

OCTUBRE 2015

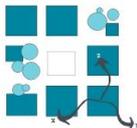
NORMATIVA URBANÍSTICA

CONCELLO DE CAMPO LAMEIRO.
(PONTEVEDRA)



Concello de
Campo Lameiro

Elaborado por
cotesa

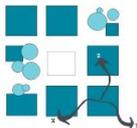


ÍNDICE

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES	5
TÍTULO II	INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	7
CAPÍTULO I.	ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL	7
CAPÍTULO II.	DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN	8
TÍTULO III	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	13
CAPÍTULO I.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	13
CAPÍTULO II.	CATEGORÍAS DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL	14
CAPÍTULO III.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	16
CAPÍTULO IV.	CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.....	17
TÍTULO IV	NORMAS DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO	21
CAPÍTULO I.	LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	21
CAPÍTULO II.	ACTUACIONES SOBRE ELEMENTOS CATALOGADOS.....	25
TÍTULO V	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	27
CAPÍTULO III.	DIMENSIÓN Y FORMA	27
CAPÍTULO IV.	CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD.....	39
CAPÍTULO V.	CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES 42	
CAPÍTULO VI.	CONDICIONES DE SEGURIDAD	49
CAPÍTULO VII.	CONDICIONES DE LOS USOS	51
CAPÍTULO VIII.	CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES	58
CAPÍTULO IX.	DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	66
TÍTULO VI	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. ORDENANZAS	69
CAPÍTULO I.	CONSIDERACIONES GENERALES	69
CAPÍTULO II.	ORDENANZA RESIDENCIAL TRADICIONAL (RT)	70
CAPÍTULO III.	ORDENANZA RESIDENCIAL RURAL (RR).....	73
CAPÍTULO IV.	ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)	75
CAPÍTULO V.	ORDENANZA RESIDENCIAL EN BLOQUE (RB)	77
CAPÍTULO VI.	ORDENANZA INDUSTRIAL (I).....	79
CAPÍTULO VII.	ORDENANZA EQUIPAMIENTO (EQ).....	81
CAPÍTULO VIII.	ORDENANZA ESPACIO LIBRE PÚBLICO (EL)	83



CAPÍTULO IX.	ORDENANZA SERVICIOS URBANOS (SU)	85
TÍTULO VII	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO DE NÚCLEO RURAL.	86
CAPÍTULO I.	CONTEXTO DE APLICACIÓN	86
CAPÍTULO II.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO DE NÚCLEO RURAL	88
TÍTULO VIII	REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	94
CAPÍTULO I.	DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE	94
TÍTULO IX	REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	95
CAPÍTULO I.	REGULACIÓN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO	95
CAPÍTULO II.	REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	99
CAPÍTULO III.	CONDICIONES GENERALES DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER DEL SUELO RÚSTICO	114
CAPÍTULO IV.	CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO	116



TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 *Objetivos y base para la redacción del Plan General*

Este Plan General tiene por objeto la redacción del Plan Xeral de Ordenación Municipal de Campo Lameiro, con el fin de sustituir el vigente documento Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 10 de julio de 1996, y la adaptación a las determinaciones de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia y sus posteriores modificaciones.

Según el artículo 52 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y protección del medio rural de Galicia, el Plan General de Ordenación Municipal de Campo Lameiro:

1. Como instrumento urbanístico de ordenación integral, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecerá las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.
2. El contenido deberá ser congruente con los fines que en los mismos se determinen y adaptarse a las características y complejidad urbanística del territorio que sea objeto de la ordenación, garantizando la coordinación de los elementos fundamentales de los respectivos sistemas generales.
3. Asimismo, deberá garantizar la coherencia interna de las determinaciones urbanísticas, la viabilidad técnica y económica de la ordenación propuesta, el equilibrio de los beneficios y cargas derivados del plan entre las distintas áreas de reparto, la proporcionalidad entre el volumen edificable y los espacios libres públicos de cada ámbito de ordenación y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas en cada área de reparto.

Artículo 2 *Ámbito territorial de aplicación*

El ámbito de aplicación del presente PXOM, se establece en el territorio que comprende el término municipal (concello) de Campo Lameiro.

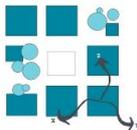
El PXOM constituye una revisión plena de ordenación urbanística en el ámbito del concello y sustituye al planeamiento e instrumentos urbanísticos anteriormente vigentes en los términos que se recogen en la presente Normativa.

Artículo 3 *Vigencia del Plan General*

La entrada en vigor del PXOM queda condicionada al cumplimiento estipulado en el artículo 92 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia. Por ello tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las necesidades de su modificación y revisión. Comenzará con su publicación en el Diario Oficial de Galicia, y el documento que contenga la normativa y las ordenanzas, en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 4 *Modificación del Plan General*

1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico deberá fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas.
2. La aprobación inicial o provisional del Plan General, o de su revisión, no impedirá que puedan formularse y aprobarse modificaciones de dicho planeamiento con anterioridad a la aprobación definitiva de la nueva ordenación que se tramita.



3. Cuando la modificación tendiera a incrementar la intensidad del uso de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de las mayores dotaciones públicas, de acuerdo con los estándares establecidos en el apartado 2 del artículo 47º de la LOU, debiendo emplazarse las nuevas dotaciones en el mismo distrito o sector, según se trate de suelo urbano o urbanizable.
4. Si la modificación de los planes urbanísticos afectase a terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres públicos, su aprobación requerirá el previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que habrá de ser emitido en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Transcurrido el citado plazo sin que se emita informe, se entenderá emitido en sentido desfavorable.

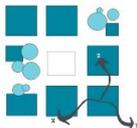
Artículo 5 Documentación del Plan General y su contenido

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 9/2002, el PXOM esta integrado por los siguientes documentos :

- a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de sus determinaciones.
- b) Estudio del medio rural y análisis del modelo de asentamiento poblacional.
- c) Informe de Sostenibilidad ambiental y memoria ambiental
- d) Planos de información
- e) Planos de ordenación urbanística del territorio
- f) Normas urbanísticas
- g) Catálogo de elementos a proteger o recuperar
- h) Estrategia de actuación y estudio económico
- i) Informe o memoria de sostenibilidad económica

Artículo 6 Afecciones sectoriales

El presente PXOM está vinculado jerárquicamente, en todo caso, a la legislación sectorial de aplicación vigente en cada caso, las directrices de ordenación del territorio así como los demás instrumentos establecidos por la Ley 2/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.



TÍTULO II INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

Artículo 7 *Actuaciones sujetas a licencia*

Están sujetos a licencia urbanística todos aquellos actos recogidos en la legislación estatal y autonómica vigente, en especial, los indicados en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia y, en general cualquier actuación sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo regulado en este PXOM y que no se excluya de necesidad de licencia.

Artículo 8 *Procedimiento y régimen jurídico de las licencias*

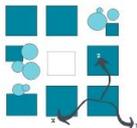
El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas de toda clase se adecuarán a los contenidos de la legislación vigente, así como al Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia, y será objeto de regulación detallada por las normas establecidas en las ordenanzas municipales.

Artículo 9 *Ordenanzas municipales*

A los efectos de esta normativa, se consideran ordenanzas municipales a las disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal que regulan aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los servicios

Artículo 10 *Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos*

1. De conformidad con el contenido de la legislación del suelo, los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos son los siguientes:
 - a. En los supuestos en que se definiera algún polígono de suelo urbano no consolidado y en el suelo de núcleo rural en el supuesto en el que se decidiera redactar un Plan Especial de protección, rehabilitación y mejora del medio rural, el plazo sería:
 - i. Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, el plazo será de cuatro años desde la delimitación del polígono.
 - ii. Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de cuatro años, prorrogable por otros dos por causas justificadas, desde la recepción de las obras y servicios urbanísticos por el Concello.
 - b. En suelo urbanizable, para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro años desde la aprobación del Plan Parcial .
2. El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis meses desde la fecha de notificación de otorgamiento de licencia al peticionario.
3. En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos o trámites que dependen de la administración. Todo esto sin perjuicio de plazos menores fijados en la legislación vigente.



CAPÍTULO II. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

SECCIÓN 1º Derechos y deberes de la propiedad del suelo

Artículo 11 *Supeditación al planeamiento urbanístico*

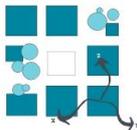
1. La utilización del suelo, en especial su edificación, y en el ejercicio de las facultades urbanísticas de la propiedad inmobiliaria, se producirán de acuerdo al contenido de la legislación urbanística y demás normativa aplicable, y de conformidad con las determinaciones del PXOM y de los instrumentos urbanísticos que los desarrollen.
2. La ordenación del suelo no confiere derechos indemnizatorios, de acuerdo con la legislación vigente, salvo si diera uno de los supuestos siguientes: disponer de licencia, estar afectado por la vinculación singular o tratarse de gastos incurridos en el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Artículo 12 *Aprovechamiento urbanístico*

1. De acuerdo a lo dispuesto en la legislación urbanística, cada parcela solo es susceptible del aprovechamiento que determina el PXOM o, en virtud del mismo, los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. El suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de las obras o actuaciones que sobre él se pudiesen autorizar en función de lo establecido en los artículos correspondientes a la ley de suelo o de este PXOM.
3. Las áreas de suelo urbanizable no delimitado, de conformidad con lo dispuesto en la legislación de suelo, y en tanto no se aprueben los Planes de sectorización, tendrán carácter de suelo rústico de protección ordinaria, y carecerán, en consecuencia de aprovechamiento urbanístico.
4. Los suelos urbanizables delimitados tendrán el aprovechamiento que les correspondiese, en función de las determinaciones de planeamiento u del área de reparto en que estén incluidos.
5. Son requerimientos indispensables para la consolidación del planeamiento urbanístico:
 - a. La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que deba desarrollar el PXOM.
 - b. El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización que fueran aplicables en cada caso concreto.

Artículo 13 *Deberes básicos de los propietarios*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y edificaciones deberán cumplir las condiciones de uso, seguridad y ornato público establecidas en la legislación de suelo.
2. Los propietarios de toda clase de terrenos a los que el PXOM atribuyese aprovechamiento urbanístico, deberán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones definidas por el planeamiento y, en su caso quedarán sujetos a los siguientes deberes:
 - a. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
 - b. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
 - c. En su caso, ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Concello.
 - d. Solicitar licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
 - e. Edificar de acuerdo con los contenidos fijados en la licencia.



3. Los deberes de los propietarios del suelo o edificación incluyen, en cualquier clase de suelo:
 - a. Destinar los predios a los usos previstos en el planeamiento, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
 - b. Conservar las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
 - c. Respetar las servidumbres establecidas para todo tipo de infraestructura y otros elementos básicos.
 - d. Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y/o patrimonio histórico, arquitectónico o cultural.

Artículo 14 *Derechos básicos de los propietarios*

Las facultades urbanísticas de derecho de la propiedad relativas al uso del suelo, subsuelo y vuelo, y en especial, a su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación de suelo y en el presente planeamiento, de acuerdo con la clasificación urbanística de los predios, asegurando que se emplee en congruencia con la utilidad pública y función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas, y coordinadamente con la legislación sectorial.

SECCIÓN 2º *Deberes de uso*

Artículo 15 *Destino de los terrenos y construcciones*

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso establecido por el PXOM en cada caso.

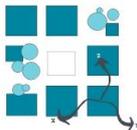
Artículo 16 *Determinación del uso de los terrenos y construcciones*

El uso de los terrenos y construcciones está determinado en los planos de clasificación general del suelo, así como los planos pormenorizados, tanto de suelo urbano, como de los núcleos rurales, correspondiente a las distintas clases y categorías de suelo.

Artículo 17 *Régimen de los usos*

El régimen de los usos vendrá determinado:

1. En cualquier caso por la legislación directamente aplicable.
2. En su defecto, por las condiciones generales sobre los usos contenidas en las presentes Normas:
 - a. En suelo urbano, por las ordenanzas.
 - b. En suelo de núcleo rural, por la presente Normativa y por los Planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural que se puedan desarrollar.
 - c. En suelos urbanizables, por los Planes Parciales y de Sectorización.



- d. En suelo rústico, por la legislación urbanística estatal y autonómica, las presentes Normas, y por los Planes de protección, rehabilitación y mejora del medio rural.

SECCIÓN 3º **Deber de conservación**

Artículo 18 **El deber de conservación**

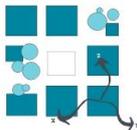
1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos e instalaciones permanentes o temporales de cualquier tipo tienen el deber de conservación, conforme se establece el artículo 199 LOUPMRG, y en el artículo 24 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
2. Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección, se estará a lo dispuesto en el Título IV de estas Normas, y en la legislación aplicable.

Artículo 19 **Contenido del deber de conservación**

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:
 - a. Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, e instalaciones en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
 - b. Las obras en edificios que, sin exceder de su coste de ejecución, del cincuenta por ciento del valor actual del inmueble, excluido el valor del suelo, y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan de mantenimiento de sus condiciones básicas de uso y, igualmente, aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en la presente Normativa.
2. En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Concello, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuanta y con cargo a la entidad promotora de aquella o, en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos.
3. El mantenimiento y conservación de los espacios privados interiores corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que estén vinculados.

Artículo 20 **Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato**

1. En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, estos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio, de la iluminación y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
2. En construcciones:
 - a. Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantenerse, en sus cierres y cubiertas, estancas al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndose de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.



- Deberán conservarse, así mismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos, de modo que no supongan riesgo a las personas y a los bienes.
- b. Condiciones de salubridad: deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso al que están destinadas, y a su régimen de utilización. Se mantendrá tanto el edificio como sus espacios libres, con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción de emisiones de humos y partículas.
 - c. Condiciones de ornato: las fachadas de las construcciones deberán mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
3. En solares no edificados:
- a. Vallado: todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas y que, en todo caso, estará carente de elementos punzantes, cortantes u otros que puedan causar daños a las personas o a los animales.
 - b. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.
 - c. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio y en condiciones de salubridad.

Artículo 21 *Órdenes de ejecución*

En aplicación de la legislación de suelo, el Concello podrá pedir órdenes de ejecución para el cumplimiento del deber de conservación. Su no observancia acarreará la ejecución sustitutoria e imposición de sanciones legales.

Artículo 22 *Conservación específica del patrimonio cultural*

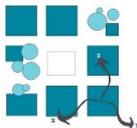
1. La declaración de un inmueble o de alguno de sus elementos como Bien de Interés Cultural, o su inclusión en el Catálogo del PXOM, comporta para sus propietarios la obligación de su conservación, protección y custodias para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.
2. El coste de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación del patrimonio cultural es imputable a los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales, y la administración en la parte que, en su caso, le corresponda.

Artículo 23 *Destino provisional de solares no edificados*

1. En todos los terrenos que tengan condición de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:
 - a. De descanso y estancia de personas.
 - b. De recreo de la infancia.
 - c. De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.



2. El Concello podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previo a su preparación para tal uso.
3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en los apartados anteriores. Al efecto de los usos de descanso y expansión allá señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparejos de feria y cualquier otra instalación provisional de tipo similar.
4. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordara el Concello sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.



TÍTULO III RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1º Determinaciones generales

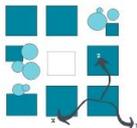
Artículo 24 *Definición*

1. Tienen la consideración de Suelo Urbano, según el artículo 11 de la LOUGA, aquellos terrenos que el PXOM así clasifica por estar integrados en la malla urbana existente siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:
 - a. Que cuenten con acceso rodado público y con servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, proporcionados mediante las correspondientes redes públicas con características adecuadas para servir a la edificación existente y a la permitida por el plan.

A estos efectos, los servicios construidos para la conexión con un sector de suelo urbanizable, las carreteras y las vías de la concentración parcelaria no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes, salvo cuando estén integrados en la malla urbana.
 - b. Que, aun careciendo de algunos servicios citados en el apartado anterior, estén comprendidos en áreas ocupadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el plan general establezca.
2. Dentro del suelo urbano, el PXOM establece las categoría de suelo urbano consolidado. En todo caso, los propietarios del suelo urbano consolidado están obligados a ceder y urbanizar a su costa, la parte de viario que les corresponda, y convertir la parcela en solar edificable.

Artículo 25 *Delimitación*

1. Se ha considerado como suelo urbano tan sólo en los núcleos de A Lagoa y Lameiro, y suelo urbano con uso industrial en el Parque Empresarial de A Facha – Redonde.
2. El suelo urbano se regula por las correspondientes ordenanzas contenidas en la presente normativa.



CAPÍTULO II. CATEGORÍAS DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL

Artículo 26 Definición y delimitación

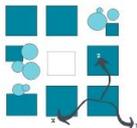
1. De acuerdo con la LOUGA, constituyen el suelo de núcleo rural los terrenos que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones.
2. El ámbito de los núcleos rurales se ha delimitado de acuerdo con los criterios establecidos en la LOUGA: atendiendo a la proximidad de las edificaciones, los lazos de relación y coherencia entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado, la morfología y tipologías propias de dichos asentamientos y del área geográfica en que se encuentran (casal, lugar, aldea, rueiro u otro). Todo ello se muestra en el estudio de medio rural y su documentación, de modo que el ámbito delimitado presente una consolidación por la edificación de, al menos, el 50%, de acuerdo con la ordenación propuesta y trazando una línea perimetral que encierre las edificaciones tradicionales del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes (caminos, ríos, regatos, cómaros y otros) y, como máximo, a 50 metros de dichas edificaciones tradicionales. Igualmente delimitará el área de expansión de dichos núcleos, de acuerdo con los criterios de crecimiento que el planeamiento urbanístico contemple. Dicha área estará comprendida por los terrenos delimitados por una línea poligonal paralela a la de circunscripción del núcleo existente y como máximo a 200 metros lineales de la misma sin que, en ningún caso, pueda afectar a suelo rústico especialmente protegido.

Artículo 27 Régimen de los núcleos rurales

1. Los terrenos que los planes generales incluyan en las áreas delimitadas como núcleos rurales de población serán destinados a los usos relacionados con las actividades propias del medio rural y con las necesidades de la población residente en dichos núcleos.
2. Los propietarios de esta clase de suelo tienen derecho a su uso y edificación en las condiciones establecidas en la LOUGA y en esta normativa.
3. Cuando se pretenda construir nuevas edificaciones, o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso y ejecutar, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo.

Artículo 28 Necesidad de un Plan especial de mejora en el medio rural

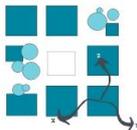
1. Este Plan general no ha establecido la necesidad de desarrollar ningún plan especial de protección, rehabilitación y mejora del medio rural. Su necesidad o conveniencia será establecida por el Concello en los casos en los que la dificultad de ejecución de las previsiones de este Plan sean significativas. Se considera que existe esa situación cuando las circunstancias imposibiliten la ejecución de una edificación claramente autorizada por el Plan. Asimismo se puede considerar necesario en los casos en los que la actividad edificatoria de nueva planta sean alta (se considera como tal que en un periodo de cinco años se incrementen en 25% de las viviendas existentes en el momento de la aprobación inicial).
2. En el supuesto de ejecución de planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural que contemplen actuaciones de carácter integral en los núcleos rurales y delimiten polígonos, los propietarios de suelo están obligados a:
 - a) Ceder gratuitamente a los ayuntamientos los terrenos destinados a viales, equipamientos y dotaciones públicas.
 - b) Costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en el plan especial.
 - c) Solicitar la licencia de edificación y edificar cuando el plan especial así lo establezca.



3. En el supuesto en el que el Concello considere necesario la elaboración y ejecución de un Plan Especial que desarrolle operaciones de carácter integral sobre un área de expansión del núcleo rural; además de las obligaciones establecidas en el apartado anterior, los propietarios del suelo estarán obligados a ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas a la administración municipal el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de dicha área. La administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se ubique dicho aprovechamiento, que habrán de ser asumidos por los propietarios.

Artículo 29 *Tipos de núcleo rural*

1. De acuerdo con la regulación vigente se han establecido los siguientes tipos básicos de núcleo rural:
 - a. Núcleo rural histórico-tradicional
 - b. Núcleo rural común
 - c. Núcleo rural complejo
2. Núcleo rural histórico-tradicional (N.R.T).- Este tipo de núcleo rural está caracterizado en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de sus edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole, los cuales manifiestan la imbricación tradicional del núcleo con el medio físico en que se sitúa. Su delimitación está realizada en atención a la proximidad de las edificaciones, los lazos de relación y coherencia entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado y la morfología y tipologías propias de dichos asentamientos y del área geográfica en que se encuentran, de modo que el ámbito delimitado presenta una consolidación por la edificación de, al menos, el 50%, de acuerdo con la ordenación propuesta y está encerrada por una línea perimetral trazada alrededor de las edificaciones tradicionales del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes y, como máximo, a 50 metros de dichas edificaciones tradicionales.
3. Núcleo rural común (N.R.C).- Estos asentamientos son reconocibles como suelo de núcleo rural pero no presentan las características necesarias para su inclusión en el tipo básico anterior. Su delimitación está basada en la previsión de crecimiento del núcleo y se tienen en cuenta que el ámbito habrá de presentar un grado de consolidación por la edificación, de acuerdo con la ordenanza urbanística que para él se prevea, igual o superior a 1/3 de su superficie.
4. Núcleo rural complejo (N.R.Co).- Son los asentamientos caracterizados por ser resultado de la concurrencia y compatibilidad en el seno de un mismo asentamiento rural de los dos tipos precedente.



CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1º Definición y delimitación

Artículo 30 *Definición y delimitación*

1. Constituyen suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano, de núcleo rural, ni rústico, y el PXOM establezca como suelo objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en este Plan
2. El PXOM delimita únicamente una bolsa de suelo urbanizable delimitado, con uso industrial, en terrenos anexos al Parque Empresarial de A Facha – Redonde.

SECCIÓN 2º Régimen del suelo urbanizable

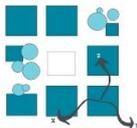
Artículo 31 *Régimen*

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de acuerdo con la naturaleza rústica de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares.

Además, tendrán el derecho de promover su transformación solicitando al ayuntamiento la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la legislación y en el plan general de ordenación municipal
2. La transformación del suelo urbanizable a través del plan parcial podrá ser también promovida por la Administración municipal o autonómica.
3. En el suelo urbanizable en tanto no se apruebe la correspondiente ordenación detallada, no podrán realizarse obras ni instalaciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter provisional en las condiciones establecidas en el artículo 102 de la LOUGA.

Artículo 32 *Reservas de suelo para dotaciones*

Las reservas para dotaciones se fijarán de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, respetándose en todo caso los mínimos exigidos en la legislación aplicable.



CAPÍTULO IV. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

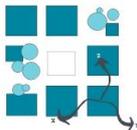
Artículo 33 Definición y delimitación¹

1. Constituirán el suelo rústico del concello de Campo Lameiro los terrenos que, de acuerdo con la legislación vigente se considera deben ser preservados de los procesos de desarrollo urbanístico y que engloban a los siguientes:
 - a. Los terrenos sometidos a un régimen específico de protección incompatible con su urbanización, de conformidad con la legislación de ordenación del territorio o con la normativa reguladora del dominio público, las costas, el medio ambiente, el patrimonio cultural, las infraestructuras y de otros sectores que justifiquen la necesidad de protección.
 - b. Los terrenos que, sin estar incluidos entre los anteriores, presenten relevantes valores naturales, ambientales, paisajísticos, productivos, históricos, arqueológicos, culturales, científicos, educativos, recreativos u otros que los hagan merecedores de protección o cuyo aprovechamiento deba someterse a limitaciones específicas.
 - c. Los terrenos que, habiendo sufrido una degradación de los valores enunciados en el apartado anterior, deban protegerse a fin de facilitar eventuales actuaciones de recuperación de dichos valores.
 - d. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de catástrofes, o que simplemente perturben el medio ambiente o la seguridad y salud.
 - e. Los terrenos que el plan general o los instrumentos de ordenación del territorio ha estimado como inadecuados para el desarrollo urbanístico en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.
2. Los propietarios de los terrenos clasificados como suelo rústico tendrán el derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos de conformidad con la naturaleza y destino rústico de los mismos y lo dispuesto en su legislación sectorial. A estos efectos, las personas propietarias podrán llevar a cabo:
 - a. Acciones sobre el suelo o subsuelo que no impliquen movimiento de tierras, tales como aprovechamientos agropecuarios, pastoreo, roturación y desecación, así como vallados con elementos naturales o de setos.
 - b. Acciones sobre las masas arbóreas, tales como aprovechamiento de leña, aprovechamiento maderero, entresacas, mejora de la masa forestal, otros aprovechamientos forestales, repoblaciones y tratamiento fitosanitario, de conformidad con la legislación aplicable en materia forestal.

Además, podrán llevar a cabo las actuaciones complementarias e imprescindibles para el aprovechamiento maderero, tales como la apertura de vías de saca temporales, los cargaderos temporales de madera y el estacionamiento temporal de maquinaria forestal, siempre que los propietarios se comprometan a reponer los terrenos a su estado anterior en el plazo que se determine.

A estos efectos, el ayuntamiento podrá exigir la prestación de las garantías necesarias.

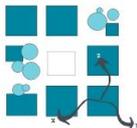
¹ Según artículo 15 de Ley 9/2002 de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.



- c. Otras acciones autorizadas en la legislación del suelo.
3. Los propietarios de suelo rústico habrán de:
 - a. Destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales o a otros usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales dentro de los límites que, en su caso, establezca la *Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del medio rural de Galicia*, el planeamiento urbanístico y los instrumentos de ordenación del territorio.
 - b. Solicitar autorización de la Comunidad Autónoma para el ejercicio de las actividades autorizables en los casos previstos en la *Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del medio rural de Galicia*, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente
 - c. Solicitar, en los supuestos previstos en la legislación urbanística, la oportuna licencia municipal para el ejercicio de las actividades contempladas en el artículo 33 (Usos y actividades en suelo rústico) de *Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del medio rural de Galicia*.
 - d. Realizar o permitir realizar a la administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio, contaminación o cualquier otro riesgo de catástrofe o simple perturbación del medio ambiente, así como de la seguridad y salud públicas.
 - e. Cumplir las obligaciones y condiciones señaladas en la *Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del medio rural de Galicia* para el ejercicio de las facultades que correspondan según la categoría de suelo rústico, así como las mayores restricciones que sobre ellas imponga el planeamiento urbanístico y la autorización autonómica otorgada al amparo de la *Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del medio rural de Galicia*.
 4. En el concello de Campo Lameiro y en base a las características del territorio y de acuerdo con las condiciones establecidas en el marco legal urbanístico se distinguen las siguientes categorías de suelo rústico:
 - a. Suelo rústico de protección ordinaria
 - b. Suelo rústico especialmente protegido
 - i. Suelo rústico de protección agropecuaria
 - ii. Suelo rústico de protección forestal
 - iii. Suelo rústico de protección de infraestructuras
 - iv. Suelo rústico de protección de las aguas
 - v. Suelo rústico de protección de espacios naturales
 - vi. Suelo rústico de protección paisajística
 - vii. Suelo rústico especialmente protegido para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico

Artículo 34 Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO.)

1. El ámbito de este suelo es recogido en los planos correspondientes. Pertenece a áreas de monte bajo y roquedo, preferentemente situadas a mayor altitud que el resto.
2. El S.R.P.O está constituido por terrenos inadecuados para su desarrollo urbanístico, en razón a sus características geotécnicas o morfológicas, por el alto impacto ambiental territorial que



implicaría su urbanización, por los riesgos naturales o tecnológicos o en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

Artículo 35 *Suelo Rústico Especialmente Protegido*

1. El ámbito de este suelo es recogido en los planos correspondientes. Cubre un porcentaje importante del concello de Campo Lameiro.
2. Este suelo está constituido por los terrenos que, por sus valores agrícolas, ganaderos, forestales, ambientales, científicos, naturales, paisajísticos y culturales, o sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, deban estar sometidos a algún régimen especial de protección.
3. Atendiendo a sus características este plan general establece diferentes categorías de suelo rústico protegido, cuyo régimen se describe en los artículos siguientes.

Artículo 36 *Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SRPA)*

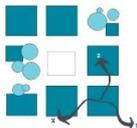
1. El ámbito de este suelo es recogido en los planos correspondientes bajo la etiqueta "SRPA". Se sitúa en las proximidades de los núcleos rurales y del núcleo urbano de Lagoa-Lameiro. Está constituido por terrenos productivos agrícolas y ganaderos, puestos de manifiesto por la existencia de explotaciones.
2. Además de los usos permitidos en esta normativa, excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación de ordenación del territorio, la consejería competente, por razón del contenido del proyecto, podrá autorizar las actuaciones necesarias para la implantación de infraestructuras, dotaciones e instalaciones en las que concurra una causa de utilidad pública o de interés social que sea prevalente a cualquier otra prestación.

Artículo 37 *Suelo Rústico de Protección Forestal (SRPF)*

1. El ámbito de este suelo es recogido en los planos correspondientes bajo la etiqueta "SRPF".
2. El S.R.P.F está constituido por los terrenos destinados a explotaciones forestales y los que sustenten masas arbóreas que deban ser protegidas por cumplir funciones ecológicas, productivas, paisajísticas, recreativas o de protección del suelo, e igualmente por aquellos terrenos de monte que, aun cuando no sustenten masas arbóreas, deben ser protegidos por cumplir dichas funciones. En todo caso, deben incluirse las áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquellas que sufriesen los efectos de un incendio a partir de la entrada en vigor de la *Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del medio rural de Galicia* o en los cinco años anteriores a la misma. Igualmente se consideran suelo rústico de protección forestal aquellas tierras que declare la administración competente como áreas de especial productividad forestal, los montes públicos y los montes vecinales en mancomún.
3. Además de los usos permitidos en esta normativa y de las limitaciones que se pudieran derivar de la legislación sectorial, excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación de ordenación del territorio, la Consellería competente, por razón del contenido del proyecto, podrá autorizar las actuaciones necesarias para la implantación de infraestructuras, dotaciones e instalaciones en las que concurra una causa de utilidad pública o de interés social que sea prevalente a cualquier otra preexistente.

Artículo 38 *Suelo Rústico de Protección de Aguas (SRPAU)*

1. El S.R.P.A.U está constituido por los terrenos, situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano, definidos en la legislación reguladora de las aguas continentales como cauces naturales,



riberas y márgenes de las corrientes de agua y como lecho o fondo de las lagunas y embalses, terrenos inundados y humedales y sus zonas de servidumbre (5 m).

2. La clasificación de ese suelo se hace sin perjuicio de la vigencia de las zonas de policía de 100 metros de anchura, franja de suelo sobre la cual la administración competente tiene potestad de informe previo.
3. Las corrientes de agua de escasa entidad que discurran dentro del ámbito de un sector de suelo urbanizable quedarán debidamente integradas en el sistema de espacios libres públicos.

Artículo 39 *Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI)*

1. Este suelo está constituido por los terrenos rústicos destinados al emplazamiento de infraestructuras y sus zonas de afección no susceptibles de transformación.
2. En el caso de suelo con limitaciones de afección y de tutela impuesta desde las respectivas legislaciones sectoriales, este Plan General ha establecido una categoría específica de suelo rústico de acuerdo a su naturaleza y no a su afección. Esto no obsta para que estas limitaciones sobrevenidas desde la legislación sectorial sea de aplicación.

Artículo 40 *Suelo Rústico especialmente Protegido para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico (SRPPT)*

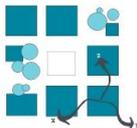
1. El Suelo Rústico de Protección de Patrimonio será sometido a la legislación específica *Ley 8/1995, de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia* y *Ley 16/1985 Patrimonio Español*.
2. De forma preventiva se han graficado desde la mayor parte de los elementos de valor patrimonial (petroglifos, castros, y otros elementos de interés), un área grafiada con esta categoría, que tiene un carácter preventivo. En el caso de que ese área afecte a suelo urbano o suelo de núcleo rural, no se ha grafiado. Todo ello sin perjuicio de la validez de la tutela de las administraciones responsables de Patrimonio sobre el área.
3. Se establece un régimen de usos que se deriva de su pertenencia al inventario de suelo arqueológico de Galicia, como se justifica en el título siguiente.

Artículo 41 *Suelo Rústico de Protección de Espacios Naturales (SRPEN)*

1. El ámbito de este suelo está debidamente recogido en los planos correspondientes. Está formado por el LIC del Río Lérez. –ES1140002–.
2. Está constituido por los terrenos sometidos a algún régimen de protección por aplicación de la *Ley 9/2001, de 21 de agosto, de Conservación de la naturaleza*, o de la legislación reguladora de los espacios naturales, la flora y la fauna.

Artículo 42 *Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)*

1. El ámbito de este suelo está debidamente recogido en los planos correspondientes.
2. Está constituido por los terrenos necesarios para preservar las vistas panorámicas del territorio, el curso de los ríos y de los valles.



TÍTULO IV NORMAS DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO

CAPÍTULO I. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

SECCIÓN 1º Patrimonio arqueológico

Artículo 43 *Determinaciones generales*

1. La normativa de protección de patrimonio cultural, así como la que atañe a la regulación de la actividad arqueológica, tiene su marco legal en el Título V de la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, en la Ley 8/1995, de 30 de octubre, de Patrimonio Cultural de Galicia, así como en el Decreto 199/1997, de 10 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia, y regirá, al mismo tiempo, para aquellos aspectos no previstos en las ordenanzas del presente PXOM.
2. Este Plan General ha grafiado todas las referencias arqueológicas que constan adoptando para ello la referenciación oficial tanto en la posición espacial como en la codificación.
3. En el tomo de catálogo se adjuntan tablas con el listado de los elementos, y en los planos de clasificación de suelo y de ordenación de suelo urbano y de suelo de núcleo rural igualmente se incluyen.

SECCIÓN 2º Patrimonio arquitectónico

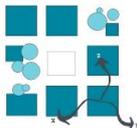
Artículo 44 *Normas generales*

El patrimonio histórico fue objeto de análisis específico a fin de establecer el adecuado nivel de planeamiento y normativa en cumplimiento de las exigencias de la normativa vigente:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 8/1995, de 30 de octubre, de Patrimonio Cultural de Galicia.
- Decreto 449/1973, de 22 de febrero, sobre protección de “hórreos” y “cabazos”.
- Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces del término y piezas similares de interés histórico-artístico.
- Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de castillos españoles.

Artículo 45 *Catálogo de protección y normas de aplicación*

1. A los efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos y artísticos que se conservan, el PXOM realiza un Catálogo de Protección que contiene una detallada relación de los edificios y elementos etnográficos protegidos clasificados en tres niveles en función de los valores a proteger:
 - a. Niveles de protección:
 - Nivel I: Protección Integral.
 - Nivel II: Protección Estructural.
 - Nivel III: Protección Ambiental.



2. Cuando el objeto protegido sea un edificio y en el catálogo figure exclusivamente como tal, se entenderá que la protección se extiende a la totalidad de la parcela donde se sitúa, quedando excluida cualquier posibilidad de segregación de nuevas parcelas. En el caso de edificios situados en el medio rural con parcelas de gran extensión, la superficie de la parcela a proteger aparecerá grafiada en el plano.

Artículo 46 *Grados de protección del Catálogo Arquitectónico*

1. Los grados de protección que asigna el Plan general son los siguientes:
 - PI. Protección Integral
 - PE. Protección Estructural
 - PA. Protección Ambiental
2. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en legislación vigente y en cualquier otra ley sectorial que se apruebe con posterioridad a la publicación del Plan, especialmente reseñables son las siguientes leyes y decretos:
 - Lei 8/1995 de 30 de outubro de Patrimonio Cultural de Galicia.
 - Lei 16/1985 de 256 de xuño del Patrimonio Histórico Español
 - Decreto 571/1963 de 14 de marzo sobre protección dos escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de término e pezas similares de interese histórico-artístico.
 - Decreto 449/1973 de 22 de febrero polo que se colocan baixo a protección do Estado, os hórreos e cabazos antigos existentes en Galicia e Asturias.
 - Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.

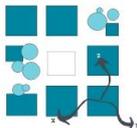
Artículo 47 *Protección Integral (PI)*

1. Elementos a los que se aplica
 - a. Se aplica para los edificios y/o elementos arquitectónicos de mayor valor y que deben ser preservados. Están señalados en el Catálogo.
 - b. Este nivel de protección implica el mantenimiento integral de los mismos y por lo tanto sólo se podrán acometer obras de restauración y conservación. Estas obras precisarán el dictamen favorable de Patrimonio.
2. Intervenciones admisibles

Los bienes inmuebles catalogados como Protección Integral estarán sujetos de acuerdo con el artículo 39 de la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia a los criterios de intervención expresados en este artículo.

Cualquier intervención deberá ir encaminada a su conservación y mejora, se consolidará exclusivamente el volumen arquitectónico actual, sin perjuicio de la posibilidad de valorar por la Comisión de Patrimonio actuaciones concretas en elementos anexos, complementarios e instrumentales siempre y cuando este hecho no permita nuevas unidades residenciales, se actuará en cualquier caso de acuerdo con los siguientes criterios:

- a. Se respetarán las características esenciales del inmueble.



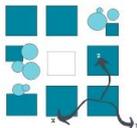
- b. Se conservarán las características volumétricas y espaciales definidoras del inmueble, así como las contribuciones de las distintas épocas.
- c. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo en los casos en que la existencia de suficientes elementos originales así lo permita.
- d. No se podrá realizar adiciones miméticas que falseen la autenticidad histórica.
- e. Cuando sea indispensable para la estabilidad y el mantenimiento del inmueble, la adición de materiales será reconocible.

Artículo 48 *Protección Estructural (PE)*

1. Elementos a los que se aplica
 - a. Se aplica a los edificios y elementos arquitectónicos que se señalan en el documento.
2. Intervenciones admisibles
 - b. Conservación: mantener el inmueble en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Esto es: limpieza, retejado, pintura y reparación de solados, carpintería, elementos decorativos o instalaciones.
 - c. Restauración: restituir a la edificación a su aspecto originario, tanto en sus estructuras como en sus elementos, acabados y decoraciones, mediante la eliminación de añadidos y con recuperación de aquellos otros que hayan sido alterados por modificaciones posteriores a la época de construcción.
 - d. Consolidación: las que supongan el afianzamiento o reparación de elementos estructurales dañados, con eventual sustitución parcial de éstos para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes, sin aportaciones de nuevos elementos.
 - e. Dentro de las obras de Rehabilitación: se permiten las obras de adecuación estructural, obras de adecuación funcional del edificio y obras de adecuación funcional de la vivienda. Según Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.

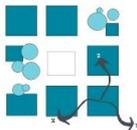
Artículo 49 *Protección Ambiental (PA)*

1. Elementos a los que se aplica
 - a. Constituye un grado menor de protección pero con el que se reconoce el valor de la edificación. Se aplica a los edificios catalogados en los que el PECH señala este nivel de protección.
 - b. La protección del elemento y su mantenimiento se aplica a las fachadas y en su caso a las partes de los edificios que se grafían y se describen en las fichas correspondientes del catálogo y que tienen como código de identificación PA.
 - c. Con carácter general cualquier intervención deberá mantener su configuración externa, flexibilizando la intervención en su interior, pudiéndose llegar al vaciado total.
 - d. Se establecen varios grupos de condiciones específicas de intervención en base a varias situaciones tipo y que pueden ser de aplicación complementaria si fiera el caso, y que son las siguientes: en caso de vaciado de la edificación, en caso de edificios no residenciales auxiliares, y en el caso de plantas bajas con cambio de uso.
2. Intervenciones admisibles.



En los edificios con ese nivel de protección se permiten las siguientes obras e intervenciones:

- a. Conservación: mantener el inmueble en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato; esto es: limpieza, retejado, pintura y reparación de solados, carpintería, elementos decorativos o instalaciones.
- b. Restauración: restituir a la edificación o partes de la misma a su aspecto originario, tanto en sus estructuras como en sus elementos, acabados y decoraciones, mediante la eliminación de añadidos y con recuperación de aquellos otros que hayan sido alterados por modificaciones posteriores a la época de construcción.
- c. Rehabilitación: se permiten las obras de adecuación estructural, las obras de adecuación funcional del edificio, las obras de adecuación funcional de la vivienda.
- d. Remodelación de vivienda: se permite variar la distribución interior de las viviendas.
- e. Remodelación del edificio: se permite variar los límites de las viviendas existentes, así como la variación del número de viviendas existentes y creación de nuevas viviendas.
- f. Remodelación del edificio por ejecución de vaciados. Se permite con las restricciones necesarias para la conservación de la o las fachadas protegidas.
- g. Las obras de ampliación del edificio solamente se autorizarán en los casos en los que las condiciones de ordenanza y volumetría establecidas en este Plan lo permitan.



CAPÍTULO II. ACTUACIONES SOBRE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 50 *Tipos de actuaciones sobre la edificación*

La presente normativa de catálogo agrupa las actuaciones sobre el conjunto edificado en los siguientes grupos: actuaciones de rehabilitación y actuaciones de ampliación. Todo ello de acuerdo con las definiciones descritas en el Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010 (Normas de habitabilidad de viviendas de Galicia).

1. Actuaciones de Rehabilitación

Comprende las obras de mejora de las condiciones de uso y habitabilidad, incluida la posibilidad de adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología y sus elementos estructurales y materiales esenciales. Se diferencian dos tipos de obras de rehabilitación: las obras de adecuación y las obras de remodelación.

2. Obras de adecuación

i. Obras de adecuación estructural

Son las obras que tienen por objeto proporcionar al edificio seguridad constructiva garantizando su estabilidad y resistencia mecánica.

ii. Obras de adecuación funcional de edificio:

Son las obras que afectan a los elementos comunes de la edificación y que tienen por objeto proporcionar al edificio mejores condiciones en lo relativo a los requisitos básicos del Código Técnico de la edificación o mejorar sus condiciones de accesibilidad.

iii. Obras de adecuación funcional de vivienda:

Son obras realizadas en el interior de una vivienda existente que tienen por objeto proporcionar a ésta mejores condiciones en lo relativo a los requisitos básicos del Código Técnico de la edificación sin alterar su distribución interior.

El incremento del ancho de los tabiques para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas desde el punto de vista de protección contra la humedad, aislamiento térmico o aislamiento acústico no se considerará que altere la distribución de las viviendas existentes.

Tampoco se considerará variación de la distribución de las viviendas la apertura de huecos en sus tabiques, la supresión de alguno de los existentes ni la sustitución de la cubierta de la edificación.

3. Obras de remodelación

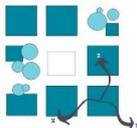
i. Remodelación de edificio:

Se incluyen en el epígrafe de remodelación varios tipos de actuación:

Variar los límites de las viviendas existentes dentro de los límites de la edificación original.

Variación del número de viviendas existentes dentro de los límites de la edificación original.

Ejecución de vaciados que impliquen la eliminación o sustitución, total o parcial, de la estructura del suelo que afecte a dos o más viviendas. Las obras



tendrán esta consideración, aunque el proyecto contemple la reconstrucción de los tabiques delimitadores de las viviendas en la misma posición original.

Creación de nuevas viviendas adecuando al uso de vivienda espacios existentes en la edificación original que anteriormente no tenían dicho uso.

ii. Obras de remodelación de vivienda:

Son aquellas que, realizadas dentro de los límites de la vivienda original, tienen por objeto la variación de la distribución interior de ésta para adecuarla a las necesidades de los usuarios, mejorar las condiciones relativas a los requisitos básicos del Código Técnico de la Edificación o mejorar sus condiciones de accesibilidad.

4. **Actuaciones de ampliación**

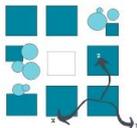
En función de su alcance pueden ser de dos niveles:

i. Obras de ampliación del edificio:

Son las obras que incrementan la superficie construida del edificio fuera del volumen original del mismo.

ii. Obras de ampliación, de vivienda:

Son obras que incrementan la superficie útil de una vivienda existente mediante la incorporación a la vivienda de espacios existentes dentro de los límites de la edificación original y que anteriormente no tenían el uso de vivienda.



TÍTULO V CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Son las condiciones generales que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración, si bien las condiciones estéticas se particularizan para cada una de las zonas diferenciadas en el municipio (Artículo 23 de la presente normativa).

A estas condiciones habrá que añadir las particulares, reguladas para cada ordenanza de forma pormenorizada.

Además se tendrá en cuenta toda la legislación autonómica y estatal que tenga por objeto establecer los criterios básicos tendentes a potenciar, promover y mejorar la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, y aquella que pretenda establecer unas condiciones de habitabilidad de las viviendas acordes con la evolución de la sociedad actual.

En el momento de redacción de este PXOM están vigentes:

- *Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, e no seu regulamento de desenvolvemento e execución.*
- *Real Decreto 505/2007 polo que se aproban as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións.*
- *Orde VIV/561/2010 pola que desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.*
- *Decreto 29/2010 polo que se aproban as Normas de Habitabilidade das vivendas de Galicia.*

CAPÍTULO III. DIMENSIÓN Y FORMA

Son las condiciones que regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y la parcela, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

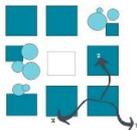
Artículo 51 Condiciones de parcela

1. Definición y tipo de parcela:

- a. Se entiende por parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente. Constituye una unidad física y predial.
- b. Las condiciones de la parcela son las que debe reunir una parcela para ser edificable.
- c. Las parcelas podrán ser rústicas o urbanas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro delimitado del Suelo Urbano definido en el plano de Ordenación.
- d. Las parcelas que sean atravesadas por la línea del límite del suelo urbano dibujada en los planos de ordenación se considerarán divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

2. Solar:

- a. Son aquellas parcelas de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del presente PXOM, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquel, que cumplen las condiciones señaladas en el artículo 16 de la LOUGA.
 - i. Disponer de acceso por vía pública pavimentada.



- ii. Disponer de los siguientes servicios urbanos: abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos así como aquellos otros que exija la presente normativa, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.
- b. Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar después de ejecutadas, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión con los sistemas generales existentes y, en su caso, para la ampliación o refuerzo de los mismos.

3. **Linderos. Cerramiento de parcela. Superficie de parcela:**

- a. Se entiende por linderos las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela. Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se distinguen tres tipos: lindero frontal, linderos laterales y lindero trasero.
 - i. Lindero frontal, o frente de parcela: es aquél que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas.
 - ii. Linderos laterales: son las líneas perimetrales que establecen los límites con las parcelas colindantes. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.
 - iii. Lindero trasero, o posterior o testero: es aquél linde o lindes opuestos al lindero frontal, en su caso.
- b. Se entiende por cerramiento de parcela a la cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.
- c. Dimensiones máximas o mínimas de linderos, son las que establezcan esta normativa
- d. Se entiende por superficie de parcela, la dimensión de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos.

4. **Pared medianera:**

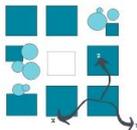
Pared medianera a efectos urbanísticos, se entiende como el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aun cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

5. **Alineaciones y retranqueos:**

- a. De forma general se define alineación como la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.
- b. Se define como retranqueo a la separación mínima de la edificación (línea de edificación) a la alineación oficial o a los linderos, medida perpendicularmente a ellos; se distingue retranqueo frontal (o a frente de parcela), lateral (o medianero), y trasero (o a testero). El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

6. **Rasantes:**

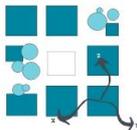
- a. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.
- b. Se distinguen los siguientes tipos:



- i. Rasante actual: es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el PXOM no señalaran otras y en tanto no se redacten y aprueben figuras de planeamiento de desarrollo que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
 - ii. Rasantes oficiales: son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes, y que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.
 - iii. Rasante natural del terreno: es la correspondiente al perfil del terreno.
 - iv. Rasante de la línea de la edificación: es la intersección de la fachada exterior de la edificación con el terreno.
- c. De forma general, las edificaciones deberán adaptarse a la topografía y rasante natural del terreno.

7. Parcela mínima:

- a. Parcela mínima es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie o dimensión de sus linderos mínimos, por debajo de los cuales no es posible la edificación de la parcela, por considerar que las parcelas que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
- b. Las parcelas de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles. Esta condición deberá quedar reflejada en la inscripción de la finca en el registro de la propiedad.
- c. No podrán realizarse segregaciones de fincas cuyo resultado sean parcelas de superficie o dimensión de linderos inferiores a los establecidos para la definición de parcela mínima, excepto si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes, con idéntica ordenanza de regulación, a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.
- d. Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales.
- e. Las parcelas actualmente existentes consideradas como mínimas excepcionalmente, deberán cumplir con el resto de las condiciones de éstas, no pudiendo por tanto segregarse en unidades más pequeñas, y debiendo reflejar su condición mediante inscripción en el registro de la propiedad o mediante Escritura pública aunque no esté inscrita en el Registro. En caso de carecer de esta documentación, el Ayuntamiento podrá admitir en sustitución:
 - i. Documentación catastral.
 - ii. Contratos privados de antigüedad demostrable.
 - iii. Licencia municipal de parcelación de fecha anterior.
- f. Los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles, y por tanto no puede concederse sobre ellos licencia de parcelación:
 - i. Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en cada ordenanza de regulación, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.
 - ii. Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.



- iii. Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en el punto anterior.
- iv. Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.
- v. En Suelo Rústico, en los casos que estas normas no fijan una parcela mínima, lo dispuesto en los puntos anteriores (i y ii) se aplican en relación a la Unidad Mínima de Cultivo.

8. Parcela edificable:

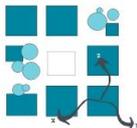
- a. Para que una parcela sea edificable será necesario:
 - i. Que reúna las condiciones de solar.
 - ii. Que cumpla las condiciones de parcela mínima, establecidas para cada caso y con las excepciones señaladas.
 - iii. Que cumpla con las condiciones particulares de la ordenanza donde se ubique y del uso al que se destine.
- b. No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, ésta podría edificarse si se asegura la realización simultánea de los mismos mediante la presentación del oportuno Proyecto de Urbanización.
- c. Las parcelas que deban ser consideradas como no edificables por estar expresamente señaladas en el planeamiento o por no cumplir los requisitos dimensionales para la zona en la que están situados, deberán ser objeto de expropiación o reparcelación, de acuerdo con los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.
- d. Los terrenos incluidos en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez que se hayan ejecutado y recibido, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector a los sistemas generales existentes, y para la aplicación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Artículo 52 *Posición de la edificación en la parcela*

1. Elementos de referencia de la posición de la edificación:

Son elementos, citados a continuación, respecto a los cuáles se fijan los distintos parámetros, en plano vertical u horizontal, que van a determinar la posición de edificio en la parcela:

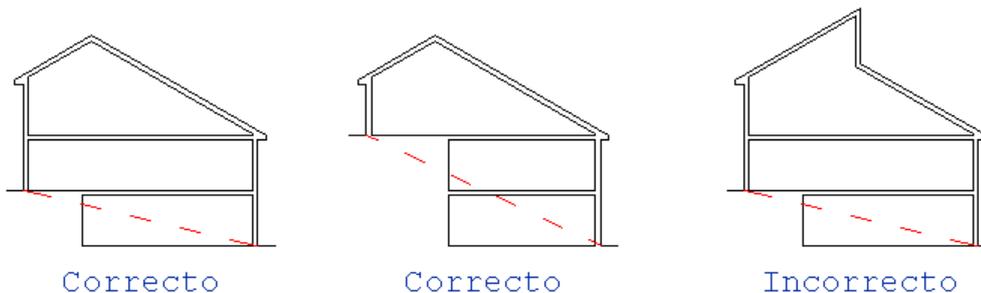
- a. Alineaciones.
- b. Linderos y Cerramiento de la parcela.
- c. Plano de fachada: es el plano vertical sobre rasante trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los salientes ni vuelos en fachada.
- d. Fondo de edificación o fondo edificable.
- e. Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno que separa la edificación del espacio público o privado no edificable.
- f. Pared Medianera.



- g. Rasante de viales.
- h. Rasante de terrenos.

2. Edificación con frente a dos calles de distinta rasante:

En aquellas parcelas con frente a dos calles con distinta rasante, la edificación se escalonará interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas sin la utilización de particiones en cubiertas.



3. Posición de la edificación respecto a los lindes:

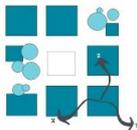
- a. Respecto a las alineaciones podrá estar en tres posiciones:
 - i. En línea, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.
 - ii. Fuera de la línea, cuando la alineación de la edificación es exterior a la alineación oficial, es decir, cuando dicha alineación corta a la edificación.
 - iii. Retranqueada o remetida, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.
- b. Respecto al resto de los linderos, la edificación se separará la distancia especificada en cada ordenanza medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.
- c. Cuando se especifiquen distintas separaciones para lindes laterales y trasero, y estos no queden claros por la especial forma de la parcela, se tomará como separación la distancia mayor.
- d. Las plantas bajo rasante y entrante subterráneas podrán ocupar el espacio de retranqueos y separación a linderos, salvo indicación expresa en las condiciones de uso u ordenanza donde se encuentre la parcela.

4. Tipología de edificaciones:

En función de su posición con respecto a los lindes laterales y del uso específico, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias, utilizadas en la literatura de esta normativa:

- a. Edificación aislada, es la edificación retranqueada en todos sus linderos, con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.
- b. Edificación entre medianeras, es la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela por las paredes medianeras.
- c. Edificación pareada o agrupada, es la edificación adosada a otra en lindero lateral y retranqueada de los otros tres, formando conjuntos unitarios de dos edificaciones
- d. Edificación adosada: es la vivienda unifamiliar adosada a los dos linderos laterales, formando conjuntos de tres o más edificaciones en los que las viviendas de los extremos solo se encuentran adosadas a un lindero.

5. Posición del edificio respecto a otros:



- a. Podrá establecerse una separación mínima al resto de las edificaciones donde quiera que estas se encuentren, ya sea en la misma parcela, en colindantes o separadas por vía pública.
- b. Se entiende por separación entre edificaciones la distancia más corta entre sus planos de fachada (líneas de edificación).

Artículo 53 *Ocupación de la parcela*

1. **Fondo edificable:** es la dimensión máxima, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior, o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.
2. **Superficie Ocupable:** es la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la presente normativa.
 - a. Se determinará bien mediante un parámetro neto o el porcentaje de ocupación de parcela, o bien en función de los retranqueos y separaciones a linderos, adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos de la aplicación de ambos.
 - b. Al resultado de descontar a la parcela las bandas de retranqueos y separaciones a linderos se llama área de movimiento de la edificación, que podrá coincidir con la superficie ocupable.
 - c. Se distinguirá entre la ocupación de las plantas sobre rasante y bajo rasante, pudiendo esta última ocupar el espacio de retranqueos cuando sea totalmente subterránea y no exista indicación en contrario en las normas particulares de usos o zona en la que se encuentre la parcela.

3. **Coefficiente de ocupación. Ocupación máxima de parcela:**

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación expresada en términos porcentuales entre la superficie ocupable (independientemente de que sea edificación principal o auxiliar) y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima ocupación permitida en la parcela.

4. **Superficie Ocupada:**

- a. Se llama superficie ocupada al área comprendida entre las líneas de intersección de los planos de fachada (sin incluir los cuerpos y elementos salientes) con un plano horizontal.
- b. La superficie ocupada deberá ser inferior o igual a la superficie ocupable. La superficie de los patios de parcela cerrados no computará a efectos de ocupación excepto en edificación abierta. La superficie ocupada por los porches computará al 50%.

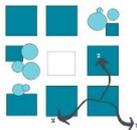
5. **Superficie Libre o Espacio Libre Privado:**

- a. Es el área de la parcela no ocupable por la edificación y en la que solo se podrán disponer jardines, piscinas u otras instalaciones deportivas descubiertas, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso.
- b. Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas excepto si la Ordenanza aplicada es Espacio Libre Privado.

Artículo 54 *Edificabilidad*

1. **Condiciones de edificabilidad:**

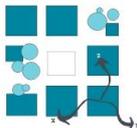
Las condiciones de edificabilidad están encaminadas a determinar la superficie máxima edificable por parcela y por tanto el aprovechamiento a obtener por los propietarios del suelo.



2. Superficie Edificada o Superficie Computable:

- a. La superficie edificada, computable a efectos del cálculo de la edificabilidad, está formada por:
 - i. La superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio con uso posible.
 - ii. El 50% de los cuerpos volados, terrazas, terrazas entrantes medida su superficie desde el plano exterior de fachada y hasta el plano interior de fachada (excepto en planta bajo cubierta en cuyo caso no computarán superficie), porches o tenderos que estén abiertos y el 100% en el caso que estén cerrados.
 - iii. Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente.
- b. En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos, salvo indicación contraria en la normativa particular de las Ordenanzas:
 - i. Los patios interiores en la edificación cerrada, sean abiertos o cerrados.
 - ii. Las construcciones auxiliares de parcela (invernaderos, cobertizos, solanas, gallineros, etc.) construidas con materiales ligeros y desmontables.
 - iii. Los espacios que no tengan uso vividero: sótanos y semisótanos (según las condiciones descritas en el siguiente apartado (c)) y cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.
 - iv. Los elementos ornamentales de remate de cubierta.
 - v. Los cuartos de instalaciones del edificio, como calderas, electricidad, basuras y análogos.
 - vi. Cualquier superficie de techo de uso público como soportales, plantas bajas porticadas y plantas diáfanas, entendiéndose como plantas diáfanas aquellas carentes de uso, sin otros elementos constructivos que los de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y que carecen de cualquier tipo de cerramiento. En ningún caso se permitirá la utilización de las plantas diáfanas como garajes o aparcamientos.
 - vii. Los balcones de dimensiones iguales o menores a 0,50 m de ancho y 1,20 m de longitud.
 - viii. Las superficies edificadas en planta bajo cubierta con altura libre entre forjado y cubierta inferior a 1,50 m.
- c. Las plantas de sótano o semisótano no computarán a efectos de superficie edificada cuando se utilicen como:
 - i. Almacenes afectos a los usos residenciales o dotacionales del edificio.
 - ii. Garajes.
 - iii. Trasteros de las viviendas del edificio
 - iv. Cuartos de máquinas e instalaciones comunes.
 - v. Espacios de acceso a las anteriores dependencias.
- d. La parte de la planta baja dedicada a garaje computará en un 100% de su extensión como superficie edificada.

3. Superficie Construida:



- e. Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible.
- f. Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfanos) se contarán por el 50% de superficie.

4. **Superficie Útil:**

- g. Se entiende por superficie útil de un local a la superficie utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo.
- h. Computarán al 50% la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches u otros.
- i. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

5. **Superficie Edificable:**

- j. La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela.
- k. Puede venir determinada por:
 - i. La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
 - ii. La aplicación del índice de edificabilidad a la superficie de la parcela.

6. **Edificabilidad o intensidad de uso:**

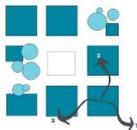
- l. Se entiende por edificabilidad o intensidad de uso del suelo, la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
- m. El Plan Xeral de Ordenación Urbana establecen una serie de parámetros que suponen unas limitaciones de altura, ocupación máxima de parcela y otras condiciones de ordenación detallada sobre porciones concretas de suelo urbano que se denominan ámbitos de calificación. El conjunto de estas condiciones se denomina regulación volumétrica. Estos ámbitos de calificación no coinciden necesariamente con manzanas ni con el parcelario, sino que agrupan porciones de suelo sobre los que el PXOM propone condiciones de ordenación idénticas.
- n. De forma complementaria, en algunas Ordenanzas de este PXOM se establece un sistema de índices de edificabilidad.
- o. El criterio para la aplicación de las condiciones sobre una determinada parcela de suelo urbano, es la aplicación de las indicaciones de ordenanza sobre cada parte de la parcela que señalen los planos de Ordenación.
- p. En caso de discrepancia entre el aprovechamiento que se derive de la regulación volumétrica y el que resultare de aplicar la edificabilidad, prevalecerán los criterios que resulten más restrictivos.

7. **Índice de edificabilidad:**

Es el cociente resultado de dividir la edificabilidad posible de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie incluida en dicho ámbito (m^2 / m^2).

8. **Asignación de la edificabilidad:**

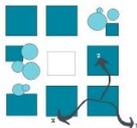
- q. La asignación de edificabilidad, o intensidad de uso, que corresponde a los propietarios es el aprovechamiento real o aprovechamiento lucrativo. El aprovechamiento lucrativo



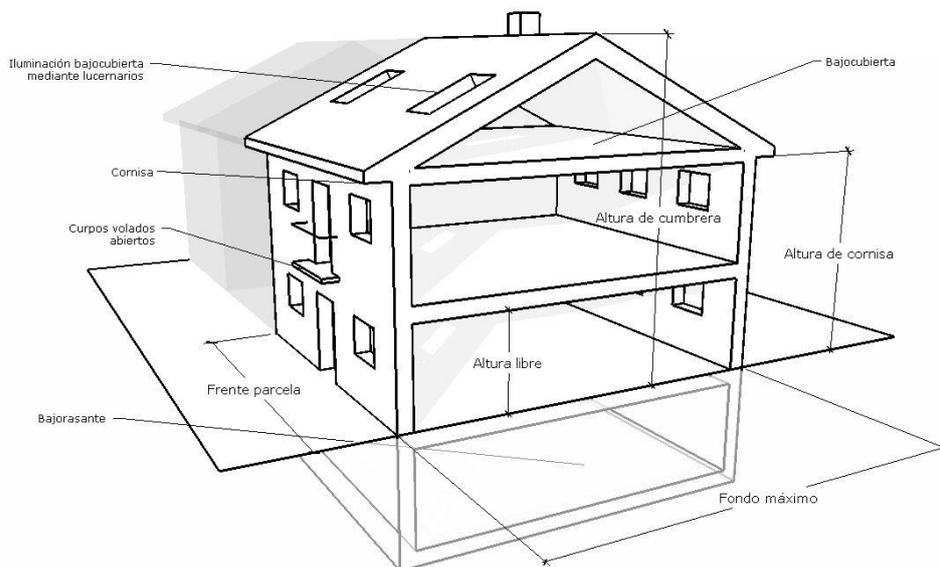
es la edificabilidad materializable sobre cada parcela, es decir, la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

- r. Se establece mediante la aplicación de dos procedimientos: la aplicación del índice de edificabilidad y la aplicación de la regulación volumétrica (sólido capaz). El aprovechamiento viene limitado por el más restrictivo de los dos procedimientos de regulación.
 - s. En algunas ordenanzas del presente PXOM se expresa un índice de edificabilidad (ie) o bien se regula de forma genérica en las Ordenanzas de aplicación. El modo de aplicación es la multiplicación del índice de edificabilidad por la superficie incluida sobre el ámbito indicado en esa ordenanza o grado y no sobre la totalidad de su parcela catastral. Por lo tanto la edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.
 - t. La regulación volumétrica o sólido capaz viene establecido por el conjunto de las variables: altura máxima, altura de cornisa, fondo edificable, retranqueos, cuerpos volados, condiciones de cubierta y el resto de las condiciones técnicas e higiénicas establecidas en esta normativa.
2. Medición de la edificabilidad en parcelas con ámbitos de ordenanza diferentes:

Una misma parcela puede estar afectada por dos o más ámbitos de calificación con condiciones de ordenanza o pormenorizadas diferentes; en estos casos se aplicará sobre cada superficie de parcela afectada los índices y parámetros definidos en cada ámbito de calificación.



Artículo 55 *Volumen y forma de la edificación*



1. Altura de cumbrera:

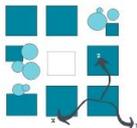
Distancia vertical medida desde la rasante hasta el punto más alto de la cumbrera de la cubierta inclinada de una edificación.

2. Altura de cornisa o altura de la edificación:

- Distancia vertical medida en el plano de fachada, entre la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del alero de cubierta, cuando exista, o del forjado que forma el techo de la última planta en el resto de los casos. En caso de no existir cornisa la altura se medirá 15 cm por debajo del borde más exterior del material de cubrición de la cubierta. La altura de cornisa que se indique deberá ser la misma a patio interior o patio exterior.
- También se entiende la altura de la edificación como el número de plantas de la edificación, excluidos los sótanos, semisótanos y planta bajo cubierta, cuando ésta es admitida por la ordenanza de aplicación. Se indica siempre de la siguiente forma, por ejemplo: B+1(planta baja + planta primera), que podrá admitir o no planta bajo cubierta según las condiciones específicas de cada ordenanza.
- Cuando las ordenanzas de edificación señalen ambos tipos de medición, habrán de respetarse los dos.

3. Altura máxima de la edificación:

- Es la mayor altura de la edificación (según lo definido en el 2), expresada en metros y/o en número de plantas, asignada por el PXOM a cada parcela.
- La determinación del punto de fachada en el que se medirá la altura máxima (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:
 - Edificios con frente a una sola vía:
 - Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es menor de 1 m, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir



del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.

- Si la rasante, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor que 1 metro, se dividirá la línea de fachada en un número de tramos iguales, de tal forma que en cada uno de estos tramos el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no supere esta medida de 1 metro. Cada tramo de línea así definido se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

ii. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

- Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes respectivas, y aplicando los criterios señalados en el apartado anterior.
- En las esquinas, las alturas máximas así determinadas para cada uno de los dos frentes de fachada regularán la edificación en un tramo de longitud máxima de 10 m de cada alineación de fachada, siempre que pertenezca a la misma parcela. Para cada dos fachadas concluyentes, se permite aplicar la altura máxima mayor de los tramos de esquina de ambos frentes en un tramo de 5 metros. En ningún caso se admitirá como consecuencia de la aplicación de este criterio, que se produzca un aumento de más de 1 planta con respecto al número de alturas permitido por ordenanza.
- Si este caso afectase a tres fachadas a distintas calles, a cada par de fachadas concluyentes se les aplicará la regla de altura máxima de ese par.

iii. Edificios con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán:

- En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán, se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes. La altura máxima correspondiente a cada fachada se aplicará hasta la línea equidistante entre las fachadas afectadas.

iv. En aquellos edificios cuya fachada esté retranqueada con respecto a la alineación oficial:

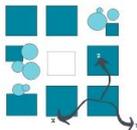
- La medición de la altura máxima se realizará en el punto medio de cada fachada.

4. Altura libre de planta o altura libre interior o altura libre de pisos:

- a. Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.
- b. En planta de piso se establece una altura libre mínima de planta de 2,50 m, excepto si la ordenanza de aplicación indica otra altura. Cuando se trate de viviendas o apartamentos ubicados exclusivamente en la planta bajo cubierta, se admitirá hasta un 20% de la superficie útil con alturas comprendidas entre 1,50 y 1,90 m y hasta otro 20% de la superficie útil con alturas entre 1,90 y 2,20 m.

5. Altura de pisos:

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

**6. Planta Bajo cubierta:**

- a. Volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.
- b. La ventilación e iluminación del vacío bajocubierta podrá resolverse con buhardas o lucernarios, o bien con aberturas a fachada, según se determine en la ordenanza correspondiente.

7. Volumen de la edificación:

Volumen formado por los planos que delimitan la edificación, incluida la cubierta.

8. Sótanos:

- a. Se entiende por sótano la planta de un edificio o la parte de ella cuya altura al plano superior del forjado de techo, medido desde el punto de altura media de la rasante de la línea de edificación, es menor de 0,50 m.
- b. Se entiende por semisótano la planta de un edificio o la parte de ella cuya altura al plano superior del forjado de techo, medido desde el punto de altura media de la rasante de la línea de edificación, es superior a 0,50 m. pero menor e la altura mínima de planta baja o bien de 2 metros.
- c. La referencia a la rasante ha de hacerse perpendicularmente desde cada punto de la fachada, y la altura se refiere a la cara superior del forjado.
- d. En aquellas parcelas con frente a dos calles con distinta rasante, se entenderá como superficie bajo rasante aquella superficie que queda debajo de la línea ficticia que uniría ambas rasantes.
- e. La altura mínima libre de obstáculos de cualquier sótano, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, será de 2,25 m medidos en cualquier punto, excepto condiciones específicas de cada uso.

9. Planta baja:

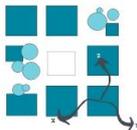
Se entiende por planta baja de un edificio la más inferior que no pueda considerarse sótano, en la que ninguno de los puntos del plano de piso se encuentra a más de 1 metro por debajo de la rasante de la línea de edificación. Su altura libre interior mínima es de 2,60 m, pero en cualquier caso el forjado (cara inferior) estará a una altura igual o superior a 3,00 m sobre la rasante de la calle.

10. Entreplanta:

Se entiende por entreplanta aquella planta cuya superficie tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimentos y techo de una planta baja o de piso.

11. Volumen de la edificación:

Volumen formado por los planos que delimitan la edificación, incluida la cubierta.



CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD

Las condiciones higiénicas y de calidad de la edificación están encaminadas a asegurar las mínimas condiciones de salubridad y calidad constructivas.

Artículo 56 *Condiciones higiénicas*

1. Condiciones de las piezas habitables:

- a. Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas en un puesto fijo.
- b. Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - i. Disponer de huecos sobre la vía pública, calle, plaza, o espacio libre de edificación de carácter público.
 - ii. Disponer de un patio o espacio libre de edificación privado, en contacto con la vía pública, que cumpla en cuanto a dimensiones y normas zonales.
 - iii. En cuanto a la ventilación puede ser:
 - Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
 - Forzada: cuando se realice mediante sistemas mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las siguientes piezas: aseos y baños.
 - iv. La pieza habitable destinada a la estancia y reposo de personas dispondrá de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fija o móvil.
 - v. Las cocinas y locales donde se produzca combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.
 - vi. No se dispondrán piezas habitables en sótano.
 - vii. En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y siempre cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.
 - viii. Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, de servicios y de seguridad establecidas en esta normativa.

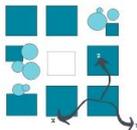
2. Condiciones del resto de los locales:

El resto de los locales, no considerados piezas habitables por carecer de alguna de las condiciones enumeradas en el artículo anterior, y destinados a algún uso, como por ejemplo cuartos de calefacción, basuras y acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen.
- b. Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación mínima.

3. Regulación de los patios interiores:

- a. Los patios interiores tendrán que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3 m de longitud y superficie mínima de 9 m². No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.



- b. Solamente en el caso de que la parcela catastral, en el momento de aprobación del Plan Xeral de Ordenación Urbana, no tuviera el ancho de longitud mínima de 3,00 metros exigidos, se permitirá un patio mínimo inferior al establecido, compensando la superficie hasta los 9 m² exigidos en su caso en la otra dimensión.
- c. La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro mínimo de 1/3 de la altura del edificio, medida desde la cara inferior de la cornisa hasta el pavimento de la habitación más baja ventilada
- d. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un tercio de la altura del muro situado en frente del local habitable, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación, o hasta el límite de la altura máxima autorizable si dicho muro no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura. Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.
- e. Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3,00 metros.
- f. Los patios situados entre medianeras de dos edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará al Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.
- g. Cuando se trate de rehabilitar un edificio antiguo, existirá tolerancia en cuanto a dimensiones de los patios, dentro de los límites razonables.

4. Patio abierto:

No se permiten patios abiertos a fachada sobre alineación exterior.

5. Cubierta y acceso en Patios:

- a. No se permitirá la cubrición de los patios cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.
- b. Todos los patios deberán tener acceso, no permitiéndose que el pavimento del patio se sitúe a un nivel superior a 1 metro por encima del suelo de cualquiera de los locales que tengan huecos al mismo.
- c. Los patios adosados a linderos de parcela podrán cerrarse, en planta baja, mediante cierres de altura no superior a 3,00 metros. En caso de cerramientos macizos, éstos no superarán 2,40 m de altura, pudiendo llegar hasta los 3,00 m con cierres vegetales o diáfanos.
- d. Los patios de viviendas en edificación unifamiliar podrán cubrirse mediante monteras, claraboyas u otros elementos translúcidos, siempre que la solución elegida garantice la circulación del aire en el interior del patio.

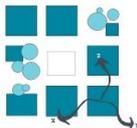
Artículo 57 *Condiciones de calidad*

1. Calidad constructiva

- a. Los proyectos de edificación buscarán en su resolución conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento de las construcciones, correspondiendo a los técnicos redactores el conocimiento y aplicación de la normativa específica de las distintas áreas constructivas.



- b. Las construcciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso al que se destine y con las normas básicas de la edificación, poniendo especial atención en solucionar adecuadamente los siguientes aspectos:
 - i. Aislamiento Térmico: toda nueva edificación observará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), en cuanto a las Exigencias Básicas de Ahorro de Energía, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.
 - ii. Estanqueidad: todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras antihumedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores estancas.
- c. Para la resolución constructiva de todas las exigencias planteadas es obligatorio el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) y de forma complementaria se recomienda la observancia de las Normas Tecnológicas de la Edificación publicadas por el Ministerio de Fomento y el Código Técnico de la Edificación.



CAPÍTULO V. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 58 Definición

Son dotaciones de servicio de un edificio las destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Artículo 59 Aplicación

1. Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a todos los tipos de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación".
2. Sin perjuicio de lo establecido en este PXOM, deberá cumplirse la normativa de carácter general o sectorial que sea aplicable.
3. El diseño de las distintas instalaciones se efectuará con criterios de fomento del ahorro energético, minimización de la contaminación y de reciclaje.

Artículo 60 Dotación de abastecimiento de agua

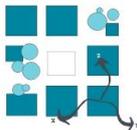
1. Dotación de Agua Potable:

- a. Todo edificio debe disponer de servicio de abastecimiento de agua corriente potable y red interior de distribución hasta los puntos de consumo de agua previstos, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 100 litros por habitante y día.
- b. Será de aplicación el contenido del Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, sobre las Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano o normativa aplicable que la sustituya.
- c. Se dispondrá de una llave de corte general y batería de contadores de todos los locales de suministro, que se situará en armario o cuarto de instalaciones destinado a ese fin, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente. La instalación de contadores se realizará mediante aparatos homologados por organismo competente y autorizados por el Ayuntamiento.
- d. En las parcelas, edificios o actividades, en las que, por su especial destino no exista suficiente presión de agua en la red o se precisen presiones mayores por razones de seguridad, se deberán instalar grupos autónomos de presión.
- e. La red interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, de preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
- f. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 61 Dotación de suministros de energía

1. Dotación de Electricidad

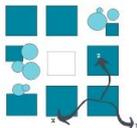
- a. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.



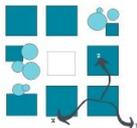
- b. Las instalaciones de baja tensión estarán calculadas para la potencia necesaria, proveyendo las necesidades de energía para servicios (alumbrado, calefacción, etc.) y para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.
- c. En todo edificio en que hubiera instalaciones diferenciadas (por consumidor) se dispondrá un local con características técnicas adecuadas para albergar de forma concentrada los contadores individualizados y los fusibles de seguridad, debiendo éste destinarse exclusivamente a la centralización, y situado preferentemente en la planta baja o en el primer sótano, salvo existencia de niveles freáticos altos con riesgo de inundación.
- d. Para que las empresas distribuidoras puedan determinar con antelación suficiente el crecimiento de sus redes y las previsiones de cargas en sus centros de transformación, los propietarios de los edificios en proyecto, antes de iniciar las obras, facilitarán a la empresa que ha de realizar el suministro de energía eléctrica toda la información que ésta necesite para deducir los consumos y cargas que han de producirse.
- e. En todas las edificaciones se exigirá la puesta a tierra, tanto de las instalaciones como de la estructura.

2. Centros de Transformación

- a. Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos, cuya previsión de cargas exceda de 50 KVA, o cuando la demanda de potencia de un nuevo suministro sea superior a esa cifra, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
- b. Cuando el suministro de energía eléctrica tenga como finalidad el alumbrado público de vías urbanas u otros servicios municipales, el Ayuntamiento deberá reservar asimismo los locales o recintos necesarios para la adecuada instalación de los centros de transformación que sean precisos según las características y extensión del suministro.
- c. A efecto de estas Normas, los centros de transformación de energía se clasifican en los cuatro tipos siguientes:
 - i. En local subterráneo
 - ii. En local de edificio
 - iii. Transfocabinas
 - iv. De intemperie
- d. En ningún caso, excepto para un uso público, se autorizará la ocupación de vías públicas ni de espacios libres públicos para la instalación de centros de transformación ni de elementos accesorios de los mismos, tales como accesos, ventilaciones, etc.
- e. Centros de transformación en local subterráneo:
 - i. Sólo se autorizan en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios.
- f. Centros de transformación en locales de edificios:
 - i. Sólo podrán ubicarse en planta baja o en el primer sótano. Los accesos serán preferentemente desde el exterior de los edificios o desde sus zonas de uso común. En edificios industriales podrán comunicar con locales destinados a otros usos, mediante vestíbulo de aislamiento y con doble puerta de cierre automático. En caso de comunicar con un garaje o aparcamiento, contarán con otra salida a efectos de emergencia.



- g. Transfocabinas:
- i. Las transfocabinas de superficie, prefabricadas o no, estarán situadas en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios. En este tipo de transformadores no se permitirá el acceso de líneas aéreas, ni a través de poste sustentador, admitiéndose únicamente la entrada y salida subterránea de cables.
 - h. Centros de transformación de intemperie: No se permiten, salvo en instalaciones provisionales.
3. **Combustibles:** El almacenamiento, tratamiento, distribución y empleo de combustibles se atenderá a la normativa específica aplicable.
4. **Cuartos de calderas**
- a. A efecto de esta normativa, se incluyen en este apartado tanto los locales destinados a los equipos de calefacción del edificio como los destinados a instalaciones tales como cambiadores de calor, subestación en redes centralizadas de calefacción, etc. Las instalaciones de calefacción por combustibles gaseosos o líquidos se atenderán a su reglamentación específica.
 - b. Las calderas, cambiadores, etc., se instalarán en locales especiales para este uso, con ventilación natural y vestíbulo estanco. Se entiende por vestíbulo estanco el acceso a través de doble puerta metálica, con resortes de retención.
 - c. No se permitirán por debajo del primer sótano, salvo cuando se cuente con dos accesos independientes, opuestos y alejados, en cuyo caso se permitirá su instalación en segundo sótano.
 - d. Las calderas de calefacción individual son permisibles en recintos de estancia o paso, siempre que los elementos que compartimenten el recinto permitan la entrada del aire de combustión necesario y que no dispongan de materias combustibles, a menos de un metro en su entorno, sin la debida protección.
 - e. Se prohíbe la utilización de calderas de calefacción para incinerar residuos o materiales no incluidos como combustibles en su documentación técnica.
 - f. No se permite la instalación de nuevas calderas de calefacción a base de combustibles sólidos, debiendo adecuarse las instalaciones de los edificios a la vigente reglamentación específica en la materia, así como a las normas de protección medioambiental que sean de aplicación.
5. **Gas energético**
- a. Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica y en todo caso las normas propias de la compañía suministradora.
 - b. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica, los tanques de gases licuados de petróleo (GLP) para consumos industriales o de servicio, propios de edificios, sólo podrán instalarse en el exterior de éstos y cumpliendo las disposiciones vigentes en la materia. Podrán ser subterráneos o de superficie y, en este último caso, se rodeará el recinto con pantalla vegetal. Quedan prohibidas las instalaciones de depósitos de GLP en el suelo y subsuelo de vías públicas, pudiendo instalarse en espacios libres de propiedad privada cuando no estén afectados por retranqueos obligatorios.
6. **Combustibles líquidos**
- a. Cuando se usen combustibles líquidos derivados del petróleo, las instalaciones para su almacenamiento se ajustarán a lo establecido por la reglamentación específica.



- b. Los depósitos de combustibles líquidos se admiten tanto en el exterior como en el interior de los edificios, y pueden ser subterráneos o de superficie. Cuando sean de superficie y en el exterior, estarán vallados con pantalla vegetal.
- c. Se prohíbe instalarlos en el suelo y subsuelo de vías públicas. Podrán estar en espacios libres de propiedad privada que no estén afectados por retranqueos obligatorios.
- d. La boca de carga cumplirá las condiciones que fijan los reglamentos de la materia, debiendo emplazarse en el interior de la parcela.
- e. El conducto de ventilación del tanque tendrá su boca de descarga a un mínimo de 3 metros sobre el suelo y a 2 metros de cualquier hueco de fachada o toma de aire.

7. Combustibles sólidos

- a. Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes, al menos hasta los niveles que se establezcan en la normativa aplicable.
- b. Los edificios con sistemas de calefacción por combustibles sólidos contarán con el acceso en el interior de la parcela, con una trampilla o tolva para efectuar la descarga. La retirada de escorias y cenizas se llevará a cabo cumpliendo las condiciones de protección antedichas.

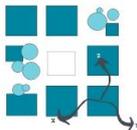
Artículo 62 *Dotación de sistemas de evacuación*

1. Aguas pluviales

- a. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes, hasta las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
- b. Si no existiera alcantarillado urbano frente al inmueble, las aguas pluviales deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

2. Aguas residuales

- a. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. Se cumplirá la normativa sectorial o reglamentos de aplicación.
- b. Las bajantes de aguas fecales no podrán disponerse exteriormente sobre fachadas del edificio que den frente a espacios exteriores accesibles.
- c. En las acometidas de cada uno de los aparatos a la red de desagües o bajantes debe haber un sifón o tapón hidráulico que impida el paso del olor de las tuberías de evacuación hasta el ambiente del local en que esté el aparato.
- d. Los encuentros de las bajantes con las redes horizontales de saneamiento se harán mediante arquetas, excepto en colectores con tapas de registro.
- e. La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado. Cuando reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos u otros locales con actividad semejante, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.
- f. Las acometidas a las alcantarillas se ejecutarán por el propietario, a excepción del tubo de ataque a la misma, que podrá ser ejecutado por personal municipal.



- g. Estas acometidas no se cubrirán hasta que sean reconocidas por los Servicios Técnicos Municipales.
- h. Las limpiezas, mantenimiento y reparaciones de las acometidas serán por cuenta de los propietarios.
- i. Las industrias que por sus especiales características lo precisen, deberán contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos. En ningún caso las aguas residuales depuradas, natural o artificialmente, deberán añadir al alcantarillado componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fije la normativa aplicable.

3. Evacuación de Humos y Gases

- a. Para la evacuación de humos y gases se estará a lo que dispongan las condiciones de seguridad y la normativa específica aplicable.
- b. No se podrán instalar salidas libres de humos por fachadas, patios comunes o huecos de fachada, debiendo estar previstos los correspondientes conductos a cubierta de la evacuación de humos procedentes de la combustión, siempre independientes del resto de conducciones del edificio, excepto las salidas de caldera y calentadores estancos de gas a patio o a fachada cuando se realicen mediante proyecto unitario sobre la misma.
- c. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales, salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas, cuando otras soluciones sean técnicas o económicamente inviables.

4. Evacuación de Residuos sólidos urbanos

- a. A excepción de las viviendas unifamiliares, en todos los edificios será obligatorio disponer de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento de cubos de basura, dotado de ventilación propia y de sumidero y punto de agua para limpieza del mismo. Deberán disponer de acceso desde zona común del edificio.
- b. No se permite el uso de trituradores de residuos con conexión directa a la red de alcantarillado general, así como conductos de vertido directo de basuras por gravedad.

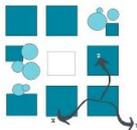
5. Vertidos

- a. El control de los vertidos a la red municipal de saneamiento corresponde al Ayuntamiento.
- b. En suelo Urbano y Urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.
- c. Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración, y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril, BOE 30 de abril, modificado por RD 606/2003 de 23 de mayo, BOE de 6 de Junio).

Artículo 63 *Dotación de comunicaciones*

1. Antenas

- a. Cuando se prevea la instalación de equipos receptores de televisión y radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva y red de puntos de toma de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse



donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

- b. Podrán instalarse antenas individuales de telecomunicaciones destinadas a radioaficionados, empresas, radiotéfonos, televisión por satélite, etc., siempre que se ajusten a las disposiciones vigentes sobre la materia, y siempre que cuenten con la autorización previa expresa de los servicios técnicos municipales y en las condiciones que los mismos establezcan, debiendo procurarse la minoración del impacto visual.
- c. En el diseño y cálculo de las estructuras se contará con la posibilidad de existencia de vientos de 120 Km/hora. El esquema de radiación se diseñará de forma que se respete el de las próximas, no debiendo producir interferencias de ningún tipo en instalaciones y equipos ajenos.
- d. Las antenas que se instalen en las cubiertas de los edificios no podrán superar una altura de dos (2) metros por encima de la altura total máxima del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hicieran imprescindible, en cuyo caso, los servicios técnicos municipales podrán imponer las oportunas medidas correctoras del impacto visual que pudiera generarse.

2. Red telefónica y telecomunicaciones

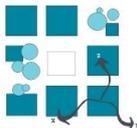
- a. Será de aplicación la normativa sectorial en materia de telecomunicaciones.
- b. En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio. En las edificaciones multifamiliares o de vivienda colectiva se preverá también la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
- c. En el exterior de los edificios, las redes serán subterráneas, no permitiéndose la colocación por la fachada de la edificación.
- d. Las centrales telefónicas cumplirán las condiciones generales de las instalaciones y las específicas de este uso industrial.
- e. Las redes de comunicación y difusión por cable cumplirán las mismas condiciones que las redes telefónicas, siendo de aplicación la normativa vigente en esta materia.

3. Buzones de correspondencia

Todo edificio dispondrá de casilleros buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible desde zona común para los servicios de Correos, en número y con las características reglamentarias, debiendo disponer de dos buzones más que el número de viviendas y locales del edificio para uso de la comunidad de propietarios y para el servicio de correos.

Artículo 64 *Dotación de aparcamientos*

1. Todas las edificaciones deberán disponer de la dotación de aparcamiento necesaria en función de lo establecido en las normas de usos y en las normas urbanísticas particulares de aplicación, teniendo el espacio adecuado para el aparcamiento y estancia de vehículos de los usuarios. Asimismo, se deberá disponer de una (1) plaza de aparcamiento destinada a motocicletas y/o bicicletas por cada veinte (20) de automóviles o fracción.
2. Serán de aplicación las condiciones establecidas para la dotación de plazas de aparcamientos establecidas en las normas de usos de garaje-aparcamiento de estas Normas Urbanísticas y Plan Especial.
3. La dotación de aparcamientos deberá hacerse en el interior de la propia parcela, bien en la zona libre privada o en el espacio edificado, salvo en situaciones singulares preexistentes en que, justificadamente y a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá sustituirse por la dotación de plazas de aparcamiento vinculados situados fuera de la parcela en un entorno próximo.



Artículo 65 *Otras dotaciones*

1. Climatización

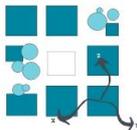
- a. Salvo que se asegure la continuidad por medio de equipos dobles o fuentes alternativas de energía eléctrica, y/o en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y la climatización se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por medios tecnológicos.
- b. La previsión de instalar aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o en incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso; ambos sistemas, naturales y mecánicos, serán complementarios.
- c. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por Organismo competente.
- d. La salida de aire caliente de las instalaciones de refrigeración no se hará sobre la vía pública, salvo casos excepcionales debidamente justificados mediante la presentación de un proyecto que justifique la necesidad de la instalación, y en ningún caso a menos de tres metros de altura sobre la rasante.

2. Equipos individuales de acondicionamiento de aire

- a. Quedan englobados dentro de este apartado los equipos denominados de ventana, consola, bipartidos o portátiles.
- b. No podrán instalarse en fachada sobre vía pública, salvo demostración de la imposibilidad de hacerlo de otra forma, para la que la propuesta deberá, en todo caso, garantizar una adecuada integración arquitectónica. Para ello se exigirá un estudio detallado de la solución adoptada y su resolución en fachada para su valoración por parte de los servicios técnicos municipales, de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de la fachada. En cualquier caso, no podrán situarse a menos de 2,50 metros de otros equipos similares o huecos de ventana, ni por debajo de 3 metros sobre la cota del suelo pisable, ni tampoco deberán producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes.
- c. Además del aislamiento propio contra ruidos y vibraciones, en el montaje de los equipos deberán utilizarse dispositivos amortiguadores que atenúen la propagación de vibraciones.

3. Pararrayos

- a. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente, la instalación de pararrayos se realizará en los edificios e instalaciones donde se manipulen sustancias tóxicas, radioactivas, explosivas o fácilmente inflamables, según su índice de riesgo, y en aquellos en los que, por la topografía o por las características urbanísticas y/o del propio edificio, sólo o en relación con el entorno (árboles y edificios colindantes), se precise. Serán preceptivos asimismo en edificios con anuncios luminosos en su coronación.
- b. Excepcionalmente se exceptúa de su instalación, cuando a juicio de los servicios competentes sea inconveniente su instalación.



CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 66 *Aplicación*

Las condiciones de seguridad en los edificios se aplicarán a todos los tipos de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación", sin perjuicio de lo establecido en la normativa municipal y supramunicipal de obligado cumplimiento.

Artículo 67 *Señalización en los edificios*

1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales indicarán en lugar en que deben exhibirse los nombres de las calles y aprobarán la forma de exhibir el número del edificio.
2. En los edificios de uso público se señalarán convenientemente:
 - a. Las salidas y escaleras de uso normal o de emergencia.
 - b. Los aparatos de extinción de incendios y los sistemas y mecanismos de evacuación en caso de siniestro.
 - c. Los accesos y los servicios, cuartos de maquinaria y la situación de los teléfonos.
 - d. Los medios de circulación para minusválidos.
 - e. En general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del edificio y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro, así como la acción de los servicios de protección ciudadana.

Artículo 68 *Señales urbanas*

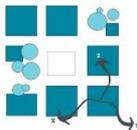
1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su costa los soportes, las señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que esté o deba ser instalado en las parcelas o sobre los edificios.
2. Si estos elementos se vieran afectados por obras particulares, su mantenimiento provisional durante las obras y la reposición posterior se harán con cargo al propietario de las mismas.
3. Será obligatoria la colocación, por parte de los propietarios, de las placas de identificación correspondientes del callejero en las edificaciones de nueva construcción, de acuerdo con modelo municipal normalizado.

Artículo 69 *Barreras arquitectónicas*

1. Será de obligado cumplimiento la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y demás legislación vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
2. En aquellos usos situados en plantas superiores a la baja que impliquen concurrencia de público, se deberá colocar un aparato elevador para acceso de minusválidos, en las condiciones que se establezcan en cada caso por parte de los servicios técnicos municipales.

Artículo 70 *Acceso a las edificaciones*

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, desde un espacio libre público, o bien desde un espacio libre privado. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público, y tener, en la línea



de contacto entre ambos, rasantes coincidentes con un ancho mínimo de cuatro metros o con accesibilidad entre los dos planos mediante rampa de pendiente inferior al 16%.

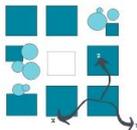
2. Cuando se destine a vivienda plurifamiliar, este espacio libre privado cumplirá las características de los "exteriores accesibles" y la distancia a recorrer desde la vía pública hasta la entrada del edificio no superará los 50,00 metros, siendo posible el acceso a la edificación por servicios de ambulancia y bomberos, debiendo en cualquier caso cumplirse las condiciones establecidas en Documento Básico SI "Seguridad ante Incendio" comprendido en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 71 *Circulación interior de acceso a los locales y accesibilidad en los edificios*

1. Salvo en viviendas unifamiliares, en la circulación interior de acceso a locales se cumplirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, CTE, Documento Básico SI "Seguridad ante Incendio" y normativa sectorial de aplicación, con las condiciones mínimas siguientes:
 - a. Pasillos o distribuidores de acceso: tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, pudiendo reducirse puntualmente hasta un (1) metro por presencia de elementos estructurales o de instalaciones, cuando sirvan a no más de 4 viviendas o locales, y de 1,40 metros para más unidades.
 - b. Transporte de personas en camilla: la forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, permitiendo el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.
 - c. Alumbrado: en todo el recorrido de acceso a los distintos locales habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

Artículo 72 *Construcción de conductos y salida de gases*

1. La sección de los conductos de humos de los hogares de cocinas tendrá una superficie mínima de 300 cm²; los conductos de chimeneas francesas tendrán una sección mínima equivalente a 15 cm x 12 cm.
2. Los tiros de los conductos de humos serán rectos y ningún tramo podrá separarse de la vertical más de 30° sexagesimales.
3. A los gases producidos en las cocinas y hogares se les dará salida hasta las cubiertas por medio de un conducto especial e independiente, de acuerdo con las condiciones establecidas para ventilación mínima.



CAPÍTULO VII. CONDICIONES DE LOS USOS

SECCIÓN 1º *Regulación de los usos*

Artículo 73 *Definición*

1. Las condiciones generales de los Usos en Suelo Urbano son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el PXOM o el planeamiento que las desarrolle.
2. En general, todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan a lo largo de este Título.

Artículo 74 *Clases de usos*

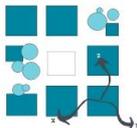
1. La ordenación de usos se establece con dos clases: básicos y globales:
 - a. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, contemplado en este PXOM. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio.
 - b. Los usos globales corresponden con el nivel más agregado de definición de usos y constituyen la base de la zonificación de usos en el Suelo Urbanizable.

Artículo 75 *Tipos de usos básicos*

1. El uso básico principal se define como aquél uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
2. Los usos básicos compatibles son aquellos que pueden coexistir con el uso básico principal, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso básico principal, además de la limitación establecida en el punto anterior.
3. Los usos básicos prohibidos son aquellos que, por su incompatibilidad zonal intrínseca, o por su incompatibilidad en relación con el uso básico principal, deben quedar excluidos del ámbito que se señala.

Artículo 76 *Ámbito de Aplicación*

1. Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, reestructuración y cambio de uso.
2. Los usos que el PXOM asigna a diferentes zonas se consideran usos propuestos. Las actividades que existieran en los edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PXOM, se consideran usos existentes.
3. Serán autorizables los usos existentes de hecho en la fecha anteriormente indicada que, coincidiendo con alguno de los propuestos para el predio en que estuvieran situados, reúnan las condiciones mínimas establecidas en estas normas para cada uso a efectos de legalización. Así



mismo, serán autorizables los usos existentes de hecho que, no coincidiendo con el propuesto para esa zona, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación y siempre que cumplan las condiciones mínimas antes citadas.

4. Se considera que existe supresión o extinción de un uso cuando cese la actividad del mismo totalmente en el local o predio en el que estuviera instalado.
5. En el caso de que el local existente no cumpliera las condiciones de edificación de ninguno de los usos propuestos, sería autorizable cualquiera de éstos siempre que reuniera las condiciones mínimas de legalización señaladas en las normas de este PXOM.
6. En los edificios o parcelas incorporadas al Catálogo del presente PXOM se podrá mantener el uso básico existente en el momento de aprobación definitiva del PXOM, siempre que este uso estuviese autorizado por licencia de apertura y/o actividad.
7. De forma general, quedan prohibidos para los edificios y parcelas contenidas en el Catálogo los usos básicos de Industria, Almacén y Talleres en todos sus niveles, que sólo se autorizarán cuando se garantice la completa rehabilitación y conservación del inmueble.

Artículo 77 **Locales en Sótano**

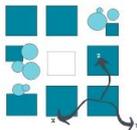
1. Ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio podrá establecerse en planta inferior a la baja, salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta con el que deberá estar relacionado. Se exceptúa de esta premisa el uso de almacén, que sí podrá situarse en planta sótano de forma independiente al uso que se realice en la planta baja, y el uso de garaje y estacionamiento.
2. En los sótanos podrán autorizarse aquellos usos que las respectivas ordenanzas contemplen como compatibles para la planta baja, siempre que el local cumpla todos y cada uno de los requisitos que exijan, tanto la normativa urbanística municipal como la regulación sectorial que afecte al uso específico que se pretenda realizar. Estos usos serán autorizados si se dota al sótano de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos, con total cumplimiento de los dispuesto por el CTE en su Documento Básico de Seguridad contra el Incendio (DB-SI).

SECCIÓN 2ª **USOS BÁSICOS**

Artículo 78 **Definiciones y niveles de los usos básicos**

A efectos de aplicación de las presentes normas se consideran los siguientes:

1. **Vivienda:** alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. Dependiendo del número de viviendas que contenga la edificación se distinguen dos tipos de agrupaciones:
 - a. Vivienda unifamiliar: contiene una única vivienda con acceso independiente desde vía pública, pudiendo compartir el garaje con otras viviendas.
 - b. Edificación de vivienda colectiva o plurifamiliar: dispone de dos o más viviendas con acceso y servicios comunes.
2. **Residencia comunitaria:** todo edificio, o parte de él, destinado al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, apartamentos tutelados de personas mayores, ..., incluidas las casas de huéspedes.



3. Comercio y servicios: locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías (como zapaterías, tiendas de alimentación, etc.), o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo (como peluquerías, etc.).

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

- a. Comercio y Servicios Nivel 1: superficie máxima 300 m² de superficie de venta al público.
 - b. Comercio y Servicios Nivel 2: superficie superior a 300 m² y máxima de 500 m² de superficie de venta al público.
 - c. Comercio y Servicios Nivel 3: superficie superior a 500 m² de superficie de venta al público.
4. Oficinas: locales en los que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, como bancos, seguros, etc., o destinados a la prestación de servicios privados al público, como despachos profesionales o análogos.
5. Hospedaje: locales de servicio al público destinados al alojamiento eventual o temporal de transeúntes como hoteles, hostales, aparta-hoteles, pensiones, casas de turismo rural, y análogos.
6. Espectáculo y reunión: locales abiertos al público con fines de cultura y recreo, como cines, teatros, salas de exposiciones y de conferencias, etc.
7. Colectivo: locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados, a la asistencia a la población enferma o desprotegida (hospitales, centros de salud, residencia de ancianos, etc.), culturales, y en general, a los usos de carácter colectivo.
8. Religioso: locales, instalaciones, construcciones y espacios destinados a la celebración de diferentes cultos (iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.).

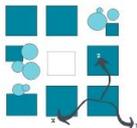
En los usos anteriores (Espectáculos y reunión. Colectivo y religioso) se diferencian dos niveles en función de su dimensión:

- a. Nivel 1. locales de menos de 50 plazas,
 - b. Nivel 2. locales de más de 51 plazas.
9. Hostelería: locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: restaurantes y similares, bares, bares musicales, salas de fiestas y discotecas.
10. Taller: locales destinados a la realización de artes u oficios de construcción, electricidad, fontanería, óptica, relojería, confección, cestería, encuadernación, artes gráficas, joyería, peletería, reparación de automóviles y análogos, así como las instalaciones destinadas a servicios urbanos y particulares.

Las actividades que se realicen nunca superarán los 75 Kw de potencia instalada.

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

- a. Taller Nivel 1: Pequeño taller doméstico, donde se realizan actividades industriales de tipo individual o familiar, compatibles con la vivienda, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior ni produzcan otras molestias especiales, con potencia máxima de motor de 2CV y superficie máxima ocupada de 150 m², en planta baja, y sótanos o semisótanos vinculados a planta baja. También se encuentran incluidos dentro de esta categoría los garajes privados de cada edificio, sin servicios de mantenimiento ni carburantes.
- b. Taller Nivel 2: Taller en edificio independiente, con superficie máxima de 600 m².



c. Taller Nivel 3: Taller en edificio independiente, con superficie mayor de 600 m².

11. Almacén: locales destinados a la guarda, conservación y distribución de las materias primas elaboradas, con exclusivo suministro a otras industrias, mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general, sin servicio de venta directa al público.

Las actividades que se realicen nunca superarán los 75 Kw de potencia instalada.

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

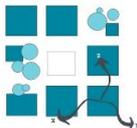
- a. Almacén Nivel 1: en sótano o semisótano, siempre vinculado a alguno de los usos de la planta baja. Superficie máxima 250 m². En planta baja, sin vinculación, hasta 150 m².
 - b. Almacén Nivel 2: Almacén en edificio independiente, con superficie máxima de 600 m².
 - c. Almacén Nivel 3: Almacén en edificio independiente, con superficie mayor de 600 m².
12. Agrícola: terrenos, construcciones o instalaciones cuyos fines, de forma general, están directamente al servicio y explotación de actividades de agricultura.
13. Ganadero: terrenos, construcciones o instalaciones cuyos fines, de forma general, están directamente al servicio de actividades de la ganadería.
14. Industria: establecimientos dedicados a la obtención, transformación o manipulación de materias primas, preparación para otras transformaciones incluso envasado, transporte y distribución, recogidas en la relación de actividades contaminantes de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la contaminación. Se incluyen aquí también los destinados a usos agrícolas o ganaderos.

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

- a. Industria Nivel 1: pequeña industria entre medianeras, superficie máxima 300 m². Si coexiste con uso de vivienda en el mismo edificio, la actividad industrial deberá ser compatible con la residencia. Nunca por encima del uso de vivienda.
 - b. Industria Nivel 2: industria media, exenta o entre medianeras (edificio industrial y nave nido), superficie a partir de 300 m² y máxima de 2.000 m². Si coexiste con uso de vivienda, la actividad industrial deberá ser compatible con la residencia.
15. Garaje y estacionamiento: locales y espacios para la estancia de vehículos de automóviles, incluyendo los espacios de acceso.
16. Deportivo: instalaciones para la práctica deportiva.
17. Parque y jardín: terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas de adorno.

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su uso:

- a. Parque y jardín Nivel 1: parque y jardín de uso y dominio público.
 - b. Parque y jardín Nivel 2: parque y jardín de uso privado.
18. Servicios urbanos: instalaciones o espacios destinados a los servicios de operación, mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones de servicios como abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y de telefonía, depuración, recogida, depósito y tratamiento de residuos, gas, y demás servicios esenciales o de interés general como cementerios, abastecimiento (mercados y centro de distribución) y transporte y comunicaciones (centros de comunicaciones, usos ferroviarios, estaciones de viajeros y mercancías).
19. Usos especiales: no incluidos en ninguna otra categoría, como gasolineras, estaciones de servicio (toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparato para el suministro de carburantes, gasoil o lubricantes, y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos de motor), lavaderos de coches al aire libre, etc.



20. Viario y comunicación: espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.

Artículo 79 *Compatibilidad entre usos básicos*

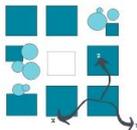
1. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que definen los usos básicos, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos excepto la vivienda junto a: talleres de superficie construida > 150 m², almacenes en planta baja de superficie construida ≥ 150 m², almacén en sótano o semisótano de superficie construida ≥ 250 m² (Almacén nivel 1).
2. Tampoco se admiten discotecas y salas de fiestas en edificios con viviendas.
3. Las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.
4. Con la excepción de despachos profesionales, no podrá situarse ningún otro uso no residencial en la misma planta o superiores a las ocupadas por viviendas.
5. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma, de la profesión, función pública y oficina, de que sea titular el inquilino (tanto en régimen de propiedad como de alquiler).
6. No se permitirán bares, bares musicales, discotecas, salas de fiesta y análogos, cuando aun siendo posible su instalación individual, debido a su concentración produzcan efectos aditivos de contaminación sonora o repercusión ambiental en los términos establecidos en la normativa autonómica y municipal aplicables.
7. Cuando se de integración de usos en un mismo local, por ejemplo tienda y obrador, exposición y venta, las exigencias derivadas de esta normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse, o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.

Artículo 80 *Plazas de aparcamiento*

1. Para nuevas edificaciones se aplicarán los estándares de dotación de aparcamientos señalados a continuación:
 - a. Vivienda, apartamento o estudio: 1 plaza por vivienda hasta 150 m² construidos; otra cada 100 m² o fracción superior a 50 m².
 - b. Residencia comunitaria: 1 plaza por cada 6 dormitorios.
 - c. Comercio y servicios en edificio exclusivo: 1 plaza por cada 120 m².
 - d. Oficinas: 1 plaza por cada 120 m² construidos.
 - e. Hospedaje: 1 plaza por cada 8 habitaciones.
 - f. Hostelería en edificio exclusivo: 1 plaza por cada 100 m² construidos.
 - g. Espectáculo y reunión: 1 plaza por cada 25 localidades o 1 plaza por cada 100 m² construidos,
 - h. Talleres y almacenes: 1 plaza por cada 100 m² construidos.
 - i. Industria: 1 plaza por cada 100 m² construidos.
 - j. Colectivo: 1 plaza por cada 150 m² construidos para el resto.
 - k. Deportivo: 1 plaza por cada 25 espectadores.
 - l. Uso especial: se determinarán en cada caso en función de las características y finalidad del mismo, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m² construidos.



2. Para las edificaciones existentes se recomienda un número de plazas de aparcamiento en función de los usos,(que pueden ser privadas), y que se resumen a continuación:
 - a. Vivienda, 1 plaza por cada 100 m² construidos.
 - b. Comercio y servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 m² construidos.
 - c. Alojamiento Turístico y Hospedaje, 1 plaza por cada 4 habitaciones.
 - d. Hostelería, 1 plaza por cada 100 m² construidos.
 - e. Taller, industria y almacén, 1 plaza por cada 150 m² construidos.
 - f. Colectivo, 1 plaza por cada 150 m² construidos.
 - g. Deportivo, Espectáculo y Reunión, 1 plaza por cada 25 espectadores.
3. Las plazas de aparcamiento deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación en suelo o en subsuelo, salvo que se trate de actuaciones que desarrollen Estudios de Detalle o Planes Parciales que resuelvan la totalidad o parte de la dotación en espacios comunales específicos. Podrá autorizarse un único garaje para varios edificios, siempre que la distancia entre los accesos del edificio y de vehículos al garaje no sea superior a 150 m.
4. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue.
5. En el caso de edificios catalogados o cuando las dimensiones o tamaño del solar lo hicieran aconsejable por no existir solución técnica adecuada, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligatoriedad de proveer directamente en el edificio o solar las plazas de aparcamiento requeridas.



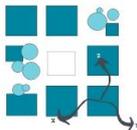
SECCIÓN 3ª USOS GLOBALES

Artículo 81 Clasificación y definición

1. A efectos de aplicación de las presentes normas se consideran los siguientes:
 - a. Residencial.
 - b. Industrial.
2. Se define el uso global Residencial como aquél que sirve para proporcionar alojamiento permanente a personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
3. Se define el uso global Industrial como aquél que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración u obtención, transformación o reutilización de productos industriales, reparación, mantenimiento, envasado y embalaje, almacenaje y distribución de productos, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

Artículo 82 Porcentaje del uso básico principal

1. Para el uso global Residencial: uso básico principal Vivienda en cualquiera de sus niveles, con un porcentaje mínimo sobre la edificabilidad total del 50%.
2. Para el uso global Industrial: usos básicos principales Industria, Taller y Almacén, formalizando su suma un porcentaje mínimo sobre la edificabilidad total del 60%.
3. En todos los porcentajes están excluidos los m² construidos correspondientes a las cesiones obligatorias en Planes Parciales y Estudios de Detalle, por lo que se regula el aprovechamiento lucrativo.



CAPÍTULO VIII. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Artículo 83 *Aplicación*

1. Las condiciones de estética se aplicarán a todos los tipos de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación" dentro del término municipal de Campo Lameiro.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función de la ciudad, o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse a la solución de las fachadas, de las cubiertas y del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, o a su calidad y color.

Artículo 84 *Excepciones al cumplimiento de las condiciones estéticas generales*

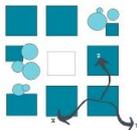
1. Las reglas compositivas y estéticas indicadas en la presente normativa serán de aplicación plena en toda edificación de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación" dentro del término municipal de Campo Lameiro, con las excepciones siguientes.
 - a. Edificaciones incluidas en el Catálogo de elementos protegidos, cuando la necesidad de mantenimiento de elementos (fachadas, cubiertas,...), o el cumplimiento de las condiciones generales y/o particulares del catálogo, lo imposibiliten. En este caso, podrán regirse por condiciones específicas atendiendo a las características propias de la edificación.
 - b. Inmuebles no incluidos en el catálogo, únicamente en aquellos aspectos en los que se demuestre de manera documental la presencia tradicional de una solución contradictoria con la descrita en esta sección.
 - c. Edificaciones destinadas a equipamiento, de uso público y propiedad pública cuando así lo requiera el cumplimiento de sus necesidades funcionales.
2. En los supuestos anteriores el cumplimiento de las condiciones estéticas o compositivas no será obligatorio, debiendo en todo caso justificarse adecuadamente la adopción de soluciones alternativas, que deberán someterse a informe de la administración competente en materia de Patrimonio Cultural.
3. Cualesquiera otras obras de nueva planta, así como en las actuaciones de reparación y mejora de la edificación existente, se regirán por las condiciones estéticas generales definidas en el presente capítulo.

Artículo 85 *Estudio de Detalle en Suelo Urbano*

A través de un Estudio de Detalle en Suelo Urbano, regulado por el artículo 73 de la LOUGA, los particulares podrán plantear actuaciones no sujetas a las determinaciones de las presentes Condiciones Estéticas y a las definidas para cada ordenanza, siempre que no modifiquen ni el uso básico ni la edificabilidad definida por este PXOM.

Artículo 86 *Fachadas*

1. Geometría y composición:
 - a. Las fachadas laterales o posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a vía pública, no permitiéndose en ellas la colocación de muestras o anuncios.



- b. Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja, aún en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Los materiales de los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de fachada del proyecto.
 - c. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua a edificios incluidos en el Catálogo, la composición de la nueva fachada utilizará como líneas de referencia las de cornisas, aleros, vuelos, impostas, zócalos, molduras y huecos del edificio protegido.
 - d. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que pudiera afectar negativamente a la imagen del núcleo en el marco de la aplicación de las determinaciones de estas normas.
2. Materiales, texturas y colores:
- a. Podrá haber un tratamiento de fachada diferente únicamente en aquellas fachadas que recaigan en patios interiores de ventilación y de luces.
 - b. Los materiales empleados en las edificaciones serán acordes al entorno en el que se encuentran.
 - c. Las fachadas de un mismo inmueble contiguas a la fachada principal que de frente a viario público, deberán llevar el mismo tratamiento, tanto en materiales como en color, que dicha fachada.
3. Diseño de medianeras:
- d. Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma análoga a las correspondientes a la fachada principal.
 - e. En el caso de medianeras que tengan un carácter provisional se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintado en un color armónico con el de la fachada. Para la consideración de una medianera como provisional se tomará como referencia las alturas permitidas en la parcela colindante.
 - f. El tratamiento del conjunto de la medianera deberá ser uniforme, no admitiéndose cambios de acabado entre las zonas que previsiblemente van a quedar ocultas y las visibles de forma permanente.
 - g. Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia.
 - h. La adecuación de medianerías que queden vistas por motivo de una obra o derribo, ya sea en la misma parcela o en parcelas colindantes, será obligación del titular de la obra, corriendo su coste económico a cargo de la edificación de nueva planta, salvo que aquellas sean inevitables cumpliendo la normativa, en cuyo caso corresponde al propietario de las mismas. La decoración de medianerías será obligación de quién construye en solar colindante, cuando por su causa aparezcan paños no decorados previamente.

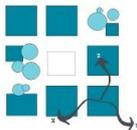
Artículo 87 Huecos

1. Composición de fachadas

A la hora de diseñar los huecos de la fachada se tendrá en cuenta el diálogo con las edificaciones catalogadas del entorno.

2. Dimensión de huecos

- a. Huecos de acceso a edificaciones:



Las dimensiones mínimas de los huecos destinados al acceso peatonal a las edificaciones de uso residencial, así como a los destinados a usos comerciales, deberán tener una anchura mínima de 1,10 metros y máxima equivalente al 75% de la altura de planta, con un máximo de 2,40 metros, sin perjuicio de las dimensiones mínimas y máximas que se determinen exigibles para el cumplimiento de las condiciones de seguridad y accesibilidad.

b. Huecos comerciales:

La dimensión máxima de los huecos comerciales en planta baja será la equivalente a la altura de planta baja de la edificación, con un máximo de 2,40 metros. Esta dimensión máxima podrá ser incrementada hasta los 3,00 metros, sin superar en ningún caso la dimensión de altura de planta, si el hueco comercial constituye asimismo el acceso al local.

c. Huecos de acceso a vehículos:

Los huecos de acceso para vehículos tendrán como norma general un ancho máximo de 2,60 metros, admitiéndose hasta un ancho máximo de 3,00 metros en calles de menos de cinco metros de ancho.

3. Cerramiento provisional en huecos:

- a. Cuando los locales de planta baja de un edificio no vayan a habilitarse de inmediato, deberá efectuarse un cerramiento provisional de sus huecos. Dicho cerramiento se ejecutará a un máximo de 10 cm del plano de fachada, en materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, preferentemente análogos a los empleados en el conjunto de la fachada principal de la edificación.
- b. Los cerramientos provisionales se tratarán mediante enfoscados y/o pintados, o bien con otros materiales de acabado estético similar.
- c. Se admite la disposición de accesos provisionales a los locales de planta baja, debiendo ejecutarse en las mismas condiciones establecidas para los huecos y carpinterías en planta baja.

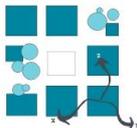
Artículo 88 *Cubierta*

1. Geometría de cubierta:

- a. Las cubiertas serán siempre inclinadas, de faldones continuos sin cambios de pendiente, vertiendo aguas a fachada/s a vía pública y a patios interiores, manteniendo en todos los casos igual cota de altura de alero. Únicamente en los ámbitos de las Ordenanzas I Industria y EQ, se podrá admitir cubiertas planas.
- b. El tejado será generalmente a dos o más aguas, excepto si se trata de edificaciones de fondo menor de 6 m, en cuyo caso podrán ser a un solo agua.
- c. La inclinación mínima de los paños de cubierta de teja será la establecida por el CTE: estableciendo la presente normativa una pendiente mínima del 35%, aproximadamente 19°, y máxima del 57%, aproximadamente 30°.
- d. No se permite ningún tipo de construcción sobre la altura de cornisa, salvo buhardas.
- e. No se admiten soluciones de cubierta plana o aterrazada total o parcialmente. En este sentido, se prohíben expresamente las soluciones de terrazas en el bajocubierta, que supongan la ruptura de la continuidad de los paños de cubierta.

2. Cobertura:

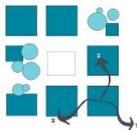
- a. En los ámbitos de la ordenanza I. Industria y EQ Equipamiento, la cobertura podrá ser de teja cerámica, chapa, etc.



- b. En el resto de ámbitos de ordenanza, la cobertura será de teja, pudiendo optar por la teja cerámica curva, plana o mixta, de colores terrosos o rojizos claros, no permitiéndose el uso de teja de hormigón, ni cubriciones de chapa, debiendo ser igualmente cerámicos todos los elementos complementarios y de remates tales como las piezas para la formación de cumbreras, limas, etc.
3. Aleros y cornisas

Los aleros y cornisas se regulan dentro de cada ordenanza de edificación.
4. Evacuación de aguas
 - a. Los canalones y bajantes serán de sección circular hasta acometer sin discontinuidad de entubamiento a la red general de alcantarillado.
 - b. Si las bajantes se colocasen vistas, exteriores al plano de fachada, deberán ir pegadas al muro en todo su recorrido. Se recomienda la colocación de un elemento de protección en la planta baja de la edificación, hasta una altura máxima de 1,5 metros (cubrecañón) en material de hierro fundido.
 - c. El vertido libre, sin canalizar, de las aguas de cubierta solo será admisible en los siguientes supuestos:
 - d. Cuando las aguas viertan a un espacio libre privado perteneciente a la edificación, y dentro de la misma unidad predial.
 - e. Cuando se vierta a espacios tradicionales consolidados, y destinados a tal fin (servidumbres de aguas).
 - f. Siempre que se garantice que el vertido de dichas aguas no afecte, en modo alguno, a las edificaciones situadas en diferentes unidades prediales.
 - g. A fin de garantizar la mínima afección de dichos vertidos, los paños de cubierta que desagüen de manera libre las aguas pluviales contarán con mecanismos que garanticen la reducción de la velocidad del agua en el momento de la precipitación.
 - h. El espacio libre donde se produzca el vertido libre de las aguas deberá estar equipado con las instalaciones necesarias que garanticen el adecuado drenaje de dichas aguas y su canalización para el vertido directo a la red general de saneamiento.
 - i. En ningún caso será admisible el vertido libre de aguas sobre el espacio público.
5. Iluminación y ventilación de bajocubiertas

En el caso que la ordenanza de regulación permita el uso residencial bajocubierta, la iluminación y ventilación de dichos espacios se podrán realizar a través de lucernario, ventanas incluidas en el mismo plano de cubierta tipo “velux” o similares, o bien con troneras o buhardillas.
6. Instalaciones en cubierta
 - a. Por encima de los paños de cubierta solo se podrán autorizar, además de los elementos de iluminación del bajocubierta, aquellos cuerpos necesarios para acoger chimeneas y conductos de ventilación, así como las antenas necesarias para la recepción de señales telefónicas y radiofónicas.
 - b. Los citados elementos superpuestos sobre las cubiertas se deberán tratar integrándose en la composición del edificio y minimizando el impacto visual de las mismas. Se localizarán preferentemente en el paño interior de las cubiertas, reduciendo las visuales desde el espacio público y procurando el máximo ocultamiento de estas instalaciones.
 - c. Los técnicos municipales podrán solicitar documentación complementaria para comprobar el impacto visual de dichas instalaciones, incluida la presentación de propuestas alternativas, pudiendo denegar la autorización de su instalación en caso contrario.



- d. Se procurará agrupar las chimeneas y situarlas de manera discreta y próximas a las cubreras de las cubiertas. Los acabados de las mismas serán similares a los de fachada.
- e. Se prohíben las chimeneas de tubo metálico o de fibrocemento.

Artículo 89 Instalaciones

1. Instalaciones en fachada:

- a. Ninguna instalación podrá sobresalir del plano exterior de fachada. Si se instalaran en fachada no deberán perjudicar a la estética de la misma, ni producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes (ruidos y corrientes). No se podrán dejar vistas al exterior cualesquiera de dichas máquinas, antenas tubos o cables, debiéndose interponer una rejilla metálica (se admiten acabados similares a la carpintería de la edificación), en cualquier caso enrasada con la fachada.
- b. Estas instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, cuando por necesidad se propongan, deberán quedar disimuladas de modo que no causen perjuicios estéticos de ningún tipo a las fachadas.
- c. La instalación de acondicionadores de aire en fachada se colocarán en la fachada interior a patio, no visible desde la calle.
- d. En caso de que la edificación no cuente con fachada a patio, solo se permitirá la instalación de acondicionadores de aire por encima de los tres metros (3 m) sobre la rasante de la acera, disponiendo una rejilla en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho. Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10º sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías.

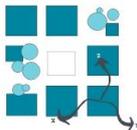
2. Tendederos

- a. Se prohíbe la instalación de tendederos a vía pública, así como el tendido de ropa a la misma, debiendo, en su caso, situarse en lugares que garanticen la no visión de la ropa desde el exterior. En caso de imposibilidad de ejecución de los mismos, las viviendas deberán contar con los medios necesarios para la instalación de una secadora.
- b. Los tendederos, incluso cuando estos se orienten a espacios libres privados de la parcela, contarán con un cerramiento cuyo tratamiento deberá hacerse de forma homogénea con el resto de la fachada, no debiendo distinguirse desde el exterior diferencias de ritmo de materiales.
- c. La ventilación de tendederos se resolverá preferentemente de manera natural, pudiendo emplearse en caso necesario medios forzados estáticos o dinámicos.

Artículo 90 Cerramientos de parcela

1. Cerramientos de solares (cerramientos provisionales):

- a. Tanto para los solares existentes como para los resultantes de derribos, así como los terrenos para los que el Ayuntamiento así lo disponga, deberán estar delimitados mediante cerramientos ciegos permanentes, en la alineación oficial y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
- b. El cerramiento provisional deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo

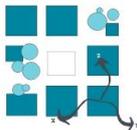


en las nuevas alineaciones en el plazo de 2 (dos) meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

- c. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento provisional de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. El cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 1 (un) mes, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.
 - d. Cuando terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional con las características indicadas en el presente artículo.
 - e. La altura mínima de estos cerramientos será de 2,20 metros. Su tratamiento y acabado se realizará atendiendo a las condiciones establecidas para las fachadas, de forma que se garantice la integración con la edificación de su entorno.
 - f. Los cerramientos se rematarán superiormente mediante soluciones constructivas que garanticen su estabilidad y ornato, usando de forma preferente remates tradicionales.
 - g. Los accesos a las parcelas así delimitadas se ejecutarán en las mismas condiciones que los huecos de planta baja de la edificación, con carpinterías preferentemente de madera.
2. Cerramientos de parcelas edificadas:
- a. El cerramiento de parcelas edificadas en sus frentes a vías o espacios libres públicos, en las zonas no ocupadas por la edificación principal, se resolverán preferentemente mediante cerramientos de estética análoga a la edificación y atendiendo a los criterios para fachadas de edificación.

Artículo 91 *Publicidad*

1. Marquesinas: se entiende por Marquesina un alero o protección rígida de cualquier material que se coloca a la entrada de edificios y locales. Se regulan de la siguiente manera:
 - a. El saliente de las marquesinas deberá respetar el arbolado existente.
 - b. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será, como máximo, el 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.
 - c. En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m, o de 3,60 m sobre calzada cuando no exista acera. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,60 m; o del 15% del ancho de la calle cuando no exista acera o ésta tenga un ancho menor de 1,00 m.
 - d. Las concesiones de ocupación de la vía pública por bares, cafeterías y similares, no se regirán por esas condiciones, sino que ajustarán sus dimensiones a las establecidas en la propia concesión.
2. Toldos: se entiende por Toldos, los aleros o protecciones de tela. Los toldos se regulan a continuación:
 - a. Se prohíbe la instalación permanente de toldos fijos y/o textiles destinados a la protección solar en establecimientos comerciales. Excepcionalmente, se podrá habilitar, previa consulta a los técnicos municipales y con carácter estrictamente temporal, toldos para el uso de establecimientos de hostelería, sin contener mensajes de carácter publicitario.
 - b. Dichos toldos serán de material textil y color uniforme en toda su extensión, quedando estrictamente prohibido el uso de motivos rallados o dibujos. Los colores empleados

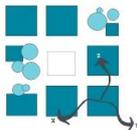


buscarán la adaptación con las tonalidades predominantes en la edificación de su entorno.

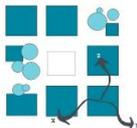
- c. Se podrán admitir el uso de faldones, de dimensión no superior a 20 centímetros y remate recto, en tonalidades diferentes a las del conjunto de la lona, en las mismas condiciones de uniformidad cromática.
- d. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,55 m, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,10 m.
- e. El vuelo del toldo deberá ser inferior al 15% del ancho de la calle, con un límite de 2,5 metros. En relación a la estructura, será preferentemente de colores oscuros (negro/grafito/plomo).

3. Rótulos o muestras:

- a. Se entiende por muestras los anuncios o rótulos paralelos al plano de fachada.
- b. Los rótulos se situarán preferentemente sobre los huecos del local comercial, sin superar la anchura de éste, y evitando en todo caso la ocultación de recercados, molduras y otros elementos característicos de la edificación. Su altura no podrá ser superior a 50 cm, y en todo caso no superar la cota correspondiente a la cara inferior del forjado de primera planta. Se admite un relieve total del elemento anunciador de 10 cm desde el plano de fachada.
- c. Se colocarán preferentemente sobre los huecos de acceso al local y sin superar el ancho de éstos. La distancia entre el dintel del hueco y la arista inferior del elemento anunciador será de 25 cm, y en cualquier caso sin cubrir el dintel del hueco, ni ninguno de los huecos de la edificación.
- d. Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética, y en general, los provisionales y los que puedan suponer peligro, impidan el paso o dificulten la circulación. Asimismo se prohíben los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc.
- e. Los rótulos serán realizados preferentemente mediante la adición de letras sueltas metálicas, en tonos bronce, hierro fundido y/o aluminio mate, en color natural o pintados en tonos oscuros. Se prohíbe de manera expresa el uso de rótulos de material plástico y/o auto luminosos.
- f. Para la iluminación de los rótulos se podrá optar, no obstante, con sistemas de alumbrado no autónomos, formados por bañeras, que garanticen una iluminación uniforme de los mismos acotada al espacio ocupado por el rótulo, y de una intensidad no superior a 50 luxes.
- g. Se autoriza la unificación de los diferentes elementos del rótulo mediante su colocación sobre un bastidor de vidrio, madera o metal, en las mismas condiciones de color y dimensiones indicadas (color mate, tonos oscuros,...), que podrá ser tratado con relieve no superiores a 1 cm.
- h. En todos los casos, el tamaño máximo de caracteres no deberá exceder los 30 cm, ni 50 cm el conjunto de elementos anunciadores.
- i. Alternativamente, a la colocación de rótulos sobre los huecos del local comercial, se podrá autorizar la colocación de los mismos de alguno de los siguientes modos:
- j. Preferentemente para placas profesionales, de forma lateral al hueco del local, adosados a la fachada en las mismas condiciones de materiales que los rótulos situados sobre fachada, y con una superficie no superior a 0,2 m².



- k. Sobre el vidrio del hueco o escaparate, con letras grabadas o serigrafiadas sobre el mismo (o mediante soluciones técnicas de acabado similar), en una superficie no superior al 25% del total del hueco, y preferentemente en posición horizontal.
 - l. El Ayuntamiento podrá requerir para su instalación la notificación a los usuarios de locales o viviendas situadas a menos de 20 m del anuncio, y aprobar o no su instalación en función de la respuesta razonada de los vecinos, que habrá de producirse para surtir efecto dentro de los 15 días siguientes a la notificación.
4. Otros elementos publicitarios:
- a. El uso de banderines, banderolas, etc. se limitará a su uso de carácter temporal, vinculado a la celebración de actos culturales o de interés público.
 - b. En el caso de instalación de banderolas, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,30 metros, o de 3,60 metros cuando no exista acera. Su saliente máximo podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,60 m o del 7% del ancho de calles sin aceras, con un máximo de 1 m.
 - c. Podrán tener una altura máxima equivalente a una planta de la edificación en la que se instalen, o de 1,20 metros si se instalan sobre soportes provisionales.



CAPÍTULO IX. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 92 *Disconformidad con el planeamiento*

1. Se consideran disconformes con el planeamiento aquellos terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, no se correspondan con las determinaciones que establecen este PXOM sobre esos suelos y que por sus características no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa.
2. Sobre esos terrenos o construcciones el Ayuntamiento sólo podrá conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, reparación y mejora de los edificios o instalaciones incluidas en la licencia, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

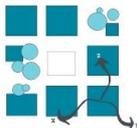
Artículo 93 *Edificios o instalaciones fuera de ordenación*

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 103 de la LOUGA, se consideran declarados expresamente fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos realizados con anterioridad a la aprobación del PXOM o de los instrumentos que lo desarrollen y que sean incompatibles con las determinaciones del PXOM, de acuerdo con los criterios que se expresan en el siguiente apartado.
2. El PXOM considera como edificios fuera de ordenación de forma expresa aquellas construcciones que se encuentran en alguna de las situaciones siguientes:
 - a. Las que ocupen suelo calificado como Sistema Local, incompatible con la construcción.
 - b. En el caso de sectores de SU-NC o SUR, salvo que el propio PXOM o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
 - c. Las que se encuentren situados en el Suelo Urbanizable, que contravengan indicaciones de ordenación consideradas vinculantes.
 - d. Las que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según el presente PXOM, con los de los sistemas generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el planeamiento general.
 - e. Las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por el presente PXOM, por las Ordenanzas Municipales específicas, o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
3. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles sobre los que el PXOM, o instrumentos que lo desarrollen, establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 94 *Limitaciones en las situaciones de fuera de ordenación*

En los edificios o instalaciones declarados expresamente fuera de ordenación a resultas de las situaciones descritas en el artículo anterior, no podrán autorizarse obras con excepción de las previstas en los puntos 2 y 3 del artículo 103 de la LOUGA:

- a. En las construcciones y edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones del PXOM sólo se podrán autorizar obras de mera conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso



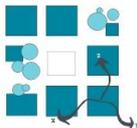
preexistente. Salvo que en el planeamiento se disponga justificadamente lo contrario, en ningún caso se entenderán incluidas en la situación prevista en este apartado las edificaciones o instalaciones en suelo rústico que hubieran obtenido legalmente la preceptiva licencia urbanística y que se hubieran ejecutado de conformidad con la misma.

- b. En las construcciones sólo parcialmente incompatibles con el nuevo planeamiento se podrán autorizar, asimismo, obras parciales y circunstanciales de consolidación, así como las de mejora, reforma y, en casos justificados, ampliación de la superficie construida que se determinen por el plan general respectivo.

Artículo 95 *Usos y obras provisionales*

Los usos y obras provisionales se regulan en el artículo 102 de la LOUGA, de la siguiente manera:

1. En los terrenos clasificados como suelo urbanizable terrenos afectados a sistemas generales en tanto no se haya iniciado el procedimiento de gestión correspondiente, podrá autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional, siempre que no se hallen expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de demolerse cuando lo acordase el ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario se hará constar bajo las indicadas condiciones en el registro de la propiedad.
2. Las obras ejecutadas para usos provisionales habrán de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables. No se admiten como usos provisionales los residenciales ni los industriales.



TÍTULO VI CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. ORDENANZAS

CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES GENERALES

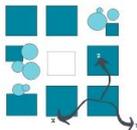
Artículo 96 Ordenanzas en suelo Urbano

1. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el Suelo clasificado como urbano Consolidado. Cada una de ellas representa una calificación diferenciada del suelo y tiene condiciones particulares en cuanto a los siguientes parámetros: los usos básicos (predominante, compatibles y prohibidos), la edificabilidad y la intensidad de usos, la tipología edificatoria y las condiciones de la parcela edificable.
2. Estas Ordenanzas constituyen las determinaciones de ordenación detallada que, junto con el resto de determinaciones establecidas en esta normativa, regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización.
3. Son de aplicación en las diferentes obras que se realicen en las zonas grafiadas como tal en los planos de ordenación del suelo urbano.
4. Las condiciones particulares sobre usos prohibidos no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos predominantes o compatibles de cada ordenanza.

Artículo 97 División en Ordenanzas

A los efectos de la regulación de las condiciones de edificación y uso, el suelo urbano del municipio de Campo Lameiro se divide en las ordenanzas indicadas a continuación:

RT	RESIDENCIAL TRADICIONAL
RR	RESIDENCIAL RURAL
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
RB	RESIDENCIAL EN BLOQUE
I	INDUSTRIAL
EQ	EQUIPAMIENTO
EL1	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
SU	SERVICIOS URBANOS
VI	VIARIO PÚBLICO



CAPÍTULO II. ORDENANZA RESIDENCIAL TRADICIONAL (RT)

Artículo 98 *Ámbito de aplicación*

La ordenanza Residencial Tradicional (RT), se corresponde con los solares con frente a los viarios que estructuran el núcleo tradicional de A Lagoa, mayoritariamente conformados con edificaciones con una posición variada dentro de la parcela, (edificaciones alineadas a calle, retranqueadas, adosadas o aisladas) pero siempre con una vocación de formar un frente edificado hacia viario en el que se apoyan.

Artículo 99 *Condiciones generales y criterios para ordenar la edificación*

1. El objetivo de esta ordenanza es primar el mantenimiento de las edificaciones existentes y posibilitar la reproducción de volúmenes y la posición de edificaciones análogas a las existentes. Para ello se es respetuoso con las situaciones de facto, esto es, derechos de luces, retranqueos existentes en parcelas únicas o en series de parcelas, etc.
2. Para ello se establecen dos tipos de condiciones de ordenación en función de la situación de partida:
 - A.- Casos de rehabilitación de la edificación o sustitución de las edificaciones existentes.
 - B.- Casos de edificación de nueva planta sobre nueva parcela o sobre parcela no edificada con anterioridad, o bien ampliación de edificaciones existentes.

Artículo 100 *Condiciones de parcela*

1. **Parcela mínima edificable:** se admite como parcela edificable cualquier parcela existente antes de la aprobación de este PXOM.
2. **Alineaciones:**

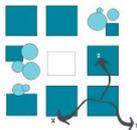
Las alineaciones son las existentes, con las condiciones de reajuste establecidas en el caso de viario menor de 4,5 metros que se establecen en el artículo 145 en los que se estudiará la conveniencia de su mantenimiento o sustitución en función del grado de protección de la edificación.

3. **Segregación o agregación de parcelas:**

Se podrán agregar o segregar parcelas, siempre que el frente mínimo resultante sea mayor de 6 metros.

Artículo 101 *Condiciones de uso*

1. Uso básico principal: Vivienda, con un mínimo del 60%.
2. Usos básicos compatibles: Residencia Comunitaria; Comercio y Servicios (Nivel 1); Oficinas, Hospedaje; Espectáculo y Reunión; Hostelería; Taller (Nivel 1); Almacén (Nivel 1); Garaje y Estacionamiento; Parque y Jardín; y Colectivo. Dentro de los usos básicos compatibles se establecen las siguientes limitaciones:
 - Para el uso básico Comercio y Servicios, solo se establecerá en planta baja y con una superficie máxima de 300 m² construidos.
 - Los usos Hospedaje, Hostelería y Colectivo, no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.



3. Usos básicos prohibidos: Industria; Agrícola; Ganadero; Almacén niveles 2 y 3; Taller niveles 2 y 3; Comercio y Servicios con una superficie mayor de 300 m²; Usos Especiales; y dentro del uso básico Hostelería; las discotecas y salas de fiestas.

Artículo 102 *Condiciones de edificación*

1. Posición de la edificación en la parcela:

a. Retranqueos:

En el **caso A**: se respetarán los retranqueos existentes en la edificación en relación con las colindantes.

En el **caso B**: se podrá edificar retranqueándose de la alineación oficial. En los casos de parcelas colindantes con derechos de vistas se retranquearán 3 metros; asimismo en el caso de existencia de medianeras laterales se procurará resolver adosándose a ella. En el caso de optar por retranqueos tendrán un mínimo de 3 metros.

Se podrá edificar respetando las relaciones con el espacio público existentes, debiendo mantener los derechos de luces existentes con las construcciones existentes en la misma parcela o en las colindantes. En caso de parcelas colindantes con edificación retranqueada, no se permitirá la creación de nuevas paredes medianeras mayores de cuatro metros de altura.

2. **Edificabilidad:** será la existente o como mínimo el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.

3. Condiciones de volumen:

a. Altura de la edificación:

- En el caso A se podrá mantener la existente, pudiendo alcanzar dos plantas (B+I) si la edificación existente fuera más baja.
- En el caso B: será de dos plantas, B+I (7,5 metros).

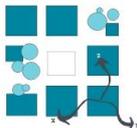
b. Superficie máxima de ocupación:

- En el caso A: la existente o como mínimo, lo permitido en el caso B:
- En el caso B: se establecen ocupaciones en función de la superficie de la parcela:
 - i. En parcelas menores de 150 m² se permite hasta el 100%.
 - ii. En parcelas de 150 a 300 m² hasta un 80%.
 - iii. En parcelas de más de 300 m² la ocupación equivalente a la establecida para el resto de las plantas.

c. Fondo edificable:

- El fondo máximo en planta baja provienen de la ocupación autorizable :
 - i. en parcelas menores de 150 m² se admite una ocupación máxima del 100% por lo que no existen fondo máximo.
 - ii. en parcelas de 150 a 300m², se admite una ocupación máxima del 80% de la misma, no existiendo un fondo máximo.
 - iii. En parcelas de más de 300 m² la ocupación máxima será la que se obtiene por la regulación del fondo máximo del resto de plantas (punto siguiente).

- El fondo máximo:



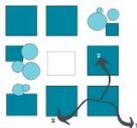
- i. En el caso A: el fondo será el existente, y en su defecto hasta un fondo de 14 metros.
 - ii. En el caso B: el fondo máximo será de 14 metros.
- d. **Cubierta:** las cubiertas serán inclinadas, con una con una pendiente entre el 40% (22°) y el 57% (30°), con paños continuos.
- e. **Vuelos:** Se mantendrán los vuelos de galerías, balcones y miradores en sus dimensiones y materiales actuales. Se utilizarán como referencia de composición para las nuevas edificaciones dentro de esta ordenanza. existentes. En las nuevas edificaciones no se permitirán voladizos cerrados, y los vuelos solo podrán realizarse cuando la distancia entre alineaciones sea mayor de 6 m, no pudiendo exceder 1/10 del ancho de la calle y con un máximo de 0,60 m.

Artículo 103 *Otras condiciones*

1. Aprovechamiento bajocubierta: se permite el aprovechamiento del bajocubierta con uso vividero.
2. Plazas de aparcamiento: siempre que sea factible en función de las condiciones del solar, el Ayuntamiento podrá exigir una plaza de garaje por cada vivienda, o su equivalente por cada 100 m² de superficie construida de edificación.

Artículo 104 *Condiciones estéticas*

1. Con el fin de promover la protección de las características de las edificaciones tradicionales incluidas en esta ordenanza, se establece el principio de conservación de las fachadas y cubiertas que alberguen características formales y constructivas tradicionales, en concreto se mantendrán y conservarán los siguientes elementos:
 - a. Sillería, dinteles, pilastras, recercados, balcones, rejería y demás elementos característicos.
 - b. Composición y ritmos de huecos, adaptándolos al carácter definido por las edificaciones tradicionales y/o protegidas próximas.
 - c. Los cerramientos de los vanos se situarán en el plano de la fachada, ya sea a cara interna o externa, debiendo utilizar la tipología de huecos tradicionales.
 - d. Los materiales, su tratamiento, disposición, textura, color, etc., serán los predominantes en el conjunto a proteger, prohibiéndose aquellos que siendo o no tradicionales, no se correspondan con los del conjunto a proteger.
 - e. Las fachadas se terminarán en piedra, debiendo utilizarse en al menos un 80% de sus paramentos.
 - f. Se prohíbe el aluminio en su color.
 - g. La teja será cerámica curva, o similar, recomendándose el uso de teja del país.
 - h. Los aleros, cornisas, molduras, impostas, etc., serán similares a los de las edificaciones tradicionales próximas.
 - i. Se cuidará el tratamiento de las plantas bajas comerciales, que deberán integrarse en la composición general de la fachada. Los rótulos se situarán preferentemente al interior de los huecos de dicha planta. En caso de situarse sobre la fachada no podrán sobresalir más de 15 cm.



CAPÍTULO III. ORDENANZA RESIDENCIAL RURAL (RR)

Artículo 105 *Ámbito de aplicación*

La ordenanza Residencial Rural (RR), se corresponde con los solares con baja ocupación, muchos de ellos sin edificar, y con una vocación más rural en su relación con el espacio público y su posición dentro del solar, pero que a su vez son zonas de transición entre lo edificado tradicional, apoyado en viario, y los nuevos crecimientos residenciales en las zonas norte y sur del Suelo Urbano.

Artículo 106 *Condiciones generales y criterios para ordenar la edificación*

1. El objetivo de esta ordenanza es posibilitar la construcción de edificaciones aisladas, con una posición libre dentro del solar, haciendo especial énfasis en los cierres de las parcelas y el carácter rural de la zona.
2. Se posibilitarán también los usos auxiliares propios de las zonas rurales, como pequeñas naves o talleres.

Artículo 107 *Condiciones de parcela*

1. **Parcela mínima edificable:** se admite como parcela edificable cualquier parcela existente antes de la aprobación de este PXOM.
2. **Alineaciones:** Las alineaciones son las existentes, con las condiciones de reajuste establecidas en el caso de viario menor de 4,5 metros que se establecen en el artículo 145.
3. **Segregación o agregación de parcelas:**
Se podrán agregar o segregar parcelas, siempre que el frente mínimo resultante sea mayor de 6 metros.

Artículo 108 *Condiciones de uso*

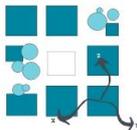
1. Uso básico principal: Vivienda, Taller (Niveles 1 y 2), Almacén (Niveles 1 y 2) y Agrícola.
2. Usos básicos compatibles: Parque y jardín, Comercio y servicios (Niveles 1 y 2), Oficinas, Hospedaje, Espectáculo y Reunión, Hostelería, Garaje y estacionamiento, Colectivo, Religioso, Deportivo, Servicios Urbanos y Usos especiales.
3. Usos básicos prohibidos: Ganadero e Industria.
4. No se regulan intensidades de usos.

Artículo 109 *Condiciones de edificación*

1. **Posición de la edificación en la parcela:**

Retranqueos: la edificación puede optar entre construirse alineada al frente o bien retranquearse de la alineación, debiendo en cualquier caso disponerse a una distancia de más de 3 metros de cualquier edificación existente con anterioridad. En los laterales podrá adosarse a la edificación colindante, siempre que existiera una medianera, o en el caso de que no existiera edificación adosada, mediante acuerdo entre ellos mediante escritura pública.

2. **Edificabilidad:** será como máximo de 1 m²/m² sobre la superficie neta del solar.
3. **Condiciones de volumen:**



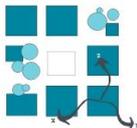
- a. **Altura de la edificación:** Será de dos plantas, B+I (6,5 metros).
- b. **Fondo edificable:** no se regula.
- c. **Superficie máxima de ocupación:** La ocupación máxima de parcela se establece en función de la superficie neta de la parcela respetando las distancias que se pudieran exigir a linderos.
 - i. En parcelas menores de 150m² se permite hasta el 100%.
 - ii. En parcelas de 150 a 300m² un 80% hasta un máximo de 200 m².
 - iii. En parcelas de más de 300 m² se autoriza una ocupación desde 200 m² hasta un máximo del 50% de la parcela
- d. **Cubierta:** las cubiertas serán inclinadas, con una con una pendiente entre el 40% (22°) y el 57% (30°), con paños continuos.
- e. **Vuelos:** En las nuevas edificaciones no se permitirán voladizos cerrados, y los vuelos solo podrán realizarse cuando:
 - i. Si la edificación se alinea a calle, cuando la distancia entre alineaciones sea mayor de 6 m, no pudiendo exceder 1/10 del ancho de la calle y con un máximo de 0,60 m.
 - ii. Si la edificación se retranquea respecto de la alineación, se podrán realizar vuelos hasta un máximo de 0,60 m, siempre que la distancia entre el vuelo y la edificación más próxima sea un mínimo de 3 metros.

Artículo 110 *Otras condiciones*

1. Aprovechamiento bajocubierta: se permite el aprovechamiento del bajocubierta con uso vividero siempre que esté vinculado a la planta inmediatamente inferior.
2. Plazas de aparcamiento: se exigirá una plaza de garaje por cada vivienda, o su equivalente por cada 100 m² de superficie construida sobre rasante de edificación.

Artículo 111 *Condiciones estéticas*

1. Se mantendrán los muros de mampostería que delimitan las parcelas, a no ser que debido a la necesidad de ampliar el viario sea preciso su desmontaje, debiendo posteriormente utilizar el material para el nuevo cerramiento de la parcela.
2. Se mantendrá la mampostería de las edificaciones tradicionales, pudiendo reutilizarse en la nueva construcción.



CAPÍTULO IV. ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

Artículo 112 *Ámbito de aplicación*

La ordenanza Residencial Unifamiliar (RU), se corresponde con los solares en las zonas de expansión de A Lagoa y Lameiro, zonas de borde donde también surgen parcelas de equipamiento. Debido a la estructura parcelaria, se plantean nuevos viales para completar la trama urbana del núcleo posibilitando una mejor organización de las áreas de nuevo crecimiento. La tipología utilizada es la unifamiliar aislada, retranqueada en todos los casos del cierre de parcela.

Artículo 113 *Condiciones generales y criterios para ordenar la edificación*

1. El objetivo de esta ordenanza es posibilitar un crecimiento ordenado apoyado en nuevos viales, con una densidad de ocupación baja.
2. Se podrán mantener las condiciones de la edificación existente en lo que respecta a alineaciones y alturas y ocupación excepto cuando el planeamiento proponga un viario que sea incompatible con ellas.

Artículo 114 *Condiciones de parcela*

1. **Parcela mínima edificable:** será de 200 m².
2. **Alineaciones:**
 - Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.
3. **Segregación o agregación de parcelas:**

Se podrán agregar o segregar parcelas, siempre que el frente mínimo resultante sea mayor de 12 metros.

Artículo 115 *Condiciones de uso*

1. Uso básico principal: Vivienda con un mínimo del 60%.
2. Usos básicos compatibles: Residencia comunitaria; Comercio y servicios (Nivel 1); Oficinas; Hospedaje; Hostelería; Taller (Nivel 1); Almacén (Nivel 1); Garaje y estacionamiento; Espacio libre y Colectivo. Los usos Hospedaje, Hostelería y Colectivo no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.
3. Usos básicos prohibidos: Industria; Agrícola; Ganadero; Almacén niveles 2 y 3; Taller niveles 2 y 3; Comercio y Servicios nivel 2 y Usos especiales.

Artículo 116 *Condiciones de edificación*

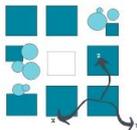
1. **Posición de la edificación en la parcela:**
 - a. **Retranqueos al frente:** se respetarán los retranqueos existentes en la edificación excepto si son incompatibles con el viario propuesto. Las nuevas edificaciones se retranquearán un mínimo de 5 metros de las alineaciones señaladas en planos.
 - b. **Retranqueos a colindantes:** será como mínimo de 3 metros. Se admitirán edificaciones adosadas a los linderos laterales en los siguientes casos: cuando existiera con anterioridad una edificación adosada al mismo, y cuando se tramite un Estudio de Detalle simultáneo que ordene los volúmenes edificables en varias parcelas.



2. **Edificabilidad:** será como máximo de 0,5 m²/m² sobre la superficie neta del solar.
3. **Condiciones de volumen:**
 - a. **Altura de la edificación:** Será de dos plantas, B+I (6,5 metros).
 - b. **Superficie máxima de ocupación:** La ocupación máxima de la parcela será del 50%.
 - c. **Fondo edificable:** no se regula.
 - d. **Cubierta:** las cubiertas serán inclinadas, con una con una pendiente entre el 40% (22°) y el 57% (30°), con paños continuos.
 - e. **Vuelos:** no se regulan.

Artículo 117 *Otras condiciones*

1. Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento del bajo cubierta con uso vividero siempre que esté vinculado a la planta inmediatamente inferior.
2. Plazas de aparcamiento: se exigirá una plaza de garaje por cada vivienda, o su equivalente por cada 100 m² de superficie construida sobre rasante de edificación.



CAPÍTULO V. ORDENANZA RESIDENCIAL EN BLOQUE (RB)

Artículo 118 *Ámbito de aplicación*

La ordenanza Residencial en Bloque (RB), se corresponde con las parcelas en las que se ha utilizado la tipología de bloque de viviendas.

Artículo 119 *Condiciones generales y criterios para ordenar la edificación*

1. El objetivo de esta ordenanza es posibilitar un crecimiento ordenado apoyado en nuevos viales, con una densidad de ocupación baja.
2. Se podrán mantener las condiciones de la edificación existente en lo que respecta a alineaciones y alturas y ocupación excepto cuando el planeamiento proponga un viario que sea incompatible con ellas.

Artículo 120 *Condiciones de parcela*

1. **Parcela mínima edificable:** será de 200 m².
2. **Alineaciones:** Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.
3. **Segregación o agregación de parcelas:** Se podrán agregar o segregar parcelas, siempre que el frente mínimo resultante sea mayor de 12 metros.

Artículo 121 *Condiciones de uso*

1. Uso básico principal: Vivienda con un mínimo del 60%.
2. Usos básicos compatibles: Residencia comunitaria; Comercio y servicios (Nivel 1); Oficinas; Hospedaje; Hostelería; Taller (Nivel 1); Almacén (Nivel 1); Garaje y estacionamiento; Espacio libre y Colectivo. Los usos Hospedaje, Hostelería y Colectivo no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.
3. Usos básicos prohibidos: Industria; Agrícola; Ganadero; Almacén niveles 2 y 3; Taller niveles 2 y 3; Comercio y Servicios nivel 2 y Usos especiales.

Artículo 122 *Condiciones de edificación*

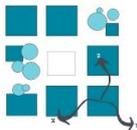
1. **Posición de la edificación en la parcela:**
 - a. **Retranqueos al frente:** no se establece retranqueo mínimo.
 - b. **Retranqueos a colindantes:** En el caso de medianeras existentes se admitirá, en su ausencia se podrá adosar en el caso de existir acuerdo instrumentado en escritura pública.
2. **Edificabilidad:** será como máximo de 0,825 m²/m² sobre la superficie neta del solar.
3. **Condiciones de volumen:**
 - a. **Altura de la edificación:** Será de dos plantas, B+I (6,5 metros).
 - b. **Superficie máxima de ocupación:** La ocupación máxima de la parcela será del 60%.
 - c. **Fondo edificable:** no se regula.



- d. **Cubierta:** las cubiertas serán inclinadas, con una con una pendiente entre el 40% (22°) y el 57% (30°), con paños continuos.
- e. **Vuelos:** no se regulan.

Artículo 123 *Otras condiciones*

1. Aprovechamiento bajocubierta: se permite el aprovechamiento del bajocubierta con uso vividero pudiendo no estar vinculado a la planta inmediatamente inferior.
2. Plazas de aparcamiento: se exigirá una plaza de garaje por cada vivienda, o su equivalente por cada 100 m² de superficie construida sobre rasante de edificación.



CAPÍTULO VI. ORDENANZA INDUSTRIAL (I)

Artículo 124 *Ámbito de aplicación*

1. La ordenanza Industrial (I), se corresponde con las parcelas del Parque Empresarial, en el lugar de A Facha, al sur del núcleo de Redonde, en el que se pueden implantar actividades comerciales, de almacenamiento e industriales, y que incluye la calificación que establece el Plan de Sectorización del Parque Empresarial de A Facha – Redonde -.
2. La ordenanza también será de aplicación en la aplicación ampliación del Parque Industrial, mediante un sector de suelo Urbanizable Delimitado.

Artículo 125 *Calificación del Plan de Sectorización*

3. El Plan de Sectorización realiza una calificación pormenorizada del ámbito, distinguiéndose:
 - Z-1: Uso Terciario.
 - Z-2: Uso Industrial
 - Z-3: Espacios Libres
 - Z-4: Dotacional
 - Z-5: Servicios
 - Z-6: Ampliación de caminos
 - Z-7: Viario y aparcamientos

Artículo 126 *Condiciones de parcela*

1. El Plan de Sectorización incluye una propuesta de parcelación que se concretará en los correspondientes Proyectos de Urbanización.
2. Agregación: se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que las ordenanzas señalan.
3. Segregación: Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, siempre que cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m².
 - b. Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenanza obtenida en el Plan de Sectorización.
 - c. Se resuelva adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.
 - d. Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originario.
 - e. La nueva parcelación será objeto de licencia.

**Artículo 127** **Condiciones de uso**

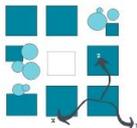
ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
Z-1	Terciario: Comercial, almacenes	Administrativo y oficinas. Socio-cultural. Garaje-aparcamiento. Deportivo.
Z-2	Industrial	Administrativo y oficinas. Socio-cultural. Garaje-aparcamiento. Deportivo.
Z-3	Sistema de espacios libres	—
Z-4	Equipamientos	—
Z-5	Servicios	—
Z-6	Viario público	—
Z-7	Viales y aparcamientos	—

Artículo 128 **Normas de edificación**

Las edificaciones deberán cumplir lo estipulado en el Plan de Sectorización, en cuanto a accesos a parcelas, niveles de edificación y rampas, construcciones en parcelas y aparcamientos en vía pública.

Artículo 129 **Condiciones generales de la edificación**

Además de las determinaciones del PXOM las edificaciones deberán cumplir lo estipulado en el Plan de Sectorización en cuanto a: cierres de parcelas, semisótanos, condiciones de edificabilidad, de uso, condiciones higiénicas, de protección contra el fuego y condiciones estéticas.



CAPÍTULO VII. ORDENANZA EQUIPAMIENTO (EQ)

Artículo 130 *Ámbito de aplicación*

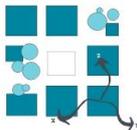
La ordenanza EQ es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "EQ" en los Planos de Ordenación y engloba tanto a equipamientos públicos como privados.

Artículo 131 *Condiciones de Uso*

1. Uso básico principal: Colectivo, con un mínimo del 70%.
2. Usos básicos compatibles: Vivienda, pero solo para guarda de la instalación, con un máximo de una vivienda por parcela y siempre que se construya un mínimo de 800 m² de uso básico colectivo; Residencia Comunitaria; Comercio y Servicios, (Nivel 1); Oficinas, Espectáculo y Reunión; y Hostelería, todos ellos si están vinculados a la actividad principal; Taller (Nivel 1) y Almacén (Nivel 1), siempre que estén vinculados a su uso principal educativo o cultural-asociativo; Garaje y estacionamiento, solamente en planta baja, sótano y patio; Deportivo; Parque y jardín, Servicios Urbanos; Viario y Comunicación.
3. Se establecen las siguientes limitaciones dentro de los usos básicos compatibles:
 - a. Los usos Comercio y Servicios, y Hostelería, con un máximo del 10% como suma total de todos ellos.
 - b. Usos básicos prohibidos: El resto.

Artículo 132 *Condiciones de Edificación*

1. Tipología de la edificación: Será la propia de la manzana o zona en la que se ubica, permitiéndose una tipología singular para los casos en que el proyecto justifique debidamente una intervención de este tipo.
2. Alineaciones de la edificación: podrán establecerse retranqueos si así se considera oportuno, con las condiciones señaladas más adelante. Serán de obligado cumplimiento aquellos que quedan identificados en plano.
3. Retranqueos a vial público:
 - a. Los retranqueos serán libres, a excepción de los señalados en los planos de ordenación que deberán cumplir las distancias reflejadas.
 - b. En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas de aplicación distintas de las de Equipamientos, los retranqueos se adecuarán a las tipologías y a las condiciones de volumen de esas ordenanzas, previa aprobación municipal.
4. Edificabilidad: será la resultante de aplicar 1 m²/ m², sobre la parcela bruta. En el caso de equipamientos existentes la edificabilidad será que tiene en la actualidad pudiendo siempre alcanzar la edificabilidad máxima de 1 m²/m².
5. Condiciones de volumen:
 - a. Número de Plantas: tres plantas, B+II (10,30), pudiendo tener más plantas si el uso al que se destina la edificación así lo requiere.
 - b. Altura de pisos: la altura libre de pisos será igual o superior a 3,50 m en planta baja, e igual o superior a 3,00 m en planta primera o siguientes.



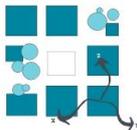
- c. Superficie máxima de ocupación sobre parcela: un 40 % en equipamientos deportivos con instalaciones al aire libre. Un 100% en el resto.

Artículo 133 *Edificios catalogados*

Además de las condiciones de la Ordenanza se regirán por las Normas de Protección del Catálogo del PXOM. Los equipamientos públicos o privados, situados en edificaciones incluidas dentro del catálogo de elementos protegidos, mantendrán la tipología arquitectónica existente.

Artículo 134 *Condiciones Particulares*

1. Las condiciones estéticas y de composición observarán las definidas para las ordenanzas de las parcelas colindantes.
2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir variaciones en las condiciones de volumen definidas con carácter general, en función de la utilidad pública del servicio y de las necesidades racionales del mismo.
3. En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que por su situación en la trama urbana se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en el PXOM.
4. La dotación de aparcamientos podrá disponerse en superficie y/o sótano.
5. Las plazas de aparcamiento en superficie y sus espacios de maniobra no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la parcela.



CAPÍTULO VIII. ORDENANZA ESPACIO LIBRE PÚBLICO (EL)

Artículo 135 *Ámbito de aplicación*

1. La ordenanza EL es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "EL" en los Planos de Ordenación.
2. La ordenanza EL se corresponde con las áreas públicas no edificadas con uso de parque y jardín.

Artículo 136 *Condiciones de Uso*

1. Uso básico principal: Parque y jardín, con una superficie ocupada mínima del 90%.
2. Usos básicos compatibles: Hostelería, siempre con una ocupación máxima del 1% de la superficie de cada unidad de espacio libre público, y con una altura máxima de una planta (planta baja), 3,00 m al alero; Espectáculo y reunión; Colectivo, solamente para equipamiento público con una ocupación máxima del 10% de la superficie de cada unidad de espacio libre público y con una altura máxima de una planta (planta baja), 3,5 m al alero; Deportivo, sólo para equipamiento público, y con una ocupación máxima para instalaciones descubiertas del 50% de cada unidad de espacio libre público; Servicios urbanos; Viario y comunicación.
 - a. El uso básico de Comercio y servicios (Nivel 1) sólo será admisible cuando se trate de edificaciones tipo quioscos en régimen de concesión, siempre con una ocupación máxima del 1% de la superficie de cada unidad de espacio libre público y con una altura máxima de una planta (planta baja), 3,00 m al alero.
 - b. El uso de Garaje y estacionamiento sólo será admisible sin edificación y en una superficie máxima del 10% de la superficie de cada unidad de espacio libre público.
 - c. Los usos de Espectáculo y Reunión sólo se admiten de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales.
3. Usos básicos prohibidos: el resto de usos básicos.

Artículo 137 *Condiciones de Edificación*

1. Tipología de la edificación: libre. Se permitirán elementos de mobiliario y pequeñas construcciones como quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc. Dichas instalaciones auxiliares deberán emplazarse de tal forma que no produzcan ningún impacto visual o ambiental, ni afecten a la calidad y mantenimiento de la jardinería y arbolado, ni limiten el uso y disfrute de los espacios libres y zonas verdes.
2. Alineaciones de la edificación: las alineaciones oficiales son las señaladas en los Planos de Ordenación. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza, equivalente a alineación de parcela privada o pública.
3. Edificabilidad: será la resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 0,1 m²/m² sobre la parcela, con un máximo de 50 m² construidos. En caso de permitirse esta ocupación para usos compatibles, estos espacios deberán descontarse del cómputo de los estándares de Espacios Libres Públicos legalmente exigibles.
4. Condiciones de volumen:
 - a. Número de Plantas: el número máximo de plantas será una planta (B).
 - b. Altura máxima de la edificación: será de 3,50 m (desde la rasante al alero). Esta altura podrá superarse excepcionalmente, cuando a juicio de los servicios técnicos

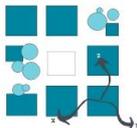


municipales existan circunstancias objetivas que lo justifiquen en razón a la naturaleza y funcionalidad de dichos elementos.

- c. Superficie máxima de ocupación sobre parcela: sobre rasante será del 10% de la parcela neta para el conjunto de las construcciones e instalaciones permitidas. En caso de permitirse esta ocupación para usos compatibles, estos espacios deberán descontarse del cómputo de los estándares de Espacios Libres Públicos legalmente exigibles.

Artículo 138 *Condiciones Particulares*

1. El índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50% de la superficie total.
2. Se permite el acceso de vehículos únicamente para paso de emergencias, servicios públicos y accesos a zonas de equipamientos, o aquellos expresamente señalados en los planos de ordenación.



CAPÍTULO IX. ORDENANZA SERVICIOS URBANOS (SU)

Artículo 139 Descripción y ámbito de aplicación

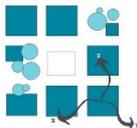
1. La ordenanza SU es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "SU" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza SU se corresponde con las instalaciones y espacios asociados necesarios para dotar a las parcelas del suministro de energía, agua, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, recogida y tratamiento de residuos, etc.

Artículo 140 Condiciones de Uso

1. Uso básico principal: Servicios urbanos, con un mínimo del 70%.
2. Usos básicos compatibles: Parque y jardín; Deportivo; Colectivo, únicamente para servicio de atención al personal o cliente del uso básico principal y siempre vinculado a la actividad principal; Garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante; Oficinas siempre que estén vinculadas al uso principal; Usos especiales; Viario y comunicación.
3. Se permite el uso de Comercio y servicios (Nivel 1) únicamente para servicio vinculado al uso básico principal y sólo en planta baja, con un máximo de 60 m² por parcela.
4. También se permiten el uso de Taller (Niveles 1 y 2), y Almacén (Niveles 1 y 2), todos ellos siempre que estén vinculados a la actividad principal y sirvan para mantenimiento de las instalaciones propias.
5. Usos básicos prohibidos: el resto de usos básicos.

Artículo 141 Condiciones de Edificación

1. Tipología de la edificación: libre. Todas las instalaciones y edificaciones auxiliares se realizarán guardando armonía con su entorno, y deberán emplazarse de forma que no produzcan impacto visual o ambiental.
2. Alineaciones de la edificación: no se definen. En función de las características de la edificación cuando tengan más de 4 m de altura se deberá establecer un retranqueo a los linderos laterales y/o traseros
3. Edificabilidad: no se fija para las instalaciones propiamente dichas. En caso de ser necesaria alguna edificación auxiliar, su superficie máxima edificable resultará de aplicar un índice de edificabilidad máximo de 0,60 m²/m².
4. Condiciones de volumen:
 - a. Número de Plantas: con carácter general el número máximo de plantas será de una planta (B).
 - b. Altura máxima de la edificación: será de 4,00 m. No obstante podrán permitirse alturas mayores cuando lo requiera la instalación de un elemento de infraestructura específico para su correcto funcionamiento.
 - c. Ocupación máxima en planta: la superficie máxima de ocupación será del 60% de la parcela, o la requerida por la instalación previa justificación técnica y aprobación por parte de los técnicos municipales.
5. Otras condiciones: Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas ajardinadas y de paseo, y/o aparcamiento.



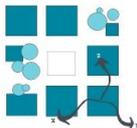
TÍTULO VII CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO DE NÚCLEO RURAL.

CAPÍTULO I. CONTEXTO DE APLICACIÓN

Artículo 142 *Ámbito*

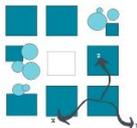
Se corresponde con los suelos clasificados como Suelo de Núcleo Rural, que se relacionan a continuación:

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m ² SEGÚN SU CLASIFICACIÓN	%	TOTAL m ² NÚCLEO RURAL
1.3 Alende-NRC	32.365,34	78,51	41.225,98
1.3 Alende-NRT	8.860,65	21,49	
1.4 Chacente-NRC	46.445,11	35,55	130.661,61
1.4 Chacente-NRT	84.216,50	64,45	
1.5 Lameiro-NRC	109.748,89	81,56	134.568,98
1.5 Lameiro-NRT	24.820,09	18,44	
1.6 Moraño-NRC	10.819,23	29,39	36.810,30
1.6 Moraño-NRT	25.991,07	70,61	
1.7 Praderrei-NRC	102.950,54	65,92	156.180,31
1.7 Praderrei-NRT	53.229,77	34,08	
2.1 Castro-NRT	22.691,43	100,00	22.691,43
2.2 Cimadevila-NRC	31.526,32	69,25	45.525,70
2.2 Cimadevila-NRT	13.999,38	30,75	
2.3 Fafid-NRT	6.151,68	100,00	6.151,68
2.4 Liñares-NRC	24.413,21	55,60	43.907,12
2.4 Liñares-NRT	19.493,91	44,40	
2.5 O Castriño-NRC	11.504,84	47,38	24.279,73
2.5 O Castriño-NRT	12.774,90	52,62	
2.6 O Couso-NRC	48.444,88	71,37	67.876,23
2.6 O Couso-NRT	19.431,34	28,63	
2.7 Padín-NRT	29.304,17	100,00	29.304,17
2.8 Rozas-NRC	4.521,23	19,47	23.224,06
2.8 Rozas-NRT	18.702,83	80,53	
3.1 A Laxe-NRC	76.576,12	60,51	126.558,44
3.1 A Laxe-NRT	49.982,32	39,49	
3.2 Cerdeiras-NRC	46.765,12	53,08	88.105,00
3.2 Cerdeiras-NRT	41.339,88	46,92	
3.3 Fontenla-NRC	62.789,14	73,99	84.856,77
3.3 Fontenla-NRT	22.067,63	26,01	
3.4 Gargallóns-NRC	45.067,04	76,43	58.968,65
3.4 Gargallóns-NRT	13.901,61	23,57	
3.5 Mullerboa-NRC	26.383,98	42,53	62.037,56
3.5 Mullerboa-NRT	35.653,58	57,47	
3.6 Reboredo-NRC	15.099,50	13,99	107.895,07
3.6 Reboredo-NRT	92.795,57	86,01	
3.7 Redonde-NRC	57.983,85	42,10	137.730,81
3.7 Redonde-NRT	79.746,96	57,90	
4.1 A Brea-NRT	20.855,02	100,00	20.855,02
4.2 A Lamosa-NRC	19.930,01	33,42	59.632,26
4.2 A Lamosa-NRT	39.702,26	66,58	
4.3 Armonda-NRC	19.305,46	43,19	44.698,22
4.3 Armonda-NRT	25.392,75	56,81	
4.4 Muimenta-NRT	30.922,86	100,00	30.922,86
4.5 Painceiros-NRT	70.701,26	100,00	70.701,26
4.6 Paredes-NRC	11.995,36	17,55	68.336,12
4.6 Paredes-NRT	56.340,76	82,45	
5.1 Fornelos-NRT	19.056,50	100,00	19.056,50
5.2 Parada-NRT	54.901,71	100,00	54.901,71
5.3 San Isidro-NRC	30.834,21	23,27	132.527,45
5.3 San Isidro-NRT	101.693,24	76,73	
5.4 Caneda-NRC	5.628,70	16,22	34.711,00
5.4 Caneda-NRT	29.082,30	83,78	
5.5 Morillas-NRT	20.575,70	100,00	20.575,70



Artículo 143 *Regulación urbanística de núcleo rural*

1. Tiene por objeto definir lo que la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia denomina núcleos rurales, y garantizar en ellos las condiciones de habitabilidad y servicios.
2. El conjunto de las condiciones urbanísticas es el resultante de:
 - a. La delimitación de su ámbito, con indicación de condiciones y limitaciones para los usos de los terrenos y de las construcciones, así como de las características estéticas de las edificaciones.
 - b. Las demás determinaciones del PXOM, que en función de las características del suelo de núcleo rural fueran aplicables.



CAPÍTULO II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO DE NÚCLEO RURAL

Artículo 144 *Ámbito de aplicación*

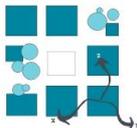
1. Las condiciones de ordenación del suelo de núcleo rural se asignan con la denominación NR, en los planos y son de aplicación en todos los núcleos rurales del término municipal.
2. En función de las tipologías de núcleo rural se establecen dos grupos diferenciados de condiciones de edificación, derivadas de la aplicación de los criterios establecidos en la LOUGA respecto a los tipos de situaciones de los núcleos rurales.
 - a. Con la denominación NR 1, nos referimos a las condiciones de aplicación en los “Núcleos rurales históricos o tradicionales” o en las partes tradicionales de los “Núcleos rurales complejos”. Se han grafiado en el Plano de Ordenación con la etiqueta NR-1.
 - b. Con la denominación NR 2, nos referimos a las condiciones de aplicación en los “Núcleos rurales no tradicionales” o en las partes de los “Núcleos mixtos” que no son tradicionales. Se han grafiado en los planos de Ordenación con la etiqueta NR-2.

Artículo 145 *Condiciones generales y criterios para ordenar la edificación*

1. El objetivo general de estas condiciones de edificación es regular la edificación en los suelos de núcleo rural que delimita el PXOM, de manera que se establezcan las condiciones que garanticen la integración de la nueva edificación de acuerdo con la naturaleza de los núcleos, todo ello de acuerdo con las exigencias de habitabilidad e integrando la edificación en el entorno rural en el que se encuentra.
2. Con carácter general se priorizará la recuperación de la arquitectura tradicional existente en los núcleos, y se posibilitarán los usos auxiliares propios de las zonas rurales.

Artículo 146 *Condiciones de parcela*

1. En los ámbitos señalados como NR1 se establecen las siguientes condiciones:
 - a. Parcela mínima edificable: la parcela mínima edificable será de 300 m². La parcela edificable podrá tener una superficie menor de forma excepcional en el caso que ya estuviera edificada con una edificación residencial.
 - b. Segregación o agregación de parcelas: Se podrán agregar o segregar parcelas, siempre que las resultantes tengan un frente mínimo mayor de 12 metros y una superficie mayor de 300m².
 - c. Alineaciones: Las alineaciones entendidas como límite entre lo público y lo privado, se establecerán a partir de los datos grafiados en los planos de ordenación y a partir de la comprobación in situ. Se considerará la necesidad de retranquear el cerramiento de acuerdo con la consideración de los siguientes aspectos y procedimiento:
 - i. Las características de las diferencias de cota del terreno con la parcela objeto.
 - ii. La existencia de Hórreos que impida esa modificación.
 - iii. La existencia de construcciones residenciales de cualquier tipo o no residenciales de tipo tradicional.
 - iv. La existencia de muros de cerramiento tradicionales y/o la existencia de otros elementos como emparrados tradicionales (elementos con protección por su interés patrimonial, cultural y paisajístico).

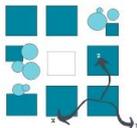


- d. La sección mínima exigible del viario de acceso, que vengan obligadas por las condiciones de accesibilidad y seguridad, y encuadradas por los retranqueos respecto a los ejes de los caminos y carreteras. En el caso de que se trate de caminos vecinales
 - e. En el caso de que no existan dificultades ni elementos relevantes, la anchura mínima adecuada se considera de 4,5 metros, lo que equivale a un retranqueo de 2,25 desde el eje.
2. En los ámbitos señalados como NR2
- a. Parcela mínima edificable: la parcela mínima será de 600 m². La parcela edificable podrá tener una superficie menor de forma excepcional en el caso que ya estuviera edificada con una edificación residencial
 - b. Segregación o agregación de parcelas: Se podrán agregar o segregar parcelas, siempre que las resultantes tengan un frente mínimo resultante mayor de 15 metros y una superficie mayor de 600 m².
 - c. Alineaciones: Las alineaciones entendidas como límite entre lo público y lo privado, se establecerán a partir de los datos grafiados en los planos de ordenación y a partir de la comprobación in situ. Se considerará la necesidad de retranquear el cerramiento de acuerdo con la consideración de los siguientes aspectos y procedimiento:
 - i. Las características de las diferencias de cota del terreno con la parcela objeto.
 - ii. La existencia de Hórreos que impida esa modificación.
 - iii. La existencia de construcciones residenciales de cualquier tipo o no residenciales de tipo tradicional.
 - iv. La existencia de muros de cerramiento tradicionales y/o la existencia de otros elementos como emparrados tradicionales (elementos con protección por su interés patrimonial, cultural y paisajístico).
 - d. La sección mínima exigible del viario de acceso, que vengan obligadas por las condiciones de accesibilidad y seguridad, y encuadradas por los retranqueos respecto a los ejes de los caminos y carreteras. En el caso de que se trate de caminos vecinales
 - e. En el caso de que no existan dificultades ni elementos relevantes la anchura mínima adecuada se considera de 4,5 metros, lo que equivale a un retranqueo de 2,25 desde el eje.

Artículo 147 Condiciones de uso

En los ámbitos definidos como NR1 y NR 2 las condiciones de uso serán las siguientes:

1. Uso básico principal: será el uso de vivienda en cualquiera de sus tipos (unifamiliar o plurifamiliar).
2. Se consideran como Usos básicos compatibles:
 - a. El uso de Taller (Niveles 1 y 2), Almacén (Niveles 1 y 2) y Agrícola; el uso de parque y jardín, el de Comercio y servicios (Niveles 1 y 2), Oficinas, Reunión, Hostelería, Garaje y estacionamiento.
 - c. Los usos de Hospedaje, Espectáculo y Colectivo, Religioso, (en su nivel 1), Servicios Urbanos y Usos especiales, todos ellos solamente sobre parcela propia.
 - d. Se consideran como compatibles el uso ganadero del tamaño de explotación que establezca la legislación sectorial que es compatible con áreas residenciales.



3. Usos básicos prohibidos: el uso Industrial.

Artículo 148 *Condiciones de edificación en el ámbito de núcleo rural tradicional (NR1)*

En los ámbitos señalados como NR1, las condiciones de edificación son las que se establecen en los apartados de este artículo. En el caso de edificaciones existentes que no cumplan algunos de estos parámetros no se consideran fuera de ordenación, y en ellas podrán realizarse actuaciones de mantenimiento, siempre que los usos y condiciones sean admisibles por las legislaciones específicas.

1. Posición de la edificación en la parcela, y retranqueos:

- a. Las nuevas construcciones, se pueden situar de forma libre en la parcela. Son obligatorios, los retranqueos mínimos con respecto a las vías de acceso, y que se corresponden a una separación mínima de 4 metros del eje de la vía, y 3 metros con respecto al lindero posterior con las excepciones justificadas que se señalan en el 145.1. En caso de que se opte por retranquear la edificación respecto a los linderos laterales, este retranqueo es, como mínimo, de 3 metros.
- b. En las zonas de alineaciones estables o consolidadas la nueva edificación deberá mantener la continuidad con la posición de las edificaciones existentes, (entendiendo como tales las de las parcelas colindantes), siempre que las regulaciones específicas de carreteras y caminos no exijan distancias mayores.
- c. Se permitirá la disposición de la nueva edificación adosada a pared medianera en las siguientes situaciones: ,si en un lindero hubiera una pared medianera, siempre que la preservación de la edificación tradicional lo permita, y en el caso de que exista acuerdo entre los dos propietarios, y que se documente mediante escritura pública.

2. Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 1m²/m², excepto en los casos en los que las edificaciones existentes (anteriores a 1950) ya dispusieran de mayor edificabilidad. Asimismo vendrá limitada por lo que se derive de las exigencias del resto de las condiciones que se establecen.

3. Condiciones de volumen:

- a. Otras limitaciones al volumen máximo:

El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes en el núcleo rural. Se justifica y define en los apartados siguientes.

En caso de que resulte imprescindible excederlo por exigencias del uso o actividad, será necesario descomponerlo en dos o más volúmenes conectados entre sí, a fin de adaptar las volumetrías a las tipologías tradicionales propias del medio rural. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

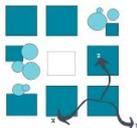
- b. Altura de la edificación:

La altura de la edificación no excederá de planta baja y piso, ni de un máximo de 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.

El cumio o cumbre no deberá tener una altura superior a 3,5m sobre la cornisa.

- c. Superficie máxima de ocupación:

La ocupación máxima de parcela se establece en función de la superficie neta de la parcela respetando las distancias que se pudieran exigir a linderos. En todo caso la ocupación máxima posible no será mayor del 80% de la parcela.



d. Cubierta:

Las cubiertas serán inclinadas, de paños continuos, a dos tres o cuatro aguas, y con una pendiente entre el 40% (22°) y el 57% (30°). La cumbrera tendrá preferentemente la dirección de la menor pendiente, por lo que la cubierta tendrá pendiente coherente con la pendiente del terreno en el que se emplaza la edificación.

e. Vuelos:

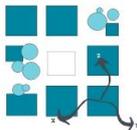
En las nuevas edificaciones no se permitirán cuerpos volados cerrados, salvo en el caso en el que se trate de rehabilitación de edificaciones tradicionales (o anteriores a 1950) que los poseyeran con anterioridad.

Respecto a los vuelos abiertos, solo podrán realizarse en los casos en los que las edificaciones tradicionales del área los posean y siempre que se cumplan las siguientes exigencias:

- i. Si la edificación está alineada a calle, se admitirán cuando la distancia entre alineaciones sea mayor de 6 m, no pudiendo exceder 1/10 del ancho de la calle y con un máximo de 0,60 m.
- ii. Si la edificación se retranquea respecto de la alineación, se podrán realizar vuelos hasta un máximo de 0,60 m, siempre que la distancia entre el vuelo y la edificación más próxima sea un mínimo de 3 metros.

Artículo 149 **Condiciones de edificación en el ámbito de núcleo rural reciente (NR2)**

En los ámbitos señalados como NR2 las condiciones de edificación son las que se establecen en los apartados de este artículo. En el caso de que edificaciones existentes no cumplieran algunos de estos parámetros no se consideran fuera de ordenación y en ellas podrán realizarse actuaciones de mantenimiento, siempre que los usos y condiciones sean admisibles por las legislaciones específicas.



1. Posición de la edificación en la parcela, y retranqueos:

- a. Las nuevas construcciones, se pueden situar de forma libre en la parcela. Son obligatorios, los retranqueos mínimos con respecto a las vías de acceso, que en todo caso deben separarse un mínimo de 4 metros del eje de la vía, y 3 metros con respecto al lindero posterior con las excepciones justificadas que se señalan en el 145. 2.. En caso de que se opte por retranquear la edificación respecto a los linderos laterales, este retranqueo es, como mínimo, de 3 metros.
- b. En las zonas de alineaciones estables o consolidadas la nueva edificación podrá mantener la continuidad en la alineación de éstas, siempre que no fuera obligatorio por distancia a caminos y/o carreteras.
- c. Se podrá adosar la nueva edificación a la colindante en los casos en los que hubiera una pared medianera y siempre que la preservación de la edificación tradicional lo permita, , o bien siempre que exista acuerdo entre ellos mediante escritura pública.
- d. No obstante no se permite un proceso de parcelación y edificación sucesiva que suponga la creación de más de cinco viviendas de forma simultánea como viviendas adosadas.

2. Edificabilidad:

La edificabilidad máxima en el ámbito NR 2 será como máximo de 0,7 m²/m², excepto en los casos en los que las edificaciones existentes (anteriores a 1950) ya dispusieran de mayor edificabilidad. Asimismo vendrá limitada por lo que se derive de las exigencias del resto de las condiciones que se establecen.

En las zonas señaladas como NR 2 la edificabilidad será como máximo de 0,7 m²/m² sobre la superficie neta del solar.

3. Condiciones de volumen:

En las zonas grafiadas como NR 2, el volumen máximo de la edificación vendrá definido por el resto de las condiciones establecidas en esta normativa.

a. Altura de la edificación:

La altura de la edificación no excederá de planta baja y piso, ni de un máximo de 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno hasta el arranque inferior de la vertiente de cubierta.

b. Superficie máxima de ocupación:

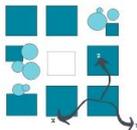
La ocupación máxima de parcela se establece en función de la superficie neta de la parcela respetando las distancias que se pudieran exigir a linderos.

En parcelas de más de 300 m² la ocupación posible no será mayor del 80%.

c. Cubierta: En todos los casos las cubiertas serán inclinadas, con una con una pendiente entre el 40% (22°) y el 57% (30°), con paños continuos.

d. Vuelos: En las nuevas edificaciones no se permitirán cuerpos volados cerrados, salvo en las restauraciones de edificaciones que los posean. Respecto a los vuelo abiertos, solo podrán realizarse en los casos en los que las edificaciones tradicionales del área las posean y siempre que se cumplan las siguientes exigencias:

- i. Si la edificación se alinea a calle, cuando la distancia entre alineaciones sea mayor de 6 m, no pudiendo exceder 1/10 del ancho de la calle y con un máximo de 0,60 m.



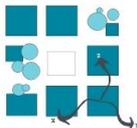
- ii. Si la edificación se retranquea respecto de la alineación, se podrán realizar vuelos hasta un máximo de 0,60 m, siempre que la distancia entre el vuelo y la edificación más próxima sea un mínimo de 3 metros.

Artículo 150 **Otras condiciones**

1. Aprovechamiento bajocubierta: se permite el aprovechamiento del bajocubierta con uso vividero siempre que esté vinculado a la planta inmediatamente inferior.
2. Plazas de aparcamiento: se exigirá una plaza de garaje por cada vivienda, o su equivalente por cada 100 m² de superficie construida sobre rasante de edificación.

Artículo 151 **Condiciones estéticas**

1. Cerramientos de parcela.- con carácter general se mantendrán los muros de mampostería que delimitan las parcelas, a no ser que debido a la necesidad de ampliar el viario sea preciso su desmontaje, debiendo posteriormente utilizar el material para el nuevo cerramiento de la parcela.
2. Respecto a los muros de las edificaciones.- Con carácter general se mantendrán aquellos muros de mampostería existentes en las edificaciones tradicionales, pudiendo reutilizarse en la nueva construcción.
3. Los materiales empleados serán acordes con el paisaje rural y con las edificaciones tradicionales existentes.
4. Las Cubiertas serán de teja y quedan prohibidas las mansardas o buhardillas, salvo en aquellas zonas en que se justifique que formen parte de las tipologías tradicionales y cuenten con la previa autorización preceptiva del ayuntamiento.



TÍTULO VIII REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 152 Condiciones de ordenación para el suelo urbanizable

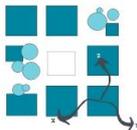
1. El PXOM propone un único sector de suelo urbanizable, que es la ampliación del sector industrial existente.
2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 57 de la LOUGA el PXOM establece las siguientes determinaciones del sector de suelo industrial - **Ampliación del Parque Empresarial de A Facha – Redonde**.
 - a. La delimitación del sector, que se grafía en el correspondiente plano.
 - b. Asignación como uso global del uso Industrial.
 - c. La edificabilidad será de 0,5 m²/m²
 - d. El desarrollo de los sistemas generales incluidos o adscritos a la gestión del sector. En este caso y en base a la naturaleza de esta ampliación, se considera como sistema general asignado la totalidad de las conexiones a los SG existentes, con las aportaciones necesarias de suelo y de obras.
 - e. De esa forma se conectarán y en caso ampliarán las redes existentes en el polígono industrial, tanto redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios necesarios.
 - f. Cuando proceda, se establecerán los mecanismos que permitan la redistribución de los costes entre los sectores afectados.

Artículo 153 Régimen del suelo urbanizable.

El régimen de aplicación en el suelo urbanizable está definido en los artículos 22 y siguientes de la LOUGA.

Artículo 154 Áreas de reparto y Aprovechamiento

1. Teniendo en cuenta que el PXOM de Campo Lameiro propone un único sector de suelo urbanizable, se establece una única área de reparto.
2. Asimismo corresponde a los propietarios del sector de suelo urbanizable, el resultado de aplicar sobre las superficies de sus fincas el 90% del aprovechamiento tipo del Área de reparto.
3. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se determina dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, (expresado en metros cuadrados edificables del uso característico), por la superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes a la misma, con exclusión de los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local existentes en el momento de aprobación del plan general que se mantengan. En tanto el sector de suelo urbanizable no tiene asignados Sistemas Generales que supongan la cesión de suelo, sino la ejecución de las conexiones de las redes de infraestructuras y mejora de l enlace rodado, el aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad.



TÍTULO IX REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. REGULACIÓN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 155 *Definición y ámbito*

Constituyen el Suelo Rústico las áreas del término del concello de Campo Lameiro que por sus condiciones naturales, o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificadas con el objeto de permanezcan al margen de los procesos de urbanización. Siendo así esta actividad prácticamente excepcional en estas áreas.

Artículo 156 *Regulación urbanística del suelo rústico*

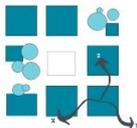
De acuerdo con el artículo 33 de la LOUGA se establecen los siguientes usos y actividades posibles en suelo rústico serán los siguientes:

1. Actividades y usos no constructivos

- Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes, rellenos y otras análogas.
- Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
- Actividades científicas, escolares y divulgativas.
- Depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.
- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras.

2. Actividades y usos constructivos:

- Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
- Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos e instalaciones apícolas.
- Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de la madera o la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal.
- Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
- Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
- Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
- En todo caso, las edificaciones necesarias para el funcionamiento de las infraestructuras y servicios técnicos en suelo rústico que sobrepasen los 50 metros cuadrados edificados precisarán autorización autonómica previa a la licencia



urbanística municipal, con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 41 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del medio rural de Galicia.

- Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, como son: los cementerios, las escuelas agrarias, los centros de investigación y educación ambiental y los campamentos de turismo. Además, mediante la aprobación de un plan especial de dotaciones regulado por el artículo 71 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del medio rural de Galicia., podrán permitirse equipamientos sanitarios, asistenciales y educativos, públicos o privados, que en ningún caso podrán situarse a una distancia superior a 1.000 metros del suelo urbano
- Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.
- Cierres o vallado de fincas en las condiciones establecidas por el artículo 42. 1. c) de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del medio rural de Galicia.
- Actividades de carácter deportivo, cultural y recreativo que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate.
- Construcciones destinadas a actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural.
- Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.
- Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, de gestión y tratamiento de residuos sólidos urbanos o de producción de energía.
- Otras actividades análogas que se determinen reglamentariamente y coordinadas entre la legislación sectorial y la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del medio rural de Galicia.

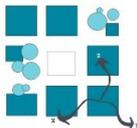
Artículo 157 *Categorías del suelo rústico*

En el suelo rústico del PXOM de Campo Lameiro se establecen las siguientes categorías, grafiadas en los planos correspondientes. Dichas categorías son las siguientes que se expresan a continuación:

1. Suelo Rústico de Protección Ordinaria
2. Suelo Rústico de Especial Protección
 - a. Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria
 - b. Suelo Rústico de Especial Protección Forestal
 - c. Suelo Rústico de Especial Protección de Aguas
 - d. Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras
 - e. Suelo Rústico Especialmente Protegido para zonas con interés Patrimonial, Artístico o Histórico
 - f. Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística
 - g. Suelo Rústico de Especial Protección de Espacios Naturales

PXOM

ELABORACIÓN DO
PLAN XERAL DE
ORDENACIÓN
MUNICIPAL DE CAMPO
LAMEIRO
(PONTEVEDRA)

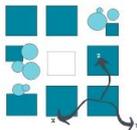


Artículo 158 **Intervenciones en las edificaciones tradicionales en suelo rústico**

1. Se permitirá en cualquiera de las clases de suelo rústico, la reconstrucción y rehabilitación de las edificaciones tradicionales o de singular valor arquitectónico.
 - i. Podrán ser destinadas a vivienda y usos residenciales
 - ii. Actividades turísticas y artesanales
 - iii. Equipamientos de interés público
2. Se respetará el volumen edificable preexistente y la composición volumétrica original.
3. Podrá permitirse su ampliación, sin sobrepasar el 10% del volumen originario de la edificación tradicional. Excepcionalmente, la ampliación podrá alcanzar el 50% del volumen de la edificación originaria cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 42 y 43 de la *Ley 9/2002*.
4. Todo ello previa autorización autonómica con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 41. Procedimiento para el otorgamiento de la autorización autonómica en suelo rústico, de la *Ley 9/200*.

Artículo 159 **Usos en Suelo Rústico de Protección Ordinaria (S.R.P.O)**

1. En el Suelo Rústico de Protección Ordinaria se aplica la siguiente regulación de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que pudiesen establecer los instrumentos de ordenación del territorio.
2. Son usos permitidos:
 - a. Por licencia Municipal:
 - i. Actividades y usos no constructivos:
 1. Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes, rellenos y otras análogas.
 2. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
 3. Actividades científicas, escolares y divulgativas.
 4. Depósito de materiales, almacenamiento y parques de maquinaria y estacionamiento o exposición de vehículos al aire libre.
 - ii. Actividades y usos constructivos:
 1. Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
 2. Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos e instalaciones apícolas.
 3. Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de la madera o la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal.
 4. Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.



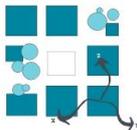
5. Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
 6. Muros de contención, así como cierres o vallado de fincas.
 7. Actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, que se desarrollen al aire libre, con las obras de instalaciones imprescindibles para el uso de que se trate.
 8. Infraestructuras de abastecimiento, tratamiento, saneamiento y depuración de aguas, de gestión y tratamiento de residuos, e instalaciones de generación o infraestructuras de producción de energía.
 9. Mediante la aprobación de un plan especial de dotaciones regulado por el artículo 71º Planes especiales de infraestructuras y dotaciones, de la Ley 9/2002, podrán permitirse equipamientos, públicos o privados.
3. Son usos autorizables:
- a. Por la Comunidad Autónoma:
 - i. Actividades y usos no constructivos:
 1. Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como sus establecimientos de beneficio.
 - ii. Actividades y usos constructivos:
 1. Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, como son: los cementerios, las escuelas agrarias, los centros de investigación y educación ambiental y los campamentos de turismo y pirotecnias.
 2. Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.
 3. Construcciones destinadas a las actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras, las canteras y la extracción de áridos y tierras, así como sus establecimientos de beneficio y actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural.
 4. Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.
4. Son usos prohibidos
- a. Todos los demás.



CAPÍTULO II. REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 160 Usos en el Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria (S.R.P.A)

1. En el Suelo Rústico de Protección Agropecuaria se aplica la siguiente regulación mínima de usos y protección. Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y las que establezcan los instrumentos de planificación en su ámbito.
2. Son usos permitidos:
 - a. Por licencia Municipal:
 - i. Actividades y usos no constructivos:
 1. Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes, rellenos y otras análogas.
 2. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
 3. Actividades científicas, escolares y divulgativas.
 - ii. Actividades y usos constructivos:
 1. Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
 2. Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos e instalaciones apícolas.
 3. Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de la madera o la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal.
 4. Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
 5. Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
 6. Muros de contención, así como cierres o vallado de fincas.
 7. Infraestructuras de abastecimiento, tratamiento, saneamiento y depuración de aguas, de gestión y tratamiento de residuos, e instalaciones de generación o infraestructuras de producción de energía.
3. Son usos autorizables:
 - a. Por la Comunidad Autónoma:
 - i. Actividades y usos no constructivos:
 1. Depósito de materiales, almacenamiento y parques de maquinaria y estacionamiento o exposición de vehículos al aire libre.



2. Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como sus establecimientos de beneficio.

ii. Actividades y usos constructivos:

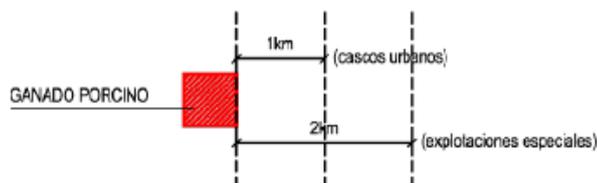
1. Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo en el medio rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
2. Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, como son: los cementerios, las escuelas agrarias, los centros de investigación y educación ambiental y los campamentos de turismo y pirotecnias.
3. Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.
4. Actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso de que se trate.
5. Construcciones destinadas a las actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras, las canteras y la extracción de áridos y tierras, así como sus establecimientos de beneficio y actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural.
6. Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.

4. Son usos prohibidos

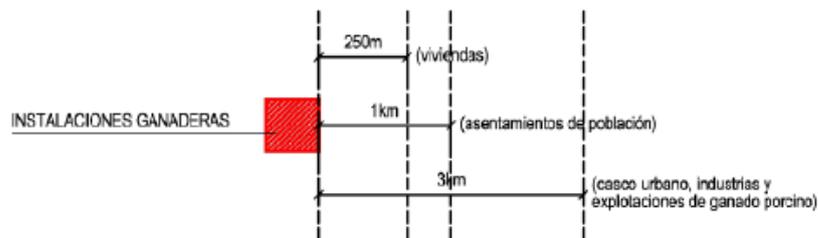
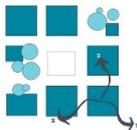
- a. Todos los demás.



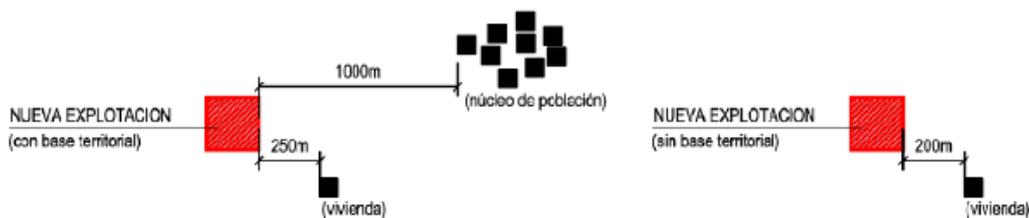
Esquema de servidumbres y límites de dominio para instalaciones agropecuarias – actividades raminp-.



Esquema de servidumbres y límites de dominio para instalaciones agropecuarias – actividades raminp-.



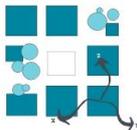
Esquema de servidumbres y límites de dominio para instalaciones agropecuarias – actividades ramíngp-.



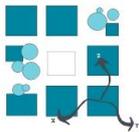
Esquema de servidumbres y límites de dominio para instalaciones agropecuarias – explotaciones de animales-.

Artículo 161 Usos en el Suelo Rústico de Especial Protección Forestal (S.R.P.F)

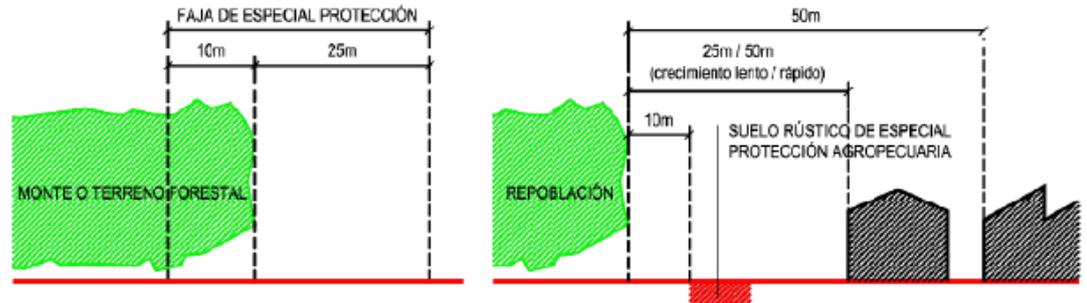
1. El Suelo Rústico de Especial Protección Forestal se limita a aquellas áreas objeto de especial protección por su capacidad productiva, actual o potencial, en el sector forestal.
2. Son usos permitidos:
 - a. Por licencia Municipal:
 - i. Actividades y usos no constructivos:
 1. Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes, rellenos y otras análogas.
 2. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
 3. Actividades científicas, escolares y divulgativas.
 4. Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como sus establecimientos de beneficio.
 - ii. Actividades y usos constructivos:
 1. Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
 2. Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos e instalaciones apícolas.
 3. Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de la madera o la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal.



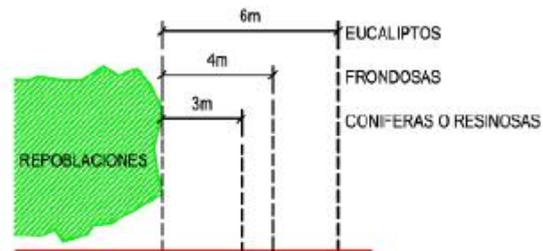
4. Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
 5. Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
 6. Muros de contención, así como cierres o vallado de fincas.
 7. Infraestructuras de abastecimiento, tratamiento, saneamiento y depuración de aguas, de gestión y tratamiento de residuos, e instalaciones de generación o infraestructuras de producción de energía.
 8. Instalaciones necesarias para la ejecución y funcionamiento de la correspondiente infraestructura.
3. Son usos autorizables:
- a. Por la Comunidad Autónoma:
 - i. Actividades y usos no constructivos:
 1. Depósito de materiales, almacenamiento y parques de maquinaria y estacionamiento o exposición de vehículos al aire libre.
 2. Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como sus establecimientos de beneficio.
 3. En los montes de utilidad pública serán autorizables los usos admitidos en su legislación sectorial.
 - ii. Actividades y usos constructivos:
 1. Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo en el medio rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
 2. Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, como son: los cementerios, las escuelas agrarias, los centros de investigación y educación ambiental y los campamentos de turismo y pirotecnias.
 3. Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.
 4. Actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso de que se trate.
 5. Construcciones destinadas a las actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras, las canteras y la extracción de áridos y tierras, así como sus establecimientos de beneficio y actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural.
 6. Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.



7. En los montes de utilidad pública serán autorizables los usos admitidos en su legislación sectorial.
4. Son usos prohibidos
 - a. Todos los demás.



Esquema de servidumbres y límites de dominio para plantaciones.



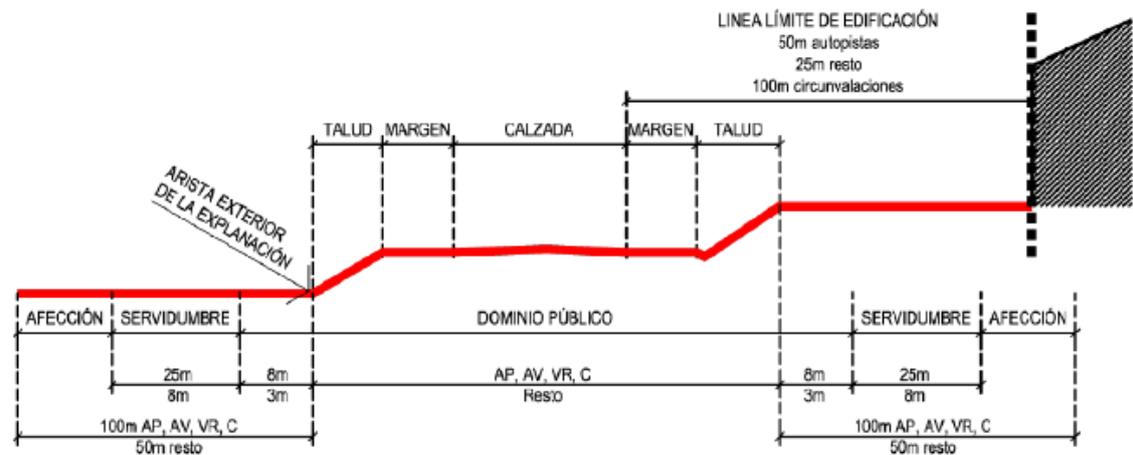
Esquema de servidumbres y límites de dominio para plantaciones forestales y obras.

Artículo 162 Usos en el Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras (S.R.P.I)

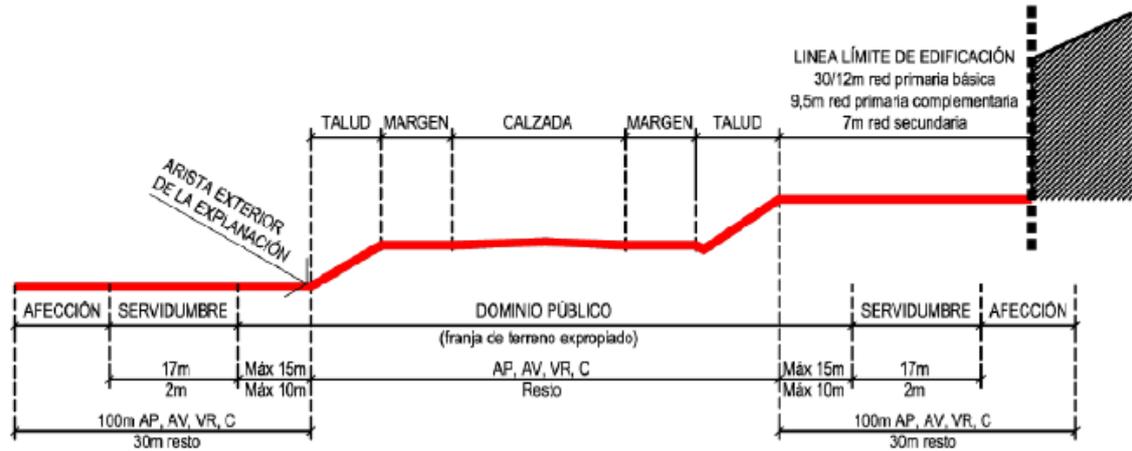
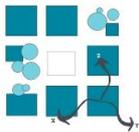
1. Los terrenos delimitados deben ser objeto de una especial protección para la localización de infraestructuras y sus zonas de afección susceptibles de transformación, como son las de comunicación y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, las de gestión de residuos sólidos y las derivadas de la política energética.
2. Son usos permitidos:
 - a. Por licencia Municipal:
 - i. Actividades y usos no constructivos:
 1. Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes, rellenos y otras análogas.
 2. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
 3. Actividades científicas, escolares y divulgativas.
 - ii. Actividades y usos constructivos:



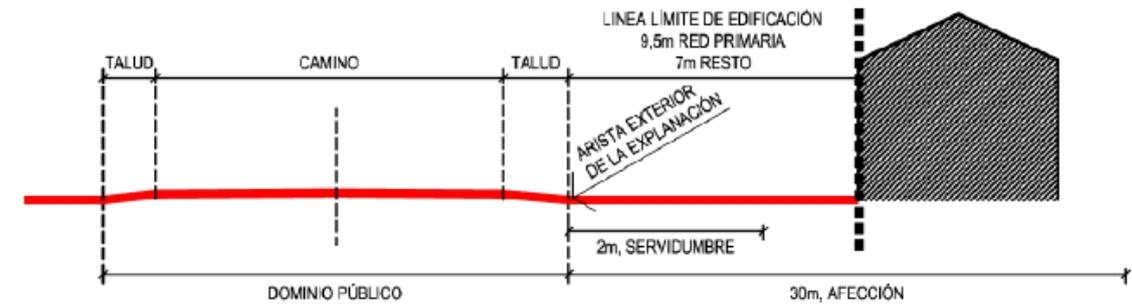
1. Construcciones e instalacións agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
 2. Construcciones e instalacións destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos e instalacións apícolas.
 3. Construcciones e instalacións forestales destinadas a la extracción de la madera o la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal.
 4. Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
 5. Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
 6. Muros de contención, así como cierres o vallado de fincas.
 7. Infraestructuras de abastecimiento, tratamiento, saneamiento y depuración de aguas, de gestión y tratamiento de residuos, e instalaciones de generación o infraestructuras de producción de energía.
3. Son usos autorizables:
- a. Por la Comunidad Autónoma:
 - i. Uso vinculados funcionalmente a la infraestructura correlativa.
 - ii. Los relativos a los instrumentos de ordenación del territorio.
4. Son usos prohibidos
- a. Todos los demás.



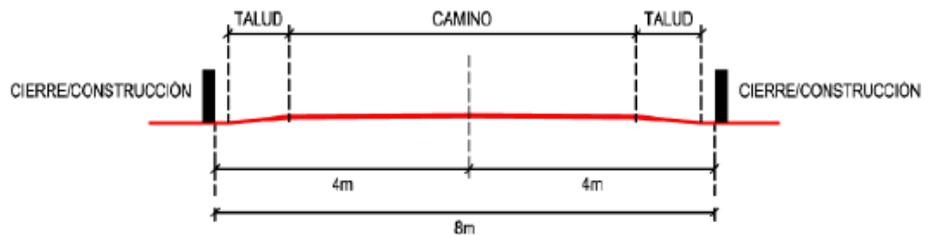
Esquema de servidumbres y límites de dominio de carreteras –red estatal-.



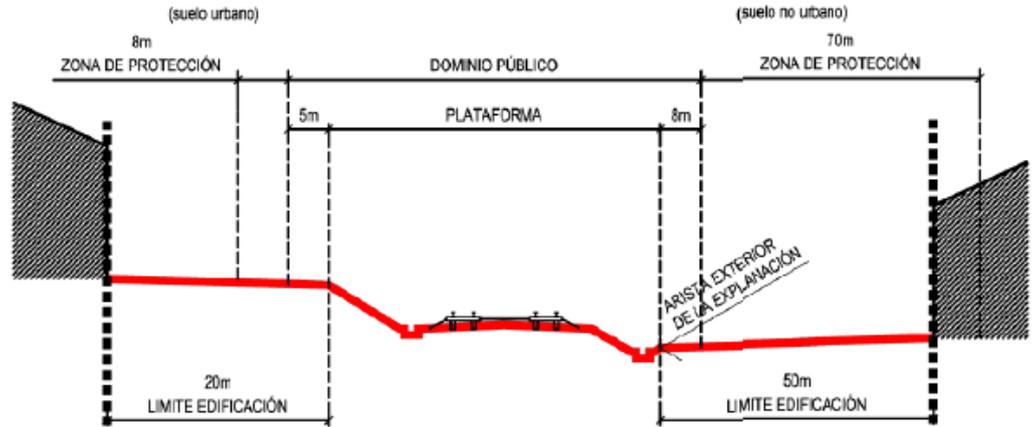
Esquema de servidumbres y límites de dominio de carreteras –red autonómica-.



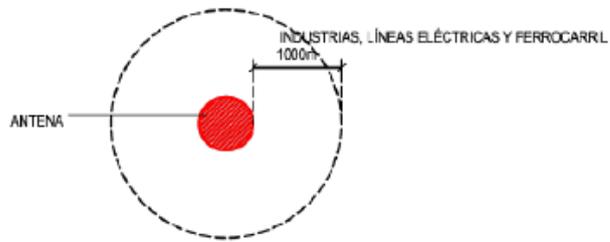
Esquema de servidumbres y límites de dominio de carreteras –red diputación de Pontevedra-.



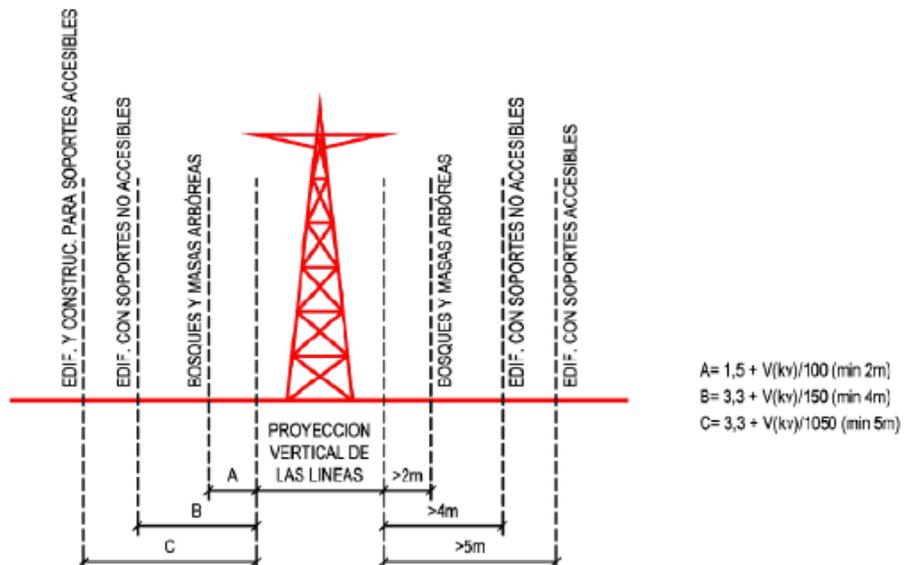
Esquema de servidumbres y límites de dominio de otro viario –caminos-.



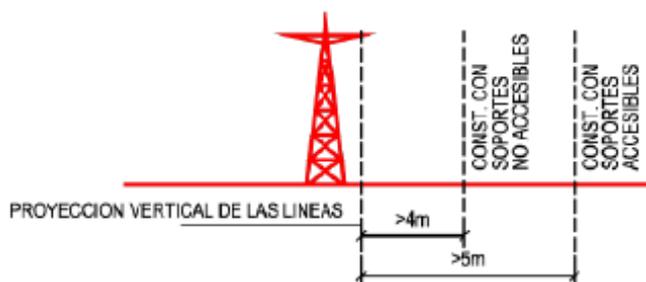
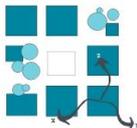
Esquema de servidumbres y límites de dominio de ferrocarriles.



Esquema de servidumbres y límites de dominio de instalaciones de telecomunicaciones.



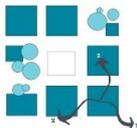
Esquema de servidumbres y límites de dominio de instalaciones eléctricas de alta y media tensión –instalaciones existentes-.



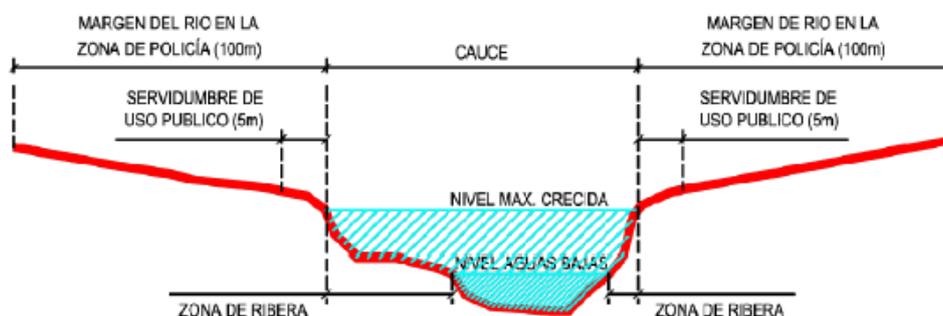
Esquema de servidumbres y límites de dominio de instalaciones eléctricas de alta y media tensión –instalaciones nuevas-.

Artículo 163 Suelo Rústico de Especial Protección de Aguas (S.R.P.A.U)

1. Son los ámbitos que se grafian en los planos correspondientes, terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales y continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas de 5 metros de ancho.
2. Los usos cumplirán las especificaciones que se detallen a continuación, para los usos autorizables será necesaria la presentación, para aprobación por la administración competente, de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
3. Son usos permitidos:
 - a. Por licencia Municipal:
 - i. Actividades y usos no constructivos:
 1. Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes, rellenos y otras análogas.
 2. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
 3. Actividades científicas, escolares y divulgativas.
 - ii. Actividades y usos constructivos:
 1. Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte, distribución y evacuación de energía eléctrica, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
 2. Muros de contención, así como cierres o vallado de fincas.
4. Son usos autorizables:
 - a. Por la Comunidad Autónoma:
 - i. Actividades y usos constructivos:
 1. Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo en el medio rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.



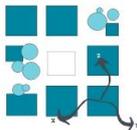
2. Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.
 3. Actividades y construcciones vinculadas directamente con la conservación, utilización, aprovechamiento y disfrute del dominio público, del medio natural y del patrimonio cultural.
 4. Los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio, siempre que no conlleven la transformación de su naturaleza rústica y quede garantizada la integridad de los valores objeto de protección.
 5. Construcciones e instalaciones necesarias para actividades de talasoterapia, aguas termales, sistemas de tratamiento o depuración de aguas, e instalaciones imprescindibles necesarias para la implantación de aparcamientos abiertos al uso público para acceder a paseos fluviales.
 6. Actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y baño, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso de que se trate.
 7. Para 5 y 6 siempre y cuando quede garantizada la integridad de los valores objeto de protección.
5. Son usos prohibidos
- a. Todos los demás.



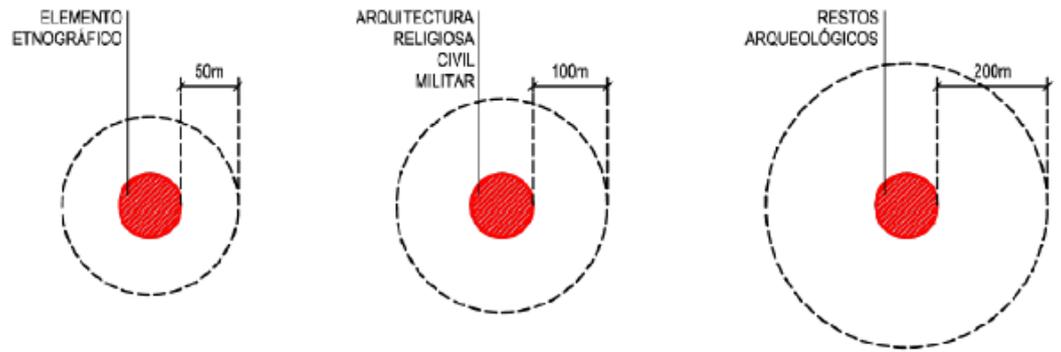
Esquema de servidumbres y límites de dominio para protección de aguas.

Artículo 164 *Usos en el Suelo Rústico especialmente Protegido para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico (S.R.P.P.T)*

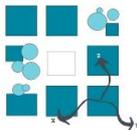
1. En el Suelo Rústico de protección Patrimonial se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de:
 - a. Las derivadas de la tutela que tenga la Consellería responsable de protección de patrimonio que se gestionan mediante el permiso previo.
 - b. Al ser en muchos casos una categoría preventiva superpuesta el cumplimiento de las limitaciones que pudiera derivarse de la categoría “ base “ y su régimen de usos.
 - c. Las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
2. Son usos permitidos:



- a. Por licencia Municipal:
 - i. Actividades y usos no constructivos:
 1. Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes, rellenos y otras análogas.
 2. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
 3. Actividades científicas, escolares y divulgativas.
 - ii. Actividades y usos constructivos:
 1. Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte, distribución y evacuación de energía eléctrica, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
 2. Muros de contención, así como cierres o vallado de fincas.
3. Son usos autorizables:
 - a. Por la Comunidad Autónoma:
 - i. Actividades y usos constructivos:
 1. Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo en el medio rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
 2. Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.
 3. Actividades y construcciones vinculadas directamente con la conservación, utilización, aprovechamiento y disfrute del dominio público, del medio natural y del patrimonio cultural.
 4. Los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio, siempre que no conlleven la transformación de su naturaleza rústica y quede garantizada la integridad de los valores objeto de protección.
 5. Ampliación de cementerios preexistentes.
4. Son usos prohibidos
 - a. Todos los demás.

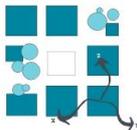


Esquema de servidumbres y límites de dominio para protección de patrimonio.



Artículo 165 *Suelo Rústico de Especial Protección de Espacios Naturales (S.R.P.E.N)*

1. Son los ámbitos grafiados en los planos correspondientes. Se encuentran definidos en la Red Natura 2000 como Lugar de Interés Comunitario ES1140002 “Río Lérez”.
2. Se tendrán, especialmente en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje. Con la independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial y la exigencia de informe previo para las actividades que así lo requieran, garantía de control de los vertidos, sin lo cual no se concederá licencia. Se pedirá informe a la autoridad medioambiental competente.
3. El régimen de usos cumplirá las siguientes especificaciones particulares:
4. Son usos permitidos:
 - a. Por licencia Municipal:
 - i. Actividades y usos no constructivos:
 5. Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes, rellenos y otras análogas.
 6. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
 7. Actividades científicas, escolares y divulgativas.
 - ii. Actividades y usos constructivos:
 1. Muros de contención, así como cierres o vallado de fincas.
5. Son usos autorizables:
 - a. Por la Comunidad Autónoma:
 - i. Actividades y usos constructivos:
 1. Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo en el medio rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
 2. Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte, distribución y evacuación de energía eléctrica, gas abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
 3. Actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso de que se trate.
 4. Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.
 5. Para el establecimiento de 2 y 3 será necesario informe favorable de la consejería competente.
 6. Sistemas de tratamiento o depuración de aguas y las actividades vinculadas directamente con la conservación, utilización y disfrute del medio natural.
 7. Aquellos que se puedan establecer por la *Ley 9/2001, de 21 de agosto, de conservación de la naturaleza*, siempre que no conlleven la



transformación de su naturaleza rústica y quede garantizada la integridad de los valores objeto de protección.

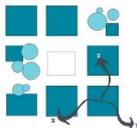
6. Son usos prohibidos
 - a. Todos los demás.

Artículo 166 *Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística (S.R.P.P)*

1. Son los ámbitos grafiados en los planos correspondientes, así establecidos por su capacidad de configurar un paisaje de interés.
2. Se tendrán, especialmente en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje. Con la independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial y la exigencia de informe previo para las actividades que así lo requieran, garantía de control de los vertidos, sin lo cual no se concederá licencia. Se pedirá informe a la autoridad medioambiental competente.
3. El régimen de usos cumplirá las siguientes especificaciones particulares:
4. Son usos permitidos:
 - a. Por licencia Municipal:
 - i. Actividades y usos no constructivos:
 1. Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abanalamientos, desmontes, rellenos y otras análogos.
 2. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
 3. Actividades científicas, escolares y divulgativas.
 - ii. Actividades y usos constructivos:
 1. Muros de contención, así como cierres o vallado de fincas.
5. Son usos autorizables:
 - b. Por la Comunidad Autónoma:
 - i. Actividades y usos constructivos:
 1. Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo en el medio rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
 2. Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte, distribución y evacuación de energía eléctrica, gas abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
 3. Actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso de que se trate.
 4. Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.
 5. Para el establecimiento de 2 y 3 será necesario informe favorable de la consejería competente.



6. Sistemas de tratamento o depuración de augas e as actividades vinculadas directamente con a conservación, utilización e disfrute do medio natural.
 7. Aquellos que se puidan establecer por a *Ley 9/2001, de 21 de agosto, de conservación de la naturaleza*, sempre que non conlleven a transformación de su natureza rústica e quede garantizada a integridad de los valores objeto de protección.
7. Son usos prohibidos
- a. Todos los demás.



CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER DEL SUELO RÚSTICO

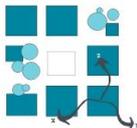
SECCIÓN 1º Sobre la parcelación en Suelo Rústico

Artículo 167 Parcelas rústicas

1. En Suelo Rústico sólo podrán llevarse a cabo parcelaciones rústicas ajustadas a la legislación agraria, a la legislación forestal, en otra aplicable o en este PXOM. Estas parcelaciones no llevarán, en ningún caso, a la implantación de servicios urbanos o a la formación de un núcleo de población.
2. La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será la establecida en cada caso desarrollado en el articulado, sin que a tal efecto sea admisible la adscripción de otras parcelas.
3. Los edificios se ubicarán dentro de la parcela, adaptándose en lo posible al terreno y al lugar más apropiado para conseguir la mayor reducción del impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno.
4. Los retranqueos de las construcciones a las lindes de la parcela habrán de garantizar la condición de aislamiento y, en ningún caso, podrán ser inferiores a 5 metros.
5. Las condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancales resultantes deberán definirse y justificarse en el proyecto, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.
6. Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, en su caso, el uso agrario de los mismos o con plantación de arbolado o especies vegetales en, al menos, la mitad de la superficie de la parcela.

Artículo 168 Parcelación urbanística

1. En Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas éstas como división simultánea o sucesiva de terrenos, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin, manifiesto o implícito, de urbanizarlos o edificarlos, cuando ello implique la transformación de la naturaleza rústica de esos terrenos o pueda ocasionar la formación de un nuevo núcleo de población.
2. Se considera que una actuación implica la transformación de la naturaleza rústica de los terrenos cuando se de alguno de los supuestos siguientes:
 - a) Cuando se realice una subdivisión de una finca matriz en lotes de distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona.
 - b) Cuando las características de la pavimentación, de las secciones o del trazado del viario de acceso a las parcelas sean propias de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura o por la existencia de bordillos, aceras, alumbrado público, etc.
 - c) Cuando los cerramientos de las fincas se realicen con predominio de materiales artificiales o con acabados y remates elaborados, rejuntados, etc.
 - d) Cuando los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y sus materiales, o cuando desentonen con las edificaciones tradicionales rústicas de la zona.

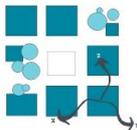


e) Cuando existan o se proyecten instalaciones o servicios que hagan presumir un uso diferente del agropecuario.

SECCIÓN 2º Protección del Suelo Rústico

Artículo 169 Protección del Paisaje

1. El presente PXOM establece la protección del paisaje en los diferentes ámbitos, en relación con sus valores intrínsecos, entendiéndose como paisaje la dimensión perceptiva de la configuración territorial, verificada ésta mediante el proceso de aculturación a lo largo del tiempo.
2. En consecuencia, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:
 - a. Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
 - b. Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
 - d. Protección de la flora y la fauna de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local vigente.
3. Salvo que concurren circunstancias debidamente justificadas, o que corresponda a situaciones de continuidad con núcleos existentes y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, se evitarán las construcciones en las laderas con pendientes superiores al 20%.
4. Se prestará especial atención a las condiciones de implantación de los usos en los terrenos colindantes con las carreteras y las demás vías públicas que ofrezcan vistas panorámicas del territorio, del curso de los ríos, de los valles, de los monumentos, los edificios significativos o de los núcleos tradicionales, con la finalidad de mantener en la medida de lo posible dichas vistas.
5. Las actuaciones que se realicen en los caminos o pistas rurales no modificarán sustancialmente su carácter. Deberán satisfacer las necesidades propias del medio, adaptándose a las condiciones topográficas del terreno con la menor alteración posible del mismo y minimizando su impacto paisajístico.
6. Se fomentará que los tramos de infraestructuras de comunicación terrestre que queden fuera de servicio serán rehabilitadas paisajísticamente y, en su caso, acondicionados para su reutilización como sendas peatonales, carriles-bici o áreas de recreo, descanso o miradores.
7. Se procurará la rehabilitación o reutilización de los tramos de carreteras que hayan quedado fuera de servicio.
8. Se atenderá a la protección de los elementos preexistentes configuradores del paisaje, entendidos éstos como partes del sistema territorial.
9. Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto del entorno.
10. Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal ésta será mínima, repoblando las especies destruidas en número equivalente.



CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 1º Condiciones generales de la edificación en suelo rústico

Artículo 170 *Condiciones estéticas*

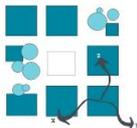
1. Las construcciones que se emplacen en el Suelo Rústico habrán de adaptarse en lo básico a su entorno, es decir guardando tipología arquitectónica de la zona.
2. No podrán edificarse paramentos ciegos ni paredes medianeras.
3. No se admitirá la construcción de plantas diáfanas y sin cerramiento exterior, cuando sobre ellas existan volúmenes cerrados.
4. No podrán utilizarse como acabado visto de la edificación, materiales fabricados para ser revestidos. Quedan totalmente prohibidos los revestimientos de fachadas con piezas de más de un color.
5. Se prohíbe el aluminio en su color natural y los aplacados de piedra artificial.
6. Las edificaciones complementarias deberán armonizarse, en cuanto a composición y materiales, con la edificación principal.
7. Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad sobre el territorio.
8. Los proyectos de edificación habrán de especificar con el suficiente grado de detalle las características de la edificación.

Artículo 171 *Condiciones de las parcelas y cerramientos*

1. Se ha de garantizar el acceso rodado de uso público, el abastecimiento de agua, la evacuación y tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos y, en su caso, la previsión de aparcamientos suficientes, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes. Todas esas exigencias deberán realizarse de forma adecuada a las características de la implantación que se propongan. Los costes correrán a cargo del promotor de la actividad.
2. Los cierres de parcelas deberán respetar las siguientes condiciones:
 - a. El material de cerramiento será preferentemente vegetal. Los que se realicen con material opaco de fábrica no deben sobrepasar la altura de 1 metro, salvo en parcelas edificadas, donde podrán alcanzar 1,50 metros.
 - b. Se retranquearán de las vías públicas lo que disponga la legislación sectorial, con una distancia mínima al eje de 5 metros, siempre que esta distancia sea superior a 1,5 metros del borde.
 - c. Queda expresamente prohibido el empleo de bloques de hormigón de color gris.

Artículo 172 *Condiciones de la edificación en suelo rústico*

Con carácter general las edificaciones autorizables en suelo rústico deberán respetar las siguientes limitaciones:



1. Superficie máxima ocupada por la edificación.- La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá del 20% de la superficie de la finca. Las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas, los establecimientos de acuicultura y las infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas podrán ocupar hasta el 60% de la superficie de la parcela, y la ampliación de los cementerios la totalidad de su superficie. Se podrá permitir una ocupación superior para estas últimas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en 1/3 de la superficie de la parcela.
2. El volumen máximo de la edificación.- Será similar al de las edificaciones existentes en el suelo rústico del entorno. En caso de que resulte imprescindible sobrepasarlo por exigencias del uso o actividad autorizable, procurará descomponerse en dos o más volúmenes conectados entre sí a fin de adaptar las volumetrías a las tipologías propias del medio rural. En todo caso es necesario adoptar medidas correctoras.
3. Altura máxima de la edificación: A excepción de los suelos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal, de infraestructuras y de aguas, las edificaciones no podrán sobrepasar una planta de altura ni 3,50 metros medidos de igual forma, salvo en los casos debidamente justificados de infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas. Podrán igualmente exceptuarse aquellas instalaciones propias de usos agrícolas, acuícolas o ganaderos que necesiten alturas excepcionales, previo informe, de la consejería competente en la materia.

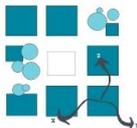
Artículo 173 **Carteles publicitarios en Suelo Rústico**

En todo el ámbito calificado como Suelo Rústico, no podrán autorizarse los carteles publicitarios a que hace referencia el Artículo 88 del Reglamento de Carreteras (R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre).

SECCIÓN 2º **Condiciones particulares de la edificación**

Artículo 174 **Condiciones para edificaciones en Suelo Rústico de Protección Agropecuaria**

1. La altura máxima de las edificaciones no podrá sobrepasar las dos plantas ni los 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta. Excepcionalmente, podrá sobrepasar los 7 metros de altura cuando las características específicas de la actividad, hicieran imprescindible sobrepasarlos en alguno de sus puntos.
2. Las construcciones permitidas (bajo licencia municipal) serán: silos, hórreos, invernaderos, galpones, casetas para aperos u otras construcciones agropecuarias de superficie inferior a 50m².
3. Las construcciones autorizables, previa autorización, serán explotaciones agropecuarias, intensivas, o industrializadas, industrias vinculadas al medio rural, vivienda vinculada a la explotación agraria.
4. Edificabilidad máxima: 0,04 m²/ m²
5. Ocupación máxima: 4% de la parcela
6. Parcela mínima: 4.000 m²
7. Se admite el aprovechamiento bajo cubierta



8. Se permiten edificaciones complementarias como albollos, alpendres, bodegas, cobertizos para maquinaria agrícola, siempre y cuando sigan las siguientes condiciones:
 - a. Tendrán una superficie máxima: 50 m²
 - b. Podrán adosarse a la edificación principal o a linderos, guardando los mismo retranqueos que el correspondan a la vivienda con respecto al sistema vial.

Artículo 175 *Condiciones para edificaciones en Suelo Rústico de Protección Forestal*

1. La altura máxima de las edificaciones no podrá sobrepasar las dos plantas ni los 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la reasente natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.
2. Excepcionalmente, podrá sobrepasar los 7 metros de altura cuando las características específicas de la actividad, hicieran imprescindible sobrepasarlos en alguno de sus puntos.
3. Las construcciones permitidas (bajo licencia municipal) serán: secaderos de madera abiertos o con galpones sustentados por columnas, aserraderos para primera transformación de la madera, con superficie de instalación < a 2.000 m², silos, casetas para guarda de utensilios de superficie máxima de 50 m², torres de vigilancia y depósitos de agua contra incendios e instalaciones para guardería forestal, cuadras y/o construcciones para alojamiento y/o refugio de ganado, con una superficie máxima de 100 m².
4. Las construcciones autorizables, previa autorización, serán: explotaciones agropecuarias, intensivas, o industrializadas, vivienda unifamiliar vinculada a la explotación forestal, con un máximo de 1 vivienda por explotación y una superficie máxima total de 200 m².
5. Edificabilidad máxima: 0,02 m²/ m²
6. Ocupación máxima: 2% de la parcela
7. Parcela mínima: 5.000 m²
8. No se admite el aprovechamiento vividero bajo cubierta

Artículo 176 *Condiciones para edificaciones en Suelo Rústico Especialmente protegido para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico*

1. Para proceder a la edificación en estos terrenos, previamente se requerirá informe de la Consellería de Cultura.
2. No se permitirá que la situación, masa o altura de construcciones, muros y cerramientos o la instalación de otros elementos, impida la contemplación del conjunto.
3. Las áreas de protección para los elementos puntuales, dentro de las cuales es necesario el informe antes señalado, estará constituidas por una franja:
 - a. De 50 metros a elementos etnográficos
 - b. De 100 metros a arquitectura religiosa, civil y militar
 - c. De 200 metros a restos arqueológicos

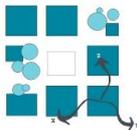
Debido a la riqueza en Patrimonio Rupestre existente en el concello, para procurar conservar en la medida de lo posible el mejor estado de conservación de dichos elementos, se restringirá en la medida de lo posible las actuaciones que les afecten.

Artículo 177 *Condiciones para edificaciones en Suelo Rústico de Protección Paisajística*

1. Los usos posibles están regulados en el artículo...



2. No se permitirá que la situación, masa o altura de construcciones, muros y cerramientos que alteren sustancialmente las visuales del área.
3. Debido a la amplitud de visuales y afecciones, en los casos en los que se considere necesario se podrá exigir en la solicitud de licencia, una simulación del impacto visual de las intervenciones cuya licencia se solicite.



Artículo 178 *Condiciones para viviendas unifamiliares vinculadas o no a la explotación agrícola o forestal*

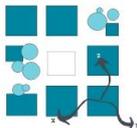
1. Las edificaciones destinadas a uso residencial complementario de la explotación agrícola o ganadera, además de las condiciones generales especificadas en las Condiciones :
 - a. La edificación deberá estar íntimamente ligada a la explotación agrícola o ganadera del solicitante. A tal efecto, deberá acreditarse fehacientemente que el solicitante es titular de una explotación de las señaladas y que la misma cumple los requisitos que reglamentariamente se determinen.
 - b. Que la edificación tenga la condición de aislada, prohibiéndose la construcción de varias edificaciones residenciales sobre una misma parcela y las edificaciones destinadas a usos residenciales colectivos o no vinculados a la explotación.
 - c. En todo caso, la superficie mínima exigible para poder edificar nunca será inferior a 4.000 m², la superficie ocupada por la edificación no superará el 5% de la superficie neta de la parcela.
2. Serán de uso permitido en Suelo Rústico de Protección Agropecuaria.

Artículo 179 *Condiciones en explotaciones agropecuarias*

1. Las nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial no podrán situarse a una distancia inferior a 1.000 metros de los asentamientos de población y a 250 metros de la vivienda más próxima.
2. Cuando se trate de nuevas explotaciones con base territorial, la distancia mínima a los asentamientos de población y a la vivienda más próxima será de 100 metros.
3. Serán de uso permitido en Suelo Rústico de Protección Agropecuaria.

Artículo 180 *Condiciones para construcciones vinculadas al servicio de la carretera*

1. Se entiende por edificaciones al servicio de la Carretera las gasolineras o almacenes vinculados al mantenimiento de vías públicas.
2. Estarán emplazadas en parcelas que linden con la carretera y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma.
3. La finca contará, al menos, con los servicios urbanísticos de accesibilidad adecuada, abastecimiento de agua en condiciones adecuadas y en cantidad adecuada, electricidad y alumbrado mínimo necesario. En el Proyecto de Ejecución o de la Instalación, se resolverá el saneamiento y la evacuación de aguas residuales.
4. Estos usos cumplirán cuantas disposiciones se especifiquen este PXOM así como la regulación sectorial que les fueren de aplicación.
5. Se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Almacén de útiles para el mantenimiento de la carretera, de superficie máxima 100 m² y altura máxima planta baja y 3,50 metros a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.
 - b) Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 500 m² de ocupación máxima, altura máxima 2 plantas y 7,00 metros a cornisa. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m². Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 1 planta y 3,50 metros a cornisa. La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de

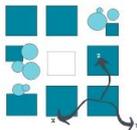


cornisa de la más alta. La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m².

- c) Restaurantes, de ocupación menor de 250 m² y altura máxima 1 planta y 3,50 metros a cornisa.
- d) Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m², de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m² como máximo, cuya altura máxima será de 3,50 metros.
- e) Gasolineras de más de cuatro surtidores y estaciones de servicio, con altura máxima de 7,00 metros para el resto. La parcela contará con todos los servicios urbanísticos necesarios para ser considerada solar.
- f) Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m² y una altura máxima de 6,50 metros a cornisa. Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.
- g) Puestos de socorro de ocupación inferior a 70 m² y 3,50 metros de altura máxima a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.
- h) Puntos de venta de productos artesanales o típicos locales, de ocupación inferior a 70 m² y 3,50 metros de altura máxima.

6. Se establecen las siguientes condiciones:

- a) No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 2.000 m², debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose el 25% de ocupación de la parcela. No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones.
- b) En gasolineras, estaciones de servicio, y construcciones cuyo uso esté vinculado a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien, no se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a 700 m² ni superior a 4.000 m².
- c) La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 4 metros como mínimo.
- d) La fachada de la edificación deberá quedar a la distancia mínima de la arista exterior de la calzada que especifique el organismo titular de la carretera y no podrá situarse a una distancia superior a 30 metros de esa distancia mínima. Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras.
- e) La separación mínima entre edificaciones será de 20 metros, pudiendo reducirse a 10 metros entre taller y gasolinera. La separación con cualquier otro tipo de edificaciones será siempre superior a 150 metros.
- f) No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 metros.
- g) Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de árboles.



Artículo 181 *Construcciones de utilidad pública e interés social*

1. Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de interés público, ya sea por su carácter de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión.
2. Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rústico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión, o por su vinculación a una ubicación concreta.
3. Se incluyen en este apartado los edificios o construcciones destinados a:
 - a) Infraestructuras territoriales: depósitos de agua, instalaciones de energía, colectores, depuradoras, etc. La titularidad de estas instalaciones podrá ser de compañías privadas productoras o distribuidoras. Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima.
 - b) Servicios públicos y equipamientos que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc.

Artículo 182 *Construcciones de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico*

1. Incluye las pequeñas infraestructuras de producción fotovoltaica y los denominados huertos solares.
2. Condiciones generales de las instalaciones:
 - a) La instalación de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico deberá cumplir con la normativa sectorial con las siguientes particularidades a los efectos de su autorización como uso excepcional en suelo rústico.
 - b) En la documentación de la solicitud de licencia se justificarán los servicios que fueran necesarios en función de la naturaleza de la instalación, así como las repercusiones que se puedan producir en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras.
 - c) No se exigirá para la instalación de estas infraestructuras una parcela mínima, ni ocupación máxima.
 - d) La distancia mínima de las instalaciones a las parcelas colindantes será de 10 metros, y a los límites del dominio público de caminos, cauces hidráulicos o de otro tipo que carezcan de zonas de protección superior, será de 15 metros. Dichas distancias habrán de medirse desde todo punto de ocupación posible de los paneles, dispuestos en su inclinación más desfavorable, es decir horizontalmente sin ninguna inclinación del panel y con un posible ángulo de giro horizontal de 360 grados, por lo que bastará indicar en el correspondiente plano de la parcela los círculos posibles de ocupación de los paneles, con centro en los soportes de los mismos y con un diámetro mínimo de la longitud de la diagonal del panel fotovoltaico previsto en la instalación. Cuando la altura de los paneles con la inclinación posible más desfavorable de los mismos conforme a los datos disponibles de la instalación de los paneles, fuera superior a los 10 metros, las distancias mínimas reguladas deberán incrementarse al doble de la medida en que sobrepase dicha altura de 10 metros.
3. Procedimiento de autorización:

Al expediente de autorización de uso excepcional en suelo rústico deberá acompañarse el correspondiente compromiso del propietario de los terrenos de la retirada de paneles, soportes, cimentaciones e instalaciones complementarias derivadas del uso autorizado, una vez que

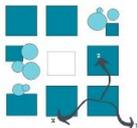


finalice el uso que se autorice, de forma que quede asegurada sin ninguna alteración la naturaleza rústica de los terrenos, permitiendo continuar con la utilización racional de los recursos naturales. Esta limitación deberá expresarse en la correspondiente autorización haciéndose constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 183 *Construcciones de producción de energía eléctrica de origen eólico*

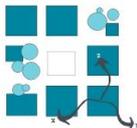
1. Se regirán según lo dispuesto en el Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica, y de acuerdo con el mismo se establecen las condiciones para la ejecución de estas infraestructuras.

Las instalaciones, así como sus redes de distribución, deben cumplir igualmente, las prescripciones técnicas establecidas en los Reglamentos y Normativa eléctrica vigentes.

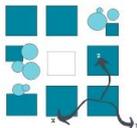


ÍNDICE

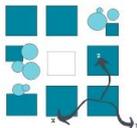
TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES	5
Artículo 1	Objetivos y base para la redacción del Plan General	5
Artículo 2	Ámbito territorial de aplicación	5
Artículo 3	Vigencia del Plan General.....	5
Artículo 4	Modificación del Plan General	5
Artículo 5	Documentación del Plan General y su contenido	6
Artículo 6	Afecciones sectoriales	6
TÍTULO II	INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	7
CAPÍTULO I.	ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL	7
Artículo 7	Actuaciones sujetas a licencia	7
Artículo 8	Procedimiento y régimen jurídico de las licencias.....	7
Artículo 9	Ordenanzas municipales.....	7
Artículo 10	Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos	7
CAPÍTULO II.	DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN	8
SECCIÓN 1º	Derechos y deberes de la propiedad del suelo	8
Artículo 11	Supeditación al planeamiento urbanístico.....	8
Artículo 12	Aprovechamiento urbanístico.....	8
Artículo 13	Deberes básicos de los propietarios	8
Artículo 14	Derechos básicos de los propietarios	9
SECCIÓN 2º	Deberes de uso	9
Artículo 15	Destino de los terrenos y construcciones.....	9
Artículo 16	Determinación del uso de los terrenos y construcciones	9
Artículo 17	Régimen de los usos.....	9
SECCIÓN 3º	Deber de conservación	10
Artículo 18	El deber de conservación.....	10
Artículo 19	Contenido del deber de conservación.....	10
Artículo 20	Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.....	10
Artículo 21	Órdenes de ejecución	11
Artículo 22	Conservación específica del patrimonio cultural	11
Artículo 23	Destino provisional de solares no edificados	11
TÍTULO III	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	13
CAPÍTULO I.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	13
SECCIÓN 1º	Determinaciones generales.....	13
Artículo 24	Definición	13
Artículo 25	Delimitación	13
CAPÍTULO II.	CATEGORÍAS DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL	14
Artículo 26	Definición y delimitación.....	14
Artículo 27	Régimen de los núcleos rurales.....	14
Artículo 28	Necesidad de un Plan especial de mejora en el medio rural	14
Artículo 29	Tipos de núcleo rural.....	15
CAPÍTULO III.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	16
SECCIÓN 1º	Definición y delimitación.....	16
Artículo 30	Definición y delimitación.....	16
SECCIÓN 2º	Régimen del suelo urbanizable	16



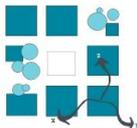
Artículo 31	Régimen.....	16
Artículo 32	Reservas de suelo para dotaciones.....	16
CAPÍTULO IV.	CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.....	17
Artículo 33	Definición y delimitación.....	17
Artículo 34	Suelo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO.).....	18
Artículo 35	Suelo Rústico Especialmente Protegido.....	19
Artículo 36	Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SRPA).....	19
Artículo 37	Suelo Rústico de Protección Forestal (SRPF).....	19
Artículo 38	Suelo Rústico de Protección de Aguas (SRPAU).....	19
Artículo 39	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI).....	20
Artículo 40	Suelo Rústico especialmente Protegido para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico (SRPPT).....	20
Artículo 41	Suelo Rústico de Protección de Espacios Naturales (SRPEN).....	20
Artículo 42	Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP).....	20
TÍTULO IV	NORMAS DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO.....	21
CAPÍTULO I.	LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	21
SECCIÓN 1º	Patrimonio arqueológico.....	21
Artículo 43	Determinaciones generales.....	21
SECCIÓN 2º	Patrimonio arquitectónico.....	21
Artículo 44	Normas generales.....	21
Artículo 45	Catálogo de protección y normas de aplicación.....	21
Artículo 46	Grados de protección del Catálogo Arquitectónico.....	22
Artículo 47	Protección Integral (PI).....	22
Artículo 48	Protección Estructural (PE).....	23
Artículo 49	Protección Ambiental (PA).....	23
CAPÍTULO II.	ACTUACIONES SOBRE ELEMENTOS CATALOGADOS.....	25
Artículo 50	Tipos de actuaciones sobre la edificación.....	25
TÍTULO V	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	27
CAPÍTULO III.	DIMENSIÓN Y FORMA.....	27
Artículo 51	Condiciones de parcela.....	27
Artículo 52	Posición de la edificación en la parcela.....	30
Artículo 53	Ocupación de la parcela.....	32
Artículo 54	Edificabilidad.....	32
Artículo 55	Volumen y forma de la edificación.....	36
CAPÍTULO IV.	CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD.....	39
Artículo 56	Condiciones higiénicas.....	39
Artículo 57	Condiciones de calidad.....	40
CAPÍTULO V.	CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES.....	42
Artículo 58	Definición.....	42
Artículo 59	Aplicación.....	42
Artículo 60	Dotación de abastecimiento de agua.....	42
Artículo 61	Dotación de suministros de energía.....	42
Artículo 62	Dotación de sistemas de evacuación.....	45
Artículo 63	Dotación de comunicaciones.....	46
Artículo 64	Dotación de aparcamientos.....	47
Artículo 65	Otras dotaciones.....	48
CAPÍTULO VI.	CONDICIONES DE SEGURIDAD.....	49
Artículo 66	Aplicación.....	49
Artículo 67	Señalización en los edificios.....	49
Artículo 68	Señales urbanas.....	49
Artículo 69	Barreras arquitectónicas.....	49
Artículo 70	Acceso a las edificaciones.....	49
Artículo 71	Circulación interior de acceso a los locales y accesibilidad en los edificios.....	50



Artículo 72	Construcción de conductos y salida de gases	50
CAPÍTULO VII.	CONDICIONES DE LOS USOS	51
SECCIÓN 1º	Regulación de los usos	51
Artículo 73	Definición	51
Artículo 74	Clases de usos	51
Artículo 75	Tipos de usos básicos.....	51
Artículo 76	Ámbito de Aplicación.....	51
Artículo 77	Locales en Sótano	52
SECCIÓN 2º	USOS BÁSICOS	52
Artículo 78	Definiciones y niveles de los usos básicos	52
Artículo 79	Compatibilidad entre usos básicos	55
Artículo 80	Plazas de aparcamiento.....	55
SECCIÓN 3º	USOS GLOBALES	57
Artículo 81	Clasificación y definición.....	57
Artículo 82	Porcentaje del uso básico principal.....	57
CAPÍTULO VIII.	CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES	58
Artículo 83	Aplicación.....	58
Artículo 84	Excepciones al cumplimiento de las condiciones estéticas generales.....	58
Artículo 85	Estudio de Detalle en Suelo Urbano	58
Artículo 86	Fachadas	58
Artículo 87	Huecos.....	59
Artículo 88	Cubierta	60
Artículo 89	Instalaciones.....	62
Artículo 90	Cerramientos de parcela.....	62
Artículo 91	Publicidad	63
CAPÍTULO IX.	DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	66
Artículo 92	Disconformidad con el planeamiento	66
Artículo 93	Edificios o instalaciones fuera de ordenación	66
Artículo 94	Limitaciones en las situaciones de fuera de ordenación.....	66
Artículo 95	Usos y obras provisionales	67
TÍTULO VI CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.		
ORDENANZAS.....		69
CAPÍTULO I.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	69
Artículo 96	Ordenanzas en suelo Urbano	69
Artículo 97	División en Ordenanzas	69
CAPÍTULO II.	ORDENANZA RESIDENCIAL TRADICIONAL	70
Artículo 98	Ámbito de aplicación.....	70
Artículo 99	Condiciones generales y criterios para ordenar la edificación	70
Artículo 100	Condiciones de parcela.....	70
Artículo 101	Condiciones de uso.....	70
Artículo 102	Condiciones de edificación.....	71
Artículo 103	Otras condiciones.....	72
Artículo 104	Condiciones estéticas	72
CAPÍTULO III.	ORDENANZA RESIDENCIAL RURAL	73
Artículo 105	Ámbito de aplicación	73
Artículo 106	Condiciones generales y criterios para ordenar la edificación.....	73
Artículo 107	Condiciones de parcela.....	73
Artículo 108	Condiciones de uso.....	73
Artículo 109	Condiciones de edificación.....	73
Artículo 110	Otras condiciones.....	74
Artículo 111	Condiciones estéticas	74
CAPÍTULO IV.	ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	75
Artículo 112	Ámbito de aplicación	75



Artículo 113	Condiciones generales y criterios para ordenar la edificación.....	75
Artículo 114	Condiciones de parcela.....	75
Artículo 115	Condiciones de uso.....	75
Artículo 116	Condiciones de edificación.....	75
Artículo 117	Otras condiciones.....	76
CAPÍTULO V.	ORDENANZA RESIDENCIAL EN BLOQUE	77
Artículo 118	Ámbito de aplicación	77
Artículo 119	Condiciones generales y criterios para ordenar la edificación.....	77
Artículo 120	Condiciones de parcela.....	77
Artículo 121	Condiciones de uso.....	77
Artículo 122	Condiciones de edificación.....	77
Artículo 123	Otras condiciones.....	78
CAPÍTULO VI.	ORDENANZA INDUSTRIAL	79
Artículo 124	Ámbito de aplicación	79
Artículo 125	Calificación del Plan de Sectorización.....	79
Artículo 126	Condiciones de parcela.....	79
Artículo 127	Condiciones de uso.....	80
Artículo 128	Normas de edificación.....	80
Artículo 129	Condiciones generales de la edificación	80
CAPÍTULO VII.	ORDENANZA EQUIPAMIENTO	81
Artículo 130	Ámbito de aplicación	81
Artículo 131	Condiciones de Uso	81
Artículo 132	Condiciones de Edificación	81
Artículo 133	Edificios catalogados.....	82
Artículo 134	Condiciones Particulares.....	82
CAPÍTULO VIII.	ORDENANZA ESPACIO LIBRE PÚBLICO	83
Artículo 135	Ámbito de aplicación	83
Artículo 136	Condiciones de Uso	83
Artículo 137	Condiciones de Edificación	83
Artículo 138	Condiciones Particulares.....	84
CAPÍTULO IX.	ORDENANZA SERVICIOS URBANOS	85
Artículo 139	Descripción y ámbito de aplicación	85
Artículo 140	Condiciones de Uso	85
Artículo 141	Condiciones de Edificación	85
TÍTULO VII	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO DE NÚCLEO RURAL.	86
CAPÍTULO I.	CONTEXTO DE APLICACIÓN	86
Artículo 142	Ámbito	86
Artículo 143	Regulación urbanística de núcleo rural	87
CAPÍTULO II.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO DE NÚCLEO RURAL.....	88
Artículo 144	Ámbito de aplicación	88
Artículo 145	Condiciones generales y criterios para ordenar la edificación.....	88
Artículo 146	Condiciones de parcela.....	88
Artículo 147	Condiciones de uso.....	89
Artículo 148	Condiciones de edificación en el ámbito de núcleo rural tradicional (NR1).....	90
Artículo 149	Condiciones de edificación en el ámbito de núcleo rural reciente (NR2)	91
Artículo 150	Otras condiciones.....	93
Artículo 151	Condiciones estéticas	93
TÍTULO VIII	REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	94
CAPÍTULO I.	DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE	94
Artículo 152	Condiciones de ordenación para el suelo urbanizable	94
Artículo 153	Régimen del suelo urbanizable.	94
Artículo 154	Áreas de reparto y Aprovechamiento	94
TÍTULO IX	REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	95



CAPÍTULO I. REGULACIÓN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO.....	95
Artículo 155 <i>Definición y ámbito</i>	95
Artículo 156 <i>Regulación urbanística del suelo rústico</i>	95
Artículo 157 <i>Categorías del suelo rústico</i>	96
Artículo 158 <i>Intervenciones en las edificaciones tradicionales en suelo rústico</i>	97
Artículo 159 <i>Usos en Suelo Rústico de Protección Ordinaria (S.R.P.O)</i>	97
CAPÍTULO II. REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	99
Artículo 160 <i>Usos en el Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria (S.R.P.A)</i>	99
Artículo 161 <i>Usos en el Suelo Rústico de Especial Protección Forestal (S.R.P.F)</i>	101
Artículo 162 <i>Usos en el Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras (S.R.P.I)</i> ..	103
Artículo 163 <i>Suelo Rústico de Especial Protección de Aguas (S.R.P.A.U)</i>	107
Artículo 164 <i>Usos en el Suelo Rústico especialmente Protegido para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico (S.R.P.P.T)</i>	108
Artículo 165 <i>Suelo Rústico de Especial Protección de Espacios Naturales (S.R.P.E.N)</i>	111
Artículo 166 <i>Suelo Rústico de Especial Protección Paisajística (S.R.P.P)</i>	112
CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER DEL SUELO RÚSTICO	114
SECCIÓN 1º <i>Sobre la parcelación en Suelo Rústico</i>	114
Artículo 167 <i>Parcelas rústicas</i>	114
Artículo 168 <i>Parcelación urbanística</i>	114
SECCIÓN 2º <i>Protección del Suelo Rústico</i>	115
Artículo 169 <i>Protección del Paisaje</i>	115
CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO	116
SECCIÓN 1º <i>Condiciones generales de la edificación en suelo rústico</i>	116
Artículo 170 <i>Condiciones estéticas</i>	116
Artículo 171 <i>Condiciones de las parcelas y cerramientos</i>	116
Artículo 172 <i>Condiciones de la edificación en suelo rústico</i>	116
Artículo 173 <i>Carteles publicitarios en Suelo Rústico</i>	117
SECCIÓN 2º <i>Condiciones particulares de la edificación</i>	117
Artículo 174 <i>Condiciones para edificaciones en Suelo Rústico de Protección Agropecuaria</i> ..	117
Artículo 175 <i>Condiciones para edificaciones en Suelo Rústico de Protección Forestal</i>	118
Artículo 176 <i>Condiciones para edificaciones en Suelo Rústico Especialmente protegido para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico</i>	118
Artículo 177 <i>Condiciones para edificaciones en Suelo Rústico de Protección Paisajística</i>	118
Artículo 178 <i>Condiciones para viviendas unifamiliares vinculadas o no a la explotación agrícola o forestal</i>	120
Artículo 179 <i>Condiciones en explotaciones agropecuarias</i>	120
Artículo 180 <i>Condiciones para construcciones vinculadas al servicio de la carretera</i>	120
Artículo 181 <i>Construcciones de utilidad pública e interés social</i>	122
Artículo 182 <i>Construcciones de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico</i>	122
Artículo 183 <i>Construcciones de producción de energía eléctrica de origen eólico</i>	123