

YUNTAMIENTOS

ARBO

ANUNCIO

Aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación Municipal

A Corporación Municipal en sesión ordinaria do Pleno que tivo lugar o 27-06-98, acordou aprobar definitivamente o Plan Xeral de Ordenación do concello de Arbo.

En cumprimento do disposto no artigo 48 da Lei 1/97 do 24 de marzo do Solo de Galicia, públícase o documento que contén a normativa e mailas ordenanzas.

(Adxuntase tomo 2 da Normativa do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Arbo a efectos da súa publicación dende a páxina 11 ata a páxina 123 inclusive).

1. TITULO I.—NORMAS DE CARACTER XERAL

1.1 CAPITULO 1.—AMBITO, NATUREZA, VIXENCIA E REVISIÓN

1.1.1 ART. 1.—Ambito

O presente Plan Xeral de Ordenación Municipal comprende todo o ámbito territorial de Termo Municipal de Arbo na Provincia de Pontevedra.

1.1.2 ART. 2.—Natureza

O presente documento constitúe as "Normas Urbanísticas" integrantes do Plan Xeral de acordo co apartado 4, Artigo 17 da lei 1/1997 do Solo de Galicia.

As "Normas Urbanísticas" determinan o réxime xurídico correspondente ó solo, regulan o seu uso e tódalas actuacións urbanísticas que se proxecten ou realicen, tanto públicas coma privadas.

O ordenamento urbanístico e a súa normativa, se formularon de acordo coa vixente Lei 1/1997 do Solo de Galicia sobre o Réxime do Solo e Ordenación Urbana, Lei 7/95 de 29 de Xuño da Delegación de Competencias en Materia de Urbanismo, e demás textos legais e regulamentarios.

1.1.3 ART. 3.—Vixencia

A entrada en vigor do presente Plan Xeral producirase coa publicación do acordo de Aprobación Definitiva no Boletín Oficial da Provincia. Terán vixencia indefinida, sen prexuízo de súa revisión ou Modificación.

1.1.4 ART. 4.—Efectos de aprobación do Plan Xeral

A entrada en vigor do presente Plan Xeral producirá os seguintes efectos:

- a) Publicidade: Supón o dereito de calquera cidadán a consultar a súa información e a obter información escrita sobre o seu contido.
- b) Executoriedade: Implica a súa aplicación e efectividade inmediata unha vez publicadas.
- c) Obrigatoriedade: Leva consigo o cumprimento das súas determinacións tanto pola Administración como polos particulares.

1.1.5 ART. 5.—Revisión

Enténdese por revisión do Plan Xeral, a adopción de novos criterios respecto da estructura xeral e orgánica do territorio, ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico que incidan substancialmente sobre a ordenación, ou polo esgotamento da capacidade prevista no planeamento.

O procedemento de revisión axustarase ás mesmas disposicións establecidas para a formulación do Plan Xeral

Son circunstancias con arranxo ás cales procederá a revisión do Plan Xeral, as seguintes:

- a) Cando transcorresen máis de 15 anos de vixencia, salvo acordo en contrario.
- b) Cando a consecuencia do cambio de circunstancias económicas ou normativas deixase de adaptarse ás necesidades reais da comunidade.
- c) A aparición de usos no previstos ó aprobar as P.G.O.M. de tal importancia que afecten gravemente ó destino do solo.
- d) Cando a taxa de crecemento demográfico, ó finalizar o primeiro cuatrienio difira nun 30% por exceso ou defecto das previsións das P.G.O.M. a este respecto.
- e) Se se modificalse o ámbito territorial do Municipio.
- f) Se o Concello contemplase a revisión antes de que expirase a vixencia efectiva do Plan Xeral Municipal, deberá valorar as cargas de indemnización a propietarios de solo que disto se puidesen derivar.

1.1.6 ART. 6.—Modificación

As alteracións das determinacións do Plan Xeral, cando non queden incluídas dentro das que se determinan no apartado I.1.5 do presente PGOM como "Revisión", serán consideradas coa modificación, mesmo cando a devandita alteración leve consigo cambios illados na clasificación ou qualificación do solo.

A modificación de calquera dos elementos do Plan Xeral, hase suxeitar ás mesmas disposicións á súa formulación.

gu

as, p p q t l me

No solo rústico o planeamento xeral deberá distinguir dúas categorías: RÚSTICO COMÚN E RÚSTICO PROTEXIDO.

Tamén constituirán o solo rústico aquelas áreas delimitadas polo Plan Xeral de acordo co previsto no ART. 14 D e 21.2 da lei do Solo de Galicia en tanto non sexan incorporadas ó proceso de desenvolvemento urbanístico mediante a correspondente aprobación do Plan Parcial.

DIVISION EN ZONAS

ZONAS EN SOLO URBANO

SU1	Rueiro pechado
SU2	Rueiro con patio
SU31 e SU32	Bloque lineal (plurifamiliar intensidade media) e Bloque compacto (Plurifamiliar, intensidade media)
SU41 e SU42	Residencial extensivo (vivenda illada e adosada)
SU5	Residencial extensivo (vivenda tradicional).
SU6	Núcleo tradicional en solo urbano
	Dotacional de equipamentos

ZONAS DE SOLO DE NUCLEO RURAL

Solo de núcleo rural.

ZONAS EN SOLO RUSTICO

SRC	Solo rústico común
SR.PF	Solo rústico de protección forestal
SR.PEN	Solo rústico de protección de espacios naturais
SR.PP	Solo rústico de protección do patrimonio
SR.PIP	Solo rústico de itinerarios paisaxísticos
SR.PC	Solo rústico de protección de leitos

e) Sistemas xerais.

1. A estructura xeral e orgánica do territorio establecese a través dos sistemas.

2. Os sistemas xerais poderán ser obxecto de clasificación específica ou incluírse nas diferentes clases de solo. Sen embargo, a efectos da súa valoración e obtención, adscribiranse ás distintas clases de solo determinadas no presente Plan Xeral.

1.2.3 ART. 10.—Cualificación do solo

Enténdese por cualificación do solo a asignación ó mesmo, mediante a técnica da zonificación de aproveitamentos determinados en uso e intensidade.

En atención ó destino a que se vincula e pela súa función na ordenación do territorio municipal, distinguiremos os sistemas e as zonas.

Os sistemas teñen un obxectivo colectivo e un interese xeral e serán regulados específicamente noutro título desta normativa.

As zonas son áreas sometidas a un réxime uniforme nas que os particulares, de acordo con estas PGOM. poden exercer as súas facultades dominicais, unha vez descontadas as superficies de cesión obligatoria.

1.2.4 ART. 11.—Deberes e dereitos en solo urbano e urbanizable

1. Deberes dos propietarios.

De conformidade co disposto no Artigo 70 e 72 da LSG, a execución do planeamento implicará o cumprimento dos seguintes deberes legais:

- Ceder gratuitamente os terreos destinados a viais e dotacións públicas, previstas no planeamento.
- Ceder os terreos en que se localice o aproveitamento correspondente ó Concello, por exceder do susceptible de apropiação privada.
- Custear e, no seu caso executar, a urbanización.
- Solicitar a licencia e edificación, previo o cumprimento dos deberes urbanísticos correspondentes.
- Edificar os soares no prazo fixado na preceptiva licencia.

2. Dereitos dos propietarios.

a) Dereito a urbanizar

É a facultade de dotar a un terreo dos servicios e infraestructuras, definidas nos presentes Normas, para que adquiran a condición de soar (ver Artigo 39 do presentes PGOM.)

A adquisición do dereito a urbanizar en solo urbanizable, require a aprobación definitiva dos plans parciais previstos na presente Normativa.

O exercicio do dereito a urbanizar require, no seu caso, a aprobación dos estudios de detalle e proxectos de urbanización previstos na presente Normativa.

Nos casos nos que, por simplificación do proceso de Xestión, propietarios alleos a unha Unidade de Actuación se visen beneficiados pola Ordenación Urbanística sen efectuar a cesión de solo, estes terán que colaborar no financiamento do viario e infraestructuras en proporción ó aproveitamento urbanístico que lle corresponda en virtude da execución do Planeamento.

b) Dereito ó aproveitamento urbanístico.

É a atribución efectiva ó propietario afectado por unha situación urbanística dos usos e intensidades susceptibles de apropiação privada. Este dereito adquírese polo cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización que fixan as presentes normas.

De acordo co Artigo 71 da lei do Solo de Galicia, o aproveitamento susceptible de apropiação será:

- Nos terreos incluídos en zonas de solo urbano consolidado, no incluido polo tanto en áreas de reparto ou unidades de ejecución, o

aproveitamento será o real resultante da aplicación directa das normas urbanísticas, sen prexuízo do dereito dos propietarios ó equitativo reparto de cargas e beneficios.

b) Nos terreos situados no solo urbano incluido nas áreas non consolidadas e polo tanto incluídos ou por incluir nun polígono para ser obxecto de execución integral, o 85% do aproveitamento tipo da Área de Reparto.

c) Dereito a edificar.

É a facultade de materializar o aproveitamento urbanístico correspondente. Este dereito adquírese co outorgamento da licencia correspondente, sempre que o proxecto presentado fose conforme coas determinacións da presente Normativa.

Cando a licencia autorice a urbanización e edificación simultáneas, a adquisición definitiva dos dereitos ó aproveitamento urbanístico e a edificar, quedará subordinada ó cumprimento do deber de urbanizar.

d) Dereito á edificación.

É a facultade de incorporar ó patrimonio a edificación executada e concluída con suxección á licencia urbanística outorgada, sempre que esta fose conforme coas determinacións da presente Normativa. Este dereito adquírese pola conclusión das obras ó amparo de licencia non caducada e conforme ás determinacións da presente Normativa.

1.2.5 ART. 12.—Deberes e dereitos en solo rústico

Os terreos incluídos nesta clase de solo, estarán suxeitos ás limitacións establecidas nos Artigos 77 da Lei do Solo de Galicia. A tramitación de licencias nesta clase de solo seguirá o procedemento previsto en dito artigo.

1.2.6 ART. 13.—Deberes e dereitos en solo de núcleo rural.

O procedemento para a autorización de edificacións e instalacións en solo de núcleo rural, determinase no Art. 23 da presente Normativa.

1.3 CAPITULO 3.—DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

1.3.1 ART. 14.—Regras xerais

1.—O desenvolvemento do Plan Xeral a través dos instrumentos xurídico-urbanísticos que procedan en función da clase de solo e dos obxectivos pretendidos corresponde ó Concello de Arbo directamente.

2.—Os particulares poderán participar no desenvolvemento das previsións do Plan Xeral Municipal redactando Plans e Proxectos de iniciativa particular.

3.—O Plan Xeral Municipal desenvolverase en solo urbano, mediante Estudios de Detalle e Plans Especiais de Reforma Interior.

4.—O Plan Xeral Municipal desenvolverase en solo urbanizable, mediante Plans Parciais.

5.—O Plan Xeral desenvolverase en solo rústico e no solo de núcleo rural, mediante Plans Especiais.

6.—Nos puntos non desenvolvidos por estas normas rexerá o disposto nas Normas Complementarias e Subsidiarias Provinciais.

1.3.2 ART. 15.—Desenvolvemento en solo urbano

En solo urbano, salvo o solo obxecto de Plans Especiais de Reforma Interior (unidades de Execución), as determinacións e previsións do Plan Xeral Municipal será de aplicación directa e inmediata, sen prexuízo de que nalgúns supostos, específicamente determinados se esixa a formulación de Estudio de Detalle e/ou Proxecto de urbanización:

Tamén se esixirá a xusta distribución de cargas e beneficios.

1.3.3 ART. 16.—Execución do planeamento en solo urbanizable

1.—As actuacións nos sectores de solo urbanizable que se delimiten polo procedimento establecido na Ley do Solo de Galicia requirirán a aprobación do Plan Parcial correspondente

2.—En solo urbanizable, tal como establece o Artigo 120 da Lei do Solo de Galicia, a delimitación de polígonos, así coma a modificación dos delimitados cando proceda, hase acordar de oficio ou a petición dos particulares interesados, polo Concello, previos os trámites de aprobación inicial e información pública durante 20 días.

3.—De acordo co artigo 88/2 da L.S.G. e en calquera tipo de solo, serán incluídos en áreas de reparto os terreos destinados a sistemas xerais, a excepción de que a súa propia magnitude determine a improcedencia de que se obteñan a través dos sistemas de reparto de cargas e beneficios.

1.3.4 ART. 17.—Desenvolvemento en solo rústico

As determinacións xerais do Plan Xeral de Ordenación Municipal en solo rústico, serán de aplicación directa e inmediata.

Non obstante, poderán formularse Plans Especiais, sobre a base das determinacións do Plan Xeral, que terán por obxecto algunha das seguintes finalidades:

1.—Protección da paisaxe, do medio ambiente e dos elementos naturais.

2.—Protección das vías de comunicación.

3.—Protección dos bens culturais radicados neste solo.

4.—Protección dos espacios agrícolas e forestais.

5.—A mellora do medio rural.

6.—A execución dos sistemas xerais localizados este tipo de solo

7.—A mellora das condicións de salubridade, hígiene e seguridade

1.3.5 ART. 18.—Desenvolvemento nos sistemas xerais

1.—Os sistemas xerais poderán ser obxecto de Plans Especiais que terán por finalidade a regulación pormenorizada de ditos sistemas e o establecemento das medidas de protección adecuadas á súa atureza

2.—O Planeamento especial poderá regular calquera dos elementos das estruturas xeral e orgánica do territorio definida polos diferentes sistemas.

a) Estudio de detalle

1.—Os estudos de detalle poderán formularse nos seguintes casos:

- a) Cando fose necesario, para completar ou, no seu caso, adaptar as determinacións do PGOM, ou dos Plans Especiais de Reforma Interior en solo urbano e dos Plans Parciais en solo urbanizable, con algunha das finalidades previstas no Artigo 30 da LSG.
- b) En caso de imprecisión, ou cando sexa necesario realizar reaxustes, en alíñacións e rasantes, ou redistribución do aproveitamento, de acordo coas determinacións do PGOM
- c) Para ordenar os volumes e completar, no seu caso, a rede de comunicacóns definidas no PGOM con aquelas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso ós edificios cunha ordenación concreta establecida no propio Estudio de Detalle.

2. Condicións xerais:

- a) Os Estudios de Detalle respectarán as determinacións do instrumento que completan ou adaptan, non poderán conter determinacións propias do PGOM que no estean previamente establecidas nas mesmas, nin ocasionar prexuízo ou alterar as condicións de ordenación dos predios lindieiros.
- b) A adaptación ou reaxuste das alíñacións e rasantes sinaladas no PGOM, non poderá reducir a anchura do espacio destinado a viais nin as superficies destinadas a espacios libres. O resultado da adaptación ou reaxuste realizado non poderá orixinar aumento do volume edificable ó aplicar a ordenanza correspondente.
- c) A ordenación de volumes non poderá supor aumento de ocupación do solo nin das alturas máximas e dos volumes edificables previstos no PGOM, nin incrementar a densidade de poboación establecida nas mesmas, nin

alterar o uso exclusivo ou predominante asignado por aquel.

b) Proxectos de Urbanización

1.—Os proxectos de Urbanización son proxectos de obras cunha finalidade consistente en levar á práctica en solo urbano a execución das obras de urbanización correspondentes do presente PGOM ou dos Plans Especiais de Reforma Interior que o desenvolvan e dos Estudios de Detalle, e no Solo urbanizable a realización material das propias dos Plans Parciais.

2.—As determinacións e documentación dos Proxectos de Urbanización será como mínimo a esixida no Artigo 31 da LSG.

c) Catálogos

De acordo co previsto no Artigo 32 da LSG, o presente PGOM incorpora o catálogo das áreas e elementos de especial protección.

1.4 CAPITULO 4.—LICENCIAS URBANÍSTICAS

1.4.1 ART. 19.—Actos suxeitos a licencia municipal

1.—Estarán suxeitos a licencia municipal previa, os actos enumerados no Artigo 168/1 da LSG.

2.—As autorizacións doutras Administracións que foron procedentes, de acordo coa lexislación específica aplicable, non exime da obrigatoriedade de obtención de licencia municipal como condición para comezar as obras ou actividades a que se refire o apartado anterior

3.—As licencias outorgaranse de conformidade coas previsións da Lei do Solo de Galicia, a presente Normativa e demás regulamentacións en vigor que sexan de aplicación.

4.—O procedemento para o outorgamento de licencias axustarase ó previsto no Regulamento de Servicios das Corporacións Locais.

5.—En ningún caso entenderanse adquiridas por acto presunto, facultades que vaian en contra do disposto no presente PGOM e na lexislación xeral de aplicación.

6.—Tódalas licencias terán que prever un prazo para comezar as obras proxectadas e outro para terminalas. En caso de que as licencias no especifiquen prazo de caducidade serán as seguintes:

- a) Un ano para comezar as obras.
- b) Tres anos para terminalas.

7.—Ó termo de calquera obra e previamente á súa utilización deberase solicitar a licencia de primeira ocupación do edificio segundo o disposto no Artigo 168. da LSG.

Cando a edificación sexa destinada a vivenda, obterase a licencia de primeira ocupación, segundo o disposto no Decreto 311/1992 da Xunta de Galicia, sobre Habitabilidade de vivendas.

En todo caso, tal e como establece o Decreto 311/1992, as empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía, deberán esixir para a contratación dos respectivos servicios a licencia de primeira utilización ou ocupación dos edificios e instalacións xerais.

8.—Tipos de licencia de Obra:

Considéranse obra maior as de nova planta e as de reforma, ampliación, conservación e demolición que afecten á estructura, cuberta ou fachada do edificio.

Considéranse obra menor, as de pequena entidade que teñan por obxecto a realización de reformas, conservación ou demolición que non afecten á estructura, fachadas ou cuberta do edificio e aqueles valpóns de carácter agrícola a construír en solo rústico, sempre que a súa superficie non exceda de 15 m² e 3 m de altura.

O procedemento do outorgamento de licencias xustarase ó establecido na lexislación urbanística e ó Regulamento de Servicios das corporacións locais.

As licencias en solo urbano e no solo de núcleo rural concederanse directamente polo Concello.

1.4.2 ART. 20.—Requisitos comuns á solicitude de licencia

1.—Solicitud de licencia de obra maior:

A solicitud de licencia de obra maior deberá acompañarse de proyecto técnico, suscrito por facultativo competente e por triplicado. Dito proxecto deberá conter como mínimo os seguintes documentos:

- Nome e apelidos e domicilio dos interesados e demais, no seu caso, da persoa que ostente a representación.
- Plano de situación a escala 1/2000 a solo urbano 1/5000 no resto do solo do Termo Municipal.
- Planos onde se indiquen as aliñacións e parcelario oficiais, que con referencia ás vías públicas ou particulares, limite coa parcela en cuestión.

Nestes planos acotaranse as distancias da obra ó eixe da vía pública, e a anchura desta, así coma a súa relación coa rúa mas próxima.

Se deberán indicar as edificacións e construcións existentes, tanto no propio soar como nos lindeiros, así coma o ancho do vial con datos suficientes para poder apreciar no seu caso os posibles condicionantes que se poidan derivar.

- Planos de proxecto, tanto de edificación coma de urbanización. Estarán compostos de plantas, seccións, alzados, a escala mínima 1/50, acotados, anotados e detallados con

todo canto sexa necesario para facilitar o seu exame e comprobación en relación coas Ordenanzas que lle fosen aplicables e con determinación completa de detalles e especificacións para permitir a execución da obra por técnico distinto ó autor.

Cando a parcela sobre a que se solicita licencia non reúna as condicións de soar, o proxecto técnico deberá completar tamén as obras necesarias para a construcción dos servizos urbanísticos dos que aquela carecese.

- Indicación dos canles de acceso e das conexións coas redes de distribución existentes.
- Cando as obras sexan de ampliación ou reforma que afecten á estructura do edificio, ademais dos documentos sinalados, facilitárase documentación específica, subscrita por técnico competente sobre estudio de cargas existentes e resultantes, así coma dos apuntalamientos que deban efectuarse para a execución das obras.

Ademais e o anterior a solicitude de licencia de obra nova deberá conter:

- Memoria resumo dos datos do proxecto, cos usos admitidos polas Normas e os previstos no proxecto así coma unha ficha comparativa de control urbanístico.
- Prego de Condicións.
- Medicións e presupuesto da obra.

Os planos de fachada deberán incluir a solución da planta baixa así coma tratamento das paredes cegas ou medianeiras.

2.—Solicitud de licencia de obra menor:

A solicitud de licencia de obra menor deberá acompañarse de Memoria, esbozo e presupuesto da obra a realizar, indicando materiais a utilizar, características constructivas e estéticas da solución adoptada con especificación das variacións a introducir sobre o existente, co presupuesto do seu custo, todo isto por duplicado.

Será necesario acompañar con reportaxe fotográfica da parcela e o vial á que está de fronte.

1.4.3 ART. 21.—Autorizacións previas á Licencia Municipal. "Solo rústico"

Será necesario obter da Consellería competente en Materia Urbanística, autorización previa á licencia municipal, polo trámite establecido no Artigo 22 da presente normativa, no suposto que a continuación se describe:

Edificacións e instalacións de utilidade pública ou interese social que deban emprazarse necesariamente en solo rústico.

- A declaración de utilidade pública ou interese social das actividades, ó obxecto de considerar a procedencia de outorgar a autoriza-

ción das edificacións que as deban albergar en solo rústico, será outorgada polo organismo administrativo competente. No suposto de que esto non sexa posible, corresponde á Consellería Competente en Materia Urbanística valorar a xustificación que ó respecto presente o promotor da construcción, que terá que estar baseada na prestación dun servizo público vinculada ó medio ou por no ter alternativas de emprazamento noutras clases de solo, sexa preciso emprazar en solo rústico.

- b) Ademais a declaración de utilidade pública ou interese social, a Consellería Competente en Materia Urbanística terá que valorar, para proceder á autorización dunha construcción en solo rústico, a necesidade do seu emprazamento nesta clase de solo, baseada nas seguintes consideracións:

A existencia de alternativas para o seu emprazamento en solo urbanizable, por incompatibilidade do uso ou da actividade coas existentes.

A necesidade do seu emprazamento nun lugar concreto por necesidade ou conveniencia para alcanzar a eficacia precisa na prestación dun servizo social.

A vinculación da actividade ás capacidades productivas ou extractivas do solo rústico.

Tamén estarán sometidas a dito trámite Municipal previo á licencia:

1.—O cambio do uso principal das edificacións existentes en solo rústico.

2.—As rehabilitacións ou reformas que supoñan reedificación ou reconstrucción de máis do 50% superficie construída do edificio orixinal.

3.—Nos terreos sometidos a esixencias de protección especial será preciso obter, con independencia da autorización previa da Consellería Competente á que se fai referencia no apartado anterior, a do organismo administrativo que determine exislación sectorial aplicable.

4.—Estarán exentas de dito trámite as rehabilitacións, ampliacións ou reformas que, sen representar cambio de uso, supoñan a reedificación ou construción nunha porcentaxe igual ou menor ó 50% da superficie construída do edificio orixinal.

1.4.4 ART. 22.—Procedemento para autorización edificacións de utilidade pública ou interese social e instalacións en solo rústico

1.—O procedemento para autorización de edificacións e instalacións de utilidade pública ou interese social iniciárase coa presentación polos interesados no Concello correspondente, dunha solicitude autorización previa para construír en solo rústico que poderá conter ou non simultaneamente a súa de licencia municipal. Coa solicitude terase a achegar a seguinte documentación:

a) En tódolos casos:

Plano de situación a escala mínima 1:5.000 do plano oficial, que permita identificar suficientemente a parcela onde se sitúa a emprazarse a edificación, as vías públicas de acceso, as características do medio circundante e as edificacións existentes no entorno, acotando as distancias entre elha e a edificación para a que se solicita autorización.

Plano de emprazamento da edificación a escala mínima 1:500, indicando forma, dimensións e superficie da parcela, posición das vías públicas de acceso, indicando a súa anchura, situación da edificación, con expresión da distancia a linderos e a exes de camiños, posición da rede de enerxía eléctrica da distancia a linderos e a exes de camiños, posición da rede de enerxía eléctrica e situación das instalacións de abastecemento ou captación de auga potable e de evacuación e tratamento de augas residuais, acotando a distancia entre ambas.

Acreditación fidedigna da superficie da parcela onde teña que situarse a edificación mediante o achegamento dalgún dos documentos que a continuación se señalan: Certificado do Registro de Propiedad, Certificado do Catastro da Contribución Rústica. Cando non sexa posible a presentación dos documentos anteriores admitirase excepcionalmente certificación expedida por técnico competente.

Memoria xustificativa do cumprimento das condicións establecidas no artigo 7º da presente Normativa, indicando formalmente, coa documentación gráfica necesaria, características das instalacións a construir para abastecemento de auga potable e para evacuación e tratamento de augas residuais.

Declaración de utilidade pública e interese social da actividade efectuada por órgano administrativo competente ou, no seu defecto, memoria xustificativa das circunstancias establecidas no Artigo 21 destas Normas para a valoración polo Organismo Competente da Consellería da condición de utilidade pública ou interese social da actividade.

Memoria xustificativa da necesidade de emprazamento en solo rústico con fundamento no establecido no Artigo 21 destas Normas.

2.—O Concello someterá a información pública o expediente por termo de vinte días publicándose no taboleiro de anuncios da Corporación e nun dos diarios de maior circulación da provincia.

3.—Finalizado o período de exposición pública e antes de que transcorresen tres meses desde a data de presentación da solicitude de autorización, o Concello remitirá o expediente ó Organismo Com-

enteña da Xunta de Galicia, adxuntando tódalas legacións recibidas e o informe emitido ó efecto polo Pleno ou a Alcaldía. Ó tratarse dunha actividade de utilidade pública ou interese social, os mesmos órganos municipais deberán informar sobre ditos extremos e sobre a necesidade do seu emprazamento en solo rural, en función do establecido no apartado I.43 destas Normas.

4.—Transcorrido o prazo de tres meses establecido no apartado anterior sen que o Concello teña devadado o expediente ó Órgano Competente da Consellería, os interesados poderán solicitar a subrogación desta última, a cal, nese suposto, reclamará o expediente e proseguirá o seu trámite ou, no seu caso o iniciará, ata a súa resolución, efectuando s actuacións establecidas neste Artigo.

5.—No prazo de dous meses desde a recepción do expediente completo de solicitud de autorización previa de edificación en solo rural na Consellería, esta resolverá sobre a procedencia da autorización.

6.—No caso de subrogación establecido anteriormente, o prazo de dous meses para resolver sobre a autorización comezará a contarse a partir da recepción do expediente na Consellería.

7.—En ningún caso se entenderá outorgada a autorización para a construcción en solo rural por Silencio Administrativo.

8.—As resolucións da Consellería Competente en Materia Urbanística serán comunicadas ós Concellos e notificadas ós interesados.

9.—Recibida a comunicación da resolución da Consellería pola que se autorice a construcción en solo rural polos Concellos procederase:

- a) Se o interesado tivese presentado a solicitud de licencia municipal para a edificación autorizada pola Consellería Competente en Materia Urbanística, iniciarase o cómputo dos prazos establecidos para a resolución sobre o outorgamento da licencia.
- b) Se non se tivese presentado a solicitud de licencia, o Concello comunicará ó interesado a resolución da Consellería Competente en Materia Urbanística, ó obxecto de que este poida presentar a mesma e iniciar o trámite. Neste suposto, o prazo para a tramitación empezará a contarse desde a presentación da solicitud de licencia.

10.—O outorgamento da autorización non exime de deber de obter licencia municipal, nin vincula ó Concello en orde a outros aspectos que non sexan os específicos da propia autorización.

11.—Para outorgar a licencia de edificación en Solo rural, o Concello terá que verificar o cumprimento das condicións establecidas ó efecto no planeamento urbanístico vixente ou nestas Normas.

1.4.5 ART. 23.—Procedemento para a autorización de edificacións en solo de núcleo rural

As licencias de edificación de vivendas familiares e instalacións complementarias, en solo de núcleo rural concederanse directamente polo Concello, procedendo a incluír nun rexistro de licencias para cada núcleo, cada unha das que se conceda, co fin de viabilizar a aplicación dos indicadores, para modificar o cambio de clasificación a solo urbano mediante a redacción dun Plan Especial de Mellora do Núcleo Rural. No devandito rexistro constará o número de edificacións existentes ó aprobarse definitivamente o planeamento, así coma o número de edificacións autorizables ata que sexa necesario levar a cabo a modificación da clasificación de solo.

1.4.6 ART. 24.—Obras sen licencia, ou que non se axusten á mesma

1.—As obras que se executen sen licencia ouorde de execución ou que non se axusten ás condicións estipuladas nas mesmas, serán suspendidas segundo o disposto no Artigo 175 da LSG.

2.—Se a obra fose legalizable no prazo de dous meses o interesado deberá solicitar a oportuna licencia ou axustar as obras a aquela.

3.—Se transcorrido o prazo de dous meses non se solicitase a licencia, ou non se axustasen as obras ás condicións sinaladas nas mesmas, ou cando a licencia fose denegada por ser o seu outorgamento contrario a Dereito, o Concello acordará a demolición das obras, tal e como establece o Artigo 175 da LSG.

1.4.7 ART. 25.—Traballos previos ó inicio das obras, e á súa conclusión, en Solo Urbano. Licencia condicionada

Poderán concederse licencias en parcelas edificables cualificadas como solo urbano que non teñan a condición de soar cando se asegure a execución simultánea da urbanización e edificación na forma e cos requisitos previstos no Artigo 175 da LSG.

2. TITULO II.—NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN

2.1 CAPITULO 1.—CONDICIÓNNS XERAIS DE POSICIÓN

As presentes condicións xerais serán de aplicación integramente nas obras de nova planta e ampliación, así coma nas partes novas da edificación que sexan obxecto de reforma ou reestructuración.

2.1.1 ART. 26.—Aliñacións actuais

Aliñacións actuais: Son os lindeiros das predios cos espacios viais existentes.

Aliñacións oficiais: Son as liñas que se marcan como tales nos documentos do presente Plan Xeral. Odeñ ser aliñacións exteriores e aliñacións interiores.

As parcelas ou edificios cunha aliñación que non coincide coa oficial ou de planeamento, cualícanse como "fóra de aliñación".

1.2 ART. 27.—Aliñacións exteriores

Aliñacións exteriores.—Son as que no Plan Xeral ou calquera proxecto que o desenvolva, fixan límite da parcela edificable cos espacios libres de dominio público, vías, rúas e prazas.

1.3 ART. 28.—Aliñacións interiores

Aliñacións interiores.—Son as que delimitan dentro das zonas ou parcelas edificables as superficies libres respecto ás que son aptas para ser ocupadas pola edificación.

1.4 ART. 29.—Rasantes actuais

Rasantes actuais: Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas, actualmente existentes.

2.1.5 ART. 30.—Rasantes oficiais

Rasantes oficiais: Son perfís lonxitudinais das rúas, prazas ou rúas, definidos nos documentos do presente Plan Xeral que serven como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

1.6 ART. 31.—Liña de edificación

É a intersección da superficie da fachada dun edificio coa rasante da vía ou praza.

1.7 ART. 32.—Recuados da edificación

1. De fachada: é o ancho da faixa de terreo comprendido entre a liña de edificación e a aliñación anterior.

2. A lindeiros: é o ancho da faixa de terreo comprendido entre a liña de edificación e os límites de parcela.

Nas edificacións onde o Concello considere conveniente mellorar as condicións de circulación aumentando o espacio de visión ou viabilidade, se poderá esixir, coa tramitación oportuna, recuados e sanitias.

CAPITULO 2.—CONDICIÓN XERAIS DA PARCELA

1 ART. 33.—Parcela

Enténdese por parcela toda fracción da superficie de solo, delimitada co fin de facilitar a execución da urbanización e da edificación, conferir autonomía á edificación por unidades de construcción, servir de referencia á intensidade de edificación e número de vivendas e asegurar a unidade mínima de edificación.

2.2.2 ART. 34.—Parcela mínima edificable

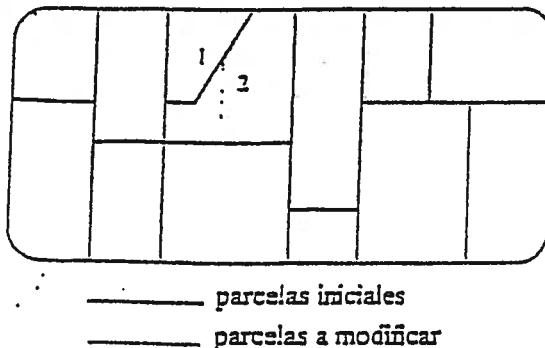
É a que representa a superficie mínima que debe ter a parcela para que se poida autorizar nela a edificación, non contabilizándose as partes de parcela asignadas a sistemas xerais ou locais.

1.—As parcelas mínimas serán indivisibles de acordo co previsto no Art. 173 da Lei do Solo de Galicia.

2.—Cando nesta Normativa se establece unha parcela mínima ou unha dimensión mínima nalgún dos seus lindes, será obligatorio para poder edificar, cumplir estes mínimos de superficie ou lonxitude. Exceptúanse aquelas parcelas de menor tamaño en solo urbano, cando o permitan explicitamente e na contía que sinalen as Normas particulares de cada zona.

Regulación de parcelas

Será obligatoria a regularización daquelas parcelas incluídas en ordenanzas de zonas intensiva ou extensiva, que polas súas características e condicións de inclinación con respecto ó viario que establece a súa aliñación, impiden unha adecuada resposta arquitectónica.



Na figura que se adxunta, establecese un exemplo de intervención encamiñado a regularizar obligatoriamente o substrato parcelario existente nunha proposta de rueiro, para asegurar unhas mínimas condicións de deseño e calidade ás vivendas resultantes. O ángulo mínimo entre lindes de parcela e aliñación será de 750°.

Nestes casos suspenderase a concesión de licencia ata que se regularicen as parcelas.

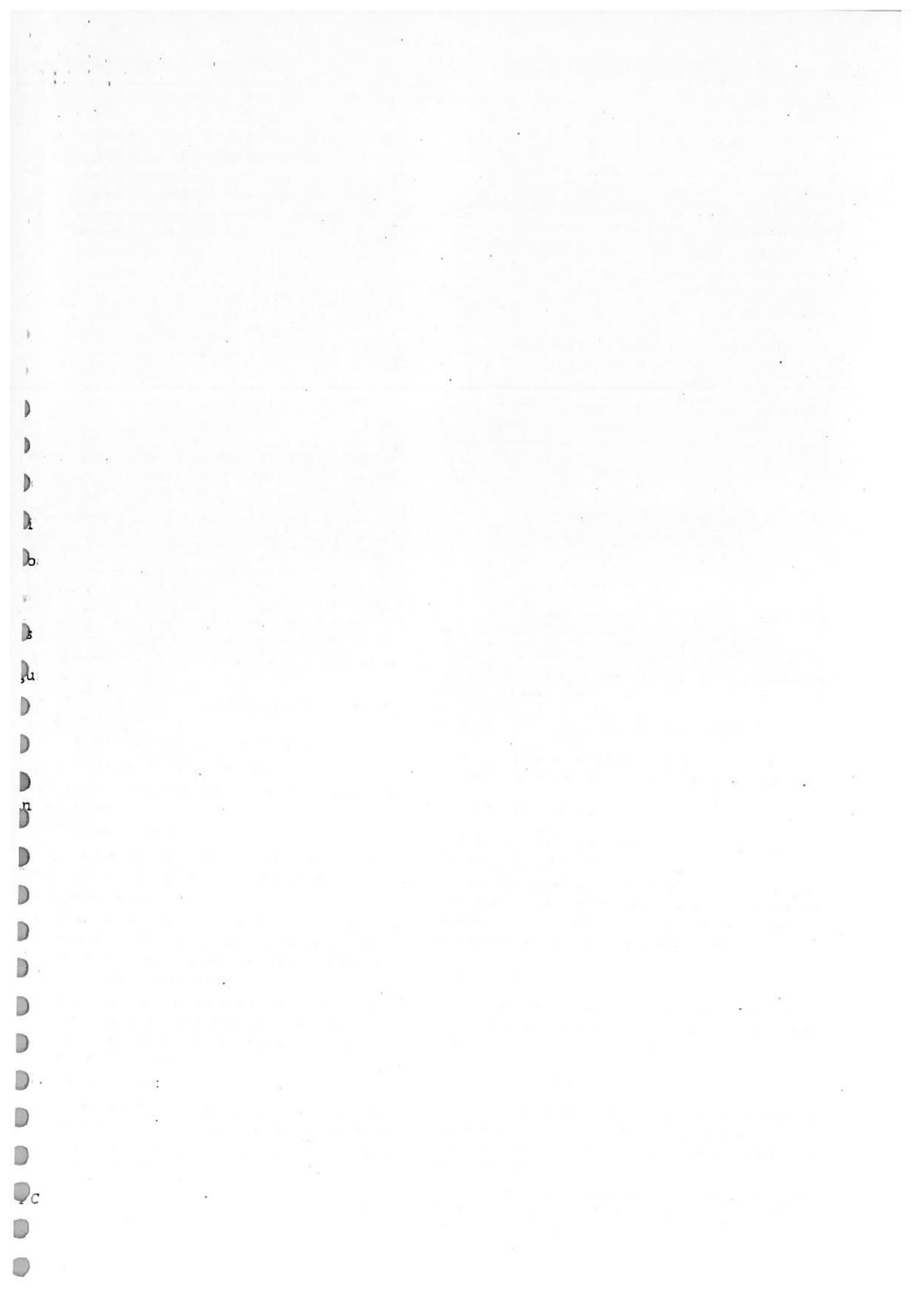
2.2.3 ART. 35.—Soar

1.—Son as superficies de solo urbano aptas para a edificación, que reúnan as seguintes condicións,

- Ter sinaladas aliñacións e rasantes.
- Disponer de acceso rodado, pavimentado, encintado de beirarrúas, abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais e suministración de enerxía eléctrica.
- Ter realizado, no seu caso, as cesións mínimas establecidas no presente Plan Xeral.

b s 1 e m a ch D D e t fo

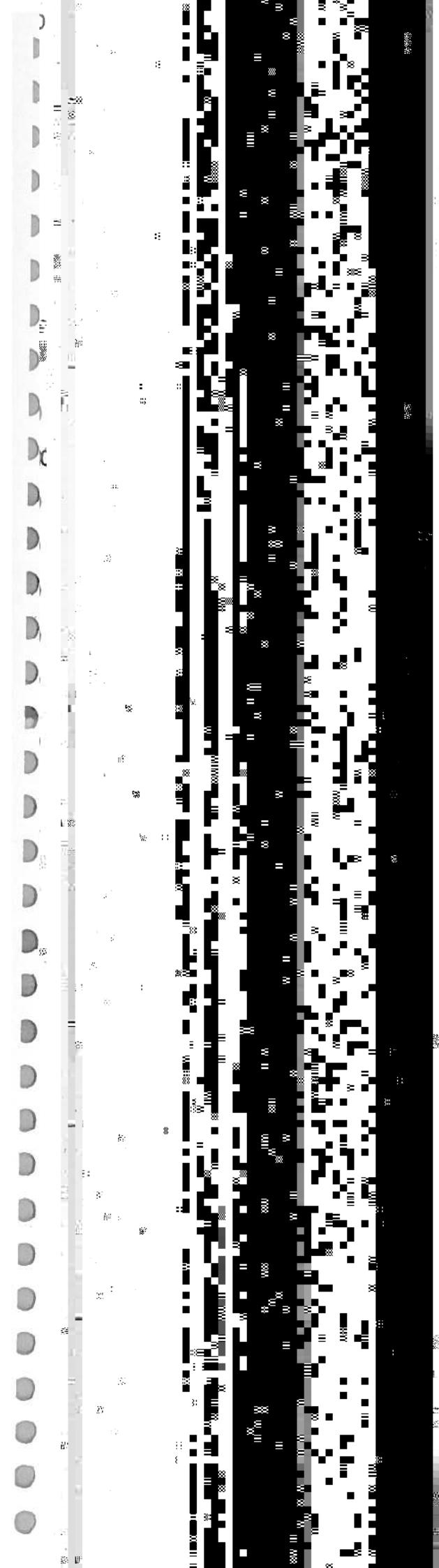
2

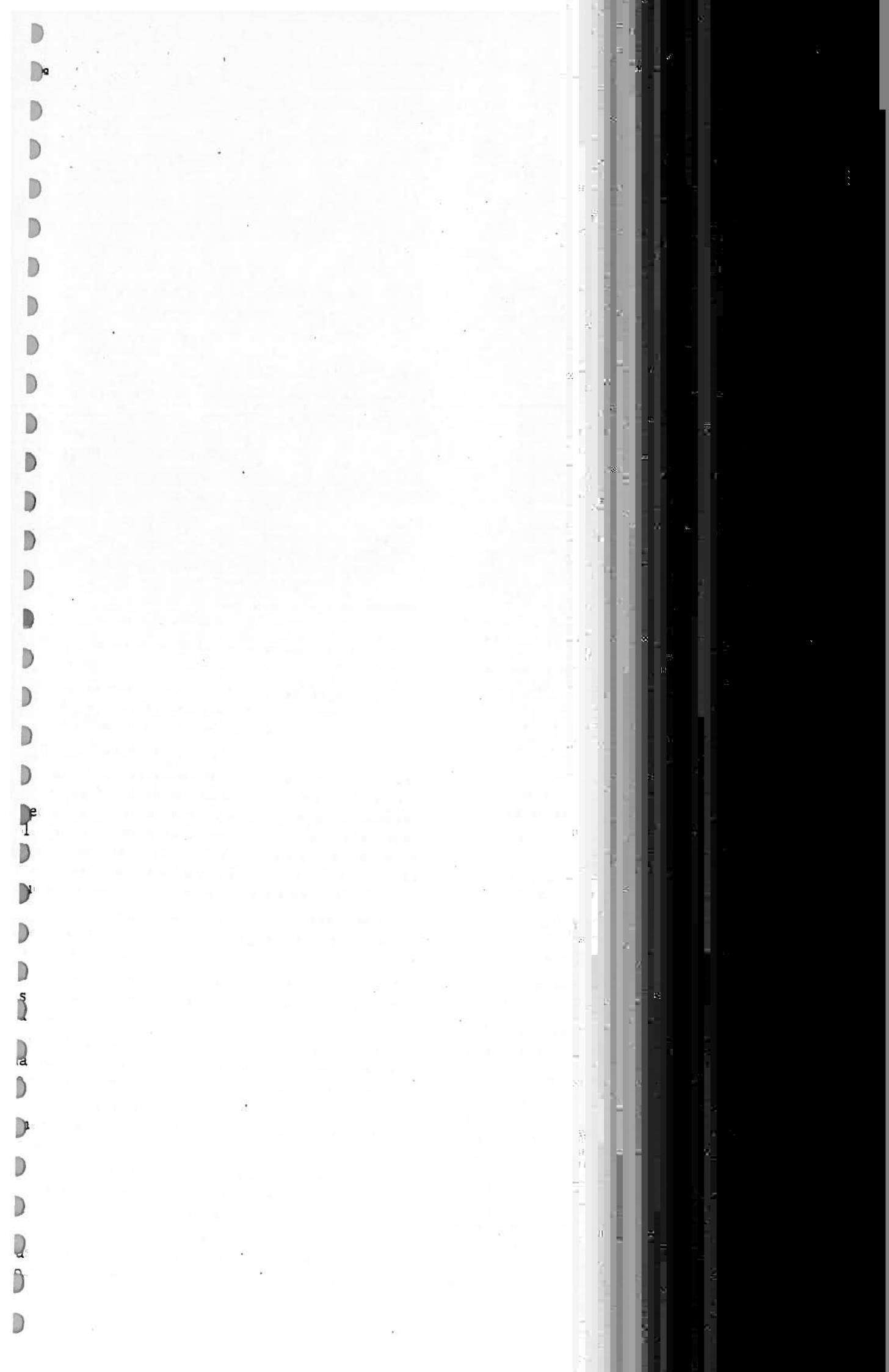


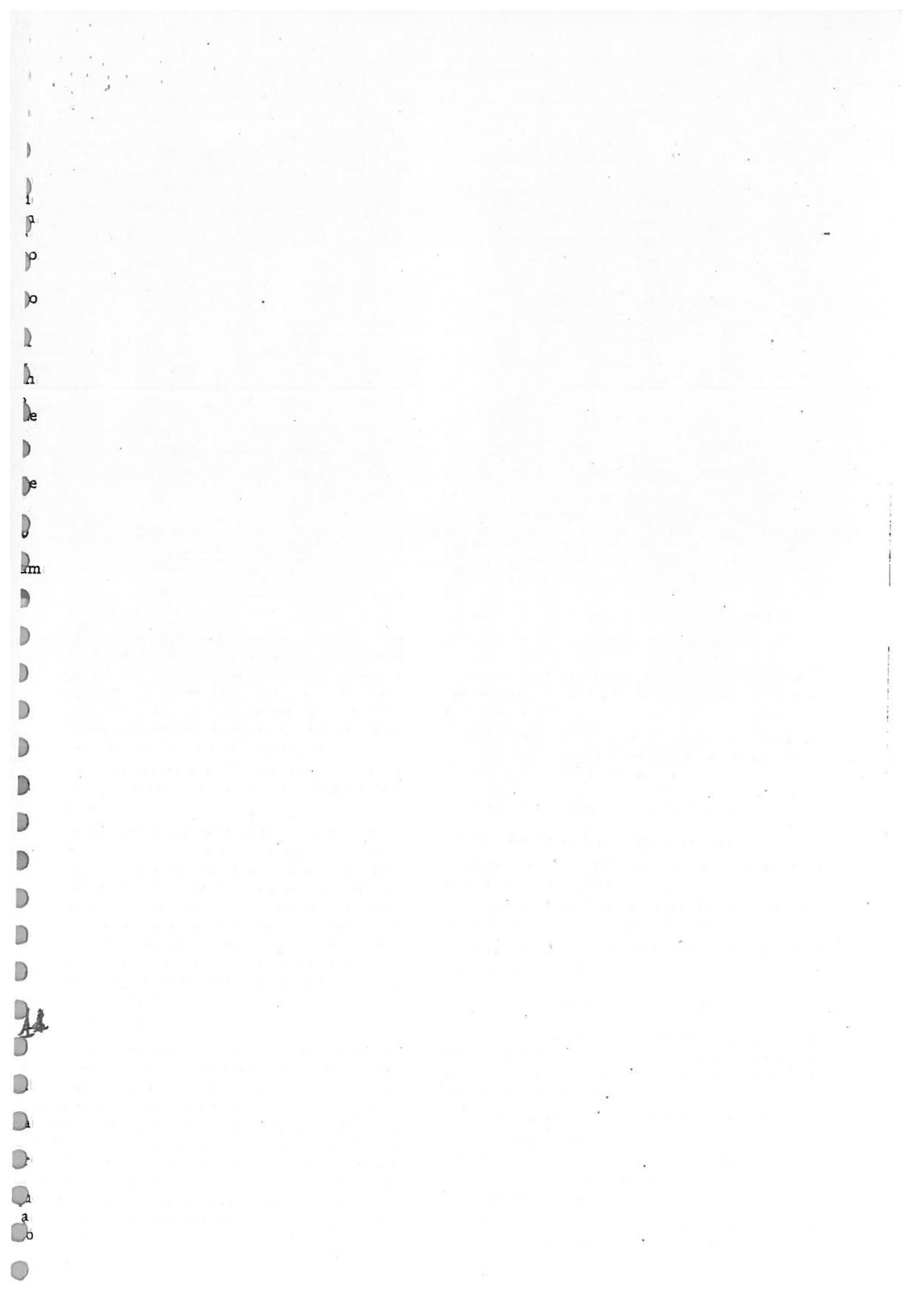
c)

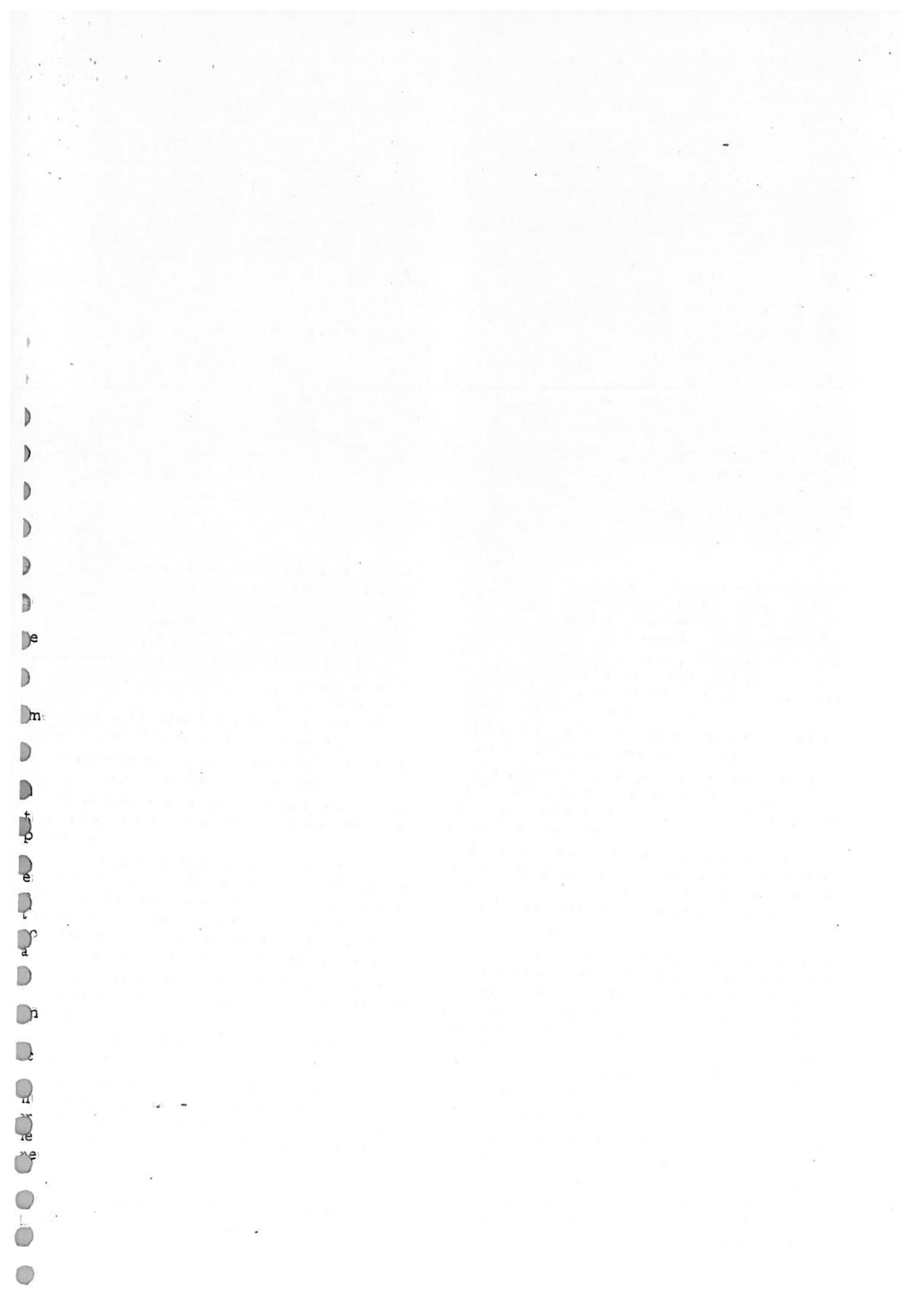
d)

4)









2

du

p
a

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

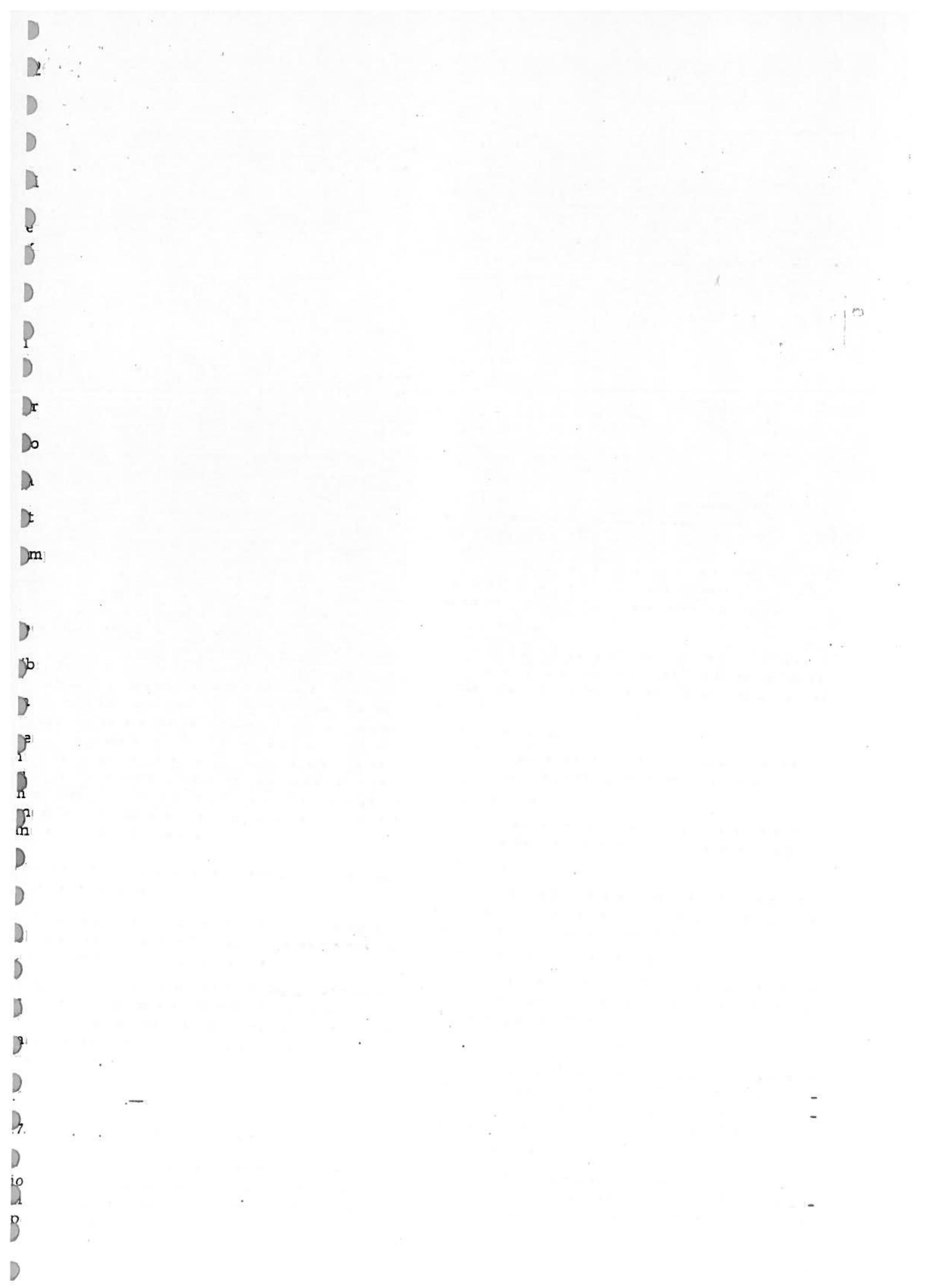
—

—

—

—

—



3.8.3 ART. 74.—Condicóns de accesibilidade hixiénicas e de seguridade

Cumprirán as normas específicas que determina as disposicións vixentes, segundo o tipo de equipamento.

Será de aplicación a Ley 8/1997 do 20 de agosto sobre accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia (DOG 29/897)

3.9 CAPITULO 9.—CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DAS VIVENDAS RURAIS

3.9.1 ART. 75.—Condicóns de habitabilidade

Ademais as previstas no Artigo 55 das presentes normas que sexan de aplicación, as vivendas que teñan como anexos cortes ou cortellos estarán illados das vivendas e terán obrigatoriamente entradas independentes.

3.9.2 ART. 76.—Condicóns de infraestructuras en solo urbano de núcleo tradicional

En solo urbano, as parcelas edificables terán que reunir as seguintes características:

- Contar con acceso rodado en condicións que permitan a circulación de vehículos automóbiles para transporte de persoas e mercadorías, coa calzada pavimentada.
- Abastecemento de auga
- Evacuación de augas residuais mediante rede de rede de desaugadoiros.
- Existencia de liña de distribución de enerxía eléctrica.
- Instalación de alumeadoo público.

Solo de núcleo rural

As parcelas de solo de núcleo rural cumplirán os seguintes requisitos:

- Contarán con acceso rodado por vía pública, que permita a circulación de vehículos automóbiles.
- Deberán contar coa posibilidade de enganche á rede de subministración de enerxía eléctrica.
- Satisfarán o abastecemento de auga por captación individual, que garanta o caudal suficiente para o uso solicitado e as adecuadas condicións de potabilidade. Os pozos de abastecemento ás vivendas terán que estar distanciados de calquera fosa séptica, esterqueira ou calquera fonte contaminante, un mínimo de 20 metros.
- Contarán coa instalación de evacuación e tratamento de augas residuais por medios individuais, de maneira que se garanta a non contaminación do medio natural. Como mínimo o tratamento das augas residuais das vivendas axustarase ós sistemas que a tal fin describen na Norma Tecnolóxica da Edificación NTE-ISD de 1974, ou calquera outro que a substitúa. As fosas sépticas situaranse

describen na Norma Tecnolóxica da Edificación NTE-ISD de 1974, ou calquera outra que a substitúa. Os elementos de depuración hanse separar como mínimo 5 metros dos líndes da parcela.

En solo urbano as parcelas edificables terán que reunir as seguintes características:

- Contar con acceso rodado en condicións que permitan a circulación de vehículos automóbiles para transporte de persoas e mercadorías, coa calzada pavimentada e encintado de beirarrúas.
- Abastecemento de auga
- Evacuación de augas residuais mediante rede de rede de desaugadoiros.
- Existencia de liña de distribución de enerxía eléctrica.
- Instalación de alumeadoo público.

3.9.3 ART. 77.—Condicóns de infraestructura en solo rústico

As parcelas en solo rústico cumplirán os seguintes requisitos:

- Contarán con acceso rodado por vía pública, que permita a circulación de vehículos automóbiles.
- Cando se pretendan construír novas edificacións ou substituír as existentes, os propietarios deberán ceder ó Concello gratuitamente os terreos para a apertura ou regularización do viario preciso e executar á súa custa a conexión cos servicios existentes no núcleo. Cando sexa necesaria a apertura de novas vías de acceso en áreas non consolidadas pola edificación, estas deberán ter un ancho mínimo de 8 metros.
- Deberán contar coa posibilidade de enganche á rede de subministración de enerxía eléctrica.
- Satisfarán o abastecemento de auga por captación individual, que garanta o caudal suficiente para o uso solicitado e as adecuadas condicións de potabilidade. Os pozos de abastecemento ás vivendas terán que estar distanciados de calquera fosa séptica, esterqueira ou calquera fonte contaminante, un mínimo de 20 metros.
- Contarán coa instalación de evacuación e tratamento de augas residuais por medios individuais, de maneira que se garanta a non contaminación do medio natural. Como mínimo o tratamento das augas residuais das vivendas axustarase ós sistemas que a tal fin describen na Norma Tecnolóxica da Edificación NTE-ISD de 1974, ou calquera outro que a substitúa. As fosas sépticas situaranse

o

1.5 ART. 82.—Alumeado público

O nível de iluminación das vías hase fixar de acordo coa importancia do seu tráfico. A estes efectos a iluminación requirida para alumeadoo público será:

- En vías principais: 10 Lux.
- En vías secundarias: 5 Lux.

1.6 ART. 83.—Instalacións e construcións para infraestructuras de servicios

1.—En solo urbano e nos núcleos rurais de poboación, as liñas de transporte e distribución de enerxía eléctrica, teléfonos e abastecemento de auga deberán ser subterráneas, mediante canalización, excepto aqueles casos en que a legislaciónectorial e aplicable esixa o seu tendido en superficie ou aérea. Nestes supostos extremarase o coidado no deseño e colocación do tendido de tal maneira que facilite a súa integración no medio.

2.—Os centros e casetas de transformación que por imperativo legal non sexan subterráneas, así coma as casetas de bombeo de augas ou semellantes, deberán acondicionarse á estética do medio urbano ou rural, tanto no que respecta á súa situación como ás súas proporcións, materiais e técnicas constructivas.

5. TITULO V.—NORMAS DE ORDENACIÓN DOS SISTEMAS**1 CAPITULO 1.—SISTEMA XERAL****1.1 ART. 84.—Concepto de sistema xeral**

Os sistemas xerais, son o conxunto de elementos terreos e edificacións de ámbito xeral que relacionados entre si, forman parte integrante dos distintos sistemas definidos no Art. 25.1, do Regulamento de Planeamento e, como tales, aparecen identificados nos planos de ordenación e memoria do PGOM.

1.2 ART. 85.—Obtención do sistema xeral

Os solos adscritos polo Plan Xeral a sistemas xerais, obteranse para uso e dominio públicos, mediante expropiación.

Exceptúanse desta regra os solos para sistemas xerais que á aprobación inicial deste Plan Xeral, non de dominio e uso público.

1.3 ART. 86.—Sistemas de titularidade Xurídica do solo

1.—A cualificación de sistema implica a declaración de utilidade pública das obras e a necesidade de ocupación dos terreos de acordo co que disón o Art. 152 e 153 da Lei do Solo de Galicia.

2.—A titularidade e afectación pública non exclúe a posibilidade da concesión de dominio público, respecto daqueles sistemas xerais en que tal

modo de xestión ou aproveitamento sexa compatible coa natureza do ben e os obxectivos deste Plan Xeral.

1.4 ART. 87.—Clases de sistemas

O Plan Xeral cualifica os solos destinados a sistemas xerais nos seguintes:

- 1.—Sistema xeral de comunicacóns, está formado polos seguintes elementos:
 - a) Sistema viario
 - b) Sistema de espacios libres
 - c) Sistema de equipamento comunitario
 - d) Sistema de infraestructuras básicas e serviziños.

Este Plan Xeral determina na súa totalidade os sistemas xerais.

1.5 ART. 88.—Licencia Municipal

Todo tipo de obras, instalacións, edificacións ou uso do solo, realizados en terreos de sistema xeral, estarán suxeito a preceptiva licencia municipal.

Os actos que se realicen por órganos do Estado ou súas distintas rúas ou por entidades de deello público administradoras de bens estatais, estarán igualmente suxeitos a licencia municipal. Nos supostos en que razóns de urxencia ou de excepcional interese público o esixan, rexerá o preceiso no Art. 169 da Lei do Solo de Galicia.

1.6 ART. 89.—Planeamento especial dos sistemas xerais

O sometemento de determinados sistemas xerais ao Plan Xeral prevé a súa execución, non implicando ausencia ou deficiencia de determinacións do Plan Xeral respecto a eles mesmos, senón que ten por obxecto orientar máis coicadosamente o Proxecto de Urbanización e de Obras, con que habitualmente se abordan de modo directo estas actuacións.

O desenvolvemento do presente Plan Xeral poderá incorporarse novos Plans Especiais cando exista complexidade na realización dos sistemas.

1.7 CAPITULO 2.—SISTEMA XERAL VIARIO**2.1 ART. 90.—Concepto Sistema xeral viario**

Comprende os terreos e infraestructuras destinadas a comunicación e transporte rodado de persoas e mercadorías, que permiten as relacións co exterior do municipio, entre os núcleos e entidades de poboación do interior do municipio, e nos núcleos urbanos a relación entre áreas. Esta rede compónese de:

Vías tipo A de carácter interurbano.

Vías tipo B de carácter municipal.

5.2.2 ART. 91.—Vías tipo A, interurbanas

a) Condicions xerais

En todo o relativo a limitacións da propiedade en zonas contiguas a estradas, rexerá o disposto na Lei de Estradas 25/1988 de 29 de Xullo e na Lei 4/1.994 de Estradas de Galicia e Lei 16/1.987 do 30 de Xullo de limitación do uso pola Ordenación de transportes terrestres (ferrocarrís, etc.).

Para realizar calquera tipo de obras ou instalacións fixas ou provisionais de calquera natureza en calquera das zonas de dominio público, servidume e afección de estradas será preciso a previa autorización do organismo administrativo titular da mesma.

Fóra dos tramos urbanos das estradas estatais prohíbese realizar publicidade en calquera lugar visible desde a zona de dominio público da estrada, exceptuándose os carteis informativos autorizados polo M.O.P.T.M.A. ou outros organismos titulares por non considerarse publicidade.

Para as vías con consideración administrativa que atravesan o casco urbano autorizaranse edificacións a distancias inferiores ás sinaladas anteriormente segundo o disposto no parágrafo 1-2º do Artigo 85 do Regulamento de Estradas ou artigo 35/3 da Lei 4/1994 de Setembro de Estradas de Galicia ó concordantes doutros Organismos Titulares.

b) Clasificación das vías.

A1: Estradas Autonómicas.—Segundo o artigo 35 da Lei 4/1.994 de Setembro de Estradas de Galicia. A ámbolos dous lados das estradas estanblécese a liña límite de edificación, desde a cal ata a estrada queda prohibido calquera tipo de obras de construcción, reconstrucción ou ampliación, agás as que resulten imprescindibles para a mera conservación e mantemento das construccions existentes, que precisarán autorización do órgano competente da Administración titular da estrada.

A liña límite de edificación sitúase ás distancias que se indican a continuación, medidas horizontalmente a partir da aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas previstas e ós seus elementos funcionais e perpendicularmente ó eixe da alzada más próxima:

- Autoestradas, autovías, corredores, vías rápidas evarianates de poboación: trinta metros.
- Estradas da rede primaria básica non incluídas nas categorías anteriores: doce metros.
- Estradas da rede primaria complementaria: nove metros e medio.
- Resto das estradas: sete metros.

A2: Estradas da Rede Provincial.—Segundo a normativa de Estradas Provinciais publicada no O.P. o 16/01/96 a liña de edificación situarse: Rede primaria: a 9,50 m. da aresta exterior da planación.

Resto de estradas: a 7 m. da aresta exterior da explanación.

A3: Ferrocarril Vigo - Ourense.—A continuación transcríbense as zonas onde se limita o uso dos terreos lindeiros co ferrocarril segundo establece o R.D. 1211/1990 do 28 de Setembro.

Zona de dominio público. Só poderán realizarse as obras necesarias para a prestación do servicio público ferroviario e aqueles que a prestación dun servicio público de interese xeral así o esixa, previa autorización do órgano administrativo competente. Excepcionalmente poderán autorizarse o cruce tanto aéreo como subterráneo por obras ou instalacións de interese privado.

Zona de servidume. Non poderán autorizarse novas edificacións ou reedificacións salvo casos excepcionais previstos pola lei e si poderán autorizarse obras ou actividades que non afecten ó ferrocarril.

Zona de afección. Para a instalación nesta zona de calquera tipo de obra ou instalación fixa ou provisional o cambio de uso das mesmas así coma a plantación ou tala de árbores se precisa previa licencia da empresa titular da liña que poderá establecer as condicións en que deban realizarse ditas actividades.

En solo urbano.

Desde a aresta exterior da explanación:

Dominio público	5 metros.
Servidume	8 metros.
Zona de afección	25 metros.

En solo non urbanizable.

Desde a aresta exterior da explanación:

Dominio público	8 metros.
Zona de servidume	20 metros.
Zona de afección	50 metros.

	SOLO URBANO	SOLO NON URBANIZABLE
D.P.	5	8
Z.S.	8	20
Z.A.F.	25	50

5.2.3 ART. 92.—Rede de Carácter Municipal Tipo B

B1.—Vías interurbanas municipais principais.

Son aquelas seleccionadas e grafiadas nos planos de ordenación a escala 1/5000. Dan acceso ós núcleos desde viarios de superior rango, conectando os distintos núcleos, mesmo penetrando neles en casos de agrupacións especialmente intensas que engloben diversas entidades.

- Liña de peche: 4,5 metros do eixe da calzada.
- Liña de edificación: 7 metros ó eixe da calzada.

B2.—Vías municipais da rede interior, sendeiros e camiños.

- Liña de peche: 4 metros ó eixe da vía.
- Liña de edificación: 6 metros ó eixe da vía

5.2.4 ART. 93.—Resumo de recuados

APO DE VÍAS

	PECHE	EDIFICACION
1º En función do tipo de vía	30 m., 12 m., 9,5 m., 7 m. (Aris Ex)	
A2º Rede Deputación (desde aresta exterior eplanación)	9,5m./7m. (Aris Ex)	
1º Interurbana Municipal	4,50 m.	7,00 m. (Exe)
2º Rede Municipal interior	4,00 m.	6,00 m. (Exe)
A1º PO-100 - Rede principal e variantes		12,00 m. (Aris Ex)

Nas estradas cunha titularidade que non sexa municipal, a liña de peche terá definida en función das correspondentes liñas de dominio público e ser- idume.

3 CAPITULO 3.—SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

3.1 ART. 94.—Concepto

Comprende o conxunto de espacios destinados á aranter o lecer da poboación, mellorar as condicóns ambientais, protexer as infraestructuras de comunicacóns, así coma as áreas naturais que o re- liran.

3.2 ART. 95.—Clasificación

a) Sistema xeral de espacios libres, constituído por parques forestais, beiras de ríos e parques urbanos.

b) Sistema local de espacios libres, constituído por xardíns e prazas públicas.

Condicións dos parques forestais e beiras de ríos.

Todos estes solos constitúen elementos considerados de especial protección en xeral incluídos dentro da clasificación do solo non urbanizable. As condicións para a súa protección, usos permitidos, están contidas nas "Normas de Ordenación do uso rural de especial protección", da presente normativa.

Condicións dos parques urbanos, xardíns e prazas públicas.

3 ART. 96.—Condicións de uso en parques urbanos

Nos espacios así definidos, ademais o uso como zona verde, admítense os usos deportivos e de aparcamento coas limitacións da súa non cuberta, salvo con estructuras liviás desmontables e carácter temporal.

A construción destas instalacións compatibles, virá sempre a redacción dun proxecto de urbanización que deberá valorar as necesidades so- s na zona e garantir o adeguaado das instala-

cións ó carácter ambiental do espacio libre de que se trate

5.3.4 ART. 97.—Terreos de propiedade privada

Os terreos de particulares que segundo o Plan Xeral, queden afectados pola clasificación de espacios libres, ou constitúan enclosures en solos de dominio público, poderán ser expropiados de acordo co que dispón o Art. 152 da Lei do Solo de Galicia do texto refundido da Lei do Solo para sometelos en canto á titularidade e destino, ó réxime do dominio público.

5.3.5 ART. 98.—Edificabilidade dos equipamentos

Para os efectos de edificabilidade de establecese un aproveitamento de 0,05 m²/m², é dicir, 1 m² de construcción por cada 20 m² de solo libre para, concentrándoo nas zonas próximas á edificación actual, acoller equipamentos ó servicio das instalacións (clubs, cafeterías, etc.). A limitación de alturas será de B + 1p.

5.4 CAPITULO 4.—SISTEMA DE EQUIPAMENTOS E DOTACIÓNS

5.4.1 ART. 99.—Concepto

Comprende o sistema xeral de equipamento comunitario todos aqueles centros e servizo da poboación.

5.4.2 ART. 100.—Clasificación

Clasifícanse, de acordo cos seguintes tipos:

1.—Equipamentos docentes:

Centros docentes, públicos ou privados, para calquera nivel de ensino.

2.—Social-Asistencial:

Integra ó resto dos usos de equipamentos Administrativo, Cultural, Mercados, Sanitario, Recreativo, Desportivo, Cemiterio, etc.

5.4.3 ART. 101.—Modificación de equipamentos

O solo destinado a equipamento docente ou social-asistencial, non poderá destinarse a outro fin. A modificación de destino requirirá a modificación puntual do Plan Xeral establecendo outro solo para o equipamento que se pretende modificar.

Os solos públicos as cualificados poderán utilizarse como espacios libres en tanto non se constrúan os equipamentos previstos.

En caso de necesidade, poderá modificarse a cualificación de equipamento docente polo social-asistencial, ou viceversa. Para isto, será necesaria unha xustificación adecuada das razóns que o aconsellan.

5.4.4 ART. 102.—*Edificabilidade*

Os equipamentos entenderán sempre públicos.

Con carácter xeral, as parcelas que o Plan Xeral contempla como destinadas a equipamento, terán a seguinte edificabilidade:

- Equipamento docente: 0,5 m²/m².
- Equipamento social-asistencial:

Se a parcela se atopa enclavada en solo urbano en zonas consolidadas con Ordenanza 162:

Edificabilidade: 1,5 m²/m². (máx.).

Ocupación: 100 %

No resto do solo urbano ou solo clasificado coma núcleo:

Edificabilidade 1 m²/m².

Esta edificabilidade, enténdese como máxima, nas parcelás que en solo urbano aparecen con ese fin. No caso de equipamentos existentes, a edificabilidade será a que na actualidade teñen.

Así mesmo, cando o equipamento se encontra formando parte de soares ou edificios específicos (solo intensivo en riego pechado, ou outro), a edificabilidade será a derivada de aplicar as ordenanzas concretas para esa ordenación.

Será de aplicación a Ley 8/1997 do 20 de agosto sobre accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia (DOG 29/897)

5.5 CAPITULO 5.—*SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUCTURAS E SERVICIOS*5.5.1 ART. 103.—*Regulación do sistema xeral de infraestructuras e servicios urbanos. Concepto e características*

1.—Comprende as redes de electricidade, abastecemento de augas e saneamento, así coma as instalacións e edificacións vinculadas ó servicio de que se trate e as súas zonas de reserva e protección.

2.—Os espacios libres de edificación que constiúen o contorno destes servicios Consideraranse como espacios libres verdes.

3.—Só se permitirán usos propios ou directamente vinculados coa instalación ou servicio de que se trate. Polo que se refire ó uso de vivenda, admírarse excepcionalmente e únicamente con destino á vivenda do garda da instalación.

4.—As construccions, instalacións e plantacións de arboredo, etc., que se sitúen nas proximidades das liñas eléctricas de alta tensión, estarán suxeitas a servidumes a que se refire o Regulamento de Liñas Aéreas de Alta Tensión de 28 de novembro de 1969, á Lei de 18 de marzo de 1966 e ó Decreto de 0 de outubro de 1966.

Quedan prohibidas as plantacións de árbores e a construcción de edificios e instalacións a unha distancia respecto da proxección vertical das liñas en función da tensión da liña eléctrica "V" medida en Kv, que non será inferior ás seguintes:

Bosques, árbores e masa de arboredo:

1,5 + V/100 m, como mínimo 2 metros.

Edificios e construccions

Distancias a liñas sobre soportes accesibles a persoas:

3,3 + V/100 m con mínimo de 5 metros.

Distancias a liñas sobre soportes non accesibles a persoas:

3,3 + V/150 m con mínimo de 4 metros.

5.—As instalacións de tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos, abarcan tanto as plantas onde se efectúa a concentración dos residuos para a sua compactación e posterior transporte, como as instalacións onde se efectúa a concentración definitiva dos R.S.U. para o seu tratamento idóneo cara á sua eliminación ou aproveitamento.

Establécese unha área de protección das instalacións de tratamiento de R.S.U. na que non poderá emprazarse ningún tipo de edificación que abarque actividades humanas, e que terá a seguinte anchura mínima respecto do perímetro da instalación:

Plantas de Transferencia ou Acumulación de R.S.U. ... 50 m

Plantas de Tratamento de R.S.U. 100 m

6. TITULO VI.—*NORMAS DE ORDENACIÓN EN SOLO URBANIZABLE*6.1 CAPITULO 1.—*DETERMINACIÓN DAS NORMAS SUBSIDIARIAS NO SOLO URBANIZABLE*6.1.1 ART. 104.—*Definición e ámbito*

Solo urbanizable, é aquel solo rústico apto para urbanizar que se incorpore a dinámica de desenrollo urbanístico tal como sinala o artigo 21 da Lei do Solo de Galicia.

Os límites e localización dos solos urbanizables, se establecerán mediante os procedimentos reglamentarios na Lei do Solo de Galicia.

6.1.2 ART. 105.—*Desenvolvemento e execución do solo urbanizable*

Realizaranse mediante os correspondentes Plans Parciais que cumplirán as determinacións que para cada sector se inclúen nas fichas específicas que regulan as diferentes actuacións.

De conformidade co artigo 14 da Lei do Solo de Galicia, delimitáse como solo rústico apto para urbanizar os ámbitos sinalados no plano de ordenación. O aproveitamento tipo dos sectores determinarase nos plans parciais respectivos.

As zonas de solo rústico aptas para urbanizar, dividense en dous ámbitos, lindeiros co núcleo de Arbo Consistorio y o terceiro na Parroquia de Barcela. Para o seu desenvolvemento deberanse cumplir as determinacións dos Artigos 14 e 78 da LSG ademais, a súa edificabilidade max. será 0.25m²/m² e 15viv/ha. no caso de uso residencial e 0.50m²/m² no caso de uso industrial, comercial ou equipamentos. A superficie mínima de sector a desenvolver será de 3 has no caso de uso residencial e de 5 has nos casos restantes.

6.1.3 ART. 106.—Determinacións que deberán conter as fichas de solos urbanizables

Cada sector de solo urbanizable é desenvolvido nas súas determinacións a través dunha ficha urbanística, que se incorpora con esta Normativa, na que se regulan as seguintes condicións:

1.—Localización do sector ou presector, describindo de forma xené

2.—Uso. Establécense usos obligatorios así coma os permitidos.

3.—Superficie. Indicase a superficie en m². e hectáreas da actuación.

4.—Edificabilidade. Márcase a edificabilidade máxima en m²/m².

5.—Número vivendas/hectárea. En solos residenciais, establecerase o número máximo de vivendas por hectárea, así coma indicacións acerca da superficie mínima de vivenda.

6.—Características específicas. Formularanse aquelas condicións derivadas do propio uso, tales coma reservas de aparcamento, tratamiento de zonas verdes, tratamiento de redes viarias ou condicións da urbanización.

7.—Condicións da ordenación. Establécense indicacións acerca da forma de ordenar esos solos, endo presente a ordenación previa que se adxunta o PGOM, e que servirá de directriz para a nova ordenación que se propóna.

Estableceranse aquellas vías que deberán manterse nos trazados, as que son indicativas, e a posible localización do equipamento e espacios libres.

8.—Condicións de xestión. Trátase de establecer o sistema de execución recomendado e as formas de vincular ós particulares ou á iniciativa pública.

9.—Observacións. Trata de posibilitar alguma información suplementaria sobre ese solo.

10.—Xustificación da vialidad da iniciativa formulada e a sua coherencia coa estratexia xeral do plan e coa estructura xeral do territorio.

11.—Determinación dos elementos e redes exteriores de infraestructuras sobre os que se apoia a actuación debiendo garantizarse un adecuado enla-

ce coas redes viarias e de servicios, integrantes da estructura do municipio.

12.—Adoptar as medidas necesarias para a integración da iniciativa proposta no ámbito do Solo rústico e prever as actuacións que se deban desenvolver para millorar as condicións e os equipamentos dos núcleos cercanos.

13.—Establecer as garantías de exacto cumplimento das obligacións e os compromisos a os que se refiren os apartados anteriores. As garantías podránse prestar en metálico, en valores públicos, o mediante aval bancario.

7. TITULO VII.—NORMAS DE ORDENACIÓN EN SOLO URBANO

7.1 CAPITULO 1.—DETERMINACIÓN XERAIS EN SOLO URBANO

7.1.1 ART. 107.—Definición e ámbito

Constitúen o solo urbano os terreos que por cumplir coas condicións derivadas da aplicación do Artigo 64 da Lei do Solo de Galicia, este PGOM define como tal.

A referencia que neste texto se fai ó solo urbano refírese ó núcleo así delimitado do Municipio de Arbo.

A súa delimitación exprésase nos diferentes planos de ordenación que se acompañan.

Para os efectos da aplicación do réxime urbanístico, este planeamento considera todo o solo urbano como consolidado, excluíndo as zonas delimitadas como Unidades de Execución que teñen a consideración de Solo Urbano non consolidado, nas cales o aproveitamento urbanístico será un 85% do aproveitamento tipo fixado polo plan en dita área.

7.1.2 ART. 108.—Zonas

Para os efectos da aplicación das ordenanzas, distinguimos distintas zonas que se fan explícitas no plano de usos pormenorizados e que nos permiten entender tipoloxicamente as diferencias existentes entre elas.

Para os efectos dunha maior claridade para entender o tipo de ordenanza a aplicar, nos planos de usos pormenorizados se localiza sobre cada rueiro a ordenanza de aplicación.

7.1.3 ART. 109.—Finalidade da Ordenación en solo urbano

No solo urbano, o Plan Xeral de Ordenación Municipal, recolle a situación urbanística existente, tratando primeiro de completala e acabala; segundo, para mellorala rectificándoa ou reformándoa para adecuala ás novas esixencias, tanto legais como urbanísticas; finalmente, para conservala, garantindo o mantemento dos seus valores actuais.

D
D
D
D
D
D
D
D
D
D
D
D
D
D
D
D
D
D
D
c
s
u
t
d
l
k
a
D

Considerarase área afectada non só aquela na que se localice a actuación, senón toda aquela en que sexa perceptible sensiblemente a influencia da mesma e así o declare, por isto, o Concello. Para este último efecto, estableceranse, con carácter general e previo polo Concello, os criterios específicos para medir a influencia de cada tipo de actuación lacionada coa mellora da Vila.

3.-A participación dos propietarios no custo global asignado a cada área en razón a unha determinada actuación, establecerase polo Concello tendo conta a situación relativa de déficits.

No seu conxunto, a participación máxima, non poderá superar os límites legais e a participación máxima será, en calquera caso, superior ó 10% do custo asignado ó área de que se trate.

O resto do custo correrá, en todo caso, a cargo do Concello e doutros entes colaboradores, conxuntamente.

4.-A contribución individual de cada un dos propietarios hase fixar no seo da asociación administrativa en que se integren. Caso de no chegarse a nha fórmula de distribución por falta de unanimidade ou por outras causas, aplicarase o sistema de contribución proporcional á valoración catastral dita a efectos de contribución urbana.

A relación de propietarios que, empezando desde os niveis de contribución más inferiores, non negarán a sumar, polo menos, o 5 % do total da contribución de todos estes, quedarán exentos de contribución.

5.-O Concello poderá aplicar este sistema, caso a caso, establecendo previamente las actuaciones, así como para fixar a porcentaxe de participación dos propietarios de cada unha das áreas afectadas, ata formulación do correspondente programa de acción no que deberán quedar fixados, tanto uns ma outros criterios, con anticipación e para todo o obxecto de mellora.

CAPITULO 2.—ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN TIPO: "RUEIRO PECHADO" CLASIFICACION: URBANO CLAVE: SU1

1 ART. 116.—Definición

Correspón dese coas zonas urbanas más antigas Arbo, e son o resultado da edificación sobre un celario mínimo e compacto, en edificios de altura variable entre baixo e baixo + 2.

Non existe patio de rueiro, existindo patios de edificación nalgúns casos mancomunados, así no, servidumes ou corredores, ou patios alongados de rueiro. Estas son de forma irregular, mandando entrantes que permiten o desenvolvemento da edificación.

7.2.2 ART. 117.—Ámbito

Aparece delimitado nos planos de ordenación.

7.2.3 ART. 118.—Usos permitidos

Mediante licencia directa

Vivenda	Comercial	- Admón e oficinas
Cultural	Espectáculos	- Relixioso
Docente	Sanitario	- Asistencial
Hoteleiro	Gardexes	- Ind. Artesanal
Pequena industria compatible.		

7.2.4 ART. 119.—Condiciones xerais

- Habitabilidade: segundo ARTº. 55 destas normas.
- Ruídos e vibracións: “ “ “ “ “ “
- Harmonización: “ “ “ “ “ “
- Proteccións: “ “ “ “ “ “
- Infraestructuras: “ “ “ “ “ “
- Accesibilidade: Será de aplicación a Ley 8/1997 do 20 de agosto sobre accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidad Autónoma de Galicia (DOG 29/897)

7.2.5 ART. 120.—Condiciones de edificación

- Tipoloxía: Adosada
- Aliñacións: Segundo planos de aliñacións ou aliñacións consolidadas.
- Alturas: As señaladas nos planos de Ordenación ou no seu defecto en función do ancho da rúa.

- Ancho > 6 m. fi baixo + 3 plantas (10,00 m.).
- Ancho < 6 m. fi baixo + 2 plantas (7,00 m.).
- Ancho mínimo de fachada: 8,00 m. (Permitiranse anchos menores cando non sexa posible alcanzalo pola existencia de edificacións en parcelas medianeiras).
- Fondo máx. de edificación: 12 metros (o o existente na actualidade).
- Pendente máxima de cuberta: 45º (non se autorizan quebros nos faldóns). 45º
- Altura máx. de cumieira: 4 m.
- Aproveitamento baixo cuberta: Autorizado sen computar.

- Chafráns: A 3,00 m. do punto de intersección.
- Voos: 10% do ancho da rúa como máximo 1,00 m. Separación 0,30 m. da medianeira ou a dimensión do voo, 3,60 m. por enriba da rasante. Non se autorizan na fachada posterior. Non se autorizan voos continuos.

Patios: Segundo Decreto da Xunta de Galicia.

7.2.6 ART. 121.—Condiciones especiais

Os elementos recollidos no catálogo como patrimonio protexido, así coma calquera actuación no

contorno do elemento catalogado, estarán sometidos ó réxime de protección establecido no catálogo, polo tanto, as edificacións que se proxecten, deberán contar cun informe favorable da Comisión Provincial de Patrimonio. Neste sentido as condicións de volume edificabilidade ou alturas propostas someteranse ó dictame de dito informe.

7.2.7 ART. 122.—Outorgamento de licencias

Directamente polo Concello.

7.3 CAPITULO 3.—ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. TIPO: "RUEIRO CON PATIO" CLASIFICACION: URBANO CLAVE: SU2

7.3.1 ART. 123.—Definición

Son aquellas que polas súas dimensións e configuración presentan patio de rueiro, que na maioría dos casos seguen sendo hortas ou espacios libres de natureza privada.

7.3.2 ART. 124.—Ámbito

Aparece delimitado nos planos de ordenación.

7.3.3 ART. 125.—Usos permitidos

Mediante licencia directa:

- Habitabilidade: segundo ARTº. 55 destas normas.
- Ruídos e vibracións, " " " "
- Harmonización: " " " "
- Proteccións, " " " "
- Infraestructuras: " " " "
- Accesibilidad: Será de aplicación a Ley 8/1997 do 20 de agosto sobre accesibilidad e supresión de barreiras na Comunidad Autónoma de Galicia (DOG 29/897)

7.3.4 ART. 126.—Condicións xerais

- Habitabilidade: segundo ARTº. 55 destas normas.
- Ruídos e vibracións, " " " "
- Harmonización: " " " "
- Proteccións, " " " "
- Infraestructuras: " " " "
- Accesibilidad: Será de aplicación a Ley 8/1997 do 20 de agosto sobre accesibilidad e supresión de barreiras na Comunidad Autónoma de Galicia (DOG 29/897)

7.3.5 ART. 127.—Condicións de edificación

- Tipoloxía:
- Parcela mínima edificable: 100 m².
- Aliñacións: As propostas no plano de aliñacións ou as existentes.
- Alturas: En función do ancho da rúa e a situación da rueiro no solo urbano.
- Ancho ~~≤ 8 m~~ baixo + 1.

- Ancho > 8 m. fi baixo + 2.(só nas zonas sinaladas para o efecto)
- Ancho mínimo de fachada: 8,00 m. Permitiranse anchos menores cando non sexa posible alcanzalo pola existencia de edificacións en parcelas extremas.
- Fondo máx. de edificación:
- 16,00 m. en plantas baixas (só nos casos de patios no mancomunados).
- 12,00 m. nas plantas de pisos
- Pendente máxima de cuberta: 450 (non se admiten quebros nos faldóns da cuberta).
- Altura máx. de cumieira: 4 m.
- Aproveitamento baixo cuberta: Autorizado sen computar.
- Chafráns: A 3,00 m. do punto de intersección.
- Voos: 10% do ancho da rúa como máximo 1,00 m. Separación 0,30 m. da medianeira ou a dimensión do voo, 3,60 m. por enriba da rasante. Non se autorizan na fachada posterior.
- Patios:

De rueiro: Deberá poder inscribirse un círculo de radio ≥ 5,00 m. (Nos Solos Urbanizables ≥ 20 m.).

De edificación: Segundo Decreto da Xunta de Galicia.

7.3.6 ART. 128.—Condicions especiais

Os elementos recollidos no catálogo como patrimonio protexido, así coma calquera actuación no contorno do elemento catalogado, estarán sometidos ó réxime de protección establecido no catálogo, polo tanto, as edificacións que se proxecten, deberán contar cun informe favorable da Comisión Provincial de Patrimonio. Neste sentido as condicións de volume edificabilidade ou alturas propostas se someterán ó dictame de dito informe.

7.3.7 ART. 129.—Outorgamento de licencias

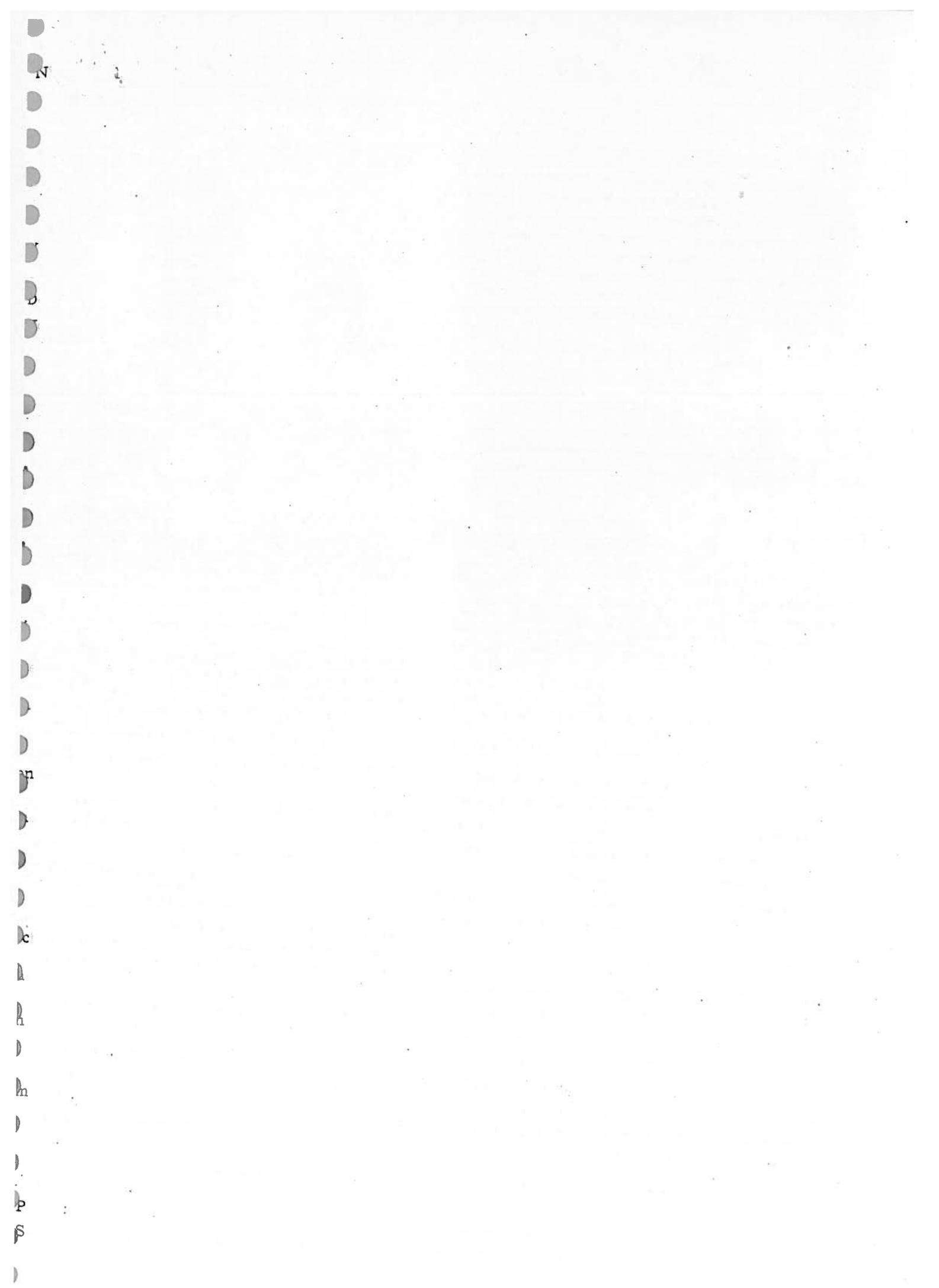
Directamente polo concello.

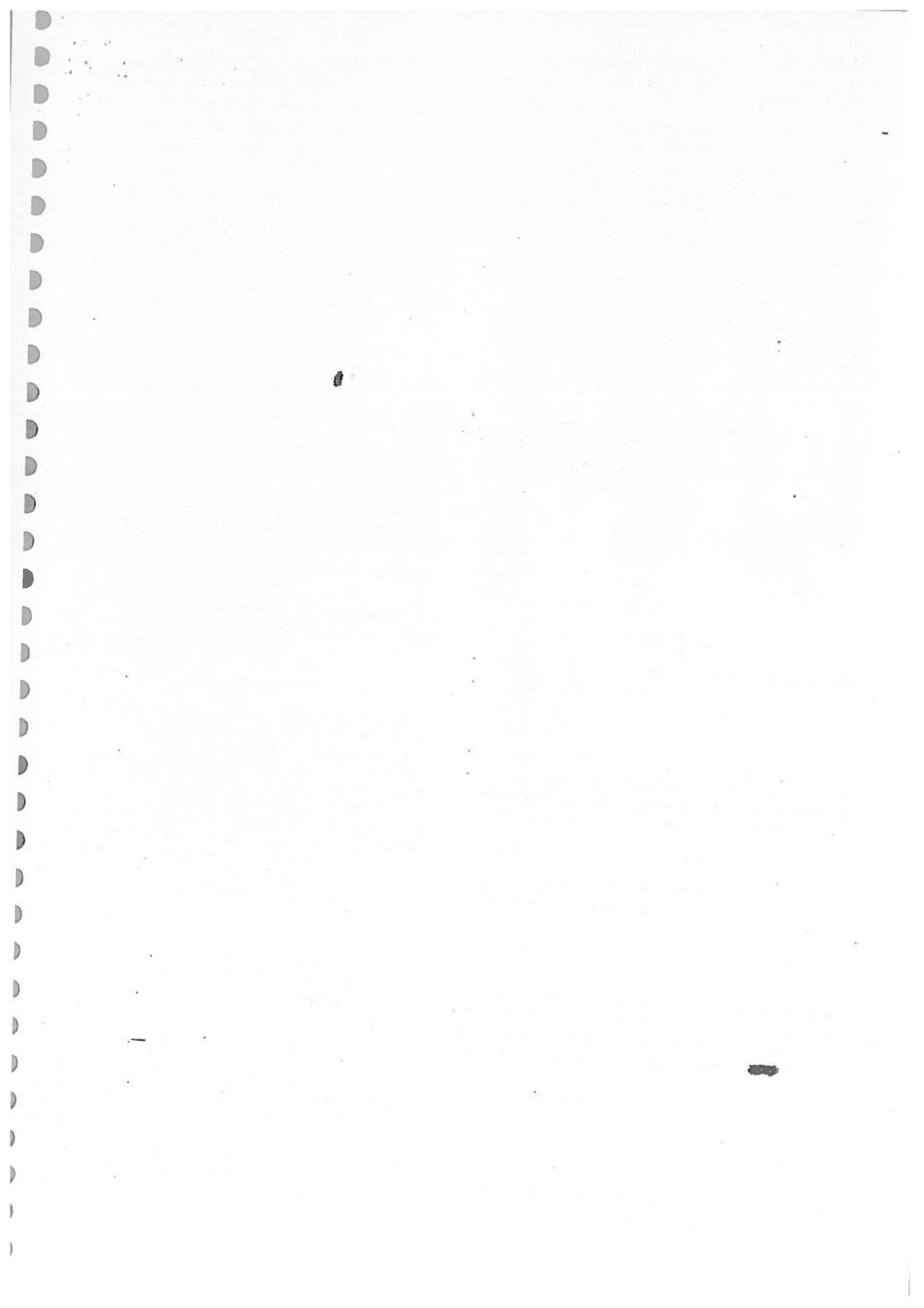
7.4 CAPITULO 4.—ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. TIPO: "RESIDENCIAL INTENSIDADE MEDIA"(PLURIFAMILIAR BLOQUE LINEAL) CLASIFICACION: URBANO CLAVE: SU31

7.4.1 ART. 130.—Definición

Trátase dun tipo de edificación adosada utilizada con fins residenciais colectivos en desenvolvemento lineal ó largo do viario xeralmente esta tipoloxía edificatoria é a más corrente nos desenvolvimentos espontáneos da edificación ó largo das vías de comunicación, cunha densidade media de ata 50 viv/Ha.

Correspón dese coas zonas urbanas de Arbo.





superficie cualificada e sobre a que se halle consti-
uído un dereito de propiedade, excepto no tipo II,
que fai referencia a actuacións sobre a parcela mí-
ma.

Ocupación máxima de parcela:

TIPO 1:

30%

TIPO 2:

40%

Aliñacións: Segundo proposta de aliñacións das
formas ou aliñacións existentes. No caso do Tipo 3
serán as que establezan os correspondentes "Estu-
dos de Detalle".

Neste caso a ordenación deberá asegurar a cone-
xión adecuada co viario periférico e as vías de ac-
ceso deberán ter unha amplitude mínima de 8,00
m., desde o viario establecido ata a ordenación.

Alturas: Baixo + 1 planta (7,00 m.).

Ancho mínimo de fachada: 6,00 m.

(Permitiranse anchos menores cando non sexa
posible alcanzalo pola existencia de edificacións en
parcelas extremas).

Recuados:

A VÍAS:

TIPO 1: como mínimo 6,00 m. do bordo exterior
a beirarrúa.

TIPO 2: como mínimo 4,00 m. do bordo exterior
a beirarrúa.

TIPO 3: como mínimo 4,00 m. do bordo exterior
a beirarrúa.

(As edificacións poderán formar aliñación coa
calle definida se existen edificios nesa liña).

* A LINDEIROS:

TIPO 1: como mínimo 3,00 m. do bordo exterior
a beirarrúa.

Pendente máxima de cuberta: 45°

Altura máx. de cumieira: 4 m.

Aproveitamento baixo cuberta: Autorizado sen
inputar.

Voos: 10% do ancho da rúa e como máximo 1,00

7.7 CAPITULO 7.—ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

TIPO: "RESIDENCIAL EXTENSIVA" TRADICIONAL
IV. VIVENDA UNIFAMILIAR.
CLASIFICACION: URBANO. CLAVE: SU5

7.7.1 ART. 151.—Definición

Corresponde con aquelas áreas rurais tradi-
cionais ou de recente formación que gozan dos ser-
vicios e infraestruturas do núcleo urbano de Arbo
que se atopan dentro da delimitación de solo urba-
no.

7.7.2 ART. 152.—Ámbito

O delimitado nos planos de ordenación.

7.7.3 ART. 153.—Usos permitidos

Mediante licencia directa:

Vivenda	Comercial	- Admón e oficinas
Cultural	Espectáculos	- Relixiosos
Docente	Sanitario	- Asistencial
Hoteleiro	Garaxes	- Ind. Artesanal
Pequena industria compatible e instalacións destinadas a ex- plotacións agrícolas (Hórreos, galpóns, invernadoiros, etc.).		

7.7.4 ART. 154.—Condiciones xerais

Habitabilidade: segundo ARTº. 55 destas normas.

Ruidos e vibracións, " " " " "

Hmonización, " " " " "

Proteccións, " " " " "

Infraestruturas, " " " " "

Accesibilidade: Será de aplicación a Ley 8/1997 do 20 de
agosto sobre accesibilidade e supresión de barreiras na
Comunidade Autónoma de Galicia (DOG 29/897)

7.7.5 ART. 155.—Condiciones de edificación

Tipo: Exenta ou adosada.

Parcela mínima edificable: 300 m². (poderanse
autorizar edificacións en parcelas menores, cando
estean constituidas as parcelas medianeiras).

Ocupación máxima: 40% (cando se trate de par-
celas menores que a mínima fixada, permitiranse
ocupacións máiores, estipulándose un fondo máxi-
mo de edificación para tódalas plantas de 16,00 m²
no caso de vivendas illadas e de 12 m. no de viven-
da adosada.)

Aliñación: Segundo Planos ou aliñacións conso-
lidadas.

Alturas: Baixo + 1 planta (7,00 m.).

Pendente máxima de cuberta: 45°

Altura máx. de cumieira: 4 m.

Recuados:

7. ART. 150.—Outorgamento de licencias

Directamente polo Concello

A VÍAS: como mínimo 6,00 m. do eixe ou segundo a legislación sectorial.

A LINDEIROS: 3,00 m. (Poderán autorizarse edificacións adosadas a paramentos cegos de edificacións existentes).

Aproveitamento baixo cuberta: Autorizado.

Voos: 10% do ancho da rúa e como máximo 1,00 m. 3,00 m. por enriba de rasante.

7.7.6 ART. 156.—Condicóns especiais

Os elementos recollidos no catálogo como patrimonio protexido, así como calquera actuación no contorno do elemento catalogado, estarán sometidos ó réxime de protección establecido no catálogo, polo tanto, as edificacións que se proxecten, deberán contar cun informe favorable da Comisión Provincial de Patrimonio. Neste sentido as condicións de volume edificabilidade ou alturas propostas someteranse ó dictame de dito informe.

7.7.7 ART. 157.—Outorgamento de licencias

Directamente polo Concello.

7.8 CAPITULO 8.—ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. TIPO: "INDUSTRIAL". CLAVE: SU6

7.8.1 ART. 158.—Definición

Corresponde á edificación daquelas actividades industriais que, de acordo co regulamento de actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas, poden situarse en zonas próximas a usos de vivenda e equipamento.

7.8.2 ART. 159.—Ámbito

Aparece grafiado nos planos de ordenación.

7.8.3 ART. 160.—Usos permitidos

Industrial en xeral, industria escaparate, almacéns, etc. e todos aqueles usos compatibles como talleres, comercios, oficinas, vivendas de vixilantes, etc.

7.8.4 ART. 161.—Condicóns de edificación

Tipoloxía: edificación en volume illado, ou en ringleira.

Aliñacións: Segundo planos de aliñacións ou aliñacións consolidadas.

Parcela mínima edificable:

1000 m². para edificacións illadas.

350 m². para edificacións en ringleira.

Alturas: Como máximo 2 plantas contadas desde a rasante en contacto coa edificación, é dicir B + 1)

Altura a cara inferior de último forxado 7 m.

Altura de coroación: 8 m.

Altura de plantas: como mínimo 2,80 m.

Fronte mínima: no caso de illadas 25 m. e en ringleira 10 m.

Ocupación máxima de parcela:

no caso de illadas será do 50% en ringleira será de 70%

Edificabilidade máxima: 0,75 m²/m².

Recuados:

En edificacións illadas

A vías : 8 m.

A lindeiros: 5 m.

En edificacións en ringleira

A vías: 8 m.

Pendente máxima de cuberta: 30°.

Aproveitamento baixo cuberta: Non autorizado.

Voos: 1 m. como máximo.

Patios: Serán admisibles os patios de luces que permitan a inscrición dun círculo de diámetro igual a 1/3 da altura dos paramentos que o delimitan.

7.8.5 ART. 162.—Condicóns especiais

En tódolos casos por enriba da altura máxima admitiranse os elementos singulares necesarios por razón da actividade, os cales deberán situarse a distancia superior (ó seu exceso de altura sobre a máxima autorizada) dos lindeiros da superficie edificada.

As operacións de carga e descarga deberán desenvolverse no interior da parcela, debendo preverse unha reserva dunha praza de aparcamento por cada 100 m². construídos. Así mesmo aqueles establecementos industriais que contem con máis de un acceso, deberán realizar dita operacións polo seu acceso traseiro.

Os cerramentos de parcela, só poderán facerse con elementos constructivos opacos ata unha altura de 0,50 m., autorizándose por enriba dela sebes vexetais e elementos visuais transparentes; axardinaranxe obligatoriamente tódalas superficies libres no dedicadas a aparcamento e áreas de manobra.

Nas edificacións adosadas que comparten medianís non poderán superarse os 2 m. de diferencia, entre alturas na vertical medianeira.

As naves existentes que se atopen situadas en solo urbano, poderán ser obxecto, a petición dos interesados, de ampliación ata un tope máximo do 50% do existente, sen saírse das súas actuais parcelas, e cumprindo dita ampliación os recuados e demais condicións da correspondente ordenanza aplicable por analogía, gardando un recuado mínimo de 3 m. a calquera lindeiro ou parcela con cuadruplicación residencial, e debendo en todo caso manterse o uso xa existente, e cumprindo a actividade a normativa ambiental vixente.

No suposto contemplado no apartado precedente, non poderá autorizarse a ampliación cando a in-

Journal of Clinical Endocrinology 1997, 138, 2007-2017.

200

100-100-100-100-100-100

Digitized by srujanika@gmail.com

8.1.3 ART. 167.—*Disposicións xerais no solo rústico*

Por a corporación municipal e demais organismos competentes non se concederá licencia a todo Plan, proxecto ou acto que tenda á destrucción deterioro ou acto de desfiguración da paisaxe ou a súa ambientación dentro da natureza.

Nos trazados das novas estradas e camiños evitarse a desaparición da capa vexetal nas zonas inmediatas, reponiendo aquelas franxas que por causas constructivas (almacenamento de materiais, manobrabilidade da maquinaria, asentamentos provisionais etc.), resulta danadas ou deterioradas.

Noiros e terrapléns.—Naqueles lugares en que por causa da topografía do terreo e o trazado viario fose necesaria a creación de noiros e terrapléns, deberán ser trazados de tal forma que non alteren a paisaxe.

Os depósitos de lixo e esterqueiras situaranse en lugares pouco visibles e onde os ventos dominantes non poidan levar cheiro ós núcleos habitados ou vías de circulación peonal, e rodearanse con pantallas de arboredo.

8.1.4 ART. 168.—*Condicións das actividades extractivas*

1.—Consideraranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realizan actividades de extracción de terras, áridos e se exploten canteiras.

2.—Estas actividades teñen sempre carácter temporal e provisional.

3.—Poderán prohibirse as actividades extractivas cando non se cumpla coas condicións esixibles polo art. 77 da Lei do Solo de Galicia, calquera que sexa a cualificación do solo, nun radio inferior a 500 m. de núcleos de poboación e de edificios ou restos históricos e arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados neste Plan ou incluídos no Catálogo.

4.—As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas a previa autorización municipal, sen prexuízo da necesidade de obter autorización doutras entidades ou organismos.

5.—A obtención de autorización por parte doutras autoridades ou organismos no prexulgará a obtención da licencia municipal que non poderá ser outorgada cando non se cumplen os extremos e condicións regulados neste capítulo, e en xeral, as disposicións do planeamento urbanístico.

6.—Ademais, o outorgamento da licencia municipal estará en todo caso subordinado ó cumplimento dos seguintes requisitos:

- a) Respecto á paisaxe
- b) Preservación da pureza
- c) Non desviación, mingua ou polución de correntes de augas superficiais ou subterráneas.

O no cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licencia.

7.—A solicitude de licencia municipal deberá concretar necesariamente os seguintes extremos:

- a) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica dos desmontes ou nivelacións previstas e da duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos ós que fai referencia o Artigo.
 - b) Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.
 - c) Testemuño fidedigno do título de propiedade do terreo en que se pretende efectuar a extracción de áridos ou movementos de terras. Se o solicitante do permiso non fose o mesmo propietario, ademais o testemuño fidedigno do título de propiedade deberá presentar o correspondente permiso do propietario.
 - d) Descripción das operacións de escavación ou desmonte con plano topográfico a escala 1:5.000 cos perfís en que quedan sinalados os traballos a realizar. Con igual detalle débense expoñer o estado en que quedará o terreo unha vez efectuado os movementos de terras e as operacións que o promotor se compromete a realizar para integrar os solos afectados ó seu contorno e paisaxe.
 - e) Indicación do volume de terra e rocha a mover e/ou de áridos a extraer.
 - f) Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.
- 8.—Cando a actividade extractiva implique destrucción de arboredo, imporase ó titular da licencia a obrigación de efectuar a repoboación do predio con árbores da mesma especie e de coidar a plantación ata que a mesma arraigue e se poida desenvolver normalmente.

8.2 CAPITULO 2.—ORDENANZAS DE PROTECCION.
TIPO: "COMUN" (OU DE RÉXIME NORMAL).
CLASIFICACION: RÚSTICO CLAVE: S.R.8.2.1 ART. 169.—*Accións características*

Os terreos clasificados como solo rústico común, en tanto manteñan ese carácter, só poderán ser destinados a usos característicos do medio rural, vinculados á utilización racional dos recursos naturais. Outras accións permitidas son as contempladas no ART. 77 da Lei do Solo, así coma no ART. 45 do Regulamento da Xestión..

Son accións posibles, suxeitas a tramitación específica, a construcción de edificios e instalacións de carácter social, recreativo e deportivo, así coma as institucións de carácter exclusivo que pola súa

natureza, carácter, tamaño, etc., esixan situarse tamén no medio non urbano.

Serán tamén possibles as instalacións e utilización de carácter eventual, como feiras, exposicións, circos e outros similares, que necesiten igualmente situarse nos arrabaldes dos núcleos.

8.2.2 ART. 170.—Ámbito

Solo rústico para o que non fíxase ningún tipo de protección.

8.2.3 ART. 171.—Usos

*Mediante licencia directa:

Construccións destinadas a explotacións agropecuaria.

Construccións destinadas a entretemento e servicios das obras públicas.

Autorizables mediante trámite de excepción:

Edificacións e instalacións de utilidade pública u interese social.

2.4 ART. 172.—CONDICIONES DA EDIFICACIÓN (PARA VIVENDAS VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS E NON VINCULADAS.)

- Tipoloxía: Illada.

- Parcela mínima edificable: 2000 m².

- Alturas: baixo + 1 planta (7,00 m.)

- Edificabilidade máxima: 0,10 m²/m². (máximo 300 m²/vivenda).

- Recuados:

- A vías públicas: como mínimo a 6,00 m. do eixe se é > 1,50 m. da beiravía (atendendo á legislación sectorial vixente).

- A lindeiros: 5,00 m

- Pendente máxima de cuberta: 30°

- Altura máxima de cumieira: 3,60 m.

- Aproveitamento baixo cuberta: Autorizado en computar.

- Voos: 1 m. máximo

- * Condicóns xerais:

- Habitabilidade: Segundo ARTº. 55 destas normas.

- Ruidos e vibracións, " " " "

- Harmonización: " " " "

- Proteccións, " " " "

- Infraestructuras: " " " "

- Accesibilidad: Será de aplicación a Ley 8/1997 20 de agosto sobre accesibilidade e supresión de treiras na Comunidade Autónoma de Galicia (OG 29/897)

8.2.5 ART. 173.—Condicóns especiais

Segundo o artigo 77.8 da L.S.G, a superficie de terreo vinculada a cada vivenda que se pretenda construír non será inferior á unidade mínima de cultivo (2.000 m²).

A parcela debe dispoñer de acceso rodado público a un vial de sección maior de 3 m., subministración de enerxía eléctrica, auga e saneamento. Para esto último abondará con que dispoña dun pozo para elevación de auga e dunha fosa séptica tecnicamente aceptable.(Segundo as prescricóns da NTE-ISS de Salubridade do MOPTMA).

Non se poderán alterar as condicóns naturais do terreo nunha franxa definida polo seu trazado de planta de 5,00 m., en todo o perímetro exterior da parcela.

A maiores da edificabilidade máxima permitida, permitirase un máximo do 3% da parcela mínima, é dicir, 60 m². para a construción de edificacións auxiliares, alpendres, garaxes, hórreos, etc.

Os peches separaranse como mínimo 1,50 m. ó bordo exterior do camiño actual, sempre que non supere os 5 m. desde o eixe.

Procurarase incentivar, mediante ordenanzas fiscais adecuadas, os de sebes vexetais, teas metálicas, madeira e materiais tradicionais.

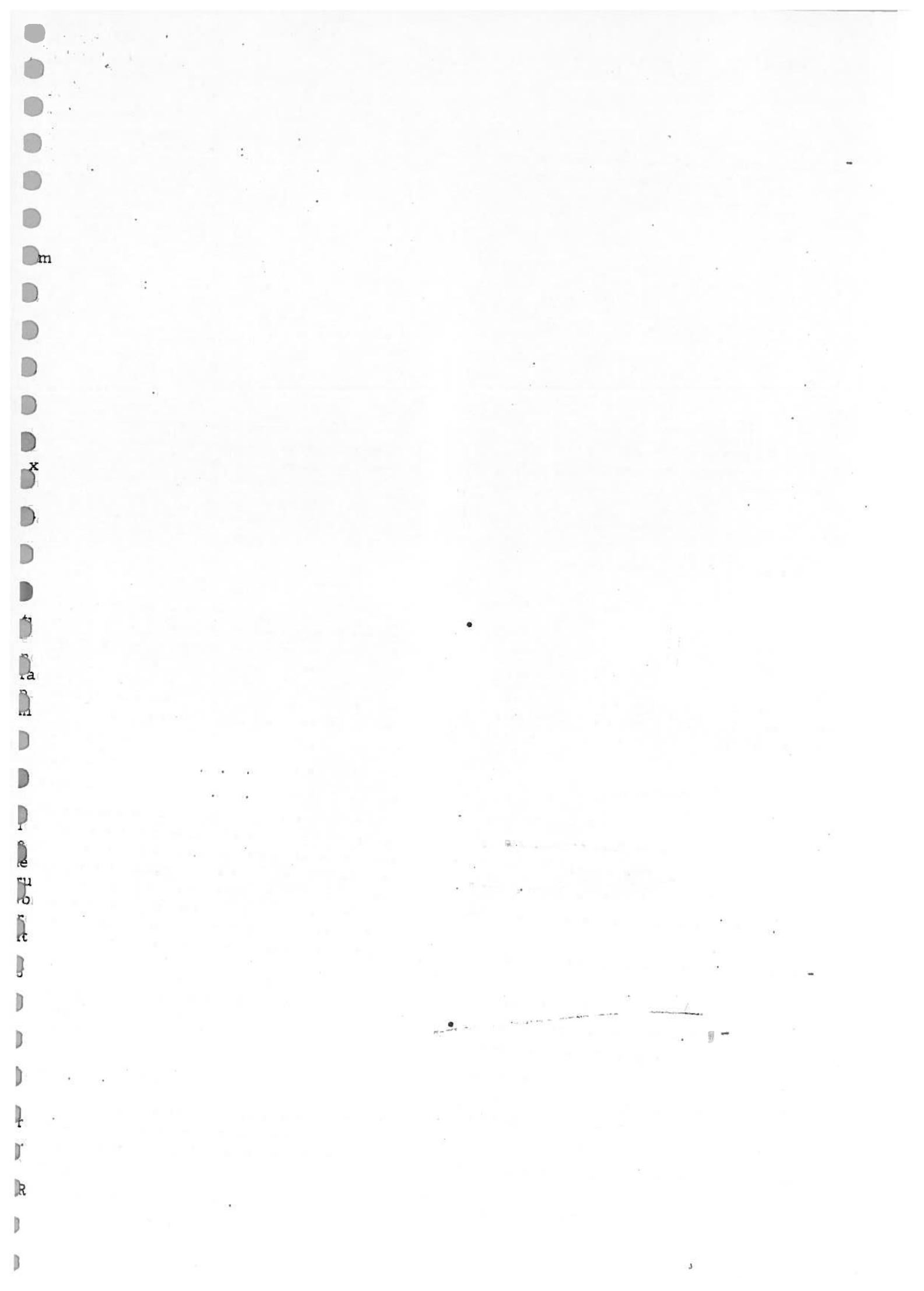
Permitense os sotos sempre que non superen 1 m. da rasante de mínimo nivel do terreo.

Os elementos recollidos no catálogo como patrimonio protexido, así coma calquera actuación no contorno do elemento catalogado, estarán sometidos ó réxime de protección establecido no catálogo, polo tanto tódalas edificacións que se proxeecten deberán contar cun informe favorable da Comisión Provincial do Patrimonio. Neste sentido as condicóns de volume, edificabilidade ou alturas propostas someteranse ó dictame de dito informe.

8.2.6 ART. 174.—Condicóns da edificación (Para edificios de utilidade pública ou interese social)

USO	PARCELA MINIMA (m ²)	Ocupación MAXIMA (%)	EDIFICABILIDADE MAXIMA (m ² /m ²)	ALTURA MAXIMA (m)
Deportivos	2.000	40	0,40	10,00
Docentes	2.000	40	0,40	8,00
Sanitarios	2.000	40	0,40	8,00
Asistenciais	2.000	40	0,40	8,00
Socio-culturais	2.000	40	0,40	8,00
Relixiosos	2.000	40	0,40	8,00
Recret-Hoteleiros	5.000	20	0,20	10,00
Cámpings	5.000	5	0,05	4,00
Industriais (1)	5.000	20	0,20	8,00
Agropecuarios	2.000	20	0,20	5,00
Gasolineiras (2)	2.000	5	0,05	8,00
Peq/talleres/artes	2.000	20	0,20	5,00
Outros usos	5.000	10	0,10	7,00

Os condicionantes aquí expostos son indicativos e someteránse o trámite de excepcionalidade que remitiranse a Conselleria competente en materia urbanística quen podrá, en función dos condicionantes de localización u outros criterios xustifica-



6 ART. 181.—Condicions especiais

Permitiranse usos deportivos e de ocio sempre que no impliquen transformacións ecolóxicas nin edificacións que superen aproveitamentos de 0,1 12/m² sobre a parcela mínima edificable.

Toleraranse equipamentos públicos con aproveitamento máximo de 0,1 m²/m² e condicionado ó mesmo dun 60 % da área arborizada.

Prohibirse as parcelacións de solo, desmontes, anteiras e aquelas accións como deforestacións sivas, que afecten substancialmente a forma e características da zona.

Os elementos recollidos no catálogo coma patrimonio protexido, así coma calquera actuación no torno do elemento catalogado, estarán sometidos ó réxime de protección establecido no catálogo; o tanto tódalas edificacións que se proxecten deberán contar cun informe favorable da Comisión Provincial do Patrimonio.

Neste sentido, as condicións de volume, edificadade ou alturas propostas someteranse ó dictame de dito informe.

3.7 ART. 182.—Licencias

Mediante o procedemento do ARTº. 77.4 da LSG, salvo as que en usos se citaron como de consideración directa polo concello.

3.3.8 ART. 183.—Perigo de formación de núcleo

Non se poderán autorizar vivendas vinculadas a instalacións forestais se existise perigo de formación de núcleo. Considerándose que existise ese perigo S.P.F., cando nun círculo de 100 m., trazado con centro no emprazamento da nova edificación, existen construídas ou autorizadas, 3 vivendas ou edificacións de interese social.

CAPITULO 4.—ORDENANZAS DE PROTECCIÓN.

TIPO: "PROTECCIÓN ESPACIOS

NATURAIS" CLASIFICACION: RÚSTICO.

CLAVE: SR.PEN

ART. 184.—Ámbito

zona existente entre o trazado do ferrocarril e o Miño.

ART. 185.—Usos

Non se autoriza a construcción de ningunha, permitíndose a explotación racional dos recursos vinculados ó medio, que no atenten contra valores que se protexen. Dentro do ámbito de protección de espacio naturais, esta prevista zona inundable polo encoro, xa que transitoriamente ata o momento en que se leve a cabo a ejecución das obras, estas zonas inclúense neste de ordenanza de protección.

8.5 CAPITULO 5.—ORDENANZAS DE PROTECCIÓN.

TIPO: "PROTECCIÓN DE LEITOS"

CLASIFICACION: RÚSTICO. CLAVE: SR.PC

8.5.1 ART. 186.—Ámbito

As áreas próximas ós ríos e grafiadas nos planos de ordenación e en caso de non estar grafiada 20 m. a cada marxe do leito.

Determinase este ámbito co fin de preservar da ocupación edificatoria as zonas lindieiros dos leitos, sen prexuízo do cumprimento da Lei de Augas e demais regulamentos de Dominio Público Hidráulico, debendo respectarse en calquera caso as distancias mínimas de zona de policía, cun ámbito que non ten por que ser coincidente co ámbito de protección de leitos que se grafía nos planos de ordenación a escala 1:5.000 .

8.5.2 ART. 187.—Usos

Mediante licencia directa: Ningún

Autorizables mediante trámite do Artigo 77/4 da LSG e con informe previo do órgano competente en materia urbanística da Comunidade Autónoma.. Os usos compatibles con este tipo de solo e que non impliquen unha transformación do medio como parques, zonas de recreo, ou de interese social.

Cando o leito atravesa zonas urbanas a protección deste será de 10 m. a cada marxe do río.

As instalacións que necesariamente se deban encontrar nas proximidades dos leitos (muíños, depuradoras, etc.) deberán respectar a protección establecida . Non obstante o Concello poderá delimitar un ámbito de planeamento especial que formulase a compatibilidade do uso proposto coa protección do leito, podéndose neste caso proponer a modificación do ámbito da banda de protección.

8.6 CAPITULO 6.—ORDENANZAS DE PROTECCIÓN.

TIPO: "PROTECCIÓN ITINERARIO

PAISAXISTICO". CLASIFICACION: RÚSTICO.

CLAVE: SR.PIP

8.6.1 ART. 188.—Ámbito

Solo rústico, común ou protexido e grafiado nos planos de ordenación.

8.6.2 ART. 189.—Usos

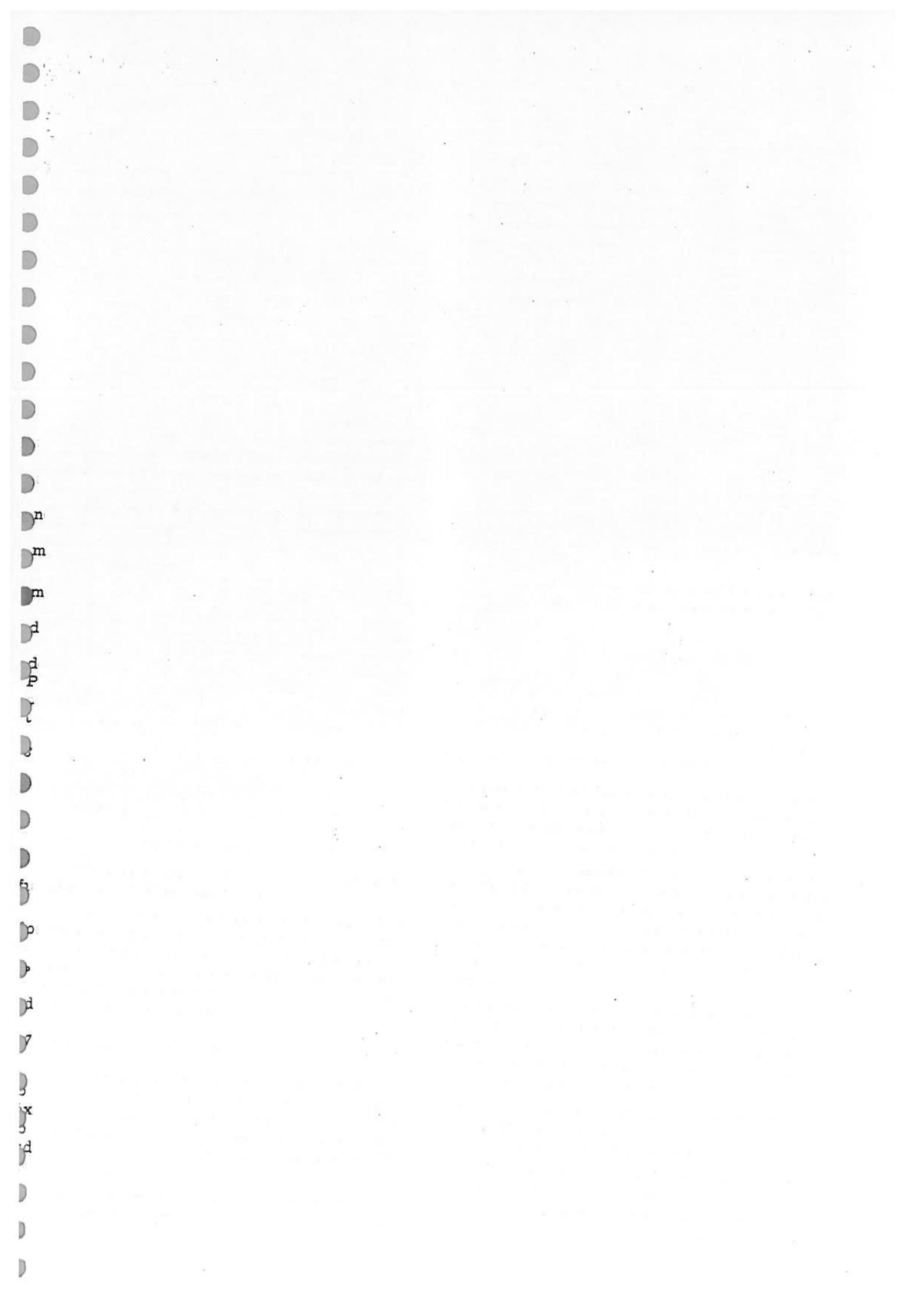
Mediante licencia directa: Ningún

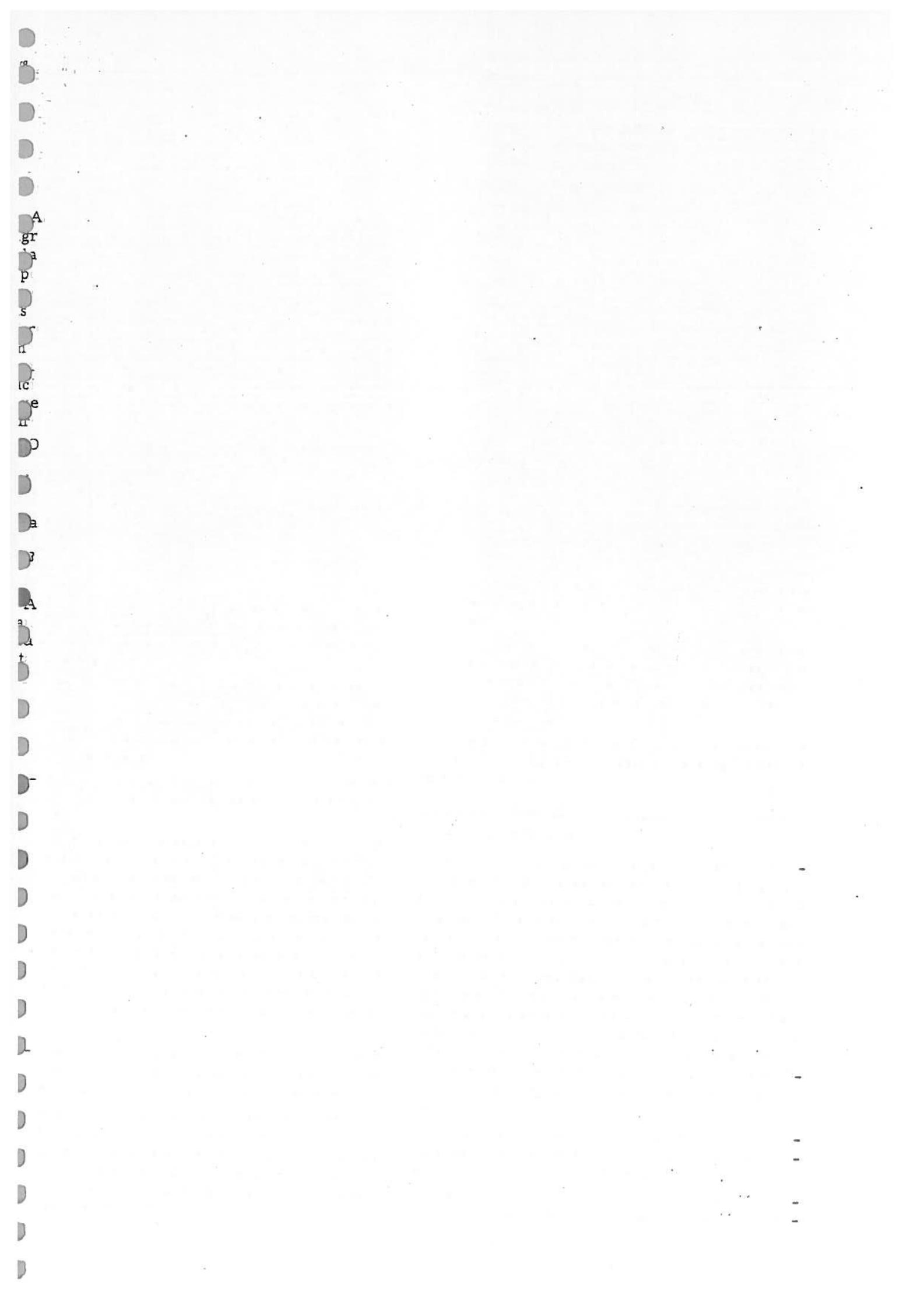
Autorizables mediante trámite do Artigo 77/4 de LSG. Os usos correspondentes ó tipo de solo rústico, no que se empracen as franxas de protección.

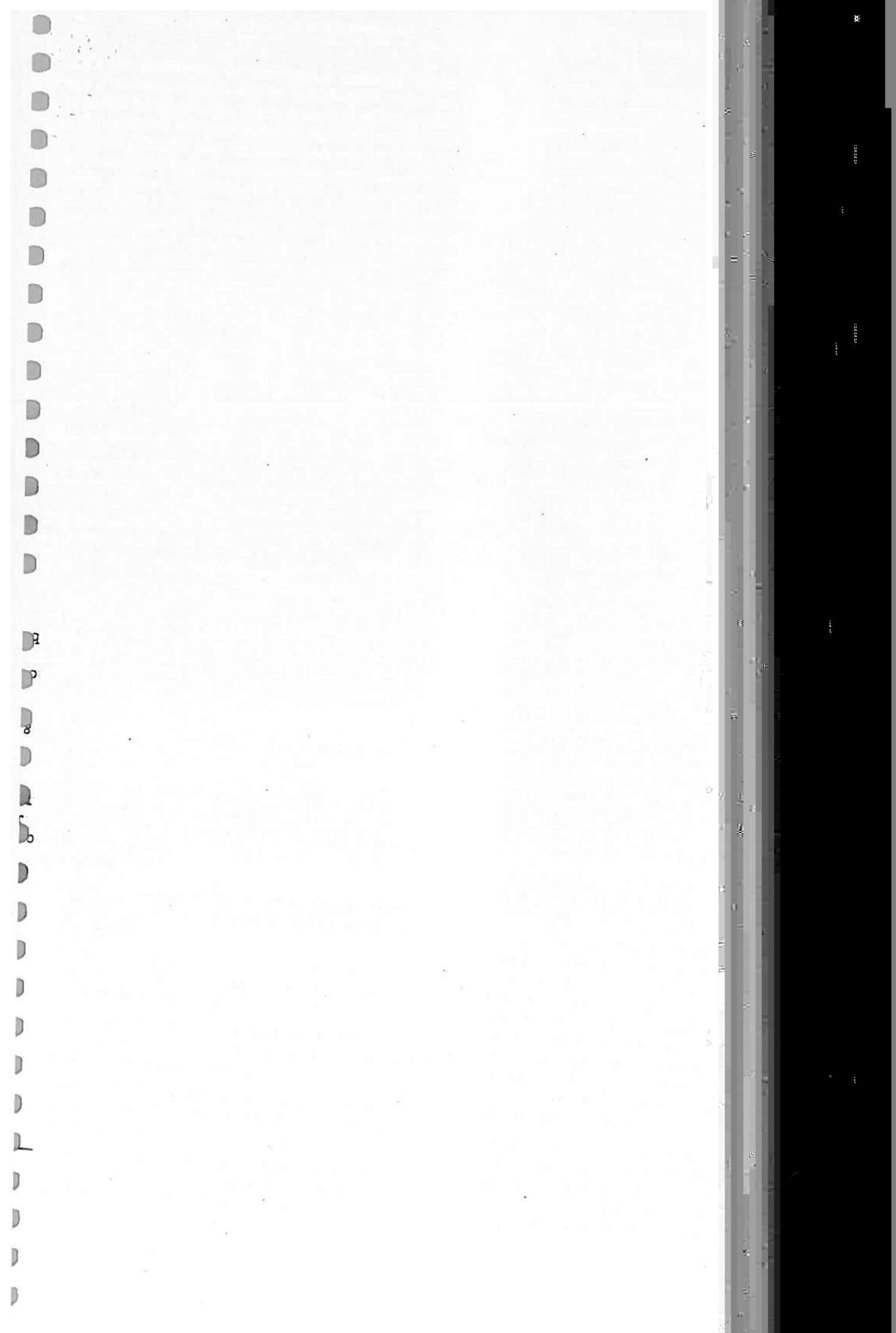
8.6.3 ART. 190.—Condicions da edificación e condicions especiais

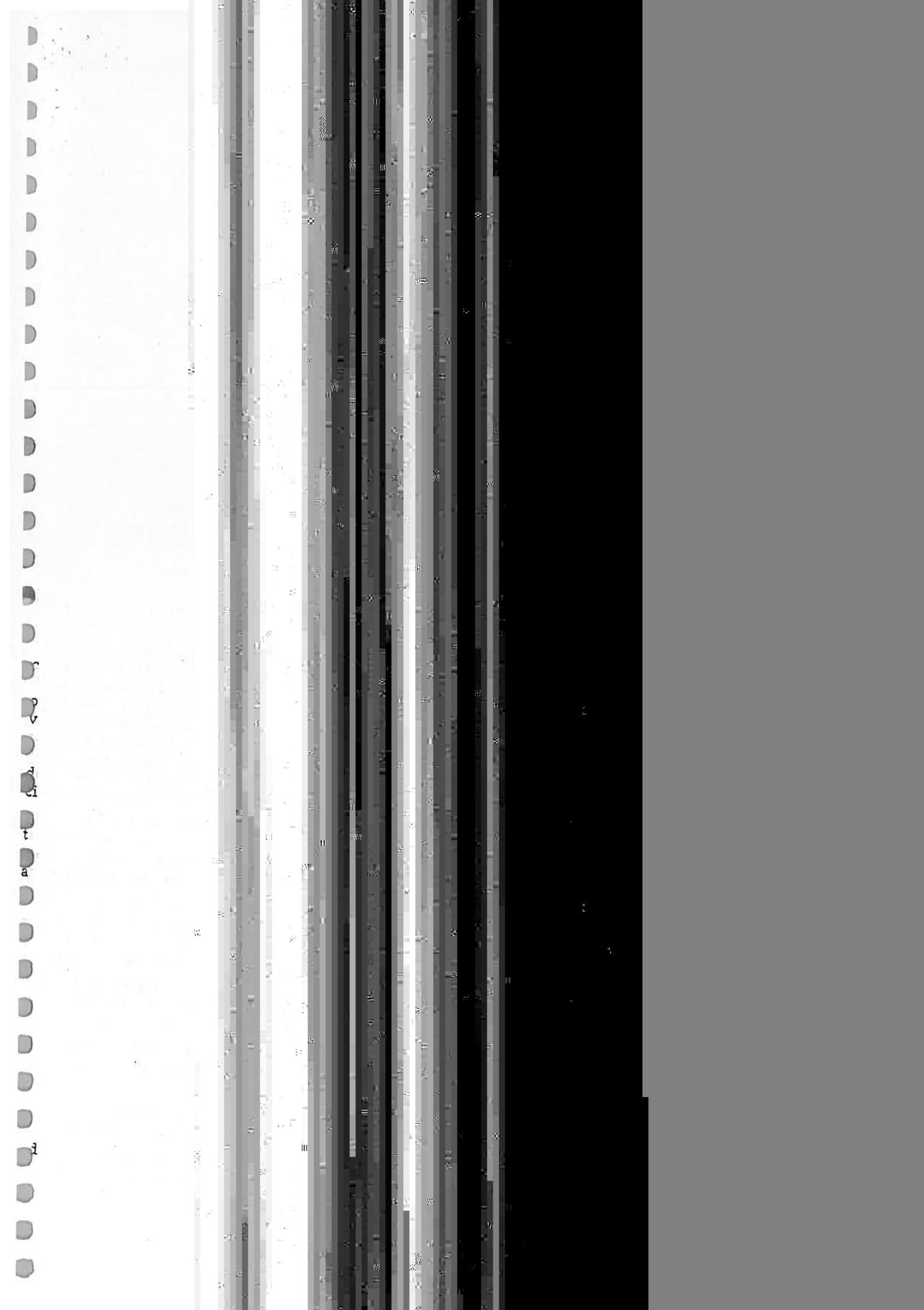
As correspondentes ó tipo de solo nas que se empren as franxas protexidas.

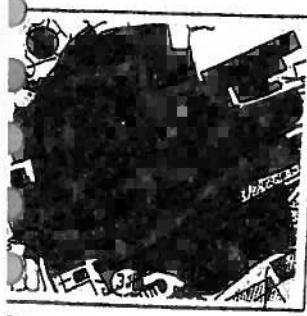












N
D
L
a
Cl
D
D
al

DRAFT

D
D
D

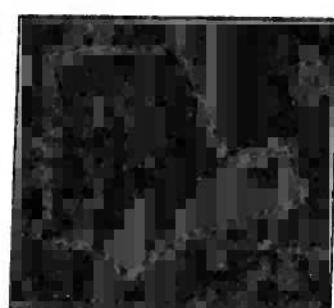
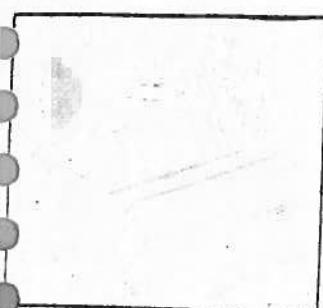
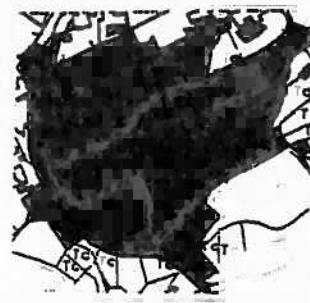
10

10

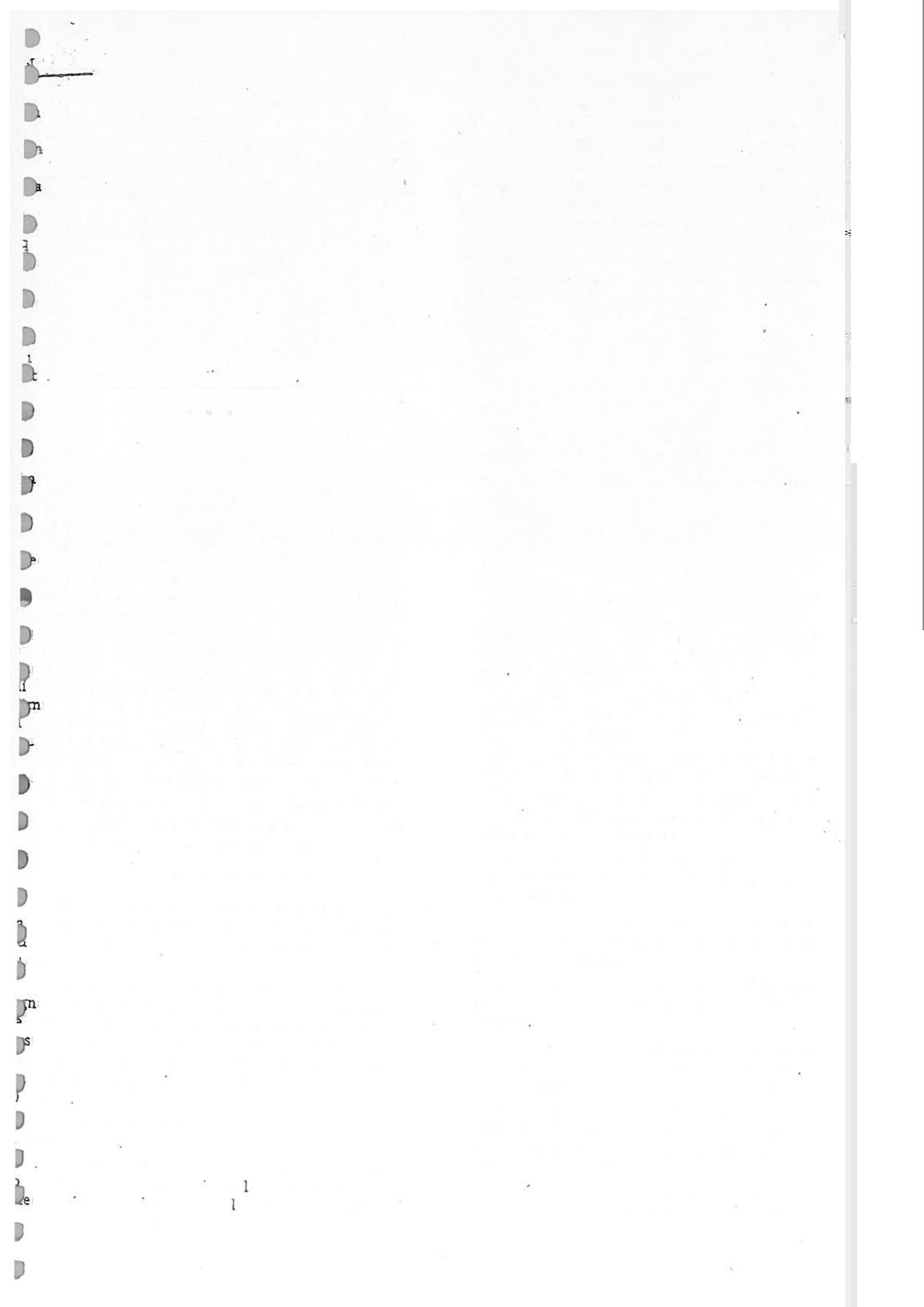
K
A
J

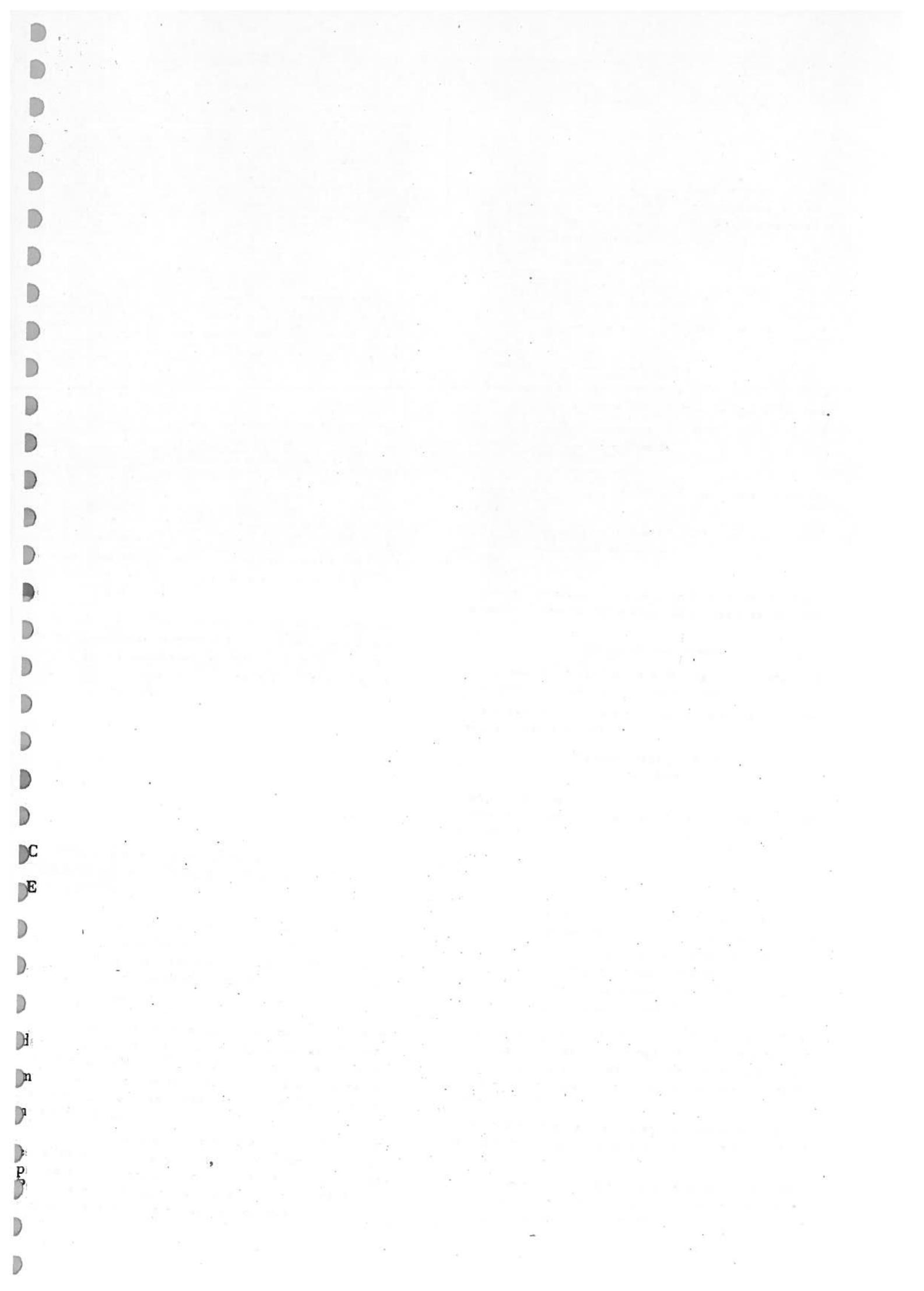
3

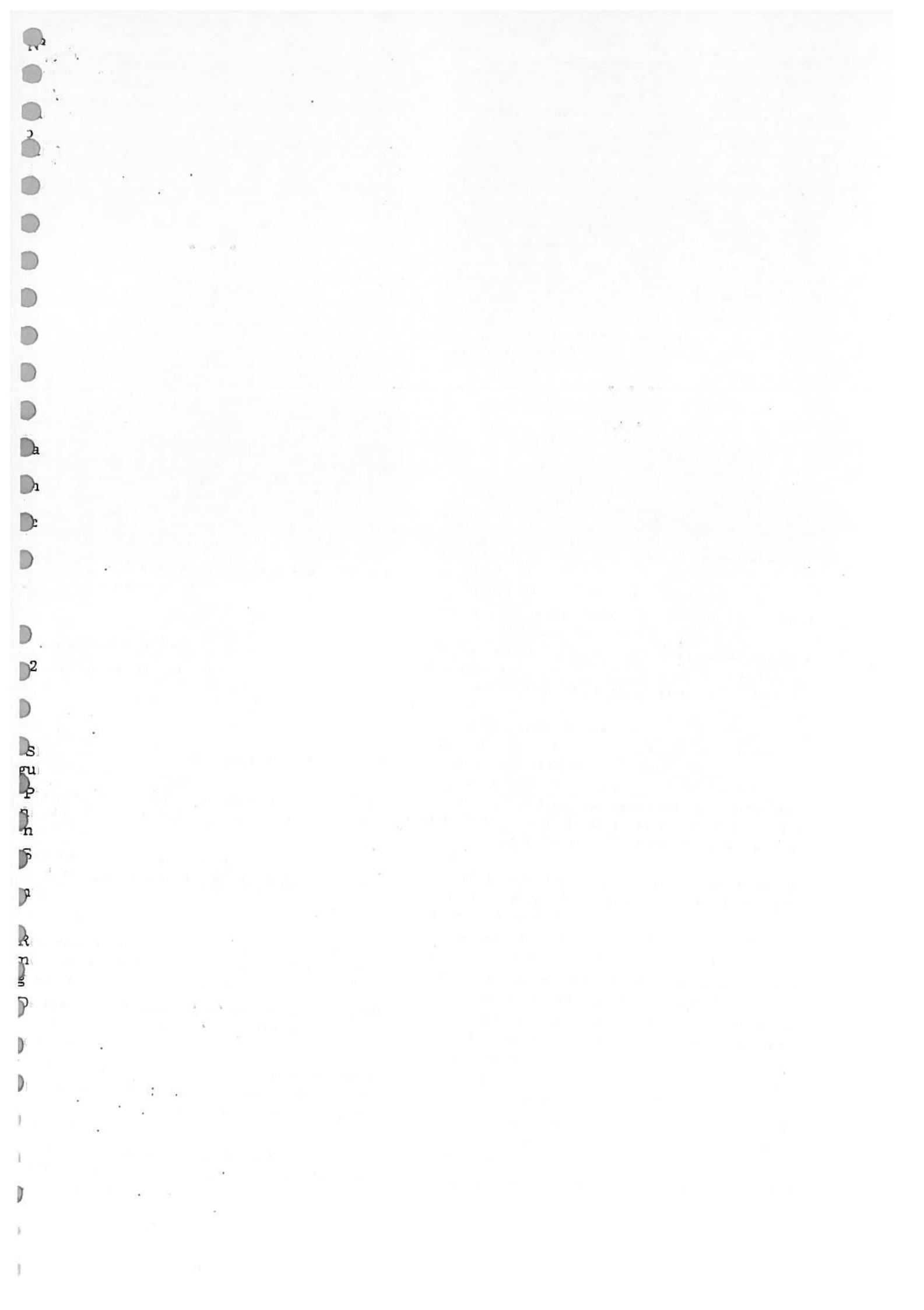
10

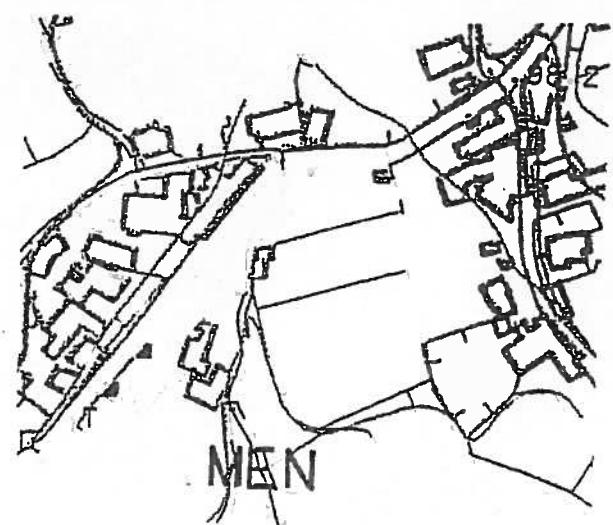
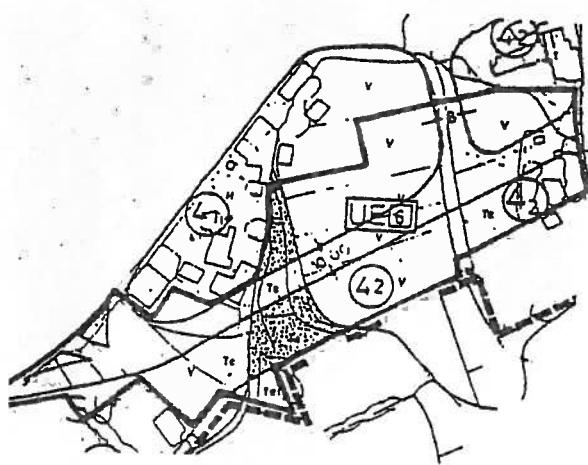


J z . • d
I t . . i I

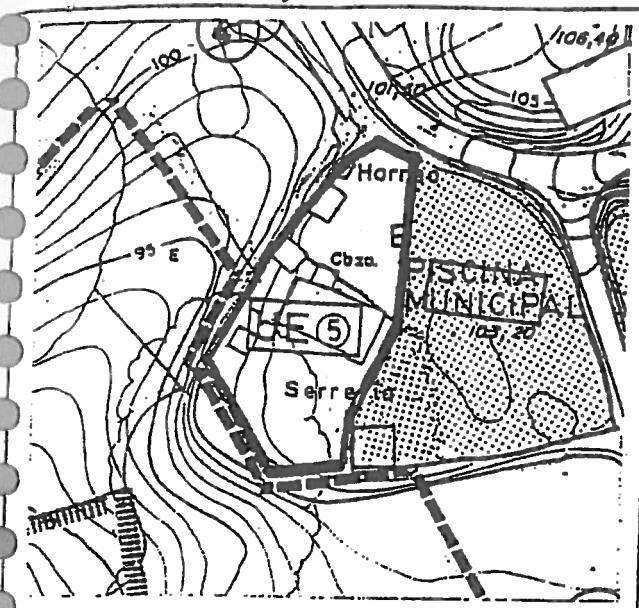






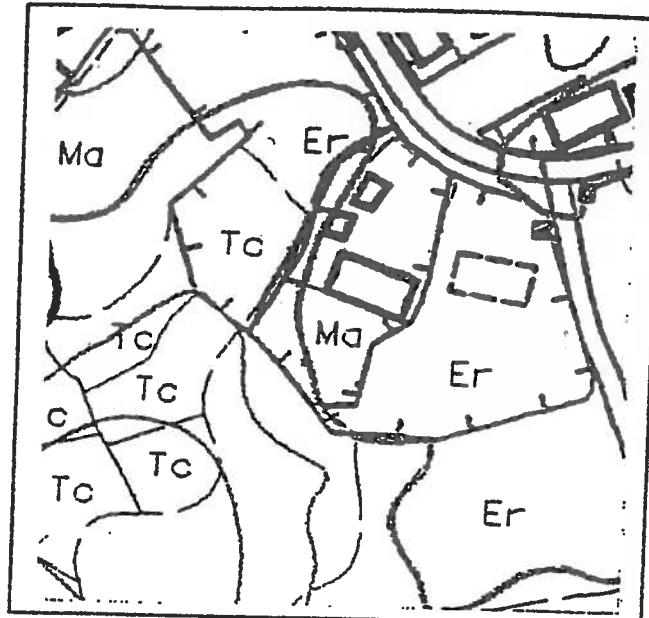


Nº UNIDAD UE 5



PROPOSTA ORDENACION

ESCALA 1:2.000



PARCELARIO

LOCALIZACION: Torgán.

USO: Hoteleiro.

SUPERFICIE: 3.200 m².EDIFICABILIDAD: 0,40 m³/m².

PROGRAMACION: 1 etapa, 1 área de reparto.

CARACTERISTICAS ESPECIFICAS: As zonas vacantes da parcela deberan axardinar nun 50%. O resto derán dedicarse á aparcamento e zoas deportivas.

CONDICIONS DE ORDENACION: Bloque compacto o bloque lineal (3₁, 3₂). Autorízase o aproveitamento xo cuberta.

CONDICIONS DE XESTION: Estudio de detalle e proxecto de urbanización.

OBSERVACIONS:

