do último forxado en liña de fachada.

Para edificacións exentas fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 2 m. A fronte da parcela coincidirá coa liña de fachada da edificación.

Autorízanse os semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida, computando aproveitamento.

Nas actuacións agrupadas mediante promoción conxunta limitarase para a actuación o número de vivendas por equivalencia á parcela mínima esixida, respectando os parámetros máximos, aplicados ó conxunto.

#### **4. Edificacións auxiliares**

Os parámetros sinalados aplicaranse sobre a edificación principal correspondente ó uso da parcela.

Adicionalmente ó uso de vivenda agrícola toleraranse sen computar aproveitamento:

- a) Hórreos e adegas ata un máximo de 15 m<sup>2</sup> e cunha altura máxima de 3,5 m.
- b) Alpendres abertos polo menos nun 50% do seu perímetro.



- c) Alpendres, almacéns, silos e demais edificacións adxectivas destinadas a usos agrarios.
- d) Garaxes.
- e) Aseos e servicios hixiénicos adosados ó corpo principal de edificacións existentes cando se reformen estas e non poidan situarse na planta da edificación principal.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada e situaranse adosadas á edificación principal e ós lindes laterais, sen prexuízo de terceiros e preferentemente formando patio.

O conxunto de edificacións auxiliares non sobrepasará a ocupación do 20% da parcela edificable.

## 5. Usos.

Permítese a vivenda familiar. En edificio exclusivo e nos baixos da edificación autorizaranse complementariamente os seguintes usos:

- . Hoteleiro: categoría 2ª.
- . Comercial: categoría 2ª.
- . Industrial: categoría 1ª e 2ª.
- . Garaxe aparcamento e servizo do automóbil: categoría 1ª e 5ª.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Docente.
- . Sociocultural.
- . Relixioso.
- . Recreativo.
- . Servizos públicos.
- . Agrícola.

## 6. Aliñacións e rasantes.

Nas vías de tipo III e IV manterase unha aliñación ó eixe da vía de 4 m se esta non estivese establecida en planos de ordenación. Nas vías de tipo IV, se se trata dun treito xa edificado, manteranse as aliñacións existentes consolidadas, podéndose autorizar excepcionalmente distancias menores cando o establecemento de 4 m sitúe fóra de aliñación ás edificacións aliñadas existentes, sempre que se permita unha sección viaria mínima de 5 m.

A edificación coincidirá normalmente coa liña de fachada. Non obstante, cando do recuado das edificacións ó eixe da calzada resulten aliñacións irregulares, poderán manterse por diante da liña de fachada emparrados, macizos e outros elementos privados, que poderán ser pechados ou diferenciados da calzada ou beirarrúas mediante valos de altura máxima 0,50 m.

Os Plans Especiais a que fai referencia o art. 85 completarán graficamente as aliñacións e definirán as rasantes das vías de acordo con estas determinacións.

## 7. Composición.

As novas edificacións e as ampliacións das existentes manterán o carácter do conxunto segundo as seguintes regras:

- a) Manteranse os elementos de cantería, cachotería e carpintería característicos existentes.
- b) O tamaño das edificacións conservará o ritmo e proporción das tradicionais, a partir de plantas cadradas e rectangulares.

- c) Excepto en casos singulares que se xustifiquen manterase a cuberta inclinada a dúas ou catro augas.
  - d) Os corpos voados cerrados, galerías, miradoiros e balcóns realizaranse ou conservaranse coas dimensións e características dos existentes.
  - e) As fachadas e muros de pedra manteranse vistos e os enfoscados manteranse pintados.
8. As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste Documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, que incumpran algunhas das condicións reguladas no apartado 3 deste artigo, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse. Ilo sen prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación.

#### **Art. 141. Ordenanza 17 de extensión nos núcleos rurais**

##### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza a extensión nos núcleos rurais en base a viais existentes, caracterizadas por unha morfoloxía parcelaria fraccionada normalmente ó eixe das vías, segundo se delimita nos planos correspondentes.

##### **2. Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema mixto de ordenación para completa-las parcelas vacantes ou insuficientemente edificadas mediante edificación exenta ou adosada.

##### **3. Parámetros e condicións físicas de edificación.**

O aproveitamento fíxase mediante un coeficiente de edificabilidade máximo de  $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre parcela edificable. A parcela mínima edificable será de  $500 \text{ m}^2$ .

Excepcionalmente permitirase a edificación en parcela menor á mínima cando esta, atopándose entre dúas colindantes xa edificadas, non proceda dunha segregación posterior á aprobación do presente documento.

A nova edificación será de planta baixa ou planta baixa e piso, como máximo, e non superará os 6,5 m de altura medidos, en fachada a vía pública, desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación á cara inferior do último forxado; nas restantes fachadas, desde a rasante natural do terreo en contacto coa edificación.

Por riba da altura máxima só se autorizará o volume edificable resultante da disposición das cubertas inclinadas. A este efecto a(s) liña(s) de coroación das cubertas non poderá(n) supera-la altura de 8,5 m medida sobre calquera punto do terreo en contacto coa edificación. Ademais esixirase que os locais baixo cuberta estean inscritos nunha liña de pendente máxima de  $30^\circ$  trazada desde a cara superior do último forxado en liña de fachada.

Autorizaranse os semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida computando aproveitamento.

Autorízanse voos sobre espazos libres, zonas verdes, parcela propia e rúas de ancho maior de 8 metros sen sobrepasa-lo 8% do ancho nin a dimensión de 1 m.

A ocupación máxima da parcela será do 40%, a tal efecto computarán, ademais da edificación principal, as edificacións auxiliares e complementarias que, así mesmo, computarán a efectos de edificabilidade.

As edificacións auxiliares só se permitirán en fachada nas agrupacións adosadas ou semiadosadas mediando proxecto conxunto.

Para edificacións exentas fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 2 m. A fronte da parcela poderá coincidir da liña de fachada da edificación, esta poderá recuarse 2 m como mínimo na liña de edificación.

Nas actuacións agrupadas mediante promoción conxunta limitarase para a actuación o número de vivendas por equivalencia á parcela mínima esixida, respectándose os parámetros máximos, aplicados ó conxunto. Os Plans Especiais de mellora do núcleo previstos no artigo 27.2 LSG poderán alcanza-la densidade máxima prevista no artigo 85 .4. da presente Normativa Urbanística, respectando os restantes parámetros máximos previstos nesta ordenanza, aplicados ó conxunto dun ámbito.

##### **4. Usos.**

Permítese a vivenda familiar. En edificio exclusivo e nos baixos da edificación autorizaranse complementariamente os seguintes usos:

- . Hoteleiro: categoría 2ª.

- . Comercial: categoría 2ª.
- . Industrial: categoría 1ª e 2ª.
- . Garaxe aparcamento e servizo do automóbil: categoría 1ª e 5ª.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Docente.
- . Sociocultural.
- . Relixioso.
- . Deportivo.
- . Agrícola.
- . Recreativo.
- . Servicios públicos.

#### 5. **Aliñacións e rasantes.**

As novas edificacións e os cercados retiraranse á aliñación definida nos planos de ordenación.

Nas vías tipo IV manterase un recuado mínimo de 4 m ó eixe da vía, cando dita aliñación non se estableza en planos de ordenación.

En xeral, os valos constrúíranse en xeral na aliñación e serán de fábrica e opacos como máximo nunha altura de 0,60 m podéndose rematar diáfanos ou vexetais ata unha altura de 1,80 m.

6. As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste Documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción que incumpran algunhas das condicións reguladas no apartado 3 deste artigo, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse. Ilo sen prexuízo das limitacións que eventualmente debeñan da súa catalogación.
7. As novas edificacións e as ampliacións das existentes manterán o carácter do conxunto aplicándose análogas regras que as definidas para os núcleos rurais de orixe.

## **Art. 142. Ordenanza 18 de núcleos rurais tradicionais**

### **1. Definición e ámbito.**

Aplícase esta ordenanza nos ámbitos dos casais tradicionais identificados no estudo do medio rural e definidos polos planos de ordenación deste Plan Xeral como núcleos rurais.

### **2. Sistema de ordenación.**

As novas edificacións que se tramiten ó amparo desta ordenación serán illadas e nas condicións desenvolvidas nesta ordenanza. Autorizarase como uso principal a edificación vencellada á parcelación agraria destinada a vivenda familiar.

### **3. Parámetros e condicións físicas de edificación.**

Os parámetros que regulan este tipo de edificacións illadas son:

- a) Recuados mínimos a tódolos lindes de parcela de 3 m. Non será obrigatorio o recuado respecto á fronte da vía pública.
- b) Ocupación máxima da parcela do 25%.
- c) Parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, cunha edificabilidade máxima de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Considerarase computable a efectos da parcela mínima esixida, parte da superficie da parcela susceptible de edificación que estea incluída en ordenanzas de solo rústico. A edificación haberá de situarse obrigatoriamente sobre a porción de parcela clasificada como núcleo rural, debéndose mante-lo resto, clasificado con outras ordenanzas de solo rústico, nas condicións de uso que motivaron a súa cualificación.

Excepcionalmente permitirase a edificación en parcela menor á mínima establecida cando dita parcela, atopándose entre dúas colindantes xa edificadas, non proceda dunha segregación posterior á aprobación do presente Documento.

As edificacións terán unha altura máxima medida sobre a rasante natural do terreo en contacto coa edificación de 6,5 m ata a cara inferior do último forxado, equivalente a dúas plantas. Autorizarase en xeral vivenda de planta rectangular ou cadrada en catro fachadas das que a principal deberá orientarse á fronte da parcela e alinearse no posible coas direccións dos camiños ou estradas a que dea fronte.

### **4. Usos.**

En edificación existente dentro da mesma parcela ou en planta baixa da edificación principal autorízanse como usos tolerados complementarios da vivenda os seguintes:

- . Comercial: categoría 2ª.
- . Industrial: categoría 1ª.
- . Garaxe-aparcamento: categorías 1ª e 5ª.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Docente.
- . Sociocultural.
- . Recreativo.
- . Relixioso.
- . Agrícola.

### **5. Aliñacións.**

As novas edificacións e cercados retiraranse á aliñación definida nos arts. 113 e 114 desta Normativa. Se se trata dunha vía xa edificada situaranse nas aliñacións existentes e polo menos a 4 m do eixe. Non obstante, poderán autorizarse excepcionalmente distancias menores en vías Tipo IV e en áreas compactas cando do establecemento de 4 m quedasen outras edificacións fóra de aliñación, e se permita como mínimo unha sección viaria de 5 m.

#### **6. Edificacións auxiliares.**

As edificacións auxiliares tales como garaxes ou alpendres manteranse no posible subordinadas á edificación principal e computarán ocupación de parcela. Non poderá autorizarse a construción deste tipo de edificacións a non ser que exista a edificación principal.

Autorízanse semisotos sempre que queden incluídos dentro da altura máxima permitida sobre a rasante natural do terreo, sendo os usos permitidos os complementarios da vivenda. Prohíbese taxativamente o uso de vivenda en ditos locais.

#### **7. Composición.**

A edificación principal, as complementarias e as auxiliares manterán o carácter do conxunto, aplicándose análogas regras que as definidas para a ordenanza de núcleos rurais de orixe.

8. Os cercados de fincas realizaranse como máximo de 1,80 metros de altura en todo o seu perímetro. Executaranse diáfanos polo menos na terceira parte da súa altura.
9. Fóra da parcela edificada conforme a esta ordenanza prohibense valos e muros de fábrica e en especial os que alteren a disposición de camiños, sendas e servidumes de terrazas, muros, valos de agra e demais elementos característicos da paisaxe agraria.
10. As masas forestais singulares enclavadas nestes núcleos serán protexidas e conservadas e para a súa corta precisarase licencia.

Dentro das parcelas, as zonas húmidas manteranse libres de edificación, sen permiti-la alteración por obras de nova edificación na zona colindante do réxime normal de escorrentía e drenaxe destes solos.

11. As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste Documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, que incumpran algunhas das condicións reguladas no apartado 3 desta Norma, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse. Ilo sen prexuízo das limitacións que eventualmente deviñeran da súa catalogación.

## CAPÍTULO VI. Normas e ordenanzas reguladoras do solo rústico

### **Art. 143. Concepto e clases**

1. Constitúen o solo rústico aqueles terreos que polos seus singulares valores ecolóxicos, medioambientais, paisaxísticos, históricos, etnográficos, científicos ou culturais, con potencialidade productiva, agropecuaria ou forestal, ou con posibilidade de riscos naturais ou limitacións e servidumes de dominio público están sometidos a algún réxime especial de protección incompatible coa súa transformación conforme á lexislación sectorial aplicable; aqueles que o Plan considera necesario preservar fronte á actividade urbanizadora ou edificatoria polos valores antes citados ou polo seu valor agrícola, forestal, gandeiro ou polas súas riquezas naturais e aqueloutros que se consideran inadecuados para o desenvolvemento urbano, excepto nas áreas sinaladas expresamente neste Plan Xeral como susceptibles de tal desenvolvemento urbanístico mediante a aprobación de plans parciais.
2. Esta clasificación é de aplicación naqueles solos que non se clasifican neste planeamento como urbanos, de núcleo rural ou urbanizables conforme á LSG. Excepto nas singularidades previstas na lexislación autonómica, corresponden ó contido do solo non urbanizable definido na LRV.
3. A consideración de inadecuación para o desenvolvemento urbano dos terreos incluídos nesta clase de solo, coas excepcións mencionadas, realízase en atención ó modelo de asentamentos determinado polo Plan a partir do estudio do medio rural, en función da capacidade definida neste planeamento do solo susceptible de acoller desenvolvementos urbanísticos dado o carácter prioritario do seu desenvolvemento pola súa vinculación co modelo territorial establecido no Plan Xeral e coa resolución de problemas estruturais do mesmo.
4. Este Plan Xeral establece a clasificación do solo rústico nas tres seguintes categorías:
  - . Solo rústico común.
  - . Solo rústico común apto para urbanizar.
  - . Solo rústico de especial protección.

#### **Art. 144. Risco de formación de núcleo de poboación**

Para os efectos da aplicación do art. 77.6 da LSG considerarase que existe risco de formación de núcleo de poboación cando, trazados catro círculos concéntricos de radios 60, 80, 100 e 140 m respectivamente, con centro en calquera punto da parcela susceptible de ser edificada con vivenda unifamiliar illada, se atope dentro dos mesmos, o número de vivendas, ou licencias concedidas, que a continuación se sinalan:

Para as circunferencias de radio 60 m: 3 vivendas.  
Para as circunferencias de radio 80 m: 6 vivendas.  
Para as circunferencias de radio 100 m: 9 vivendas.  
Para as circunferencias de radio 140 m: 18 vivendas.

A estes efectos non se computará a nova edificación para a que se solicita autorización. A detección de calquera das circunstancias anteriores determinará a denegación da autorización de construción por existir risco de formación de núcleo. Non se terán en consideración os círculos que comprendan no seu interior vivendas incluídas no ámbito dun núcleo urbano ou núcleo rural delimitado neste Plan Xeral.

#### **Art. 145. Normas reguladoras da parcelación**

Nas transferencias de propiedade, división e segregacións de terreos, non poderán efectuarse fraccionamentos en contra do disposto na lexislación agraria.

#### **Art. 146. Normas reguladoras do carácter e condición rural da edificación.**

A condición illada da edificación no solo rústico ven garantida pola cumprimentación das condicións específicas que se establecen nas ordenanzas respectivas, no relativo á dimensión mínima da parcela, recuados da edificación respecto a límites de parcela, posición da edificación e demais condicións esixidas á parcela.

As construcións no solo rústico haberán de adaptarse ó ambiente e á paisaxe. A disposición das edificacións producirase de tal xeito que se eviten os movementos de terras que alteren a topografía natural do terreo máis aló da superficie ocupada pola construción, debéndose conservar os elementos da paisaxe rural tales como terrazas, muros ou valos de agras. O resto da parcela non ocupada polas construcións haberá de manter a súa superficie co tratamento vexetal ou cultivo axeitados ás características naturais do terreo.

#### **Art. 147. Ordenanza 19 do solo rústico común**

1. Comprende esta Ordenanza o solo rústico, en xeral libre de edificación, que non é obxecto de especial protección.

Ordénase este solo de conformidade co sinalado no art. 77 da LSG, no modo que se especifica a continuación.

##### **2. Usos permitidos.**

- 1º Explotacións e construción agropecuarias destinadas a actividades que garden relación coa natureza, extensión e destino da finca e coa explotación dos recursos naturais, e se axusten, de se-lo caso, ós plans e normas do Ministerio de Agricultura ou órgano autonómico competente e á Regulamentación de Actividades.
- 2º Construcións e instalacións vencelladas á execución, entretemo e servizo das obras públicas.
- 3º As edificacións e instalacións de interese xeral que teñan que emprazarse necesariamente no medio rural ou aquelas que a súa localización veña determinada polas características e esixencias da actividade.

Para a tramitación da autorización á que se refire o art. 77.4 LSG haberá de aportarse acreditación da titularidade das parcelas.



A edificación será illada e recuada dos límites da parcela como mínimo en 5 m. A ocupación máxima da parcela será do 25%. Cumprirán co establecido no art. 59 LSG, sen permitir que a disposición do edificio, a súa masa ou volume alteren negativamente a paisaxe e as súas perspectivas. A altura de edificación máxima será de 8 m. A parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>.

Os mesmos requisitos haberán de reuni-los enclaves industriais que puideran localizarse neste tipo de solo, debéndose acomodar ó Regulamento de Actividades e cantas disposicións foran de legal aplicación.

- 4º Vivenda unifamiliar illada e vencellada á explotación e á parcelación agraria. Excepcionalmente poderá autorizarse a construción de vivenda unifamiliar illada non vencellada ás explotacións agrarias. A superficie vencellada á vivenda será como mínimo de 2.000 m<sup>2</sup> de solo pertencente a esta ordenanza segundo o disposto polo Decreto 330/1999 de 9 de decembro da Consellería de Agricultura, Gandería e Política Agroalimentaria. Producida a concentración parcelaria a parcela mínima será a esixible de acordo cos artigos 3, 51 e 52 da Lei 10/1985 do 14 de agosto de Concentración Parcelaria.

A ocupación máxima da parcela que se vaia a edificar non poderá exceder do 10% da súa superficie. As dimensións en planta da edificación principal serán tales que poida inscribirse nun círculo de 10 m de radio, ocupando como máximo o 80% da súa superficie. Os recuados mínimos serán de 5 m a lindeiros. A altura máxima sobre a rasante de calquera punto do terreo natural en contacto coa edificación e ata a cara inferior do último forxado, fíxase en 6,5 m, equivalentes a dúas plantas. Autorízanse semisotos sempre que queden incluídos dentro da altura máxima permitida sendo os usos permitidos os complementarios da vivenda, prohibíndose taxativamente o uso de vivenda nesas locais.

3. Non se poderá autorizar ningunha clase de edificación neste solo se non estivesen resolvidos, a costas do propietario, os servizos previstos no artigo 76.2. da LSG.
4. As edificacións dispoñeranse conforme á normativa de sistema viario aplicable contida nestas Normas. No caso das vivendas illadas, a edificación situarase nunha banda de 25 metros de profundidade medios desde a liña de edificación establecida neste Plan segundo o tipo de vía á que dea fronte.
5. Non se permitirá o cercado de parcelas con muros de fábrica de nova planta se non é polo seu destino simultáneo a usos de edificación dos autorizados.
6. As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, que incumpran algunha das condicións reguladas no apartado 2.4º desta ordenanza, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse as ampliacións necesarias sempre que a actuación non signifique un incremento superior ó 20% do volume orixinario e sempre dentro dos límites de ampliación da ordenanza. Ilo sen prexuízo das limitacións que eventualmente debeñan da súa catalogación.
7. Nas áreas de solo rústico común incluídas en ámbitos de Concentración Parcelaria estarase ás limitacións establecidas na Lei 10/1985 do 14 de agosto en función da súa potencialidade productiva agropecuaria. Nelas só se autorizará a construción de explotacións agrarias ou casais nos termos establecidos no artigo 18 de dita Lei.

**Art. 148. Determinación e tipificación de superficies de solo rústico común aptas para chegar a incorporarse ó desenvolvemento urbanístico**

De conformidade co establecido no art. 14.d) LSG, en planos de ordenación determínanse as superficies do solo rústico común que pola súa aptitude pode chegar a ser incorporado ó proceso de desenvolvemento urbanístico. Para os efectos da definición dos elementos determinantes da estratexia do Plan establécense os tipos de ordenación que serán aplicables ás distintas áreas atendendo á ordenación prevista polo Plan Xeral. Nos planos de ordenación identifícanse as áreas do solo rústico apto para o desenvolvemento urbanístico sinalándose o tipo a que pertencen.

Os tipos establecidos son os seguintes:

- Áreas de tipo A . Cidade Xardín.
- Áreas de tipo A.1. Residencial unifamiliar e turístico.
- Áreas de tipo B. Residencial de baixa densidade.
- Áreas de tipo C. Residencial denso.
- Áreas de tipo D. Mixto residencial-servicios.
- Áreas de tipo E. Industrial e servicios.

En canto non se produza a súa incorporación ó proceso de desenvolvemento urbanístico, este solo estará ó réxime e ás condicións establecidas para o solo rústico común coas especificacións que se establecen nos artigos seguinte.

**Art. 149. Usos, características e magnitudes das actuacións no solo rústico apto para urbanizar**

1. De acordo coa estrutura xeral da ordenación urbanística establécense para cada tipo de áreas de solo rústico común apto para urbanizar os usos globais que haberán de caracteriza-las actuacións.

Para as áreas tipo A, A.1, B e C establécense como uso global o residencial. Para as áreas tipo D establécense como usos globais o residencial e o terciario. Para as áreas tipo E establécense como usos globais o industrial e o terciario.

Para tódolos tipos considérase como uso incompatible a vivenda illada polo que, ata a aprobación dos Plans Parciais, non se autorizarán tolerancias respecto a este uso.

Consideraranse así mesmo incompatibles os seguintes usos:

- . Nas áreas de tipo A, A.1, B, C e D os usos industriais en categorías 3ª e 4ª.
- . Nas áreas de tipo E os usos residenciais non relacionados coa garda e custodia das instalacións.

Consideraranse compatibles cos usos globais establecidos os seguintes:

- . Nas áreas de tipo A, A.1, B e C os usos terciario e dotacional.
- . Nas áreas de tipo D, o uso dotacional e o industrial en categorías 1ª e 2ª.
- . Nas áreas de tipo E, o uso dotacional.

2. Establécense as seguintes magnitudes de densidade e edificabilidade máximas.

Áreas tipo A. Densidade máxima: 15 viv/Ha (Cidade Xardín).  
Edificabilidade máxima 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Áreas tipo A.1. Densidade máxima: 15 viv/Ha (Residencial unifamiliar e turístico).  
Edificabilidade máxima 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que poderá ascender ata 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cando se destine a edificabilidade diferencial a usos hoteleiros, hosteleiros e dotacionais.

Áreas tipo B. Densidade máxima: 35 viv/Ha (Residencial de baixa densidade) que pode ascender a 40 viv/Ha para vivendas sometidas a algún réxime de protección oficial.  
Edificabilidade máxima 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Áreas tipo C. Densidade máxima: 60 viv/Ha (Residencial denso) que pode ascender a 70 viv/Ha para vivendas sometidas a algún réxime de protección oficial.  
Edificabilidade máxima 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Áreas tipo D. Edificabilidade máxima 25 viv/Ha (Mixto residencial-terciarios) que pode ascender a 30 viv/Ha para vivendas sometidas a algún réxime de protección oficial.  
Edificabilidade máxima 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Áreas tipo E. Edificabilidade máxima 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e volume máximo 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. (Industrial-terciarios).

3. Os parámetros de densidade e edificabilidade mediranse sobre a superficie bruta do ámbito do Plan Parcial excluída a superficie destinada a sistemas xerais que poida atoparse incluída no mesmo.
4. Para establecer con carácter xeral as superficies mínimas de actuación fíxanse de acordo ás características de localización, tamaño e distribución de áreas, as seguintes “unidades elementais”:

Áreas Tipo A e A.1.: 45 vivendas.

Áreas Tipo B: 100 vivendas.

Áreas Tipo C: 240 vivendas.  
Áreas Tipo D: 100 vivendas.

En consecuencia, para as áreas de tipo A, A.1 e B, a superficie mínima de actuación será 3 Ha. Para as áreas de tipo C e D a superficie mínima de actuación será de 4 Ha. Para a área E a superficie mínima de actuación será de 5 Ha.

Nas áreas que na súa definición en planos de ordenación non alcancen ditas dimensións, a actuación mínima será a que ordene a totalidade do ámbito determinado en planos.

5. As unidades que se delimiten para o seu desenvolvemento mediante o Plan Parcial correspondente deberán reunir as seguintes condicións:
  - a) Serán superficies continuas e de forma regular constituídas por pezas territoriais topograficamente ben definidas que se corresponderán nos seus límites con parcelas enteiras.
  - b) Haberán de estar en contacto con outras clases ou tipos de solo ou sistemas xerais, polo menos no 20% do seu perímetro.
  - c) A delimitación de unidades dunha área non poderá facerse de forma que resten unidades de superficie inferior á mínima establecida.
6. O sistema de dotacións, comunicacións, servizos e equipamentos que se estableza para a redacción dos Plans Parciais será como mínimo o resultado de:
  - a) A adscripción de solos de sistemas xerais que comprenderán necesariamente os incluídos no ámbito delimitado. A adscripción será proporcional ó aproveitamento tipo que resulte da determinación do Plan Parcial e nunha proporción non inferior a 30 m<sup>2</sup> de solo por vivenda-equivalente. Polo menos 20 m<sup>2</sup> por vivenda equivalente pertencen ó sistema xeral de espazos libres destinados a parques e zonas verdes públicas, salvo proposta máis vantaxosa xustificada polo Plan Parcial.
  - b) As reservas establecidas para dotacións previstas no art. 22 LSG e concordantes do RP e o seu Anexo. O seu destino, deseño e emprazamento haberán de establecerse atendendo á mellora e complementariedade das dotacións dos núcleos rurais de contorno se os houbera e dos núcleos urbanos inmediatos.

En concreto, na área tipo A de Menáncara a disposición das reservas de espazos libres actuarán como áreas de protección do contorno do leito do rego e das masas de caducifolias, producindo unha análise de pormenor dos aterramentos posibles.

- c) A rede viaria necesaria que garantirá a adecuada conexión co viario existente no contorno, contribuíndo a enriquece-la rede viaria en xeral e en particular a dos núcleos rurais e urbanos de contorno.
- d) As esixencias relativas a elementos e redes exteriores de infraestruturas viarias e de servizos, incluído-os sistemas xerais sobre os que se apoie a actuación, que serán costeados polos propietarios e que han de garantir-lo adecuado enlace coas redes viarias e de servizos municipais atendendo á capacidade destes.
- e) As determinacións que figuran nos planos de ordenación referentes á conexión cos sistemas xerais das áreas clasificadas, os trazados básicos, así como a reserva para dotacións e espazos libres, consideraranse de carácter indicativo e poderán ser adoptadas polos Plans Parciais xustificándose o mantemento da súa funcionalidade.

**Art. 150. Condicións para a delimitación e o desenvolvemento urbanístico de actuacións en solo rústico común apto para urbanizar**

A delimitación e o establecemento das condicións para o desenvolvemento urbanístico de actuacións en solo rústico común apto para urbanizar poderán establecerse mediante a presentación de propostas de planeamento das previstas no art. 35 LSG que terán o alcance previsto para a consulta regulada no art. 16 LRV.

As propostas de planeamento formuladas segundo o art. 35 LSG conterán polo menos o avance das determinacións previstas no art. 23 LSG, incluíndo proposta de adscripción de sistemas xerais nas condicións fixadas polo Plan Xeral e xustificación da cumprimentación dos usos, características e magnitudes previstas nestas Normas.

A súa aceptación polo Concello implicará a delimitación do ámbito de actuación e a fixación das condicións para o seu desenvolvemento que haberá de contempla-lo Plan Parcial, e terá a consideración de autorización previa ós efectos do art. 36.3 LSG. Ditas condicións haberán de ser recollidas e desenvolvidas nas determinacións do Plan Parcial previstas nos art. 22 e 23 LSG e concordantes do RP, incluídas as determinacións e documentación previstas nos art. 46 e 64 RP para os plans de iniciativa privada.

O Concello poderá formular directamente plans parciais para a incorporación ó proceso de desenvolvemento urbano de superficies de solo rústico apto para urbanizar nas condicións previstas no Plan Xeral.

#### **Art. 151. Ordenanza 20 de protección do monte e da paisaxe forestal**

1. Comprende os espazos forestais, o monte e as zonas de elevada pendente destinados a constituír reservas naturais e productivas, elementos de separación entre núcleos habitados ou simples referencias da paisaxe libres de edificación, tal e como se delimitan en Planos de Ordenación.

En particular os sistemas vencellados ó bosque atlántico estarán suxeitos á tutela definida pola Lei 4/1989 de 27 de marzo de conservación das especies naturais e da flora e fauna silvestre, coas determinacións establecidas no Decreto 82/1989 de 11 de maio da Consellería de Agricultura polo que se regula a figura de espazo natural en réxime de protección xeral.

2. No proceso de conservación, repoboación e rexeneración das masas forestais prohibese o emprego de especies estrañas ó respectivo sector que danen o carácter da paisaxe e o equilibrio ecolóxico. Toda intervención relacionada con apertura de vías forestais, cortalumes, corta de arboredo e similares, estará suxeita a licencia e á tutela dos organismos competentes e do Concello.

Os propietarios dos terreos, deberán levar a cabo os aproveitamentos e explotacións de que fosen naturalmente susceptibles de acordo coas disposicións do organismo competente.

En particular as novas plantacións de eucaliptos que superen as 5 Has en masa continua, deberán solicitar autorización de plantación nos termos establecidos no art. 2-1º do D. 81/1989 de 10 de maio da Consellería de Agricultura. Non se permitirán novas plantacións de eucaliptos en terras ocupadas por masas doutras frondosas. Respectaranse as distancias mínimas de 6 metros en fincas colindantes de cultivo agrícola ou outras repoboacións arbóreas.

Quedan prohibida-las nivelacións do terreo que modifiquen as características naturais do solo e alteren a paisaxe, salvo nos casos excepcionais de actividades extractivas coa condición previa de garantía que asegure a adecuación final dos terreos explotados á paisaxe.

As transformacións de uso do solo que impliquen eliminación da cuberta vexetal arbustiva ou arbórea e supoñan risco potencial para as infraestruturas de interese xeral e, en todo caso, cando ditas transformacións afecten a superficies superiores a 100 Has estarán sometidas a avaliación de impacto ambiental (Disp. Ad. 2ª Lei 4/1989 e RD 1302/1986).

As novas plantacións de eucaliptos en masas continuas superiores ás 50 Has precisarán así mesmo de estudio de avaliación de impacto ambiental (Art. 2-2º D 81/1989).

3. Prohíbense en xeral tódolos usos que supoñan edificación, coa excepción das instalacións vencelladas á Defensa, construcións e instalacións vencelladas á execución, entretemento e servizos das obras públicas, as relacionadas coa gardería do monte e as instalacións propias da explotación forestal ou pecuaria que garden relación coa natureza da finca. Para tales actuacións esíxese unha parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, cunha ocupación e altura máximas do 10% da súa superficie e 8 metros respectivamente, debendo preservarse a masa forestal polo menos no 80% da superficie de parcela. Prohíbese expresamente o uso de vivenda.

Poderanse tolerar usos gandeiros intensivos coa condición de garanti-la súa adaptación e integración na paisaxe e na perspectiva. A tal efecto o Concello poderá esixi-la presentación dun estudio de impacto coa documentación pertinente que comprenderá, polo menos, a definición técnica mediante alzados ou fotomontaxes do estado final resultante da implantación.

4. Poderán redactarse polo Concello e demais organismos competentes Plans Especiais para determinados sectores que regulen os aspectos da súa utilización como parte do sistema de espazos libres municipais ou comarcais, prevendo o seu acondicionamento recreativo (miradoiros, campos de festa, áreas recreativas e deportivas extensivas, camping) e a implantación de construcións destinadas a fins de interese xeral que teñan que implantarse no medio rural e se consideren compatibles cos valores naturais e ambientais destes terreos).

5. As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse ampliacións necesarias, sempre que, sen ter sido obxecto de declaración expresa de fóra de ordenación, a actuación non signifique un incremento superior ó 20% do volume orixinario.
  
6. Os castros e demais depósitos arqueolóxicos que estivesen catalogados no Plan Xeral, e aqueles que fosen denunciados ou inventariados por organismos ou entidades de carácter científico e cultural, non poderán ser transformados ou escavados sen a autorización preceptiva e a previa tramitación da súa delimitación detallada e identificación da zona de respecto polos organismos competentes.

As referencias monumentais, históricas, culturais ou populares serán protexidas.

**Art. 152. Ordenanza 21 de conservación e protección das zonas de cultivo, da paisaxe agrícola e das ribeiras fluviais**

1. Comprende as áreas de policultivo intensivo do terrazgo libres de edificación, así como as zonas baixas de prado, as marxes ribeirás, os soutos de ribeira e os leitos. Pola súa situación e características este solo ordénase co criterio do mantemento do seu valor productivo, ambiental, paisaxístico e ecolóxico.

O seu ámbito é o indicado en planos de ordenación.

2. Non se permite a edificación no seu ámbito. Prohíbense así mesmo os valos ou muros de fábrica que alteren a disposición actual de camiños, servidumes, e demais elementos constitutivos da paisaxe agraria. Autorízanse non obstante as instalacións desmontables relacionadas co cultivo en invernadoiro. Os elementos construídos e catalogados existentes manteranse dentro de ordenación autorizándose as necesarias obras de restauración, consolidación ou rehabilitación.

As especies forestais de ribeira fluvial serán protexidas e conservadas e para a súa corta haberá de solicitarse licencia que poderá ser denegada por razóns ambientais ou paisaxísticas.

Os sistemas ligados ó bosque atlántico estarán suxeitos á tutela definida pola Lei de Conservación dos Espacios Naturais e da Flora e Fauna Silvestre, coas determinacións establecidas polo D. 82/1989 da Consellería de Agricultura polo que se regula a figura de espacio natural en réxime de protección xeral.

3. Nas ribeiras fluviais dos leitos públicos establécese, de acordo á Lei 29/1985 de 2 de agosto de Augas, unha zona de servidume de cinco metros de anchura para uso público coas finalidades e limitacións definidas nos arts. 4 ó 10 do R.D 849/1986 que regula o Dominio Público Hidráulico.

Cando existan zonas naturais pantanosas, xuncais, brañas e calquera outro elemento que forme parte do sistema húmido, ditos elementos consideraranse incorporados á ribeira fluvial e as zonas de policía mediranse desde a liña de contacto de ditas zonas cos terreos agrícolas colindantes.



4. As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse podendo autorizarse ampliacións necesarias, sempre que, non atopándose en situación expresa de fóra de ordenación, a actuación non signifique un incremento superior ó 20% do volume orixinario e a parcela non sexa inferior a 4.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 153. Ordenanza 22 de conservación e protección de costas e praias**

1. Englóbanse nesta ordenanza os terreos que están nalgunha das situacións seguintes:

- a) zona marítimo-terrestre.
- b) Praias, areais, dunas e zonas húmidas circundantes.
- c) Servidumes de tránsito e de protección da costa.
- d) Espacios naturais e litorais de excepcional interese paisaxístico e ambiental.

O seu ámbito delimitase nos planos de ordenación.

2. En todo o ámbito da ordenanza non se autorizará ningún uso que signifique instalación permanente, coa excepción dos derivados da defensa nacional, da navegación e da ordenación pesqueira, que se regularán pola súa lexislación específica dentro dos criterios desta ordenanza. Os usos industriais existentes que polas súas características deben emprazarse necesariamente neste ámbito manteranse dentro de ordenación, tolerándose a súa ampliación de acordo coa lexislación vixente e previa autorización do organismo competente.

Estarase igualmente, ás limitacións derivadas da lexislación vixente nesta materia que inciden directamente no planeamento e en concreto, ás seguintes:

- Os usos na zona afectada pola servidume de protección axustaranse ó disposto nos artigos 24 e 25 da Lei de Costas. Os usos permitidos nesta zona deben contar coa autorización do órgano competente da Comunidade Autónoma, previo informe da Demarcación de Costas, tal e como establecen os artigos 48.1 e 49 do Real Decreto 1112/92, polo que se modifica parcialmente o Regulamento da "Ley de Costas".
- Deberase garanti-lo respecto da servidume de tránsito definida no artigo 27 da "Ley de Costas".
- As obras e instalacións existentes á entrada en vigor da "Ley de Costas", situadas en zona de dominio público ou servidume, regularanse polo especificado na Disposición Transitoria Cuarta da citada Lei.
- As instalacións da rede de saneamento deberán cumprilas condicións sinaladas no artigo 44.6 da "Ley de Costas" e concordantes do seu Regulamento.

3. Manteranse e fomentaranse o respecto, a conservación e a protección dos valores naturais da paisaxe e do medio ambiente.

Expresamente queda prohibida a utilización dos areais e zonas húmidas contiguas para a súa acotación como zonas de aparcamento de vehículos.

4. Prohíbense as seguintes obras ou modificacións:

- a) Cortas de masas de arboredo.
- b) Colocación de carteis ou anuncios propagandísticos.
- c) Destrucción dos elementos naturais vexetais ou acuáticos que impoñan unha modificación regresiva do equilibrio natural da praia ou ecosistema.
- d) Modificación de canles, acarreos ou traslados artificiais de area, extracción da mesma, vertidos ou aterramentos de zonas húmidas.

5. Poderán autorizarse instalacións desmontables sen soporte estrutural de fábrica para o despacho de bebidas, comidas, etc., así como para o desenvolvemento de actividades complementarias dos baños (casetas, etc.).

6. Poderán autorizarse, de acordo cos Plans Sectoriais, os usos de residencia móbil en zonas determinadas sempre que queden garantidas as condicións de acceso público da área onde se localicen, así como o estricto mantemento das condicións naturais e sanitarias do contorno.

7. En todo caso estarase ó disposto na “Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas”, así como ó Regulamento Xeral para o seu desenvolvemento aprobado por Real Decreto 1471/1989 de 1 de decembro coas modificacións introducidas polo Real Decreto 1112/1992, de 18 de setembro e a Orde da Consellería de Medio Ambiente de 28.10.99. A utilización do Dominio Público Marítimo Terrestre axustarase ó establecido no Título III da “Ley de Costas” que, na súa sección 2ª, establece o réxime de utilización das praias.
8. O Concello e os organismos competentes poderán formar Plans Especiais de Protección co obxectivo de garanti-la salvagarda, recuperación e disfrute destes espazos naturais.

**Art. 154. Ordenanza 23 de protección de zonas agrestes costeiras de singular valor paisaxístico e ambiental**

1. Comprende distintas áreas inmediatas á costa, de topografía agreste e libres de edificación que, sen constituír espazos naturais propiamente ditos, caracterizan e singularizan a paisaxe costeira e da ría.

A súa limitación precisa establécese en planos de ordenación.

2. Permitiranse exclusivamente os usos primarios propios da configuración e natureza do territorio de que se trata e aqueloutros de tipo recreativo encamiñados ó disfrute da paisaxe no seu estado natural. Non se permitirán aqueles que impliquen a degradación ou modificación do dito estado. Expresamente prohibiranse:

- Todo tipo de movemento de terras, escavación ou aterramentos que á parte da modificación topográfica implican a destrución da flora existente.
- A explotación de canteiras, extracción e/ou carrexos de pedra, terra ou areas.
- Calquera tipo de vertido de residuos (sólidos ou líquidos).
- O cercado de fincas con materiais ou de dimensións distintas ós tradicionais xa existentes.
- Calquera tipo de construción coa excepción das asignadas á Defensa Nacional existentes ou futuras claramente asignables a este destino.
- O asfaltado ou a apertura de novos camiños non previstos nun plan especial de protección destes espazos.

3. Os terreos situados nunha franxa de 100 m de ancho a partir da ribeira do mar estarán ó disposto na lexislación sectorial de Costas, e en concreto ó disposto nos artigos 24, 25, 44.6 e na Disposición Transitoria Cuarta da "Ley de Costas", excluindo as excepcións que sobre edificacións neles se contemplan.

Con carácter xeral estarase igualmente á tutela establecida pola Lei 4/1989 de 27 de maio de Conservación dos Espazos Naturais e da Flora e Fauna Silvestre, así como pola Orde da Consellería de Medio Ambiente de 28.10.99.

4. O Concello e os organismos competentes poderán redactar plans especiais co obxecto de garanti-la salvagarda, recuperación e disfrute destes espazos.

**Art. 155. Ordenanza 24 de protección de espacios naturais**

1. Comprende aquelas áreas do territorio que presentan singulares valores ambientais, naturais e paisaxísticos, incluídas no Catálogo de Bens protexidos do presente Plan Xeral, tal e como se delimitan nos planos de ordenación.
2. Con carácter xeral estes espacios estarán suxeitos á tutela definida pola Lei 4/1989 1989 de 27 de maio de Conservación dos Espacios Naturais e da Flora e Fauna Silvestre, coas determinacións establecidas no Decreto 82/1989 de 11 de maio da Consellería de Agricultura polo que se regula a figura de espacio natural en réxime de protección xeral.
3. No ámbito de aplicación desta Ordenanza non se autorizará a construción de ningunha clase de edificación, permitíndose a explotación racional dos recursos vinculados ó medio que non atente contra os valores esenciais que se protexen.
4. O Concello e os organismos competentes redactarán os Plans Especias de Protección establecidos no presente Plan Xeral, co obxectivo de garanti-la salvagarda, recuperación e disfrute destes espacios naturais, e todo ilo sen prexuízo das actuacións que para o perfeccionamento da definición, delimitación e tratamento dos espacios naturais, desenvolva a Consellería correspondente da Xunta de Galicia.

**Art. 156. Ordenanza 25 de fincas singulares en solo rústico**

1. Aplícase esta ordenanza ós enclaves de pazos, fundacións e quintas situadas fóra dos perímetros de solo urbano e que ofrecen un interese de conservación como pezas unitarias de interese arquitectónico, histórico, cultural ou ambiental pola súa construción ou pola existencia de xardinería ou arboredo de notable desenvolvemento.

O ámbito é o establecido no plano de ordenación.

2. Para estas pezas, o Plan Xeral dá por rematado o seu proceso de construción, polo que a súa regulación establécese sobre a base da conservación do volume actual.

Con estes parámetros poderanse realiza-los seguintes tipos de actuacións:

- 1º En edificios catalogados haberá de conservarse a edificación podendo realizarse obras de consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración ou reforma parcial, mantendo o carácter do conxunto, e o seu grao de protección.
- 2º En edificios non catalogados poderán realizarse, adicionalmente, obras de reforma total ou substitución da edificación.

Nos xardíns, hortas ou zonas non ocupadas pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuran formalmente a súa parcela tales como trazas de xardinería, arboredo, elementos decorativos, etc., e como tal o ámbito de influencia da edificación principal, será obxecto de licenzia municipal, que poderá ser denegada por consideracións ambientais ou histórico-artísticas.

Expresamente queda prohibida a corta de especies arbustivas ou arbóreas, autóctonas ou exóticas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, formen parte importante da configuración ambiental do conxunto.

Igualmente conservaranse os cerramentos pétreos e de enreixado e demais elementos accesorios construídos que manteñan unha unidade de composición ou ambiental coa edificación principal.

3. Permítese a vivenda unifamiliar illada sen segregación de parcelas e os restantes usos previstos no art. 77 LSG, con especial referencia á súa aptitude para os usos propios do turismo rural.

CAPÍTULO VII. Normas de Protección de Infraestructuras, Sistemas Naturais e Patrimonio Cultural.

**Art. 157. Enerxía eléctrica. Servidume**

1. A servidume de paso de enerxía eléctrica non impide ó dono do predio servente cercalo, plantar ou edificar nel deixando a salvo dita servidume.
2. Queda prohibida a plantación de árbores e a construción de edificios e instalacións industriais na proxección e proximidades das liñas eléctricas a menor distancia da establecida no Regulamento de Liñas de Alta Tensión.

Estas distancias son as seguintes:

$$D_1 = 3,3 + \frac{U}{100} \text{ metros, cun mínimo de 5 m.}$$

$$D_2 = 1,5 + \frac{U}{100} \text{ metros, cun mínimo de 2 m.}$$

Sendo U a tensión nominal.

Para o cómputo destas distancias nas liñas aéreas terase en conta a situación respectiva máis favorable que poida alcanza-la liña respecto dos elementos de que se trate.

**Art. 158. Augas, leitos e ribeiras**

1. Non poderán autorizarse novas actividades insalubres ou nocivas que polo seu emprazamento ou vertido de augas residuais poñan en risco as condicións de potabilidade de augas destinadas ó abastecemento, se non cumpren as condicións sinaladas pola Lei 29/1985 de 2 de agosto de Augas e o Regulamento do Dominio Público Hidráulico que desenvolve os Títulos Preliminares I, IV, V, VI e VII de dita lei e demais disposicións legais de aplicación.
2. As actividades cualificadas como nocivas deberán estar dotadas de dispositivos de depuración para eliminar das súas augas residuais os elementos prexudiciais para as actividades primarias, a vida fluvial e mariña e as industrias e actividades situadas na proximidade do lugar onde se efectúe o vertido, segundo o disposto na Lexislación de Augas, Decreto 2414 de 30 de novembro de 1961 de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, e demais disposicións concordantes.
3. Coa finalidade de preservar da ocupación edificatoria as ribeiras, as marxes e as zonas colindantes dos leitos para garanti-lo establecemento das servidumes de uso público sinaladas na Lei de Augas e no seu Regulamento do Dominio Público Hidráulico así como a conservación e protección das condicións naturais dos ríos e os terreos húmidos colindantes, delimitanse as zonas de servidume de 5 m de anchura para uso público, e as zonas de policía de 100 metros nas que se condicionarán o uso do solo e as actividades que se desenvolvan mediante autorización e informe previo do organismo de conca. Só se poderán exceptuar da regra anterior aquelas instalacións técnicas para a explotación dos recursos propios dos ríos que xustifiquen a necesidade pola súa inmediatez (muiños, piscifactorías, etc.) e que contén co informe favorable do organismo competente.

Nos leitos onde existan zonas naturais pantanosas, xuncais, brañas e calquera outro elemento que forme parte do sistema húmido, os ditos elementos consideraranse incorporados ó leito e as zonas de policía mediranse desde a liña de contacto destas zonas cos terreos agrícolas colindantes.



### **Art. 159. Ambientación natural e paisaxe**

A explotación dos recursos naturais e o desenvolvemento edificatorio haberá de ser compatible coa protección do equilibrio ecolóxico, do medio natural, do medio ambiente e da paisaxe.

Esta protección ten distintos aspectos que comprenden desde a conservación da natureza virxe en zonas determinadas polo Plan Xeral, ata a protección visual da paisaxe, compatibilizándoa coa explotación racional e limitada dos recursos e coa integración da edificación no ambiente.

O Plan Xeral regula a especial protección de determinadas zonas mediante a súa incorporación ó Catálogo de Bens Naturais e Paisaxísticos de acordo co art. 32 LSG.

O territorio declarado Espacio Natural estará ó disposto na lexislación vixente.

Con independencia desta especial protección, estarase á normativa xeral seguinte:

#### **1. Disposición xeral.**

O Concello e demais organismos competentes terán en conta o disposto no art. 59 LSG para a adaptación das construcións ó ambiente á hora de proceder á aprobación de Plans e Proxectos e na concesión de licencias.

#### **2. Estudos de impacto ambiental.**

Para toda actuación (trazado de infraestruturas territoriais, repoboacións forestais, explotacións mineiras, grandes industrias, etc.) que se prevea poida altera-lo equilibrio ecolóxico e a paisaxe natural ou introduza cambios importantes na xeomorfoloxía, esixirase a presentación dun estudo de impacto sobre o medio natural nos termos definidos polos RDL 1302/1986 e RD 1131/1988, así como polo D. 81/1989 da Consellería de Agricultura.

#### **3. Estradas.**

- a. Capa vexetal. Evitarase a desaparición da capa vexetal nas zonas lindantes coas estradas e camiños de novo trazado, repoñendo aquelas franxas que por causas constructivas (almacenamento de materiais, manobrabilidade da maquinaria, asentamentos provisionais, etc.) resultaran danadas ou deterioradas.
- b. Taludes e terrapléns. Cando en razón da topografía do terreo e do trazado viario fora necesaria a creación de taludes ou terrapléns, estes deberán ser proxectados de forma tal que non degraden a paisaxe e faciliten a súa plantación e consolidación vexetal.

- c. Rectificacións no trazado viario.

Naqueles treitos de estradas ou camiños que quedaran sen uso por alteración no seu trazado, levantarase o firme e repoñerase a súa capa vexetal e a flora natural da zona.

- d. Servicios de estradas.

As edificacións para servicios de estradas que se constrúan nas zonas de influencia das mesmas, deberán ser proxectadas tendo en conta o carácter da paisaxe existente na zona para que harmonicen co mesmo.

- e. Anuncios e carteis.

A colocación de anuncios na zona de servidume das estradas estará ó disposto no Decreto 1953/1962 de 8 de agosto, Ordes de 22 de agosto de 1962 e de 8 de febreiro de 1965, e Decreto 917/1967 de 20 de abril, en tanto estas disposicións non resulten modificadas ou derogadas pola Lei 25/1988 de Estradas, que prohibe a publicidade en calquera lugar visible desde a zona de dominio público (art. 24 e DT-2ª), así como ó disposto pola Lei 4/1994 de estradas de Galicia.

#### 4. Repoboacións forestais

Simultaneamente á rendibilidade das repoboacións forestais feitas con especies exóticas e de fácil crecemento, valorarase polas Administracións competentes a promoción das especies autóctonas e tradicionais da comarca, con vistas a non romper-lo equilibrio paisaxístico e ecolóxico da zona. En particular as novas plantacións de eucaliptos suxeitaranse ó procedemento e limitacións establecidas no D. 81/1989 da Consellería de Agricultura.

#### 5. Silos de almacenaxe e depósitos

No solo rústico e de acordo en todo caso coa zona correspondente non se permitirán en xeral cercados de fincas que sobrepasen con elementos de fábrica ou opacos a altura de 60 cm, por riba de dita altura só se permitirá o cercado con elementos vexetais e/ou teas metálicas. Só se exceptiona a conservación e reposición de valos pétreos tradicionais xa existentes.

#### 7. Publicidade exterior.

Prohíbese todo tipo de anuncio pintado directamente sobre rochas, taludes, faldras de montes, etc., así como os carteis que constitúan agresión á natureza e á intimidade do home diante da paisaxe. O Concello desenvolverá unha Ordenanza Reguladora da Publicidade Exterior mediante carteleiras.

#### 8. Protección das masas arbóreas e da paisaxe forestal.

- a. Para os efectos da aplicación das disposicións normativas contidas no Plan Xeral entenderase por masa arbórea:
  1. Os ámbitos de agrupacións singulares de arboredo caducifolio autóctono.
  2. Os soutos de ribeira e o arboredo autóctono que acompaña os leitos públicos.
  3. Os grupos de arboredo incluídos na delimitación das zonas verdes ou libres públicas.
  4. Calquera outro ámbito, público ou privado, que polas súas condicións de densidade, porte, idade ou interese botánica ou paisaxística forme un grupo recoñecible.
  5. Os cultivos forestais de superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>.
- b. As masas arbóreas estarán suxeitas a protección e tutela pola Concello e organismos competentes. As masas arbóreas en réxime de explotación forestal estarán suxeitas a súa normativa de aplicación derivada das condicións propias do seu aproveitamento madeireiro, sen prexuízo do establecido na ordenanza da zona onde se encontren.

**Art. 160. Patrimonio cultural. Definición e catalogación**

1. Constitúen bens culturais suxeitos a protección de acordo coas determinacións do Plan Xeral.
  - a. Os elementos e conxuntos de interese histórico-artístico, arquitectónico ou ambiental de carácter civil e de carácter militar.
  - b. Os depósitos arqueolóxicos.
  - c. As igrexas, ermidas e conxuntos rurais de interese histórico-artístico, arquitectónico ou ambiental.
  - d. Os muíños, edificios e conxuntos rurais de interese histórico-artístico, arquitectónico ou ambiental.
  - e. Os cruceiros e outros elementos de arquitectura do territorio de interese histórico, arquitectónico ou ambiental.
  - f. Os elementos menores tales como: pozos, lavadoiros, fontes, hórreos, petos de ánimas, pombais, panteóns, palcos, selos e outros.
  - g. Calquera outro elemento que por aplicación da lexislación vixente e a iniciativa da Administración competente se determine.
2. Os bens culturais suxeitos a protección polo Plan, son os incluídos no Catálogo complementario de elementos e conxuntos obxecto de protección, para os efectos do disposto no artigo 32 LSG.
3. Na medida que sexa de aplicación estarase ó disposto na Lei 16/85 de Patrimonio Histórico Español, Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia, Decreto 449/73 sobre protección de Hórreos e Cabazos de Galicia, Decreto 571/63 sobre Cruceiros e Decreto 22 de abril de 1949 sobre Protección de Castelos Españóis.

**Art. 161. Os edificios, conxuntos e elementos de interese histórico-artístico, arquitectónico e/ou ambiental, catalogados. Regulación xeral**

1. A protección destes edificios, conxuntos e elementos vai encamiñada á súa conservación, rehabilitación e posta en valor, regulándose a realización de determinadas obras en función das características do obxecto protexido.

Os edificios, conxuntos e elementos catalogados polo seu interese histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental, serán obxecto de protección, e ateranse á ordenación específica da zona onde se sitúan, á lexislación do Patrimonio que sexa de aplicación e ás determinacións específicas que seguen e que se articulan clasificando a súa protección en integral ou non integral de acordo co citado Catálogo. Para os efectos da definición do seu contorno estarase ó disposto no artigo 30 das vixentes Normas Complementarias de Planeamento da Provincia da Coruña.

2. A Administración competente en materia de protección de bens culturais e o Concello coordinarán as súas competencias respectivas de acordo ás determinacións deste Documento e sen prexuízo da ampliación do Catálogo. O Concello solicitará con carácter previo á concesión de licencias de obras nos bens inmobles declarados de interese cultural e no seu contorno, informe do organismo competente en materia de protección histórico-artística, dándolle conta no prazo de dez días das autorizacións ou licencias concedidas, conforme ó establecido nos arts. 20.4 LPHE, 37 e 44 LPCG.

## **Art. 162. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección integral**

### **1. Alcance da protección.**

Distinguiranse os seguintes casos en función da natureza do obxecto protexido:

- a. Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no Catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se localice a edificación, quedando excluída calquera segregación en novas parcelas para edificios protexidos en solo urbano, rústico ou de núcleo rural.

No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de grande extensión esta condición entenderase referida como mínimo á área definida por unha liña homotética trazada a 50 metros de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer (edificio principal e as súas edificacións auxiliares; igrexa e adro; etc.).

En calquera caso toda nova edificación que se fora a situar nas inmediacións do elemento protexido aterase ó establecido no art. 59 da LSG.

- b. Cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espazos libres que con el forman unha unidade (igrexa e adro, casa-pazo, xardín-horta, etc.) ou conxunto (igrexa, casa rectoral e campo de festas, etc.) quedará excluída calquera segregación do ámbito protexido. Nos espazos non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito será obxecto de licenza. O Concello deberá solicitar informe de facultativos ou organismos competentes cando a modificación pretendida non se xustifique como conservación ou mantemento e poida supoñer un cambio de carácter do ámbito protexido. Expresamente queda prohibida a corta de especies arbustivas ou arbóreas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, sexan autóctonas ou non, formen parte importante da xardinería ou do contorno inmediato. Para as novas edificacións que se vaian a situar nas inmediacións do conxunto protexido estarase ó establecido no art. 59 da LSG.

### **2. Obras permitidas.**

Con carácter xeral autorizaranse obras de restauración total ou parcial e de conservación.

No caso de que nun edificio catalogado e obxecto de protección integral se pretendese efectuar algunha obra non clasificable como de conservación ou restauración e si de consolidación e rehabilitación, a necesidade e oportunidade de ditas obras haberá de xustificarse na memoria do proxecto que acompañe á solicitude de licenza. O Concello poderá denegar dita licenza se considerase que é posible e conveniente un maior grao de protección e conservación. A tal efecto, o Concello poderá solicitar informe previo de facultativos ou organismos competentes.

Explicitamente quedan prohibidas as obras de reestructuración e derruba parcial ou total. Igualmente as de rehabilitación que supoñan un cambio tipolóxico.

### **3. Documentación para solicitude de licencia.**

A solicitude de licenza de restauración, e de se-lo caso, de consolidación ou rehabilitación, ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, deberá ser acompañada da documentación seguinte:

- a. Descrición do marco referencial de orixe do edificio: propiedade que ordenou a súa construción, autores de proxecto e obra, uso orixinal ó que se destinou, variacións de uso e propiedade, etc.
- b. Evolución do edificio e do contorno inmediato que poidan xustificar as solucións adoptadas.
- c. Levantamento a escala 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como as ampliacións de escala necesarias

de detalles característicos. Levantamento da parcela onde se enclava, á escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arboredo, xardinería, etc.

- d. Descrición fotográfica do edificio e montaxe das solucións adoptadas tanto das propias edificacións como da xardinería, etc.
  - e. Memoria xustificativa da oportunidade da obra a realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais e sobre os elementos obxecto de protección.
  - f. Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.
4. No caso de edificios protexidos no medio rural enclavados en grandes fincas, a solicitude de licencia de calquera tipo que afecte a unha área definida por unha liña homotética a 100 m de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer, deberá ir acompañada, ademais dos documentos esixidos nas Normas de aplicación, pola documentación seguinte:
- a. Plano de situación en relación ó edificio a protexer.
  - b. Incidencia no contorno da obra ou actividade para a que se solicita licencia así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben cultural protexido (no caso de edificacións incluírá relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada).

## **Art. 163. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral**

### **1. Alcance da protección.**

Distinguiranse os seguintes casos en función da natureza do obxecto protexido.

- a. Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no Catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se localice, quedando excluída calquera segregación en novas parcelas para edificios protexidos en solo urbano, rústico e de núcleo rural.

No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de grande extensión, esta condición entenderase referida como mínimo á área definida por unha liña homotética trazada a 50 metros da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer.

En calquera caso toda edificación nova que se fora a situar nas inmediacións do elemento protexido aterase ó establecido no art. 59 da LSG.

- b. Cando o elemento protexido non sexa unha edificación entenderase que a protección afecta non só ó propio elemento senón tamén a un contorno que garanta o mantemento do significado do elemento protexido e o seu libre acceso e contemplación. Este contorno será como mínimo de tres metros arredor de todo o perímetro do elemento. No dito contorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais, salvo o uso de espacio libre público.

### **2. Obras permitidas.**

Con carácter xeral autorízanse obras de restauración total ou parcial, de conservación, consolidación e rehabilitación.

- a. Cando nun edificio obxecto de protección non integral se pretendese unha reestructuración xeneralizada (conservación da envolvente externa –fachadas e cubertas- e baleirado interior) o Concello esixirá a presentación da documentación complementaria que se especifica no epígrafe correspondente deste artigo, e a memoria do proxecto que acompañe á solicitude xustificará suficientemente que as obras que se proxectan non afectan ó carácter do edificio obxecto de protección nin ó do seu contorno. Se o Concello estimase que dito carácter non queda garantido poderá denegar-la licencia.

Explicitamente quedarán prohibidas as derrubas parciais ou totais que afecten á envolvente do edificio (fachada e cubertas), a modificación dos ocos e demais cambios na dita envolvente que desvirtúen a composición xeral.

- b. Cando a cualificación correspondente ó edificio protexido permita a adición de plantas ata alcanza-la máxima permitida ou outras adicións permitidas, manteranse as condicións estruturais da planta do edificio, interpretando no volume engadido a composición, ritmo de ocos, e demais características arquitectónicas do edificio existente, con solucións materiais acordes co criterio de posta en valor do edificio catalogado.
- c. Cando a protección se refire a conxuntos, as novas construcións permitidas haberán de adecuarse ás características compositivas dos mesmos, someténdose ás esixencias de valoración dos elementos protexidos, tanto na súa volumetría como na súa disposición e materiais.

### **3. Documentación para solicitude de licencia.**

Nos edificios con protección non integral, as solicitudes de licencia de reestructuración e/ou adición de plantas ou incremento de volume, incluirán preceptivamente, ademais dos documentos esixidos nas Normas de aplicación, a documentación detallada seguinte:

- a. Descrición fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio ou conxunto e dos seus elementos máis característicos..
- b. Alzado fotográfico do treito de vía onde estea situado o edificio.
- c. Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados e a súa integración arquitectónica co edificio que se protexe.

Presentarase levantamento da parcela en que se localiza a edificación a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arboredo, xardinería, etc.



**Art. 164. Patrimonio arqueolóxico.**

Esta protección comprenderá as zonas que se catalogan nestas Normas ou se cheguen a catalogar por constar a presenza de depósitos arqueolóxicos ou porque existan razóns que permitan supoñer a existencia de restos soterrados ou ocultos. Con carácter xeral estarase ó establecido no Título III da LPCG.

Nestas zonas quedan prohibidas tódalas operacións que impliquen variacións das condicións existentes na área delimitada (movementos de terras, edificación, urbanización, etc.), cando o depósito estea descuberto e localizado. No caso de que non exista depósito localizado, pero si razóns que permitan supoñer a súa existencia (restos soterrados ou ocultos) calquera operación que implique variación nas condicións existentes, supeditarase ós resultados da investigación previa dos posibles restos.

Nos depósitos que estean ou chegaran a estar declarados polo organismo competente, non se poderá realizar ningunha operación sen a súa autorización previa e baixo inspección do mesmo.

Fóra das áreas catalogadas, en calquera terreo en que aparecera un depósito ou indicios razoables da súa existencia, a Corporación ordenará a inmediata paralización das obras que se estiveran realizando e dará conta ó organismo competente da Xunta de Galicia para que adopte as medidas de protección legalmente establecidas.

En tanto en tanto non se produza unha actuación de investigación arqueolóxica de prospección, tendente por unha parte a perfeccionar o inventario existente na Dirección Xeral do Patrimonio, e por outra acadar un proceso de protección, estarase ó disposto no apartado c) do artigo 30 das vixentes Normas Complementarias Provinciais.

#### **Art. 165. Cruceiros e outros elementos construídos de interese cultural**

A súa protección afecta ós elementos que se catalogan nestas Normas e a un contorno que garanta o mantemento da súa significación cultural e histórica, así como o libre acceso e contemplación. Este contorno será como mínimo de tres metros ó redor de todo o perímetro do elemento. No dito contorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais, nin novos usos, salvo o de espacio libre público. O traslado do elemento a outro emprazamento dentro do Termo Municipal requirirá licencia e informe favorable do Concello. Expresamente prohibese o traslado cando signifique a privatización dun elemento de uso público ou implique restricción do seu uso ou contemplación. En calquera caso estarase ó disposto pola lexislación vixente, en relación ós hórreos ou cabazos (D. 449 de 22.2.1973), ós cruceiros e petos de ánimas (D. 571 de 14.3.1963) e ós escudos, emblemas, pedras heráldicas, selos de xustiza, cruces de termo e similares (D. de 14.3.63).

Obras permitidas. Con carácter xeral autorizaranse exclusivamente as obras de restauración total ou parcial e as de conservación.

Para a solicitude de licencia de ditas obras, ós documentos esixidos nas ordenanzas municipais acompañarase aquela da documentación esixida por estas Normas para os edificios obxecto de protección integral, que sexa de aplicación ás especiais características do elemento de que se trate.

**Art. 166. Coordinación de actuacións**

1. As administracións competentes en materia de protección de bens culturais e o Concello coordinarán as súas competencias respectivas para o mellor desenvolvemento das determinacións deste Plan Xeral.
2. A este fin as zonas de respecto que se determinen procurarán ter en conta a ordenación contida no Plan Xeral. Así mesmo procurarase que os graos de protección esixibles por declaracións de Bens de Interese Cultural sexan coherentes coas determinacións do Plan.
3. As administracións competentes en materia de protección de bens culturais e de espazos naturais protexidos polo Plan, velarán pola observancia das determinacións contidas neste e asesorarán ó Concello para a súa mellor aplicación.
4. De acordo ó disposto na LSG e no Plan Xeral, poderán redactarse Plans Especiais para o mellor cumprimento destas determinacións.

## CAPÍTULO VIII. Normas de Urbanización

### Sección 1ª. Instrumentos de Ejecución

#### **Art. 167. Clases de proxectos**

A execución material das determinacións do Plan Xeral e dos seus instrumentos de desenvolvemento, no relativo ás obras de urbanización, realízase mediante proxectos técnicos que segundo o seu obxecto, incluíranse nalgunhas das seguintes clases:

- a) De urbanización. Se desenvolven integralmente tódalas determinacións que o Plan prevexa en canto a obras de urbanización, vialidade, abastecemento de auga, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, xardinería e outras análogas.
- b) De obras ordinarias. Se desenvolven tan só parcialmente obras de urbanización das previstas no Plan.

As disposicións contidas neste capítulo referidas ós proxectos de urbanización serán de aplicación en tódolos aspectos que lles afecten, en razón do seu obxecto, ós proxectos de obras ordinarias.

#### **Art. 168. Condicións xerais dos proxectos técnicos**

1. O proxecto técnico definirá de modo completo as obras ou instalacións a realizar, co contido e detalle que require o seu obxecto, de forma que o proxectado poida ser directamente executado mediante a correcta interpretación de aplicación das súas especificacións por técnico distinto ó autor do proxecto.
2. Os proxectos estruturaránse documentalmente en Memoria descritiva e xustificativa, Planos, Pregos de Prescricións Técnicas e Orzamentos, cos complementos que se esixan para cada clase de actuación nas presentes Normas, nas Ordenanzas e instrucións técnicas municipais de aplicación e nos Regulamentos do Estado e da Comunidade Autónoma Galega que estean vixentes no momento da súa redacción.

**Art. 169. Obxecto, alcance e características xerais dos Proxectos de Urbanización**

1. Os Proxectos de Urbanización teñen por obxecto a definición técnica precisa para a realización das obras de acondicionamento urbanístico do solo, en execución do determinado polo Plan Xeral e Plans Especiais no solo urbano, polos Plans Parciais no solo urbanizable, e polos Estudos de Detalle.
2. Non poderán modifica-las previsións do planeamento antecedente que desenvolvan –sen prexuízo de que poidan efectuarse adaptacións esixidas pola execución material das obras- nin, en ningún suposto, conter determinacións sobre ordenación e réxime do solo ou da edificación.
3. A efectos da súa definición en proxectos, as obras de urbanización desagreganse nos seguintes grupos:
  - a) Apertura e reforma de viario, aparcamento en superficie e espazos libres.
  - b) Pavimentación de viario.
  - c) Xardinería e acondicionamento de espazos libres.
  - d) Aparcamentos subterráneos.
  - e) Redes de distribución de auga, electricidade, gas e telecomunicacións.
  - f) Redes e evacuación de augas pluviais e residuais.
  - g) Iluminación pública.
4. Cando a importancia dos servicios proxectados e do tráfico rodado previsto demanden a execución de galerías visitables de servicios, inclúranse estas no proxecto de urbanización.
5. Os proxectos de urbanización deberán resolve-lo enlace dos servicios urbanísticos do ámbito que comprendan cos xerais ós que se conecten, para tal efecto verificarán que estes teñen a suficiente dotación ou capacidade para absorbe-los aumentos polos que se verían afectados coas obras proxectadas.

**Art. 170. Contido mínimo dos Proxectos de Urbanización**

1. Os proxectos de urbanización estarán constituídos polos documentos sinalados no art. 69 do R.P. co detalle e complementos que requira a completa definición executiva das obras comprendidas. En todo caso incluírán, ademais, os documentos seguintes:
  - a) Plano a escala mínima 1:1.000 onde se fixen claramente os límites do Plan que se proxecta executar, a situación das obras, os límites dos espazos viais, os parques e xardíns de uso público, e os espazos abertos e libres de uso privado, as construcións, plantacións ou instalacións que por ser incompatibles co Plan teñan que derrubarse, cortarse ou trasladarse, as parcelas para equipamentos de servizos públicos ou de interese social e as previstas para a edificación privada.
  - b) Plan de obras detallado onde se fixen tanto o prazo final como os parciais das distintas fases, se as houbera.
2. Cada grupo de obra dos definidos constituirá un capítulo independente con toda a documentación específica correspondente, sen prexuízo da súa refundición unitaria na memoria principal, no plan de obras e no orzamento xeral.
3. Os proxectos estarán redactados de modo que permitan a persoas distintas dos autores a dirección e execución das obras, as cales formarán un conxunto rematado, de modo que o seu funcionamento sexa completo.
4. Cada proxecto deberá ir datado e firmado por facultativo competente, sobre o que recaerá a responsabilidade do proxecto e da súa adecuación ó planeamento antecedente.
5. En desenvolvemento das presentes Normas, o Concello poderá aprobar un Prego Xeral de Condicións Económico-Administrativas de Obras de Urbanización e Pregos Tipo de Condicións Técnicas para cada un dos distintos grupos ou clases das mesmas.

**Art. 171. Aprobación dos proxectos**

Os proxectos de urbanización tramitaranse e aprobaranse conforme ás normas establecidas no Capítulo II do Título I da LSG. Os proxectos de obras ordinarias poderán segui-lo trámite previsto na normativa do ente interesado.

## Sección 2ª. Condicións da urbanización

### A. CONDICIÓNS DA REDE VIARIA

#### **Art. 172. Pavimentación**

1. Para calcula-la pavimentación de calzadas nas rúas, tanto no que respecta ó grosor das capas de firme necesario como ó material a empregar na capa de rodadura, terase en conta o carácter e o tráfico das vías.
2. En desenvolvemento das presentes Normas, o Concello poderá aprobar un Prego de Condicións Técnicas que deberán cumprilas pavimentacións a proxectar, tendente a normaliza-los distintos elementos que as compoñen e a homoxeneiza-la elección e deseño dos mesmos, tendo en conta o carácter do contorno (cores, texturas, etc.) así como a función da rúa dentro da estrutura urbana.
3. Con carácter aconsellable en tódolos casos, e de forma obrigada en terreos arxilosos, dispoñeráse unha primeira capa de area de río que actuando como drenaxe evite que as arxilas se mesturen coas capas superiores do pavimento.
4. En travesías e vías de penetración recoméndase o cambio da textura do pavimento da calzada, respecto do existente nas estradas, aínda utilizando materiais análogos, con obxecto de facilitar unha mellor diferenciación entre o urbano e o interurbano.
5. Nas zonas de estacionamento aconséllase o emprego de pavimentos diferenciados. As xuntas que se prevexan nestes pavimentos dispoñeráse convenientemente para orienta-lo mellor aparcamento.
6. Cando existan desniveis na proximidade inmediata das vías, estes trataranse de forma que os taludes e terrapléns que sexan necesarios teñan unha pendente que impida o corrento de terras, colocando muros de contención nos lugares necesarios, podendo non corresponderse a rasante da calzada coa das beirarrúas en contacto coa aliñación oficial.
7. Os materiais de pavimentación, elixiranse de acordo cun código funcional que distinga a categoría do espazo: circulación, peonil, estancia de persoas e de vehículos, uso conxunto de persoas e de vehículos, etc.
8. O solo de prazas e beirarrúas resolverase con materiais que non dificulten a circulación das persoas e de vehículos de man.
9. As tapas de arquetas, rexistros, etc. orientaranse tendo en conta as xuntas dos elementos do pavimento e nivelaranse co seu plano de tal xeito que non resalten sobre o mesmo.
10. As diferencias de nivel entre distintos pavimentos resolveranse con bordos ou outros elementos de separación que definan claramente os seus perímetros.
11. Os pasos de carruaxes e de emerxencia nunca deformarán o perfil lonxitudinal das beirarrúas, nas que soamente se poñerán de manifesto pola diferenza de materiais e polo chafranado do bordo.
12. Se deberan instalarse en beirarrúas reixas de ventilación de redes e outros elementos soterrados, deseñaranse de tal xeito que non supoñan risco de caída por enganche de calzado.
13. Como norma xeral procurarase que a pendente das rúas non supere o 4%. En rúas con pendentes superiores ó 6% de tráfico denso ou tráfico industrial, e nas restantes rúas con pendente superior ó 8% será recomendable dispoñer un pavimento antiesvarante. Esta precaución será obrigatoria para pendentes superiores ó 8% nas primeiras e ó 10% nas segundas.



14. A pendente mínima será do 0,8%. Admitiranse excepcionalmente pendentes menores sempre que o proxecto resolva axeitadamente a drenaxe da plataforma, utilizando rigolas, ampliando a frecuencia de sumidoiros, etc.
15. Na pavimentación dos carrís-bicicletas, cando estes acompañen as calzadas destinadas ó tránsito de vehículos, recoméndase o cambio de materiais e/ou textura do pavimento da calzada. A separación entre ámbalas dúas calzadas realizarase preferentemente coa introducción de elementos de protección vexetais sempre que a dimensión global o permita; en rúas e travesías urbanas aconséllase dispoñer unha banda de aparcamento formalizado entre ámbalas dúas calzadas. En canto á separación do carril-bicicleta coas beirarrúas ou viario peonil, realizarase preferentemente con cambios de material, desaconsellándose o emprego de bordos ou outros elementos de separación cando a dimensión do carril-bicicleta sexa inferior a 1,80 m.
16. A implantación de pistas de bicicletas nas estradas e vías municipais realizarase preferentemente acompañando o trazado das mesmas, mantendo unha banda de separación entre a calzada e a pista de bicicletas que permita albergar los restantes elementos funcionais da estrada (beirarrúa, taludes, foxos) e eventualmente, a plantación de arboredo. Como norma xeral, procurarase que a pendente das pistas de bicicletas non supere o 5%, admitíndose en casos excepcionais pendentes en torno ó 7%.
17. O acondicionamento dos camiños municipais de carácter rural realizarase preferentemente con pavimentos brandos de carácter granular ou pavimentos pétreos asentados sobre area, evitándose no posible o emprego de regas e pavimentos asfálticos. No acondicionamento das súas marxes empregaranse contencións vexetais que se acompañarán preferentemente con aliñacións de árbores.
18. No deseño e disposición dos elementos de pavimentación (incluídas tapas de arquetas, rexistros e reixas) estarase ó disposto na Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia e no seu Anexo, así como ó establecido no Capítulo 2º da Ordenanza Municipal de accesibilidade integral de Ferrol.

**Art. 173. Arboredo e xardinería**

1. As beirarrúas acompañaranse preferentemente de aliñacións de árbores.
2. Os sistemas de rega por circulación superficial non ofrecerán solucións de continuidade co pavimento. Se os alcorques e regadoiras son profundas e entrañan perigo para os viandantes contarán coas correspondentes proteccións.
3. Os espazos verdes deberán ser ordenados na súa totalidade, evitando espazos residuais sen algún tratamento.
4. As bandas de protección de estradas e infraestruturas básicas recibirán o tratamento de zonas verdes. Empregaranse especies de raíz superficial que non danen a infraestrutura.
5. Prohíbese a plantación arbórea sobre a vertical de calquera infraestrutura.
6. A distancia mínima entre árbores e cerramento de parcelas ou liña de fachada será de metro e medio (1,5 m).

**Art. 174. Mobiliario urbano**

1. Os quioscos, casetas, postos e terrazas, nas beirarrúas, non poderán obstaculiza-lo paso das persoas, interferir perspectivas de interese, a visibilidade do viario ou da sinalización. Manterán un ancho libre de beirarrúa superior a cento cincuenta (150) centímetros.
2. Tódolos bancos, que se fixen no chan, construíranse con materiais duradeiros que non precisen conservación.
3. Cando se constrúan estanques ou láminas de auga, estes deberán ser accesibles ás persoas.
4. O mobiliario urbano, nas súas características e disposición, estará ó establecido no Anexo da Lei 8/1997 e no Capítulo 2º da Ordenanza Municipal de accesibilidade integral.

**Art. 175. Sinalización**

1. Os sinais verticais xerais de tráfico concentraranse na entrada de cada treito de rúa, de preferencia adosadas sobre a fachada dos edificios ou sobre o muro de cerramento, inmediatas ás placas de denominación.
2. Os sinais verticais particulares de tráfico situaranse, de preferencia, adosados ás fachadas dos edificios ou nos cerramentos das parcelas e evitárase no posible o enclavamento de postes, sexa nos bordos ou nas inmediacións das aliñacións.
3. A disposición e características dos sinais verticais estarán ó previsto na Sección 3ª da Lei 8/1997 e nos arts. 23 e 24 da Ordenanza Municipal de accesibilidade integral.

## B. CONDICIÓN DE ABASTECIMENTO DE AUGA

### **Art. 176. Abastecemento de auga potable**

1. Para o dimensionado da rede haberá de preverse un consumo medio de trescentos (300) litros por habitante e día. O consumo máximo para o cálculo da rede para usos non industriais obterase multiplicando o consumo diario medio por dous (2). Esta dotación enténdese globalmente; é dicir, incluíndo perdas na rede, regas de viais e zonas verdes, así como consumos superiores de zonas residenciais de alto nivel de vida.
2. Para usos industriais, a rede dimensionarase, como mínimo para un consumo de medio (0,5) litros por segundo e hectárea bruta. O consumo máximo para o cálculo obterase multiplicando o consumo medio diario por dous con tres (2,3).
3. En todo caso, estarase ás condicións técnicas que prescriban os provedores do servizo.
4. A rede que se proxecte deberá ser mallada, excepto nos seus ramais de menor xerarquía. Neste caso os testeiros dos ramais contarán con dispositivo de desaugue á rede de saneamento. Calquera solución que non respecte este criterio só será admisible previa unha xustificación detallada en termos económicos e funcionais.
5. O diámetro mínimos dos tubos na rede será de 63 mm. Se sobre ela houberan de instalarse hidrantes de diámetro 80 mm o entubado do que se derivan terá un diámetro mínimo de 100 mm. Se os hidrantes proxectados son de diámetro 100 mm o entubado do que se derivan terá un diámetro mínimo de 150 mm. De preferencia utilizarase o polietileno como material dos conductos.
6. Tódolos proxectos de abastecemento deberán incluír unha xustificación hidráulica da solución adoptada. Cando a adopción dos diámetros mínimos anteriores sexan superiores ós que resultarían esixibles polos cálculos, bastará cunha comprobación do funcionamento hidráulico nas hipóteses máis desfavorables. Cando se desenvolvan áreas ou sectores de nova creación esixirase un cálculo pormenorizado.
7. A velocidade da auga nos tubos principais deberá estar comprendida, salvo xustificación razoada en contra, entre 0,5 e 1,8 m/s.
8. Os entubados deberán situarse a un nivel superior ó dos sumidoiros circundantes.
9. Os tubos, válvulas e pezas especiais dispoñeranse coa timbraxe suficiente para garanti-la estanquidade e durabilidade da rede. A presión normalizada de proba en fábrica non será inferior, en ningún caso, a 10 atmosferas. Os materiais cumpriran as condicións requiridas no Prego de Condicións Técnicas Xerais para entubados de abastecemento de auga (MOPU 1974).
10. Tódalas acometidas dispoñerán de chave de paso rexistrable na vía pública.

### **Art. 177. Rede de rega**

1. Estableceranse en tódalas zonas de parque, xardíns e demais espazos públicos libres, as instalacións suficientes para un consumo mínimo diario de vinte (20) metros cúbicos por hectárea. As bocas de rega serán dos materiais e modelos adoptados polo Concello, conectadas a redes independentes derivadas da rede xeral, coas súas correspondentes chaves de paso. A distancia entre as bocas de rega xustificarse conforme á presión da rede de tal xeito que os radios de acción se superpoñan o necesario para non deixar ningún espazo sen cubrir.
2. A protección contra incendios resolverase mediante hidrantes do tipo e do calibre establecidos polos servizos técnicos municipais. Os hidrantes situaranse ás distancias sinaladas pola normativa vixente (NBE-CPI-96), así como a carón dos edificios de equipamento e daqueles susceptibles de maior risco.
3. Igual que na rede de abastecemento, os materiais cumpriran o apartado 9 do artigo anterior.

4. En tódolos casos, o diámetro da toma será, como máximo, a metade do diámetro do entubado de que deriva.

## C. CONDICIÓN DO SANEAMENTO

### Art. 178. Rede de saneamento

1. O saneamento realizarase normalmente polo sistema separativo, ben puro ou admitindo coas augas residuais unha proporción limitada das de chuvia, de maneira que o resto destas vertan directamente nos arrosios naturais, que deberán ter asegurada a súa continuidade ata unha canle pública.
2. As seccións mínimas da rede de sumidoiros, tanto para a rede como para acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros, serán de trinta (30) centímetros de diámetro e as velocidades máximas de tres (3) metros por segundo, cando os conductos sexan de cemento centrifugado ou vibrado. Poderán aumentarse a valores maiores adoptando entubado de gres, fibrocemento, plásticos ou equivalentes pola dureza do seu revestimento, nos casos en que esto sexa preciso.
3. As pendentes mínimas nos ramais iniciais serán do un por cento (1%), e nos demais determinaranse de acordo cos caudais para que as velocidades mínimas non descendan de cero con cinco (0,5) metros por segundo. Se fosen inferiores instaláranse, en cabeceira dos ramais, cámaras de descarga automática de auga limpa. A capacidade destas será de cero con cinco (0,5) metros cúbicos para os sumidoiros de trinta (30) centímetros e dun (1) metro cúbico como mínimo para as restantes.
4. Para o cálculo da rede de sumidoiros adoptaranse como caudais de augas negras o medio e o máximo previstos para o abastecemento de auga, afectados ou non por un coeficiente reductor, que non poderá ser inferior ó 85%. Para os caudais de augas de chuvia calcularanse, a partir de datos pluviométricos oficiais, os caudais máximos procedentes de chuvias; con probabilidade de repetición cada dous anos, se as pendentes de terreo son moi pequenas, para colectores que saneen áreas inferiores a cincuenta (50) hectáreas. Para concas vertentes superiores a probabilidade de repetición fixarase en función do risco que as inundacións poidan provocar, non sendo, en ningún caso, inferior a 10 anos.
5. Non se considera preciso realizar ningún cálculo para estima-lo atraso na acumulación de caudais en concas vertentes inferiores a vinte (20) hectáreas. En concas superiores será obrigado facelo.
6. Os aliviadoiros de crecidas dimensionaranse, salvo xustificación expresa, para unha dilución 5:1 (cinco partes de auga de chuvia e unha parte de augas negras), situándose tan próximos ás canles naturais como sexa posible. Dispoñerán de pozo de limpeza.
7. As conduccións serán soterradas, seguindo o trazado da rede viaria ou espazos libres públicos. Salvo imposibilidade técnica, o recubrimento mínimo do entubado medido desde a súa xeratriz superior, será de 1,25 m, e en residuais de 1,0 m para zonas non rodadas e 1,5 m para zonas rodadas, debendo situarse en todo caso a nivel inferior ás conduccións de abastecemento circundante, e nunca a menos de 0,30 m de distancia.
8. As obras especiais de aliviadoiros ou sifóns dispoñerán de pozos de limpeza á entrada e á saída.
9. Dispoñeranse pozos de rexistro cada 50 m, así como en tódolos cambios de aliñación e rasante e nas cabeceiras. Esta distancia poderá ampliarse a 100 m en conduccións visitables.
10. Cando as augas de chuvia se evacúen pola rede de augas residuais, dispoñeranse sumidoiros cada 40 m ou, polo menos, en tódolos cruces de rúas.
11. Poderán utilizarse calquera dos materiais prescritos no Prego de Prescricións Técnicas xerais para entubados de saneamento de poboacións (MOPU/86), coas condicións sinaladas nel.
12. Salvo xustificación en contrario utilizaranse tubos de formigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 80 cm e armado para tubos de calibre maior.

13. As xuntas deberán ser estancas. Utilizarase preferentemente a solución elástica mediante xunta de goma. Prohíbese a utilización de unións rixidas de corchete, salvo que se xustifique mediante un tratamento adecuado a impermeabilidade das mesmas. Os pozos, arquetas e sumidoiros deberán ser estancos, debendo tratarse adecuadamente as superficies que estean en contacto coa auga.
14. Tódalas redes de sumidoiros que se proxecten en solo urbano, urbanizable ou de núcleo rural, acometerán á rede municipal. Esta conexión resolverase nun pozo de rexistro.
15. Así mesmo a conexión ó saneamento das acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros producirase en pozos de rexistro.

**Art. 179. Condicións dos vertidos**

1. Cando por imposibilidade topográfica ou por razón urbanística non sexa posible ou aconsellable a incorporación dos vertidos á rede municipal, o planeamento que regule a nova implantación deberá garanti-la viabilidade da planta de tratamento de vertidos requirida e, moi especialmente, do seu mantemento.
2. Poderá esixirse a instalación de tratamentos previos ó vertido á rede municipal, naquelas industrias ou actividades onde o nivel de contaminación emitido así o xustifique.
3. Non se permitirá ningún vertido directo ó mar ou a canles públicas.



## D. CONDICIÓN DO SUBMINISTRO DE ENERXÍA ELÉCTRICA

### Art. 180. Redes de distribución

1. Tanto en baixa coma en alta tensión as redes de distribución serán soterradas, salvo que xustificacións previas, debidamente aprobadas, aconsellen a instalación aérea.

2. As redes de distribución terán as seguintes características:

Baixa Tensión: 380/220 V.

Alta Tensión: Máximo 30 KV, dentro das normalizadas pola Administración competente.

Calquera subministro a tensión superior ás indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado do correspondente estudio técnico-económico da Compañía subministradora xustificando o uso da dita tensión.

3. A rede de servizo de iluminación pública será independente da rede xeral.

4. O cálculo das demandas de potencia en baixa tensión efectuarase de acordo cos graos de electrificación establecidos no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión ou disposición que o substitúa, e, se non, por previsións debidamente xustificadas en función do tipo de usuario ó que se destina.

5. Cando a carga total correspondente a un edificio sexa superior a 50 KVA, a propiedade estará obrigada a facilitar á compañía subministradora de enerxía un local capaz para instala-lo centro de transformación, nas condicións que se indican no Regulamento de Acometidas Eléctricas.

6. Os centros de transformación deberán localizarse sobre terreos de propiedade privada e o seu exterior harmonizará co carácter e a edificación da zona.

7. Procurarase a integración dos centros de transformación na edificación, admitíndose a súa disposición soterrada sempre que resolan o seu acceso desde a vía pública, e a súa drenaxe directa á rede de sumidoiros. En todo caso, o centro de transformación non se poderá realizar por debaixo do segundo soto.

8. Excepcionalmente, en solo urbano, poderá admitirse polo Concello a disposición soterrada dalgún centro de transformación, baixo zonas públicas. En todo caso, prohibese a localización de centros soterrados baixo as beirarrúas.

9. Calquera centro de transformación soterrado deberá situarse deixando unha distancia libre maior de 1 m a calquera conducción ríxida existente (saneamento, abastecemento, gas, telefonía, etc.). esta distancia poderá reducirse se se conta con autorización expresa do Concello e da entidade titular da conducción afectada.

10. Tódalas instalacións satisfarán o determinado nos regulamentos electrotécnicos e normas vixentes, así como a normativa da compañía subministradora sempre que non se opoñan ó establecido aquí.

11. As subestacións de transformación distarán máis de cinco (5) metros dos muros e cimentos dos edificios colindantes.

### Art. 181. Iluminación pública

1. Os niveis mínimos de iluminación exterior serán:

Paseo e área peonil: 5 lux.

Rúa: 4 lux.

Beirarrúa, pasaxe e calella: 4 lux.

O coeficiente de uniformidade será superior a cero con tres (0,3).

2. A relación entre a separación e a altura dos focos non deberá ser superior a catro con cinco (4,5) salvo nos casos en que a brillantez dos focos estea delimitada e se xustifique adecuadamente.
3. En interseccións de vías continuarase co maior nivel de iluminación nos primeiros vinte e cinco (25) metros da rúa de menor nivel, medidos desde a intersección das beirarrúas.

Nos cruces de rúas, os puntos de luz deberán dispoñerse despois do cruce no sentido de marcha dos vehículos. Nas curvas pronunciadas deberán dispoñerse a menor distancia da normal e na parte exterior da curva.

4. Na redacción dos proxectos de iluminación deberá cumprirse a regulamentación vixente, así como as normas e criterios que fixe o Concello.

Reflectiranse cantos cálculos e razoamentos se precisen para xustificar a instalación de iluminación adoptada e xustificarse a súa economía de funcionamento e conservación.

5. As tapas de conexión e mecanismos dos soportes, atoparanse fóra do alcance dos nenos, e terán un mecanismo de peche controlable. Os puntos de luz estarán protexidos por materiais irrompibles e os postes serán de materiais inoxidables.
6. A iluminación ambiental de áreas con arboredo realizarase de xeito que sexa compatible con este. En consecuencia os puntos de luz non poderán ter unha altura superior a catro con cinco (4,5) metros.
7. Nas aliñacións os puntos de luz alternarán coas árbores, ou ben fixaranse nas fachadas dos edificios.

## E. CONDICIÓNS DAS REDES DE TELECOMUNICACIÓNS

### **Art. 182. Rede telefónica**

1. En zonas urbanas as redes telefónicas deberán ser soterradas, así como os distintos tipos de arquetas. Os armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados na edificación ou nos cerramentos de parcela, evitándose a súa interferencia ambiental.
2. As conexións, o deseño da rede e o seu cálculo realizaranse conforme ós criterios da compañía concesionaria.

## F. CONDICIÓNS DAS REDES DE SUBMINISTRO DE GAS

### **Art. 183. Rede de gas**

1. O deseño da rede e das instalacións complementarias, así como o cálculo, condicións dos materiais, probas, ensaios, condicións de control e mantemento deberá realizarse de acordo co establecido no Regulamento de Redes e Acometidas de Combustibles Gasosos (O.M. 18.11.1974) e das súas Instrucción Complementarias. A rede que se execute terá as características esixibles para o subministro, a través dela, de gas natural.

2. As conduccións serán soterradas, así como as instalacións complementarias.

Os foxos terán unha base firme, continua e exenta de materiais que poidan dana-la conducción. A súa profundidade será como mínimo de 0,60 m medidos desde a rasante do terreo.

3. As unións serán estancas e manterán o nivel de calidade do resto da canalización, cumprindo, en todo caso, as especificacións das Normas UNE que correspondan ó material utilizado.

4. A separación da conducción con outras instalacións será como mínimo de 0,20 m en cruces e 0,40 m en paralelo para a Media Presión A e de 0,10 m en cruces e 0,20 m en paralelo para a Media Presión B e Baixa Presión.

## G. CONDICIÓN DO AXARDINAMENTO

### Art. 184. Proxectos de Xardinería

1. O proxecto de xardinería xustificará o sistema de rega elixido, a rede de iluminación pública que incorpore, e os elementos do mobiliario urbano, incluíndo un estudio dos custos de mantemento e conservación.
2. O proxecto de xardín cumprirá as seguintes condicións:
  - a) Pendente máxima dos paseos recomendable do seis por cento (6%).
  - b) A iluminación media dos paseos será igual ou superior a 7 lux., en servizo, cun factor de uniformidade maior ou igual de cero con vinte (0,20). A iluminación media de fondo será igual ou superior a 2 lux.
  - c) Nas zonas forestais deberán preverse hidrantes de cen (100) mm, na proporción dun por cada catro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares facilmente accesibles e estarán debidamente sinalizados.
3. Deberá preverse dotación de fontes de beber, xogos infantís, bancos, e eventualmente servizos hixiénicos se o tamaño do parque é superior a vintecinco (25) hectáreas.
4. Os alcorques terán unha dimensión proporcional ó porte do arboredo, e en todo caso non inferior ós oitenta (80) centímetros de diámetro.
5. O solo dos paseos, camiños e sendeiros resolverase preferentemente con terra areada batida en seccións transversais bombeadas cunha pendente máxima do dous por cento (2%). As superficies horizontais deberán ser permeables e estar drenadas.
6. Nos parques urbanos preservarase o nivel de solo das áreas que estean arboradas.
7. O tronco dos plantóns das árbores de porte grande terán unha circunferencia de vintedous a vintecatros (22-24) centímetros medida a un (1) metro de altura desde o arranque das raíces; as árbores de porte mediano terán de vinte a vintedous (20-22) centímetros e os de porte pequeno terán de dezoito a vinte (18-20) centímetros.
8. Tódolos plantóns deberán conservar a guía principal e ter o tronco recto.
9. As árbores de aliñacións plantaranse con titores, proteccións mecánicas, protección contra cans e ventos para asegurar o seu enraizamento e protexer o seu crecemento nos primeiros anos.
10. A plantación dos parques efectuarase na primeira etapa de urbanización do sector.
11. No seu deseño e execución estarase ás prescricións da Lei 8/1997 e o seu Anexo e o disposto no Capítulo 2º da Ordenanza Municipal de accesibilidade integral de Ferrol.

### Sección 3ª. Condicións particulares dos sistemas

#### A. SISTEMA VIARIO

##### **Art. 185. Condicións de deseño viario**

As estradas de nova construción e as obras de acondicionamento, ensanche ou modificación das existentes deseñaranse nas condicións que se estableceran polos organismos competentes das Administracións titulares das vías e por cantas sexan de aplicación das contidas nestas Normas.

##### **Art. 186. Pavimentación das vías públicas**

1. A pavimentación de beirarrúas e calzadas farase tendo en conta as condicións do soporte e as do tránsito que discorrerá sobre el, así como as que se deriven dos condicionantes de ordenación urbana e de integración ambiental.
2. A separación entre as áreas dominadas polo peón e os vehículos manifestarase de xeito que queden claramente definidos os seus perímetros sen que sexa imprescindible que se produza mediante diferenza de nivel. A tales efectos diversificaranse os materiais de pavimentación de acordo coa súa diferente función e categoría: circulación de persoas ou vehículos, lugares de estancia de persoas, estacionamento de vehículos, rúas compartidas, cruces de peóns, pasos de carruaxes, carril bici, etc.

##### **Art. 187. Rúas compartidas**

1. Son rúas compartidas aquelas que poden ser utilizadas indistintamente por peóns e vehículos; ten, por tanto, un carácter local e, especificamente, son propias das áreas residenciais.
2. Ningunha rúa compartida poderá ter unha intensidade de tráfico incompatible co carácter estancial da zona.
3. Evitarase a impresión de separación ríxida entre calzada e beirarrúa. Por conseguinte, non existirán diferenzas físicas notables entre os distintos elementos da sección transversal da rúa. As bandas que, visualmente, dean a impresión de separa-lo espazo peonil do vehicular deben interromperse cada vintecinco (25) metros, de maneira perceptible para o usuario, mediante elementos singulares tales como tarros de plantas, árbores, etc., que non prexudicarán a visión dos peóns.
4. As entradas e saídas das rúas compartidas deben recoñecerse como tales pola súa propia ordenación e, na medida en que sexan utilizables por vehículos, trátanse de forma análoga ós accesos de garaxes e aparcamentos. Os accesos ás rúas de coexistencia indícanse mediante sinalización preferentemente horizontal.
5. Dispoñeranse ordenacións e dispositivos específicos nas distintas partes da zona de coexistencia destinadas á circulación vehicular, de xeito que os vehículos circulen "ó paso". A distancia que separe estes elementos de ordenación non debe supera-los cincuenta (50) metros. Estas ordenacións poden ser ondulacións do pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
6. Se se dispuxesen espazos especialmente deseñados como áreas de xogo, diferenciaranse con claridade dos destinados á circulación. É recomendable que estas áreas de xogo estean fisicamente separadas dos espazos utilizables por vehículos.

##### **Art. 188. Execución do viario**

As calzadas e beirarrúas realizaranse preferentemente en dúas etapas:

- A primeira servirá para o período de construción da urbanización, debendo estar constituído o pavimento por unha subbase e a base definitiva cunha capa intermedia.

- Na segunda etapa construírase a capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre o pavimento da etapa primeira, sempre que non se aprecien deterioros de importancia que obriguen á súa reconstrucción.

#### **Art. 189. Estacionamentos na vía pública**

1. Os estacionamentos que se establezan nas vías públicas non interferirán o tránsito por estas, cumprindo as condicións dimensionais mínimas que se sinalan a continuación:

Unidireccional (a un ou a ambos lados):

- Aparcamento en liña, dous con vintecinco (2,25) metros.
- Aparcamento en batería, cinco (5) metros.
- Aparcamento en espiña, catro (4) metros.

Bidireccional:

- Aparcamento en liña, dous con cincuenta (2,50) metros.
- Aparcamento en batería, seis (6) metros.
- Aparcamento en espiña, cinco (5) metros.

2. Cada tres (3) prazas de aparcamento recoméndase a plantación dunha árbore que, ademais de aportar sombra, discipline a posición dos vehículos.
3. Estableceranse as reservas de prazas especiais para usuarios con mobilidade reducida das dimensións e na proporción previstas na Lei 8/1997 e na Ordenanza Municipal de accesibilidade integral.

#### **Art. 190. Franxas de reserva**

Nas franxas de reserva para previsión dos axustes de deseño nas novas vías, non poderá executarse ningunha obra a que puidera dar orixe ó aumento do valor da súa posible expropiación. Unha vez rematado o trazado definitivo, utilizarase o solo da franxa de reserva para o destino que o instrumento de desenvolvemento sinalase.

#### **Art. 191. Aparcamentos públicos. Definición e regulación**

1. Aparcamentos públicos son os espazos en contacto coa rede viaria especificamente destinados ó servizo do público para o estacionamento temporal de vehículos. Poden desenvolverse tanto en edificios exclusivos, como en superficie ou subterráneos.
2. Soamente poderán dispoñerse aparcamentos públicos por iniciativa municipal, sen prexuízo do sistema de xestión do servizo que se adopte.
3. A decisión municipal estará fundamentada por un estudo do impacto sobre as condicións ambientais e circulatorias, que considerará tamén: a existencia real do déficit a paliar; a incidencia no uso da superficie baixo a que se constrúa, se é baixo rasante, xa sexa viario ou espazo público; a posibilidade de outorgar simultaneamente a tal superficie o destino urbano que o Plan fixe en caso de que non o tivese alcanzado; e as garantías de reparación das posibles perdas que a actuación puidera causar.

#### **Art. 192. Accesos ós aparcamentos públicos**

1. Deseñaranse os accesos de forma que non afecten negativamente a puntos de especial concentración de tráfico rodado ou peonil, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.
2. Os accesos poderán ser unidireccionais de carácter alternativo para os aparcamentos inferiores a dous mil (2.000) metros cadrados. Os comprendidos entre dous mil (2.000) e seis mil (6.000) metros cadrados deberán contar polo menos cun acceso bidireccional ou dous direccionais diferenciados. Por riba de (6.000) metros cadrados o aparcamento deberá contar polo menos con dous (2) accesos bidireccionais a dúas (2) rúas diferentes, cada un deles poderá ser substituído por dous (2) accesos unidireccionais.



3. As ramplas de acceso e as de comunicación entre plantas de carácter bidireccional terán obrigatoriamente mediana de separación.
4. Os accesos para peóns deberán ser exclusivos e diferenciados dos de vehículos, salvo nos aparcamentos dunha superficie que non supere os cincocentos (500) metros cadrados. A comunicación entre plantas, se a houberse, deberán facerse mediante escaleiras de anchura mínima de cento trinta (130) centímetros e mediante ascensores se o desnivel é maior de oito (8) metros, debendo dispoñerse polo menos dous (2) ascensores por cada mil (1.000) metros cadrados de superficie en planta e outro máis por cada mil (1.000) metros cadrados en que dita superficie exceda de dous mil (2.000).
5. Se teñen varias plantas, en cada unha delas deberá haber un número de accesos para peóns tal, que a distancia de calquera punto da planta a un deles non sexa superior a corenta (40) metros; para plantas superiores a dous mil (2.000) metros cadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peóns.
6. As rúas de circulación e distribución dos vehículos terán unha anchura mínima de tres (3) metros.
7. As ramplas non terán unha pendente superior ó dezaseis por cento (16%) en treitos rectos, nin ó doce por cento (12%) en treitos curvos, medida no eixe do carril interior en caso de ser este curvo e bidireccional. O radio de xiro non poderá ser inferior a seis (6) metros. A sección das ramplas será como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación; a de acceso desde o exterior, se é bidireccional e curva, terá sección mínima de seiscentos setenta e cinco (675) centímetros.

#### **Art. 193. Condicións dos aparcamentos públicos**

1. As dimensións mínimas das prazas de aparcamento serán de 2,20 por 4,50 metros, sen que a superficie mínima por praza, incluíndo a parte proporcional de accesos, sexa nunca inferior a 20 metros cadrados.
2. A altura libre de piso non será inferior a douscentos trinta (230) centímetros en calquera punto ocupable.
3. Se se dispuxeran aparcamentos públicos en locais pechados, deberán cumprí-las condicións de seguridade contra incendios prescritas pola NBE-CPI-96 para este tipo de usos.
4. Se o aparcamento se dispón sobre rasante, as súas condicións de posición, ocupación, volume, forma e edificabilidade serán as da zona en que se edifique.
5. Se o aparcamento se dispón baixo os espazos públicos, aterase ás condicións que, en cada caso, dispoña o Concello.
6. Os aparcamentos en superficie acondicionaranse con vexetación de modo que quede dificultada a visión dos vehículos e se integren da mellor maneira no ambiente en que se atopen.
7. Estarase ó previsto na Lei 8/1997 co seu Anexo e na Ordenanza municipal de accesibilidade integral, para os efectos da reserva, dimensión e disposición de prazas especiais para usuarios con mobilidade reducida.

## B. SISTEMA DE PARQUES E XARDÍNS

### **Art. 194. Aplicación**

1. As condicións que se sinalan para os parques, xardíns e outros espazos libres e zonas verdes serán de aplicación ós terreos que o planeamento destine a tales fins.
2. Serán tamén de aplicación nos terreos que, aínda sen telo expresamente previsto o planeamento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación destas Normas.

### **Art. 195. Compoñentes para o deseño dos parques e xardíns**

Os compoñentes básicos dos parques e xardíns son os seguintes:

- a) Xogos infantís: formados por elementos de mobiliario e áreas de area.
- b) Xogos de preadolescentes: formados por mobiliario, áreas de xogos non estandarizados, áreas de area e láminas de auga.
- c) Xogos libres: campos de xogos ó aire libre tales coma petanca, bolos, etc.
- d) Áreas de deporte non regrado, para o exercicio informal de deportes, sen requirimentos dimensionais regulamentados.
- e) Áreas de plantación e axardinamento.
- f) Illas de estancia, lugares acondicionados para o repouso e lecer.
- g) Zonas de defensa ambiental, mediante arboredo e axardinamento para a protección de rúidos e a retención de partículas contaminantes.

### **Art. 196. Áreas axardinadas**

1. Segundo a súa superficie deseñaranse cos seguintes elementos:
  - a) Superficie non maior de douscentos cincuenta (250) metros cadrados: contará con mobiliario urbano para repouso, e árbores en alcorque.
  - b) superficie maior de douscentos cincuenta (250) metros cadrados, sen supera-los cincocentos (500) metros cadrados: contará con superficies axardinadas illadas e arboredo de defensa, ademais das da dimensión anterior.
  - c) Superficie maior de cincocentos (500) metros cadrados, sen supera-los mil cincocentos (1.500): incorporará ós elementos da dimensión anterior os xogos infantís.
  - d) Superficie maior de mil cincocentos (1.500) metros cadrados sen supera-los tres mil cincocentos (3.500): incorporará, ós elementos da dimensión anterior, os xogos de preadolescentes.
  - e) Superficie maior de tres mil cincocentos (3.500) metros cadrados sen supera-los sete mil (7.000): duplicará, sobre os elementos da dimensión anterior, os xogos infantís e os de preadolescentes, e incorporará unha área de xogos libres.
2. Sempre que a súa disposición sexa posible instalaranse puntos de auga ornamentais, láminas de auga, áreas para xogos e ocio pasivo, superficie pavimentada para xogos de rodas, e plano de area drenada.

**Art. 197. Xardíns**

1. Os xardíns deseñaranse dando prioridade ós elementos ornamentais e ás áreas adecuadas para a estancia das persoas.
2. Dispoñerán de xogos infantís e de preadolescentes, planos de area e auga ornamental; o seu arboredo deberá manifestar os seus eixes e perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. Non se dispoñerá espacio para deporte, nin sequera non regulado; e non se autoriza ningunha edificación.

**Art. 198. Parques urbanos**

1. Os parques urbanos, manterán unha primacía da zona vexetal extensiva sobre a acondicionada mediante urbanización.
2. Poderán formarse pola combinación de calquera dos compoñentes e elementos de axardinamento, sen perde-lo carácter de zonas de ocio, repouso e mellora da salubridade e calidade ambiental.
3. Poderá dispoñerse edificación só para usos de ocio e cultura cunha ocupación máxima do dez por cento (10%) da súa superficie e sen rebasa-la altura media da árbore de "porte-tipo" das especies próximas.
4. Os parques de superficie superior a tres (3) hectáreas contarán cos seguintes elementos: xogos infantís, xogos de preadolescentes, canles e fontes ornamentais. Deberán dispoñer o seu arboredo, preferentemente, en ringleiras.

**Art. 199. Condicións dos parques naturais e forestais**

1. Os parques naturais e forestais preverán a utilización para fins recreativos de carácter campestre e práctica deportiva non regulada.
2. Non poderán edificarse para ningunha actividade que non estea vinculada á recreativa ou para dar acollida a actividades culturais, de investigación ou de instrucción á poboación, ou ás concesións especiais que o Concello acorde para o apoio do recreo da poboación (quioscos de abastecemento de alimentos e similares).
3. Acondicionaranse mantendo as características máis axeitadas ó contorno natural de natureza fundamentalmente forestal.

**Art. 200. Acceso ós edificios desde os parques e xardíns**

Desde os espazos libres poderase realiza-lo acceso ós edificios, sempre que para iso conten cunha franxa pavimentada inmediata cunha anchura mínima de tres (3) metros que facilite o acceso de persoas e de vehículos de servizo, e o portal máis afastado non estea a máis de corenta (40) metros da calzada.

## C. SISTEMAS INFRAESTRUCTURAIS

### **Art. 201. Definición**

Son instalacións infraestructurais as que proporcionan o abastecemento de auga e enerxía, así como as de saneamento e telefonía.

### **Art. 202. Aplicación**

1. As condicións que se sinalan para as instalacións infraestructurais son de aplicación ós terreos que o planeamento destine a esta finalidade.
2. Serán tamén de aplicación nos terreos que, aínda sen telo previsto expresamente o planeamento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación destas Normas.

### **Art. 203. Desenvolvemento**

1. Cando as determinacións contidas no Plan Xeral referentes á instalación das infraestructuras non sinalasen suficientemente as condicións baixo as que se teñen que produci-las obras de establecemento, variación ou ampliación das mesmas, será preciso redactar un Plan Especial que estableza con suficiente claridade os extremos necesarios para executa-las obras.
2. Tanto o planeamento que desenvolva o Plan Xeral como calquera proxecto redactado para o seu desenvolvemento que afecte ás instalacións de infraestrutura, deberán ser elaborados coa máxima coordinación entre a entidade redactora e as entidades xestoras ou compañías concesionarias, de se-lo caso. A colaboración deberá instrumentarse desde as primeiras fases de elaboración e producirase de forma integral e ó longo de todo o proceso. Entre a súa documentación deberá figura-la correspondente ós acordos necesarios para a realización coordinada entre as entidades implicadas.
3. O Concello establecerá, para cada clase de infraestrutura, as disposicións específicas que complementen as que se sinalan aquí.

#### **Art. 204. Execución.**

1. Cando para a execución das infraestruturas non se precisara a expropiación do dominio, poderase establecer sobre os terreos afectados a servidume necesaria, das previstas no dereito privado ou administrativo, nas condicións previstas pola Lei. A estes efectos, as determinacións do Plan Xeral sobre instalacións de infraestrutura, levan implícitas a declaración de utilidade pública das obras e a necesidade de ocupación dos terreos e instalacións correspondentes.

#### **Art. 205. Condicións específicas das infraestruturas para o abastecemento de enerxía eléctrica**

1. Abarcan estas condicións as relativas ás instalacións do transporte, que comprenden os tendidos de liñas, as súas estruturas de soporte, e aquelas onde se leva a cabo o cambio de tensión da enerxía transportada.
2. Toda instalación de nova planta, tanto de transporte en alta tensión como de transformación, deberá implantarse nos lugares que se sinalen polo planeamento, dando orixe as súas correspondentes servidumes. Se se producira algún dos supostos da Lei consecuencia de imprevisións no planeamento, deberá demostrarse que a actuación necesaria non ten cabida nas reservas que o Plan ten contempladas, así como que con ela non se danan as condicións que o Plan pretendiera manter ou mellorar.
3. No solo urbanizable e no solo rústico común apto para a urbanización, en atención á súa aptitude para a urbanización non se poderán implantar novas instalacións aéreas de alta tensión.
4. Os Proxectos de Urbanización que traten das obras para o abastecemento de enerxía eléctrica contemplarán as modificacións da rede necesarias para que as condicións da área sexan as correspondentes ó solo urbano. A execución das obras acompañarase no tempo coas do resto da urbanización dentro dunha coordinación lóxica que racionalice os procesos de execución de tódalas obras programadas.
5. No solo urbano non industrial, salvo que se xustificase cabalmente a súa improcedencia, tódalas instalacións de abastecemento de enerxía serán soterradas. Excepcionalmente, nas áreas de uso industrial ou naquelas onde a densidade de poboación fose inferior a 5 viv/Ha, poderán autorizarse, trala súa xustificación pormenorizada, tendidos aéreos, debendo, en todo caso, discorrer estes polos trazados que se sinalasen polo Concello.
6. Cando por necesidades do servizo sexa necesario dispoñer subestacións no centro de gravidade das cargas, dispoñeranse baixo cuberto nun edificio debidamente protexido e illado, salvo que se dispuxera en terreos destinados a tal fin ou cumpriran debidamente as instrucións de seguridade.
7. As estacións de transformación dispoñeranse baixo cuberto en edificios adecuados tal e como se sinalou no parágrafo anterior, salvo en solos industriais onde se reserve localización expresa coa especial condición de poder ser instalada á intemperie.
8. En casos excepcionais poderá autorizarse o mantemento de liñas de distribución aéreas en baixa tensión, debendo xustificarse adecuadamente a súa escasa incidencia, tanto en aspectos de seguridade como ambientais.
9. Os terreos dominados polas liñas eléctricas aéreas non han de recibir unha afección exclusiva. É desexable que estes terreos teñan como destino asignacións de interese xeral, tales como outras infraestruturas lineais compatibles, espazos verdes, límites de urbanización, etc. ou ben a súa utilización para fins agrícolas.
10. Se non se exclúe a construción de edificios, esta debe de ser compatible co abastecemento posterior das liñas, tendo en conta o disposto no Regulamento Técnico de Liñas Aéreas de Alta Tensión (D. 3.151/1968 de 28 de novembro).
11. Defínese a figura de corredor eléctrico que comprende as bandas de utilización eléctrica para liñas de alta e media tensión aérea, tanto de alimentación á cidade coma de distribución periférica.

12. Os corredores eléctricos de alimentación corresponden ás liñas que converxen nas subestacións principais. Os corredores eléctricos de distribución corresponden ás liñas de media tensión aérea. Uns e outros determinaranse conxuntamente polo Concello e a compañía eléctrica, mediante o Estudio de Creación de Corredores Eléctricos.
13. Fóra deles, calquera nova implantación de liñas aéreas eléctricas precisará Estudos de Impacto Ambiental e aprobación municipal.
14. Nas liñas aéreas existentes que non discorran polos corredores eléctricos adoptados, posibilitarase o seu mantemento, pero non a súa ampliación ou incremento de tensión.

En ámbitos urbanos, estas liñas haberán de tender ó seu soterramento, ó seu desvío cara ós corredores ou á súa desaparición.

## CAPÍTULO XIX. Situacións fóra de ordenación

### **Art. 206. Definición e aplicación**

1. Para os efectos do artigo 58 LSG considéranse disconformes co planeamento os edificios, construcións e instalacións que se atopen nas situacións seguintes:
  - a) Os que ocupen solo cualificado como viario ou espazos libres públicos, tanto de sistema xeral coma local, salvo que o propio Plan Xeral ou os seus instrumentos de desenvolvemento determinen expresamente a compatibilidade do existente, en todo ou parte, coa nova ordenación.
  - b) Os que se atopen situados no solo urbanizable ou en áreas de solo urbano suxeitas a reforma interior, salvo que do Plan Xeral se deduza a súa conformidade coa ordenación prevista, ou que resulten incorporados á mesma polos Plans Parciais ou Especiais correspondentes.
  - c) Os que estean destinados a usos que resulten incompatibles, segundo as presentes Normas, cos das dotacións de sistemas xerais e locais asignados ó lugar de emprazamento polo Plan Xeral ou polos seus instrumentos de desenvolvemento.
  - d) Os que alberguen ou constitúan usos con efectos de repercusión ambiental que vulneren os máximos tolerados polas presentes Normas, polas Ordenanzas Municipais específicas ou polas disposicións legais vixentes en materia de seguridade, salubridade ou protección do medio ambiente.
  - e) Os edificios e instalacións que resulten disconformes con calquera das restantes determinacións reguladoras do Plan Xeral.
2. A cualificación como fóra de ordenación non é de aplicación en ningunha circunstancia ós inmobles incluídos no Catálogo do Plan Xeral ou nos dos plans de desenvolvemento do mesmo que establezan medidas especiais de protección.
3. **Obras en edificacións fóra de ordenación**
  - a. Para os efectos da aplicación do artigo 58.2 LSG consideraranse obras de aumento de volume aquelas que supoñan ampliación da superficie de forxados, lousas ou placas que poidan dar lugar ó incremento da superficie útil dos locais.
  - b. A efectos da aplicación do art. 58.3 LSG consideraranse obras de consolidación aquelas que afecten ós elementos resistentes da estrutura, a muros, piares, vigas e forxados de piso e ás armaduras resistentes de cuberta.

### **Art. 207. Efectos da cualificación como fóra de ordenación**

A cualificación como fóra de ordenación é causa de denegación de licencias de obras, salvo as seguintes:

- a) As de conservación e mantemento e as exteriores de reforma menor, que serán admisibles en tódolos casos.
- b) As que vaian directamente dirixidas a elimina-las causas determinantes da situación de fóra de ordenación cando esta sexa subsanable.
- c) As parciais de consolidación ou reparación cando non estivese prevista a expropiación ou demolición do inmovible ou a erradicación do uso no prazo de quince (15) anos desde a data en que se pretendese realízalas. Esta excepción non é aplicable ós supostos de usos lesivos ós que se refire o apartado 1.d, do artigo anterior.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA

##### **Plan Especial de Ordenación do recinto do antigo Hospital de Esteiro para usos universitarios. PE-5.**

Continuará desenvolvéndose conforme coas súas determinacións, coas alteracións que debeñen da Modificación puntual aprobada definitivamente o 27.3.00.

##### **Ordenación do Cuarteirón de Intendencia**

Desenvolverase conforme cos determinacións contidas na Modificación do Plan Xeral aprobada definitivamente o 30.9.94, coas alteracións que debeñen da Modificación puntual aprobada definitivamente o 26.8.99. Para os efectos da xestión estarase ás determinacións do Plan Xeral.



## DISPOSICIÓN FINAL PRIMEIRA

### **Polígono Residencial de Caranza**

Seguirán vixentes as determinación do planeamento parcial que o regula. Non obstante, as zonas de equipamento e libres cualificadas no plano de ordenación e que non teñen sido executadas rexeranse polas normas do Plan Parcial cos usos sinalados no Plan Xeral.

### **Polígono Industrial de A Gándara**

Seguirán vixentes as determinacións do planeamento parcial que o regula.

### **Polígono Residencial de Esteiro**

Continuará desenvolvéndose conforme coas determinacións do planeamento parcial que o regula. As zonas de equipamento e libres cualificadas no plano de ordenación e que non teñan sido executadas rexeranse polas normas do Plan Parcial cos usos sinalados no Plan Xeral. Estará ós prazos de execución previstos no Programa de Actuación.

### **Plan Parcial de Ponte das Cabras. Sector 3.**

O Plan Parcial desenvolverase conforme ás súas determinacións e executarase –cos sistemas xerais adscritos- polo sistema de cooperación, sen prexuízo das modificacións que poidan producirse conforme ó previsto no art. 50 LSG.

A ordenación pormenorizada de usos poderá modificarse sen altera-la edificabilidade total prevista no Plan Parcial, permitíndose unha densidade residencial máxima de 75 viv/Ha, sen que se supere 0,825 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de dito uso, xustificando en todo caso o cumprimento dos estándares mínimos de equipamentos previstos na LSG e no Anexo do R. de P.

A poligonación vixente poderá ser modificada conforme ó previsto no art. 121, LSG.

Á solicitude dos propietarios que representen máis do 50% da superficie dun polígono poderá adoptarse o sistema de compensación segundo se establece no art. 133.3 LSG.

### **Plan Especial de reforma interior de O Inferniño. PE-8**

Seguirán vixentes as determinacións do Plan Especial.

### **Plan Especial de Ordenación do recheo de A Malata.**

Continuará desenvolvéndose conforme coas súas determinacións, nos prazos previstos no Programa de Actuación.

### **Plan Especial de Ordenación do treito de costa en contacto con A Cabana. PE-11.**

Continuará desenvolvéndose conforme coas súas determinacións.

### **Plan Especial de reforma interior de Argüelles. PE-2.**

Desenvolverase conforme coas súas determinacións.

### **Plan Especial de protección e mellora do medio natural da praia de Doniños**

Continuará desenvolvéndose conforme coas súas determinacións, sen prexuízo da súa incorporación ó Plan Especial de protección da Praia, Lagoa e Val de Doniños (PE-8) previsto neste Plan Xeral.

### **Ordenación de Parque de Automóviles e rúa Hortas**

Desenvolverase conforme coas determinacións contidas na Modificación do Plan Xeral aprobada definitivamente o 30.9.94. Para os efectos da xestión estarase ás determinacións do Plan Xeral.

### **Ordenación das rúas Rubalcava e Almendra**

Desenvolverase conforme coas condicións de edificabilidade contidas na Modificación do Plan Xeral aprobada definitivamente o 30.9.94, e da ordenación establecida en planos do presente Plan Xeral. Ditas determinacións son:

- . Clasificación de solo: Solo Urbano, ordenanza 13A de extensión en cuarteirón pechado.
- . Superficie construída máxima: de acordo coa ordenación establecida no plano adxunto establécese unha edificación máxima de 7.047 m<sup>5</sup> sobre rasante da vía pública. Para os efectos do cómputo de edificabilidade non se contabilizan o aproveitamento baixo cuberta nin os voos sobre o espazo público. Autorízase a prolongación de planta baixa e a construción de sotos e semisotos ata ocupa-la totalidade do patio de cuarteirón que non computaran edificabilidade cando se destinen ó uso de garaxe-aparcamento.
- . Os usos globais de actuación son o residencial en plantas piso e o comercial en planta baixa e patio de cuarteirón.
- . Para os efectos da ordenación de volumes procurárase o mantemento das cornixas continuas respectando os escalonamentos establecidos en Planos de Ordenación. A estes efectos o punto de inicio da medición de altura sitúase na rúa Almendra, autorizándose entreplantas, vencelladas ó uso de planta baixa e computando edificabilidade.
- . O resto da parcela non ocupada por usos lucrativos destínase a zona verde pública, nunha superficie non inferior a 1.197 m<sup>5</sup>, e a sistema viario público, segundo se indica no plano adxunto. Autorízase o tránsito de servizo de vehículos a través da zona verde pública sempre que a súa formalización se integre no deseño conxunto da praza, e non mingüe o seu carácter de área de lecer.
- . O conxunto do ámbito terá a consideración da unidade reparcelable en solo urbano consolidado.
- . Os propietarios virán obrigados á cesión gratuíta, libre de cargas, gravames e ocupantes, en favor do Concello de Ferrol, dos terreos destinados a sistema de espazos libres públicos, indicados en plano adxunto, a totalidade dos terreos afectos ó sistema viario, así como unha superficie en planta baixa de edificación residencial con fronte á rúa Almendra de superficie 308 m<sup>5</sup>, e outra, en plantas soto ó interior do cuarteirón, de 1.150 m<sup>5</sup> destinados a aparcamento ámbalas dúas construídos en estrutura.
- . Igualmente, os propietarios están obrigados a executar a súa costa ás obras de urbanización, tanto no que se refire á viabilidade, zona verde e servizos urbanísticos, e as súas conexións, procedendo á súa posterior cesión ó Concello.

Ordenanza Especial (E-8) de praza interior en cuarteirón rúa Pardiñas a rúa Alegre

Continuará o seu desenvolvemento conforme coas determinacións previstas na citada Ordenanza Especial coas especificacións que derivan do expediente de Delimitación de unidade de xestión aprobado definitivamente o 23.12.97 e os axustes introducidos polo Estudio de Detalle aprobado definitivamente o 30.5.98. Para os efectos da xestión estarase ás determinacións do Plan Xeral.

## DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. ZONAS E INSTALACIONES DE INTERESE PARA A DEFENSA NACIONAL

1. As zonas cualificadas de interese para a Defensa Nacional regularanse pola súa lexislación específica. Dentro das condicións esixidas en cada caso por estas Normas, permítense nelas os usos, edificacións e instalacións precisas para basear ou apoiar as accións necesarias para a Defensa Nacional en concordancia co definido no art. 2º da "Ley de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa".
2. Nas "zonas próximas de seguridad", a realización de obras, instalacións ou actividades de calquera clase, a excepción das obras de mera conservación de edificacións ou instalacións existentes, requirirá autorización previa do Ministerio de Defensa.

Nas "zonas lejanas de seguridad" só será necesaria a previa autorización do Ministerio de Defensa para realizar plantacións arbóreas ou arbustivas e levantar edificacións ou instalacións. Cando as "zonas lejanas" se refiran a instalacións do grupo 5º, estarán sometidas tamén a autorización as actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas, que en xeral serán prohibidas, salvo a excepción prevista no artigo 27.3 do Regulamento da "Ley de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional".

A tramitación das solicitudes de autorización producirase de acordo co procedemento previsto no Regulamento da "Ley de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional".

3. As novas condicións que se poidan establecer en relación á regulación de zonas e instalacións de interese e de seguridade serán incorporadas ás presentes Normas. Se as restriccións ou novos usos que delas se derivaran supuxeran unha alteración da ordenación que sustenta a cualificación, tramitarase a conseguinte modificación do Plan Xeral.
4. Os usos pormenorizados non militares establecidos en plano de ordenación para as instalacións adscritas á Defensa Nacional (Cuartel Sánchez Aguilera, Cuartel de Dolores, Instalacións do Montón) terán o carácter de usos alternativos para o caso de que cesaren aqueles.

### DISPOSICIÓN FINAL TERCEIRA

As determinacións contidas no presente Documento non prexulgan as competencias exclusivas que, pola lexislación de aplicación, veñan atribuídas ás distintas Administracións Sectoriais, tanto de orde autonómico coma estatal e local.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA

O presente documento está sometido á “Ley 22/1988 de Costas”, e por tanto serán integramente respectadas tódalas súas disposicións con especial mención ás distintas servidumes nela definidas. Neste sentido e para os solos urbanos costeiros afectados pola servidume de protección, entenderase que as aliñacións establecidas teñen o carácter de indicativas e ós únicos efectos de posibilita-la aprobación do instrumento urbanístico necesario para a autorización de novos usos e construcións a menos de 20 metros da ribeira do mar, amparándose na excepcionalidade que contempla a D.T. Novena 2, 2ª do Regulamento da “Ley de Costas” para as fachadas marítimas existentes.

Ferrol, 20 de febreiro de 2001.

O ALCALDE

Asdo.: Xaime Bello Costa.