



### XUNTA DE GALICIA

#### CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO

##### Anuncio

PAGO DEL PRECIO JUSTO POR La EXPROPIACIÓN DE Los BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR La EJECUCIÓN DEL PROYECTO "PARQUE EÓLICO ÁLABE-MONTEMAIOR NORTE" (EXP. 062-EOL). EMPRESA BENEFICIARIA: ACCIONA EÓLICA DE GALICIA, SA.

Mediante el presente anuncio se comunica a todos los interesados afectados por el procedimiento de expropiación del expediente de referencia, cumpliendo con el previsto en la resolución dictada por el Jurado de Expropiación de Galicia, la fecha, la hora y el lugar para el pago del precio justo de acuerdo con el siguiente calendario:

PE-ÁLABE- MONTEMAIOR NORTE (Exp. 062-EOL)			
AYUNTAMIENTO	FECHA	HINCA	HORA
Alfoz	23/04/2025	6	10:00
		8, 23	11:00
		39, 75	11:30
		76	12:30
	24/04/2025	66	10:00
		68	11:00
	25/04/2025	26	10:00
		41	10:15
		101	10:30
		28	11:00
		96	11:15
		24,25,42,48,52,53,54,55,103	13:00

Los propietarios de los predios afectados serán notificados individualmente y se les advierte que los pagos realizaránse en las condiciones que establecen el artículo 48 de la Ley de expropiación forzosa, de 16 de diciembre de 1954 ( BOE/BOE núm 351 de 17 de diciembre de 1954), y los artículos 48, 49 y 50 de su Reglamento, de 26 de abril de 1957.(BOE/BOE núm. 160 de 20 de junio de 1957).

Lugo, 27 de enero de 2025.- El director territorial, Jesús Montouto González.

**AYUNTAMIENTOS****BURELA***Anuncio***CONTRATACIÓN PARA CUBRIR EN PROPIEDAD CÓMO PERSONAL LABORAL FIJO UNA PLAZA DE PATRÓN BARCO MUSEO. TASA ADICIONAL DE ESTABILIZACIÓN DE EMPLEO TEMPORAL.**

De conformidad con lo establecido en la base 13.2 de las generales que regulan los procesos selectivos correspondientes a las plazas de estabilización de empleo temporal del Ayuntamiento de Burela incluidas en la oferta de empleo público extraordinaria de 2022 (BOP de Lugo nº 299 de 31/12/2022) hacer público que mediante Decreto de Alcaldía nº 2025-0098 de fecha 28/01/2025 se resolvió proceder a la contratación cómo personal laboral fijo para prestar servicios como Patrón Barco Museo, grupo C-subgrupo C2, jornada a tiempo completo, de la siguiente persona aspirante:

Lo leí Pernas Díaz, DNI \*\*\*6952\*\*.

La formalización del preceptivo contrato laboral deberá producirse, en todo caso, en el plazo máximo de un (1) mes desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la provincia de Lugo.

Burela, 29 de enero de 2025.- La alcaldesa, María del Carmen López Moreno.

R. 0264

**CARBALLEDO***Anuncio*

Por acuerdo de la Xunta de Gobierno Local de fecha 23 de enero de 2025 aprobóuse el padrón fiscal del servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas del Ayuntamiento de Carballedo correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio 2024.

El importe total del padrón asciende a veintiún mil quinientos cincuenta y ocho euros y nueve céntimos (21.558,09 €), siendo el período voluntario de cobro **desde día 17 de febrero de 2025 a 17 de abril de 2025** ámbolos dos inclusive de conformidad con el previsto en los arts.12 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales y 62.3 de la Ley general tributaria.

El resume del padrón es el siguiente:

CONCEPTO: Tasa por el abastecimiento y saneamiento de aguas.

PERIODO. 4º trimestre 2024.

NÚMERO DE PÁGINAS: 41

NÚMERO DE RECIBOS: 633

PRIMERO SUJETO PASIVO: LÓPEZ NAVAL, HERMINIO

ULTIMO SUJETO PASIVO: COUSO GONZÁLEZ, JOSÉ

**IMPORTE TOTAL: Agua 17.189,10€; IVA: 1.718,91€; Canon Junta Cuota fija: 1.321,47€; Canon Junta Cuota Variable: 1.328,61€. Total imponerte padrón: 21.558,09€.**

Se procede a la exposición pública de dicho Padrón durante el plazo de quince días a partir de la publicación del anuncio de cobro en el Boletín Oficial de la Provincia, plazo durante la cal dicha padrón estará a la disposición de los interesados en el ayuntamiento para que puedan examinarlo y presentar cuantas reclamaciones estimen oportunas.

Contra el acto de aprobación del Padrón podrá interponerse recurso de reposición ante el Alcalde-Presidente en el plazo de un mes a contar desde el siguiente al de la finalización del período de exposición pública del Padrón, de conformidad al previsto en el art. 14.2 del Real DecretoLexislativo 2/2004, de 5 de marzo, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales.

La falta de pago en el período voluntario señalando supondrá la exigencia del canon del agua directamente al contribuyente por la vía de apremio por la consellería competente en materia de hacienda de la Xunta de Galicia.

La repercusión del canon del agua podrá ser objeto de reclamación económico-administrativa ante el órgano económico-administrativo de la Comunidad Autónoma de Galicia en el plazo de un mes desde que se entienda producida la notificación.

Carballedo, 29 de enero de 2025.- El Alcalde, Julio M. Yebra-Pimentel Blanco.

R. 0265

## CASTROVERDE

### Anuncio

#### **Publicación de la sentencia firme estimatoria nº 397/2024 dictada en el procedimiento común 4163/2023 promovida por Red Eléctrica de España SAU.**

Se hace saber que en el Recurso Contencioso-Administrativo en el procedimiento común nº 4163/2023 promovido por Red Eléctrica de España S.A.U., contra la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Castroverde, reguladora de la "tasa por el aprovechamiento especial del dominio público local por instalaciones de transporte de energía eléctrica, gas, agua e hidrocarburos", publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Lugo núm. 85, de 14 de abril de 2023, se dictó por el Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, Sala del Contencioso Administrativo, Sección Segunda, sentencia Nº 397/2024 en 13 de septiembre, que alcanzó el carácter de firme y cuya parte dispositivas es del teor literal siguiente:

#### **T.S.X/X. GALICIA CON/AD SEC.2 A Coruña**

SENTENCIA: 00397/2024

#### **PROCEDIMIENTO COMÚN 4163/2023**

#### **EN NOMBRE DE ÉL REY**

*Lea Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo de él Tribunal Superior de Xustiza de Galicia ha pronunciado la siguiente*

#### **SENTENCIA**

#### **Ilmos. Sres.**

D<sup>a</sup>. MARÍA AZUCENA RECIO GONZÁLEZ (Presidenta)

D. JOSÉ ANTONIO PARADA LÓPEZ

D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR (Ponente)

A Coruña, a 13 de septiembre de 2024

*Visto por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo de él Tribunal Superior de Xustiza de Galicia el recurso contencioso-administrativo que con él número 4163/2023 si encuentra pendiente de resolución en esta Sala, interpuesto por RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A.U., representada por la Procuradora D<sup>ña</sup>. AMALIA MOSQUERA HERRERO y defendida por el Letrado D. MANUEL ENRIQUE DE VICENTE-TUTOR RODRÍGUEZ contra la Ordenanza Fiscal de él Ayuntamiento de Castroverde, reguladora de la Tasa por el aprovechamiento especial de dominio público local por instalaciones de transporte de energía eléctrica, gas, agua e hidrocarburos publicada en el BOP Lugo en cierra 14 de abril de 2023 (B.O.P. 8).*

*Eres parte demandada el AYUNTAMIENTO DE CASTROVERDE (LUGO), representado y defendido por la Letrada de la Diputación Provincial de Lugo D<sup>ña</sup>. Mónica Giménez López.*

*Eres Ponente el Magistrado D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR.*

(...)

#### **FALLO**

*Por todo lo expuesto, en nombre de él Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido:*

*1º.- ESTIMAR el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A.U. contra la Ordenanza Fiscal de él Ayuntamiento de Castroverde, reguladora de la Tasa por el aprovechamiento especial de dominio público local por instalaciones de transporte de energía eléctrica, gas, agua e hidrocarburos publicada en el BOP Lugo en cierra 14 de abril de 2023 (B.O.P. 85), estimando la pretensión subsidiaria.*

2°. ANULAR *él art. 4 de lana Ordenanza y *él Anexo de tarifas en cuanto resulten de aplicación al transporte de energía eléctrica.**

3°. *Sin imposición de lanas costas procesales.*

El que en cumplimiento del dispuesto en el artículo 107 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo (LJCA), se hace público para generar conocimiento.

Castroverde, 27 de enero de 2025.- El ALCALDE, Xosé María Arias Fernández.

R. 0266

## NAVIA DE SUARNA

### Anuncio

D. José Fernández Fernández, Alcalde del Ayuntamiento de Navia de Suarna (Lugo), en el ejercicio de las funciones que me atribuye el artículo 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, expongo:

Que por acuerdo plenario en sesión extraordinaria celebrada el 15/09/2023, se aprobo provisionalmente el Plan General de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Navia de Suarna, documento que fue aprobado de manera definitiva por la Xunta de Galicia a través del Orden de la Conselleira de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda de fecha 9 de febrero de 2024, de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Navia de Suarna (Lugo), a cuál se hace publica por Resolución de 14 de febrero de 2024, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, publicada en el Diario Oficial de Galicia número 39 de 23 de febrero de 2024. Con fecha 22 de enero de 2025 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo ordeou la inscripción del texto refundido del PGOM en el Registro de Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico de Galicia, con el número de registro ROTPG/P/08/2025, de la Sección II/II, del Libro I, Tomo IV/IV, hoja registral n.º 50.

Se hace público dada su trascendencia en el interés general en virtud del artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y se transcribe a continuación su normativa en cumplimiento del previsto en los artículo 82 y 88 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia y en el artículo 199 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.

Navia de Suarna, 29 de enero de 2025. El Alcalde, D. José Fernández Fernández.

### **NORMATIVA URBANÍSTICA**

#### **TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

##### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

###### **Artículo 1. Ámbito**

El presente Plan General de Ordenación Municipal (en adelante PGOM), como instrumento urbanístico de ordenación integral, abarca todo el ámbito territorial del término municipal de Navia de Suarna, en la provincia de Lugo.

###### **Artículo 2. Carácter**

1. El presente PGOM es un instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con el establecido en el artículo 45 de la Ley 2/2.016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG).
2. El presente PGOM establece la ordenación urbanística del término municipal y clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.
3. El presente PGOM se redacta en coherencia con las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) y con los demás instrumentos establecidos por la Ley 10/1.995, de ordenación del territorio de Galicia, a los que está vinculado jerárquicamente.
4. Este PGOM se redacta en coherencia con las determinaciones establecidas por la legislación estatal, Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de octubre, por lo que se aprueba el texto refundido Ley del Suelo rehabilitación urbana.
5. Este PGOM se redacta teniendo en cuenta los preceptos de igual o inferior rango a los establecidos por la LSG, reglamentos de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, y al Plan Básico Autonómico.

### Artículo 3. Naturaleza

1. El presente documento constituye las Normas Urbanísticas integrantes del PGOM.
2. Estas Normas urbanísticas determinan el régimen jurídico correspondiente al suelo, regulan su uso y todas las actuaciones urbanísticas, tanto públicas como privadas, que se proyecten o realicen en el municipio.

### Artículo 4. Vigencia

1. El presente PGOM tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión.
2. La entrada en vigor del presente PGOM se producirá con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento en el Diario Oficial de Galicia y la publicación del presente documento de Normas urbanísticas que contiene la normativa y las ordenanzas, en el Boletín Oficial de la Provincia.
3. La eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionadas a su publicación según el establecido en el artículo 82 de la LSG, a la inscripción del mismo en el Registro Urbanístico de Galicia y al que disponga para tal efecto la legislación vigente en materia de régimen local.

### Artículo 5. Efectos de la aprobación del Plan General de Ordenación Municipal

#### 1. Ejecutividad del planeamiento

Este PGOM será inmediatamente ejecutivo tras su entrada en vigor.

#### 2. Declaración de utilidad pública

La aprobación de este PGOM implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

#### 3. Publicidad

- a. Todos los documentos de este PGOM son públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos, solicitar información sobre ellos en el Ayuntamiento y obtener copias de los mismos luego del pago del precio correspondiente.
- b. Toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a un terreno concreto o al sector, polígono o ámbito de planeamiento en el que se encuentre incluido. Esta información deberá ser facilitada por parte del Ayuntamiento en el plazo más breve posible y, como máximo, en el de dos meses, contados desde la presentación de la solicitud en el registro municipal. El contenido de dicho informe se encuentra definido en el Capítulo II/II del Título II/II de la presente Normativa.
- c. El ayuntamiento garantizará, mediante procedimientos telemáticos el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto se se encuentran aprobados cómo durante su tramitación.

### Artículo 6. Documentación del Plan General de Ordenación Municipal

De conformidad con lo establecido en el artículo 58 de la LSG, el presente PGOM está constituido por los siguientes documentos:

- a. Memoria descriptiva y justificativa.
- b. Estudio del medio rural y Análisis del modelo de asentamiento poblacional y de la Movilidad.
- c. Memoria justificativa de la adaptación al ambiente y protección del paisaje.
- d. Informe de sostenibilidad ambiental y memoria ambiental.
- e. Planos de información.
- f. Planos de ordenación urbanística del territorio.
- g. Normas urbanísticas.
- h. Estrategia de actuación.
- i. Estudio económico.
- j. Catálogo
- k. Memoria de sostenibilidad económica.

**Artículo 7. Reglas de interpretación del Plan General de Ordenación Municipal**

1. Tendrán carácter normativo los siguientes documentos del PGOM: las Normas urbanísticas, los Planos de ordenación y el Catálogo.
2. Los restantes documentos tienen carácter informativo, justificativo y descriptivo del PGOM, y servirán para la interpretación de las dudas que habian podido surgir de la interpretación de los documentos normativos.
3. Las dudas en la interpretación del planeamiento urbanístico producidas por imprecisiones o por contradicciones entre documentos de igual rango normativo se resolverán teniendo en cuenta los criterios de menor edificabilidad, de mayor dotación para espacios públicos y de mayor protección ambiental, y aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas.
4. Las dudas en la interpretación entre la documentación gráfica de planos a distintas escalas, se resolverán a favor de aquellos que contengan mas detalle, los de mayor escala.
5. Las dudas surgidas en la documentación gráfica de planos entre el grafitado y el escrito, prevalecerá el dispuesto en el texto sobre el dibujo.

**Artículo 8. Revisión del contenido del Plan General de Ordenación Municipal**

1. Se entiende por revisión del PGOM toda alteración de su contenido que suponga la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.
2. La revisión del PGOM estará motivada por las siguientes causas:
  - a. La elección de un modelo territorial distinto.
  - b. La aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
  - c. La aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
  - d. El agotamiento de la capacidad del Plan General.
3. La revisión del PGOM estará sujeta a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.
4. En cualquier caso, la revisión deberá estar fundamentada en razones de interés público debidamente justificadas.

**Artículo 9. Modificación del contenido del Plan General de Ordenación Municipal**

1. Se entiende por modificación del PGOM toda alteración de sus determinaciones, aun cuando la dicha alteración implique cambios en la clasificación, en la cualificación del suelo o en la delimitación del ámbito de los polígonos, siempre y cuando esta alteración no esté motivada por alguna de las causas descritas en el artículo precedente.
2. Las modificaciones de cualquier de los documentos del PGOM estarán sujetas a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.
3. Las modificaciones puntuales no sustanciales se tramitarán de manera simplificada según el contenido de la Ley 1/ 2.019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia. Se considerarán modificaciones puntuales no sustanciales del PGOM las que cumplan los requisitos contenidos en esa misma legislación.
4. En cualquier caso, la modificación deberá estar fundamentada en razones de interés público debidamente justificadas.

**Artículo 10. Reajustes del contenido del Plan General de Ordenación Municipal**

1. No se entenderá modificación del PGOM, según el dispuesto en el artículo 65 de la LSG, las modificaciones introducidas por el planeamiento de desarrollo del mismo que cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Que tengan por objeto la mejora sustancial de la ordenación urbanística vigente y la articulación de los espacios libres públicos y los volúmenes construidos, la eliminación de usos no deseables o la incorporación de otros necesarios, la resolución de problemas de movilidad y otros fines análogos.
  - b. Que no afecten ni alteren de ningún modo a las determinaciones del PGOM señaladas en los artículos 52, 54.2 55.2 y 56.1 de la LSG, sin perjuicio de los ajustes necesarios para garantizar las conexiones.
  - c. Que no impliquen un incremento de la superficie edificable total, ni la modificación de los usos globales establecidos por el PGOM.

- d. Que no supongan una merma, fraccionamiento o deterioro de la capacidad de servicio y de la funcionalidad de los espacios previstos para las dotaciones locales.
2. El planeamiento de desarrollo podrá reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y de las áreas de reparto, siempre que no suponga una alteración igual o superior al 10% del ámbito delimitado por el PGOM. En todo caso, será necesaria la previa audiencia a los propietarios afectados.

## CAPÍTULO II/II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### Artículo 11. Determinaciones generales

El presente PGOM contiene las siguientes determinaciones de carácter general:

- a. Objetivos generales y criterios de la ordenación compatibles con la normativa sectorial y ambiental con los instrumentos de ordenación del territorio y con el planeamiento de los ayuntamientos limítrofes.
- b. Clasificación del suelo de todo el término municipal en todos o en algún de los distintos tipos y categorías establecidos en la LSG.
- c. División del suelo urbano en distritos.
- d. Delimitación de los ámbitos de reforma interior en suelo urbano no consolidado.
- e. Determinación del sistema de actuación en los ámbitos de suelo urbano no consolidado.
- f. Estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres y zonas verdes públicas, de equipamiento comunitario público y de servicios urbanos. En cualquier caso, se indicará para cada un de sus elementos no existentes sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos.
- g. Previsión de aparcamientos de titularidad pública.
- h. Catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan.
- i. Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.
- j. Carácter público o privado de las dotaciones.
- k. Determinación de los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo.
- l. Determinaciones necesarias para que las construcciones e instalaciones cumplan las condiciones de adaptación al ambiente establecidas en el PGOM.

### Artículo 12. Las dotaciones y equipamientos

1. Las dotaciones y equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. Además, se consideran dotaciones de carácter público las infraestructuras de servicios de titularidad privada siempre que se garantice por la normativa sectorial correspondiente el derecho de acceso a terceros, sin perjuicio de la titularidad pública o privada de los terrenos sobre los que se localicen.
2. Las dotaciones pueden ser de carácter local o generales (al servicio predominante del conjunto de la población).
3. El conjunto de las dotaciones de carácter general de titularidad pública constituyen la red de sistemas generales.
4. Según la naturaleza del servicio, tendremos las siguientes dotaciones y equipamientos, independientemente de su carácter local, general, público o privado:
  - Administrativo-Institucional A
  - Deportivo D
  - Educativo-Docente E
  - Espacio Libre EL
  - Infraestructura o Servicios I
  - Mortuorio M
  - Religioso R
  - Sanitario-Asistencial S
  - Servicio Público SP

- Social-CulturalSC

### **Artículo 13. La estructura urbanística del territorio**

La estructura urbanística del territorio definida por el presente PGOM se define a través de la:

- a. Estructura general y orgánica del territorio.
- b. Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente.
- c. Cualificación del suelo, con la ordenación detallada del territorio.
- d. Elementos patrimoniales que deben ser conservados o recuperados.

### **Artículo 14. Estructura general y orgánica del territorio**

1. La estructura general y orgánica del territorio definida por el presente PGOM está integrada por:

a. Sistema general de Infraestructuras de comunicaciones

- Sistema general de comunicación viaria y las instalaciones vinculadas.

b. Sistema general de espacios libres y zonas verdes

- Formado por los parques, jardines, áreas de ocio, áreas de expansión y recreo.

c. Sistema general de equipamientos

- Formada por las dotaciones de carácter general de titularidad pública.

d. Sistema general de servicios urbanos

- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.

2. El régimen de los sistemas generales se establece en el Título VII/VII de las presentes Normas urbanísticas.

### **Artículo 15. Clasificación del suelo**

1. El presente PXOM de Navia de Suarna clasifica el territorio municipal en las siguientes clases y categorías de suelo:

a. Suelo urbano

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.

b. Suelo de núcleo rural

- Suelo de núcleo rural tradicional.
- Suelo de núcleo rural común.

c. Suelo rústico

- Suelo rústico de protección común.
- Suelo rústico de especial protección forestal.
- Suelo rústico de especial protección de las aguas.
- Suelo rústico de especial protección de infraestructuras.
- Suelo rústico de especial protección de espacios naturales.
- Suelo rústico de especial protección paisajística.
- Suelo rústico de especial protección patrimonial.

2. El régimen del suelo urbano se establece en el Título VIII/VIII de las presentes Normas urbanísticas.

3. El régimen del suelo de núcleo rural se establece en el Título IX/IX de las presentes Normas urbanísticas.

4. El régimen del suelo rústico se establece en el Título X/X de las presentes Normas urbanísticas.

### **Artículo 16. Cualificación del suelo**

El presente PGOM procede, asimismo, a la actualización de los terrenos con la decisión pública sobre el destino urbanístico del territorio mediante la fijación concreta de la clase de uso y destino que corresponde a cada porción de suelo, así como de la volumetría de la edificación permitida en su caso, con las siguientes determinaciones según las distintas clases y categorías de suelo establecidas:

a. Suelo urbano consolidado

- Asignación detallada de usos pormenorizados.
- Definición de las tipologías edificatorias.
- Determinación de las condiciones de edificación.

b. Suelo urbano no consolidado

- Con ordenación detallada:
  - Asignación detallada de usos pormenorizados.
  - Definición de las tipologías edificatorias.
  - Determinación de intensidad edificatoria correspondiente a cada zona.
- Con ordenación remitida:
  - Determinación de los usos globales.
  - Determinación de la superficie total edificable.

c. Suelo de núcleo rural

- Reglamentación de los usos, volumen y condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones.
- Regulación de las características tipológicas, estéticas y constructivas de las edificaciones.

d. Suelo rústico

- Normas y medidas de protección del suelo rústico para asegurar la conservación, protección y recuperación de los valores y potencialidades propios del medio rural.

**Artículo 17. Elementos patrimoniales**

1. El presente PGOM procede, asimismo, a identificar los bienes que se considera conveniente conservar, mejorar o recuperar y que integran el patrimonio cultural de Galicia.
2. Al régimen de la protección de los elementos patrimoniales establece el Título XI de las presentes Normas urbanísticas.

**CAPÍTULO III/III. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

**Artículo 18. Finalidad**

La ejecución del planeamiento debe garantizar la distribución equitativa de los beneficios y las cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

**Artículo 19. Distritos**

Zonas en las que se divide la totalidad del suelo urbano, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística y la accesibilidad de la población a las dotaciones, utilizando preferentemente como límites los sistemas generales y los elementos estructurantes de la ordenación urbanística, y coincidiendo en la mayor parte de su extensión con los barrios, parroquias o unidades territoriales con características homogéneas.

**Artículo 20. Áreas de reparto**

1. Son ámbitos territoriales derivados de la ejecución del planeamiento, continuos o discontinuos, en el suelo urbano no consolidado que quedan sujetos a un mismo aprovechamiento tipo, delimitados teniendo en cuenta el equilibrio de beneficios y cargas entre las distintas áreas.
2. En el suelo urbano no consolidado las áreas de reparto incluyen un o varios polígonos y los sistemas generales que se les incluyan o adscriban para efectos de su gestión.
3. Se incluirán en las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales, excepto cuando su propia magnitud determine la improcedencia de que sean obtenidos a través de los sistemas de reparto de cargas y beneficios.

4. Dentro de cada área de reparto deberán se delimitan polígonos que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, de justa distribución de cargas y beneficios y de urbanización en la totalidad de su superficie.

#### **Artículo 21. Polígonos**

1. Los polígonos se configuran cómo los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, de urbanización y de justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie.
2. Los polígonos serán delimitados, dentro de cada área de reparto, por el plan que contenga la ordenación detallada.
3. La ejecución del planeamiento se realizará por polígonos completos, excepto cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o las actuaciones aisladas previstas en el artículo 103 de la LSG.
4. La delimitación de polígonos deberá garantizar el equilibrio entre los beneficios y cargas dentro de cada área de reparto. Para estos efectos no podrán delimitarse polígonos que tengan una diferencia de aprovechamiento superior al 10% en relación con el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente ni que impliquen una desproporcionada diferencia de las cargas de urbanización.
5. La delimitación de los polígonos delimitados por el planeamiento podrá ser reajustada, de oficio o por instancia de parte, según el establecido en el artículo 106 de la LSG, sin alterar en ningún caso la ordenación urbanística establecida por el planeamiento.

#### **Artículo 22. Aprovechamiento tipo**

1. Se entiende por aprovechamiento tipo la edificabilidad unitaria ponderada en función de los distintos valores de repercusión del suelo de los usos característicos de un área de reparto.
2. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se determina dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado correspondiente a ella, expresado siempre en metros cuadrados edificables del uso y tipología característicos, por la superficie total del área, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas que no fueran obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan ya existentes en el momento de aprobación de aquel y cuya superficie se mantenga.
3. El planeamiento que contenga la ordenación detallada fijará, para cada área de reparto, los coeficientes de ponderación relativa entre el uso y tipología, justificados en función de las circunstancias concretas del municipio.
4. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto podrá modificarse en el momento de la aprobación del instrumento de equidistribución, adaptando los coeficientes de ponderación a los valores reales o para adaptarlos a una medición exacta de las parcelas y dotaciones.
5. Cuando el área de reparto contenga más de un sector el aprovechamiento tipo se fijará en el Plan General.

### **CAPÍTULO IV/IV.DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL**

#### **Artículo 23. Desenvolvemiento no suelo urbano**

1. En el suelo urbano consolidado las normas y previsiones del presente PGOM serán de aplicación directa, sin perjuicio de que en algunos supuestos se exija el planteamiento de proyectos de urbanización para completar la urbanización de los terrenos.
2. La ejecución de operaciones de reforma en suelo urbano no consolidado se llevará a cabo mediante planes especiales de reforma interior.
3. En el suelo urbano podrán formularse y aprobarse planes especiales con la finalidad de proteger ámbitos singulares o para el establecimiento de infraestructuras y dotaciones urbanísticas, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

#### **Artículo 24. Desarrollo nosolo de núcleo rural**

1. En el suelo de núcleo rural las normas y previsiones del presente PGOM serán de aplicación directa, sin perjuicio de que en algunos supuestos se exija el planteamiento de proyectos de urbanización para completar la urbanización de los terrenos.
2. Podrán formularse y aprobarse planes especiales con la finalidad de proteger ámbitos singulares, rehabilitar y mejorar el medio rural o establecer infraestructuras y dotaciones urbanísticas, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

Estos planes podrán ser formulados por el Ayuntamiento, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

**Artículo 25. Desarrollo en el suelo rústico**

1. En el solarústico las normas y previsiones del presente PXOM serán de aplicación directa, sin perjuicio de que en algunos supuestos se exija el planteamiento de proyectos de urbanización para completar la urbanización de los terrenos.
2. Podrán formularse y aprobarse planes especiales con la finalidad de proteger ámbitos singulares, rehabilitar y mejorar el medio rural o establecer infraestructuras y dotaciones urbanísticas, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

Estos planes podrán ser formulados por el Ayuntamiento, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

**Artículo 26. Desenvolvimentodas infraestructuras y dotaciones**

1. Podrán formularse y aprobarse planes especiales de infraestructuras y dotación con el objeto del establecimiento y la ordenación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, transportes, espacios libres públicos, equipamiento comunitario, instalaciones destinadas a los servicios públicos y suministro de energía y abastecimiento, evacuación y depuración de aguas y a la implantación de construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se localicen, o construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones públicos o privados.
2. Los planes especiales de infraestructuras y dotaciones podrán ser formulados por el Ayuntamiento, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

**Artículo 27. Planeamento de desarrollo del PGOM**

Las determinaciones, documentación y procedimiento de aprobación de los planes parciales y especiales son las establecidas en el Capítulo V/V del Título II/II de la LSG.

**Artículo 28. Protección del patrimonio**

El presente PGOM contiene un catálogo en el que se identifican los bienes que se considera conveniente conservar, mejorar o recuperar y que integran el patrimonio cultural de Galicia.

**Artículo 29. Estudios de detalle**

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:
  - a. Completar o reajustar las alineaciones y las rasantes.
  - b. Ordenar los volúmenes edificables.
  - c. Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.
2. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:
  - a. Alterar el destino urbanístico del suelo.
  - b. Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
  - c. Reducir o modificar las superficies destinadas a viarios, espacios libres o dotaciones públicas.
  - d. Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente recogidas en el plan que desarrollen.
  - e. Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
  - f. Parcelar el suelo.
  - g. No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
  - h. Establecer nuevos usos y ordenanzas.
3. Los estudios de detalle podrán ser formulados por el Ayuntamiento, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.
4. El procedimiento para la aprobación de los estudios de detalle será a establecida en el artículo 80 de la LSG.

**TÍTULO II/II. NORMAS DE INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 30. Usos del suelo y de las edificaciones**

1. A los efectos del presente PGOM, se entiende cómo uso del suelo o de las edificaciones las diferentes utilidades de los mismos según la actividad que en ellos se desarrolle. El uso estará sujeto, según el caso, a la licencia urbanística o a la comunicación previa, y a la licencia de primera ocupación.
2. El régimen de los usos y su clasificación establece el Título VI/VI de las presentes Normas urbanísticas.

#### **Artículo 31. Actividades**

1. A los efectos del presente PGOM, se entiende cómo actividad la utilización de las edificaciones, del suelo y el subsuelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios y otras análogas. Las actividades estarán sujetas a la comunicación previa o a la licencia de actividad, según el caso.
2. La clasificación de las actividades se realizará de acuerdo con la clasificación nacional de actividades económicas vigente, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística, CNE 2.009.

#### **Artículo 32. Parcelaciones urbanísticas, segregaciones y divisiones de terrenos**

1. Se considerará parcelación urbanística, a los efectos de este PXOM, la división de terrenos en dos o más lotes con el fin de su urbanización o edificación.
2. Condiciones de parcelaciones urbanísticas, segregaciones y división de terrenos:
  - a. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente fuera aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate y el instrumento de gestión correspondiente. Queda prohibida la realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.
  - b. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas que den lugar a lotes de superficie inferior a la determinada como mínima en el Plan General, excepto que los lotes resultantes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus predios para constituir un nuevo.
  - c. Serán indivisibles las parcelas edificables conforme a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construible cuando se edificara a correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edificara a correspondiente solo a una parte de ella, a restante, se fuera inferior a la parcela mínima, con las excepciones indicadas en el párrafo anterior.
  - d. En el suelo rústico no se podrán realizar segregaciones, excepto en los siguientes supuestos:
    - a) La ejecución de infraestructuras y dotaciones.
    - b) En el caso de parcelas vinculadas a instalaciones o explotaciones declaradas de utilidad pública y beneficiarias de expedientes de expropiación.
    - c) Las que tengan por finalidad la reorganización de la propiedad, siempre y cuando no resulte un mayor número de parcelas respecto del originariamente existente.
    - e. Las hincas singulares adscritas a elementos singulares con valores culturales (casas grandes y rectorales, pazos, etc.) junto los elementos con los que forman una unidad (hórreos, palomares, cierras, fuentes, jardines, capillas, etc.) deberán estar sometidas a las limitaciones que se establecen para el bien protegido que contienen, y no podrán ser divididas, parceladas o secretadas, con la excepción de las actuaciones contenidas en el artículo 43 de la Ley 1/ 2.019, 22 de abril, de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas de Galicia.
3. Régimen de parcelaciones urbanísticas, segregaciones y divisiones de terrenos:
  - a. Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, excepto que el Ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de la licencia cuando la división o segregación sea consecuencia de:
    - a) La aprobación de un proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.
    - b) La ejecución de infraestructuras y dotaciones públicas.
    - c) El otorgamiento por el planeamiento de distinta clasificación o cualificación de la parcela de origen.
  - b. Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos comportará el deber de cesión de los terrenos ubicados fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento.
  - c. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de esta norma.
  - d. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos y resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia municipal o la declaración de su innecesariedad.

### Artículo 33. Obras de construcción

A los efectos del presente planeamiento se distinguen los siguientes tipos de obras de construcción:

#### 1. Obras de conservación y necesarias para mantenimiento del uso preexistente

Son aquellas destinadas a cumplir los deberes de la propiedad en cuanto el mantenimiento de las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, en las que se pretende la reparación, o relevo de los elementos estructurales o no estructurales de la edificación, reproduciendo las condiciones originales del edificio sin aportar elementos de nuevo diseño. Siempre y cuando no supongan variación de las características esenciales del edificio, ni alteración del lugar, del volumen y de la tipología.

#### 2. Obras de mejora, rehabilitación, reforma y ampliación

##### a. Obras de mejora

Son aquellas obras encaminadas a mejorar y habías adecuado condiciones de las construcciones con atribuirte de algunos elementos nuevos con diseño o naturaleza material diferente, pero respetando la ordenación espacial íntegramente, así como la tipología estructural y composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas). Siempre y cuando no supongan variación de las características esenciales del edificio, ni alteración del lugar, del volumen y de la tipología.

##### b. Obras de rehabilitación

Son aquellas obras encaminadas a mejorar y habías adecuado condiciones de las construcciones que implican una redistribución de la organización espacial conservando las características estructurales y composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas), siempre que no impliquen variación de su tipología.

##### c. Obras de reforma

Son aquellas obras encaminadas a una renovación incluso de los elementos estructurales que impliquen variaciones del tipo estructural, pudiendo incluir la demolición de los elementos estructurales y el grado máximo al vaciado del edificio conservando las fachadas existentes el exterior, interior, patios y línea y tipo de cubierta, siempre que no impliquen variación de su tipología.

##### d. Obras de ampliación

Son obras de ampliación en planta o en altura, compatibles con la ordenación establecida, siempre que no impliquen variación de la tipología de la edificación.

#### 3. Obras de nueva planta

Se denomina a aquella construcción de una edificación sobre un solar libre, no que no hubo anteriormente una construcción, o bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio existente.

#### 4. Obras de demolición

Se denominan a aquellas obras de derribo total de las edificaciones, con el objeto de dejar libre el solar o derribos parciales de la edificación, bien de plantas o elementos anexos o de elementos constructivos.

### Artículo 34. Usos y obras provisionales

1. Podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional en terrenos afectos a sistemas generales en tanto no se iniciara el procedimiento de gestión correspondiente, siempre que no siempre que no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial ni por el presente PGOM. No se admiten como usos provisionales los residenciales ni los industriales.
2. Los usos y obras provisionales deberán cesar y derribarse cuando lo acordara el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario se hará constar bajo las indicadas condiciones en el registro de la propiedad.

Las obras ejecutadas para usos provisionales deberán ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.

### Artículo 35. Deberes de uso, conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones deberán:
  - a. Empezar la edificación o rehabilitación en los términos y plazos establecidos en la legislación vigente, en los instrumentos de planeamiento y en los instrumentos de gestión y órdenes de ejecución, especialmente en aquellas que contemplan los derechos de las personas con discapacidad y su inclusión

social. El deber de edificar incluye el deber de los propietarios de finalizar las edificaciones para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia.

- b. Destinarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
  - c. Conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a los dichos usos y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles.
  - d. Realizar los trabajos y las obras necesarias para satisfacer los requisitos básicos de la edificación establecidos en las normas legales que les sean exigibles en cada momento.
  - e. Realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.
2. El incumplimiento del punto 1.ª facultará a la administración para la adopción, su elección y previa audiencia de las personas obligadas, de cualquier de las medidas siguientes, según el contenido y determinaciones de la Ley 1/ 2.019, 22 de abril, de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas de Galicia:
- a. Ejecución forzosa.
  - b. Expropiación forzosa.
  - c. Venta forzosa
  - d. Relevo forzoso.

Para la ejecución de las medias previstas en los apartados b), c) y d) será requisito previo la declaración por el ayuntamiento, de oficio o la solicitud de la persona interesada, del incumplimiento de que se trate según la normativa de aplicación.

3. El deber de conservación alcanza hasta el importe correspondiente a la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, de ser el caso, quede en condiciones de ser destinado legalmente al uso que le sea propio.
4. Los propietarios de terrenos conservarán y mantendrán el suelo natural y, en su caso, la masa vegetal en las condiciones precisas que eviten la erosión y los incendios, impidiendo la contaminación de la tierra, el aire y el agua, y las demás condiciones que se determinen en la legislación vigente.

#### **Artículo 36. Actuaciones sobre el medio urbano**

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, desarrolladas en suelo urbano o de núcleo rural cumplirán y seguirán las determinaciones contenidas en la Ley 1/ 2.019, 22 de abril, de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas de Galicia, normativa que la desarrolle o modifique.

#### **Artículo 37. Órdenes de ejecución**

1. El ayuntamiento, de oficio o por instancia de cualquier interesado, mediante el correspondiente expediente y luego de la audiencia de los interesados, dictarán órdenes de ejecución que obliguen los propietarios de bienes inmuebles a:
  - a. Realizar las actuaciones necesarias para dar debido cumplimiento a los deberes señalados en el artículo anterior.
  - b. Realizar las actuaciones necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al contorno, según el establecido en el artículo Capítulo VII/VII del Título III/III de estas Normas.
2. Los órdenes de ejecución se regulan según el establecido en el artículo 136 de la LSG.

#### **Artículo 38. Declaración de ruina**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella esté en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o por instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará a total o parcial demolición, o el procedente para garantizar la seguridad, luego de la tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, excepto inminente peligro que lo impida.
2. Procederá la declaración de situación legal de ruina en los siguientes supuestos:
  - a. Cuando el coste de las obras necesarias exceda la mitad del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.
  - b. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.
3. En el caso de incumplimiento del acordado por el ayuntamiento, se procederá de conformidad con el dispuesto en el artículo 136.4 de la LSG.

4. En los bienes catalogados habrá que atenerse al dispuesto en la legislación del patrimonio histórico aplicable.
5. Se existe urgencia y peligro en la demora, el alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá el necesario respeto de la habitabilidad del inmueble y del desalojo de los ocupantes.

## **CAPÍTULO II/II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **Artículo 39. Informes urbanísticos**

1. Toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio ubicado en el término municipal, pudiendo los particulares solicitar por escrito informes de aprovechamientos urbanísticos referidos a una hinca concreta.
2. Los informes contendrán los siguientes datos:
  - a. La clasificación y categoría del suelo.
  - b. La cualificación del terreno, en particular la ordenanza reguladora a la que pertenezca, y sus determinaciones urbanísticas más significativas:
    - Obras admisibles.
    - Usos globales, pormenorizados, característicos, compatibles, prohibidos, admisibles y/o provisionales.
    - Tipologías edificatorias permitidas.
    - Altura máxima permitida.
    - Parcela mínima edificable.
    - Frente mínima de parcela.
    - Recuamentos obligatorios.
    - Edificabilidad.
    - Ocupación.
  - c. El planeamiento a cuyas determinaciones esté sujeta la hinca, con expresión de la unidad de actuación o polígono en el que se encuentre incluida en su caso, así como el estado en el que se encuentra el proceso de urbanización.
  - d. Se el terreno tiene la condición de sonar o qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.
  - e. A ser posible obtener la licencia ajustada a los parámetros del párrafo anterior, condicionada, en su caso, a la ejecución simultánea de las obras de urbanización.
  - f. Se el terreno está afectado por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias.
  - g. Se se está tramitando alguna revisión o modificación del planeamiento que lo pueda afectar.

### **Artículo 40. Alineaciones y rasantes**

1. Previo a la solicitud de la licencia urbanística, se deberá solicitar la señalización de las alineaciones, para la cal se acercará a siguiente documentación:
  - a. Instancia y, en su caso, impreso normalizado en el que conste:
    - Nombre, apellidos, DNI y domicilio del solicitante.
    - Identificación de la hinca sobre a que se pretende actuar, indicando dirección completa, o en su caso, parcela y señalando la titularidad de la misma.
  - b. Plano de situación de la hinca referida a la documentación de los planos de ordenación del presente PGOM con las siguientes escalas:
    - Suelo rústico: escala 1/5.000.
    - Suelo de núcleo rural: escala 1/2.000.
    - Suelo urbano: escala 1/1.000.
  - c. Plano parcelario topográfico con altimetría por triplicado de mayor precisión que la cartografía de los planos de ordenación, con la, siguiente escalas:
    - Suelo rústico: escala 1/2.000.
    - Suelo de núcleo rural: escala 1/1.000.

- Suelo urbano: escala 1/500.
- d. Documentación fotográfica complementaria.
- 2. Las peticiones de alineaciones se resolverán en el plazo máximo de tres meses, contados desde la presentación de la solicitud con la documentación completa en el registro del ayuntamiento. En la misma se hará constar:
  - a. Alineación de la vía.
  - b. Línea de la edificación.
  - c. Recuamento se lo había habido.
  - d. Profundidad de la edificación se a había habido.
  - e. Vía sobre a cuál se determina al acceso de planta baja.
  - f. Altura máxima de la edificación y usos autorizados según la ordenanza correspondiente.

### **CAPÍTULO III/III. TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA**

#### **Artículo 41. Licencias urbanísticas y comunicaciones previas**

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo dentro de la superficie municipal requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia urbanística o de comunicación previa, según el establecido en los artículos a continuación.
2. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la realización de obras de acometida o conexión con las redes de servicios o, de ser el caso, para la contratación de los respectivos servicios el título habilitante de naturaleza urbanística que resulte preciso.

#### **Artículo 42. Actos promovidos por las administraciones públicas**

1. Los actos sujetos la licencia o la comunicación previa que promuevan órganos de las administraciones públicas o entidades de derecho público estarán igualmente sujetos a control municipal por medio de la obtención del título habilitante municipal, excepto en los supuestos exceptuados por la legislación aplicable.
2. Las obras públicas municipales se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto luego de la acreditación en el expediente del cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial, así como del planeamiento en vigor.
3. Las actuaciones que se pretendan realizar en los elementos incluidos en el Catálogo o en sus contornos de protección requerirán autorización del organismo competente en materia de patrimonio cultural en los términos establecidos en el Título XI de las presentes Normas urbanísticas.

#### **Artículo 43. Prelación de licencias y otros títulos administrativos**

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y de los subsuelo sean realizados en terrenos de dominio y uso público, se exigirán las autorizaciones o concesiones preceptivas previas por parte del titular del dominio público. La falta o el no de estas le impedirá al órgano competente otorgar la licencia y al particular obtener el título habilitante.
2. Cuando la obra tenga por objeto el desarrollo de una actividad, se consignará expresamente esa circunstancia.
3. En el supuesto de que los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos la licencia o comunicación previa requieran la previa evaluación de impacto ambiental, no se podrá otorgar o presentar la misma respectivamente con anterioridad a la declaración de impacto o efectos ambientales dictada por el órgano ambiental competente, o cuando fuere negativa o se incumplieran las medidas correctoras determinadas en ella.
4. No se podrá presentar comunicación previa ni conceder licencia sin que se acredite el previo otorgamiento de las autorizaciones urbanísticas o sectoriales de otras administraciones públicas, cuando sean procedentes.
5. En los casos en los que sea precisa la realización de una actividad arqueológica, previa a la solicitud de la licencia o la presentación de la comunicación previa, se deberá obtener la autorización del organismo competente en materia de patrimonio cultural según el establecido en el artículo 96 de la Ley 5/2.016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia.
6. Con carácter previo a la obtención de la correspondiente licencia, todos los desarrollos de viviendas o industriales deberán disponer de la correspondiente autorización del organismo competente en materia de aguas para el aprovechamiento de aguas para abastecimiento. Asimismo, dichos desarrollos deberán

disponer de un sistema de depuración para los nuevos caudales de aguas residuales generados. Los sistemas de depuración y otros que se ejecuten en los núcleos existentes deberán obtener la autorización de vertido correspondiente por parte del organismo competente en materia de aguas.

## SECCIÓN 1ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS

### Artículo 44. Alicenza urbanística

La licencia urbanística es el título administrativo reglado mediante la cual la administración municipal permite la ejecución material de los actos de edificación y uso del suelo proyectados, luego de la comprobación de que se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente y de que reúnen las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad.

### Artículo 45. Actos sujetos la licencia

Estarán sujetos la licencia **municipal**, sin perjuicio de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que fueran procedentes de acuerdo con la legislación aplicable o la autorización administrativa autonómica en el caso en que se precisen los siguientes:

- a. Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que, conforme a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto de obras de edificación.
- b. Las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados por sus singulares características o valores culturales, históricos, artísticos, arquitectónicos o paisajísticos.
- c. Las demoliciones, excepto las derivadas de resoluciones de expedientes de restauración de la legalidad urbanística.
- d. Los muros de contención de tierras, cuando su altura sea igual o superior a metro y medio.
- e. Los grandes movimientos de tierra y las explanaciones. No se considerarán grandes movimientos de tierras los que tengan como finalidad el movimiento superficial de las tierras para llevar a cabo actuaciones directamente vinculadas con la explotación agraria.
- f. Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de terrenos en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación, excepto que el Ayuntamiento declare la innecesariedad de su otorgamiento, según el establecido en el artículo 32.3.a de las presentes Normas urbanísticas.
- g. La primera ocupación de los edificios.
- h. La implantación de cualquier instalación de uso residencial, ya sea provisional o permanente.
- i. La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando la dicha tala derive de la legislación de protección del dominio público, excepto las autorizadas en suelo rústico por los órganos competentes en materia forestal.
- j. Las talas y repoblaciones forestales, así como los proyectos de agricultura intensiva, en los contornos de protección de los elementos recogidos en el catálogo.
- k. La apertura de establecimientos públicos y espectáculos públicos y actividades recreativas enunciadas en el artículo 58.1.
- l. Las actuaciones sobre los edificios incluidos en el ámbito de los bienes de carácter territorial, en el contorno de protección de los Bienes de Interés Cultural o catalogados, o con protección ambiental o estructural contenidas en el artículo 259.

### Artículo 46. Procedimiento para el otorgamiento de licencias

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y del planeamiento urbanístico vigentes en el momento de su concesión, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio a terceros.
2. La competencia para otorgar las licencias le corresponde óConcello según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local. Para el otorgamiento de la licencia solicitada serán preceptivos los informes técnicos y jurídicos sobre su conformidad con la legalidad urbanística, emitidos por los servicios correspondientes de la entidad otorgante.
3. La licencia será otorgada de manera expreso, y el silencio administrativo tendrá carácter negativo respecto de los actos para el los que así se establezca expresamente en la legislación básica estatal. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

4. La solicitud de licencia será presentada por la persona promotora de los actos que se pretendan realizar con anterioridad al inicio de estos, ante el Ayuntamiento en cuyo término municipal se vayan a desarrollar.
5. La solicitud de licencia contendrá los siguientes datos y documentos:
  - a. Datos identificativos de la persona física o jurídica promotora y, de ser el caso, de su representante, así como dirección a efectos de notificaciones.
  - b. Descripción de las características del acto del que se trate, detallando los aspectos básicos, localización de la edificación o inmueble a que afecte y referencia catastral.
  - c. Justificante del pago de los tributos municipales que sean preceptivos.
  - d. A las solicitudes que se refieran a la ejecución de obras o instalaciones deberán acercarse dos copias del proyecto técnico completo firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, con la documentación descrita en el artículo a continuación.

Se exceptúa de la necesidad de presentación del proyecto técnico la ejecución de obras o instalaciones menores. A estos efectos, se consideran menores aquellas de técnica simple y escasa entidad constructiva que no supongan alteraciones del volumen, el uso, la instalación y los servicios de uso común o el número de viviendas y locales, ni afecte al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones. Cuando no sea exigible proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

- e. Oficio de dirección, en el caso de los proyectos de obras.
  - f. Documento de evaluación ambiental en el caso de requerirla el uso a que vayan destinadas las obras.
  - g. Copia de la autorización o dictamen ambiental, así como de las restantes autorizaciones, concesiones o informes sectoriales cuando sean legalmente exigibles.
  - h. De ser el caso, certificado emitido por las entidades de certificación de conformidad municipal.
6. Las peticiones de licencia se resolverán en el plazo de tres meses, contados desde la presentación de la solicitud con la documentación completa en el registro del ayuntamiento. En el caso de obras menores, el plazo será de un mes.

Se la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá a la persona solicitante para que emende la falta o presente los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que, de no hacerlo, se le tendrá por desistida de su petición, luego de resolución que así lo declare.

Cuando la documentación esté completa, el ayuntamiento remitirá la documentación presentada a las autoridades competentes para que emitan las autorizaciones, concesiones o informes sectoriales que sean legalmente exigibles y que no tuvieran que ser presentados con la solicitud. El plazo de resolución del procedimiento quedará suspendido hasta su resolución o el transcurso del plazo para emitirla.

7. No se podrán denegar u otorgar licencias con base en las determinaciones de planeamientos futuros ni condicionadas a la aprobación de estos. Tampoco podrán otorgarse aquellas que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas el o emitidos, en los términos regulados en las legislaciones sectoriales vigentes.
8. Toda resolución que deniegue una licencia deberá ser motivada con la explícita referencia a las normas o determinaciones del planeamiento que se incumplan por el proyecto para lo cual se solicita.
9. El ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para el inicio de las obras será necesaria la presentación del proyecto de ejecución referido a la fase de que se trate.
10. La resolución mediante a cuál se otorgue la licencia deberá consignar expresamente:
  - a. Clasificación y cualificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
  - b. Finalidad de la actuación y uso a que se destinará.
  - c. Altura, volumen y ocupación de la parcela permitidos.
  - d. Presupuesto de ejecución material.
  - e. Situación y localización de las obras, definición catastral, coordenadas UTM, definición registral en el caso de encontrarse inscrito.
  - f. Nombre o razón social del promotor.

- g. Técnico autor del proyecto y, de ser el caso, dirección facultativa de las obras y coordinador de seguridad y salud.
  - h. Plazos para el inicio y final de las obras y posibilidad de solicitar prórrogas.
  - i. Cualquier otro dato que se considere oportuno en cumplimiento de la normativa de aplicación.
11. Será requisito indispensable en todas las obras disponer, al pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal<sup>0</sup> y, en las licencias de obra mayor, la colocación de cartel indicador en el que se haga constar:
- a. Número del expediente.
  - b. Fecha de expedición de la licencia.
  - c. Plazo de ejecución de las obras.
  - d. Ordenanza que se aplica.
  - e. Usos al que se destina la construcción.
  - f. Número de plantas autorizada.
  - g. Nombre y apellidos del promotor.
  - h. Nombre y apellidos del contratista.
  - i. Nombre y apellidos de la dirección facultativa.

#### **Artículo 47. Proyecto técnico**

1. Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones que se van a realizar con el suficiente contenido y detalle para permitirle a la administración conocer el objeto de ellas y decidir se se ajusta o no a la normativa urbanística aplicable y al resto de las condiciones señaladas en la ley.
  2. El proyecto contendrá la documentación mínima exigida por el Código Técnico de la Edificación (CTE) y demás normativa que lo complemente o sustituya. A tal efecto distinguiremos:
    - a. El proyecto básico  
ES aquel que define y justifica las características y aspectos básicos de toda la edificación, su contenido sustantivo y formal es suficiente para solicitar la licencia de obra, pero insuficiente para ser ejecutado.
    - b. El proyecto de ejecución  
ES aquel proyecto completo o totalmente desarrollado, con la determinación completa de las estructuras, sistemas constructivos, e instalaciones, que es suficiente para solicitar alicenza de obra y para ser ejecutado.
  3. El proyecto técnico contendrá una memoria urbanística, como documento específico e independiente, en la que se indicará la finalidad y el uso de la construcción o actuación proyectada, razonándose su adecuación a la ordenación vigente, con expresa indicación de la clasificación y cualificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables a él.
  4. La memoria desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de las Normas de adaptación al ambiente y protección del paisaje enunciadas en la presente Normativa urbanística.
  5. Asimismo, contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones previstas en la normativa sectorial.
  6. El proyecto técnico irá acompañado de los correspondientes planos de situación referidos a documentación de los planos de ordenación del presente PGOM, con la, siguientes escalas:
    - Suelo rústico: escala 1/5.000.
    - Suelo de núcleo rural: escala 1/2.000.
    - Suelo urbano: escala 1/1.000.
- Igualmente, el proyecto técnico irá acompañado de cualquier otra información gráfica que resulte precisa para apoyar su contenido.
7. Una vez presentado ante el Ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento público, y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en él responde su autor para todos los efectos.

#### **Artículo 48. Licencias de parcelación**

1. El otorgamiento de la licencia de parcelación estará sujeta a las condiciones establecidas en el Capítulo I de disposiciones generales del presente Título.
2. La solicitud de licencia de parcelación se realizará mediante la presentación en el registro del Ayuntamiento de dos ejemplares del proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, así como, en su caso, tantos ejemplares para cada un de los organismos que deban emitir informe sobre la solicitud, y acompañado por la siguiente documentación:
  - a. Datos identificativos de la persona física o jurídica promotora y, de ser el caso, de su representante, así como dirección a efectos de notificaciones.
  - b. Memoria justificativa de la finalidad o el uso a que se pretenden destinar los lotes propuestos y su adecuación al presente PGOM y al régimen legal de formación de parcelas y predios.
  - c. Pro forma del documento público o privado en el que se refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicita.
  - d. Plano de situación de la hinca referida a la documentación de los planos de ordenación del presente PGOM, con las siguientes escalas:
    - Suelo rústico: escala 1/5.000.
    - Suelo de núcleo rural: escala 1/2.000.
    - Suelo urbano: escala 1/1.000.
  - e. Plano parcelario topográfico con altimetría por triplicado de mayor precisión que la cartografía de los planos de ordenación con las siguiente escalas, donde se reflejen las edificaciones o locales colindantes, con la amplitud precisa para el establecimiento de las distancias de seguridad establecidas por la normativa vigente:
    - Suelo rústico: escala 1/2.000.
    - Suelo de núcleo rural: escala 1/1.000.
    - Suelo urbano: escala 1/500.
  - f. Superposición del plano parcelario sobre un plano de cualificaciones urbanísticas.
  - g. Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas, de ser el caso, las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que se tengan que ceder. En ellas se especificarán, para cada parcela resultante, los límites, la superficie, la cualificación urbanística y, si procede, su calidad de indivisible.

#### **Artículo 49. Licencia de primera ocupación o utilización**

1. El otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización de los edificios reconoce y ampara la aptitud de las unidades residenciales en que puedan dividirse para tener las condiciones de viviendas.
2. Para otorgar la licencia de primera ocupación de edificaciones se exigirá, antes de la visita de comprobación de los servicios técnicos municipales, los siguientes documentos:
  - a. Certificado acreditativo de la efectiva y completa terminación de las obras, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.
  - b. Declaración del técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
  - c. En el caso de existir modificaciones introducidas durante la obra, se aunarán un estado definitivo de las obras en el que se haga constar:
    - Memoria descriptiva de las modificaciones realizadas.
    - Justificación urbanística del cumplimiento de las modificaciones.
    - Justificación del cumplimiento de las normativas sectoriales de las modificaciones.
    - Planos definitivos de planta, alzados y secciones.
    - Fotografías exteriores de la construcción y de las adyacentes.
    - Número del expediente y data de expedición de la licencia urbanística.
  - d. Declaración del técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
  - d. Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble, de conformidad con su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las

empresas suministradoras de los servicios públicos de la idónea ejecución de las acometidas de las redes de suministro.

3. Podrán otorgarse licencias de primera ocupación parciales, por edificios completos, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Que el estado de ejecución de las obras autorizadas permita su utilización y ocupación con independencia de la parte del edificio o la construcción inacabada.
  - b. Que la parte para cuya ocupación o utilización se solicite licencia fuera ejecutada íntegramente de conformidad con el proyecto autorizado y, si procede, con sus modificaciones y con las condiciones de la licencia urbanística otorgada.
  - c. Que su utilización y ocupación y el final de las obras no se interfieran mutuamente de forma grave.
4. Podrán otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a ella en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que el estado de ejecución de las obras autorizadas permita su utilización y ocupación con independencia de la parte del edificio o la construcción inacabada, y que se constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes, sin perjuicio de ejercer las potestades de disciplina urbanística que fueran procedentes.
5. En el caso de las edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicaciones en el interior de los edificios, será obligatoria la presentación del Boletín de la Instalación y Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos exigibles, convenientemente sellado por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

#### **Artículo 50. Caducidad de las licencias**

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar cómo para finalizar los actos amparados por ellas. Los plazos se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia.
2. En el acto de otorgamiento de la licencia de edificación se determinarán los plazos de caducidad por causa de demora en la iniciación, interrupción y finalización de las obras.

En su defecto, el plazo de iniciación no podrá exceder los seis meses y el de terminación los tres años desde la fecha de su otorgamiento. Las obras no podrán interrumpirse por un período superior a seis meses.

3. El Ayuntamiento podrá conceder prórroga de los citados plazos, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga, y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado.

En el supuesto de edificaciones iniciadas, la concesión de la prórroga estará condicionada a que la edificación sea finalizada exteriormente.

4. La caducidad será declarada por el Ayuntamiento luego del procedimiento con audiencia al interesado. La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia. Una vez notificada la caducidad no se podrán iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística en vigor.

### **SECCIÓN 2ª. COMUNICACIONES PREVIAS**

#### **Artículo 51. La comunicación previa**

1. La comunicación previa es aquel documento mediante el que el interesado ponen en conocimiento del Ayuntamiento que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo que no está sujeto la licencia urbanística municipal y, en todo caso, los que así se establezcan en las leyes.
2. La comunicación previa presentada cumpliendo con todos los requisitos constituye un acto jurídico de particular que, de acuerdo con la ley, habilita para el inicio de la actividad o la apertura del establecimiento y, de ser el caso, para el inicio de la obra o instalación, y faculta a la Administración pública para verificar la conformidad de los actos que se contienen en ella.

#### **Artículo 52. Actos sujetos la comunicación previa**

1. Estarán sujetos al régimen de intervención municipal de comunicación **previa** polvos actos de uso del suelo y del subsuelo no sujetos la licencia y, en particular, los siguientes:
  - a. Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que, conforme a la normativa general de ordenación de la edificación, no precisen de proyecto de obras de edificación.
  - b. La ejecución de obras o instalaciones menores.

En ningún caso se entenderán cómo tales las parcelaciones urbanísticas, los muros de contención de más de metro y medio de altura, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados y los grandes movimientos de tierra.

- c. La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.
- d. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de cualquier clase.
- e. La modificación del uso de parte de los edificios e instalaciones, en general, cuando no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio ni implantar un uso residencial.
- f. La extracción de granulados para la construcción y la explotación de canteras aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos la concesión o autorización administrativas.
- g. Las actividades extractivas de minerales, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de vertidos en el subsuelo.
- h. La instalación de invernaderos.
- i. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
- j. Los cerramientos y vallados de predios.
- k. Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- l. La apertura de establecimientos públicos y espectáculos públicos y actividades recreativas, excepto las enunciadas en el artículo 58.1 de estas Normas.
- m. La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la Disposición adicional tercera de la Ley 12/2.012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
- n. La instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el punto anterior, en caso de que el operador presente un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, aprobado por la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, en cumplimiento del artículo 34 de la Ley 9/2.014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.

#### **Artículo 53. Procedimiento para la tramitación de las comunicaciones previas**

1. El promotor, con carácter previo a la ejecución del acto de que se trate, comunicará al Ayuntamiento su intención de llevar a cabo el acto con una antelación mínima de quince días hábiles a la fecha en la que pretenda comenzar su ejecución, acompañando a siguiente documentación:
  - a. Datos identificativos de la persona física o jurídica promotora y, de ser el caso, de su representante, así como una dirección a efectos de notificaciones.
  - b. Descripción técnica de las características del acto del que se trate o, en su caso, proyecto técnico legalmente exigible.
  - c. Manifestación expresa de que la comunicación previa presentada cumple en todos los sus términos con la ordenación urbanística de aplicación.
  - d. Copia de las autorizaciones, concesiones administrativas o informes sectoriales cuando sean legalmente exigibles al solicitante, o acreditación de que se solicitó su otorgamiento.

Para estos efectos, en el caso de no tenerse remitidos los informes en el plazo legalmente establecido, se acreditará tal circunstancia.

- e. Autorización del documento de evaluación ambiental, en el caso de requerirla el uso a que se destinen las obras.
  - f. Justificante del pago de los tributos municipales que resulten preceptivos.
  - g. De ser el caso, certificado emitido por las entidades de certificación de conformidad municipal.
  - h. Documento de formalización de la cesión, se ser el caso.
  - i. Fecha de inicio y finalización de las obras.
2. Dentro de los quince días hábiles referidos, el Ayuntamiento podrá declarar completa la documentación presentada o requerir la reparación de las deficiencias de la misma, adoptando en este último caso las medidas provisionales oportunas para evitar toda alteración de la realidad en contra de la ordenación

urbanística aplicable, comunicándolas al interesado por cualquier medio que permita acreditar su recepción.

Una vez declarada completa la documentación presentada, el ejercicio de las facultades municipales de inspección y control sobre los actos de uso del suelo y del subsuelo se limitará a la comprobación del cumplimiento de los requisitos materiales a los que estuvieran sometidos por la legislación y el planeamiento urbanístico.

3. Transcurrido el plazo de quince días señalado, la presentación de la comunicación previa cumpliendo todos los requisitos exigidos constituye título habilitante para el inicio de los actos de uso del suelo y del subsuelo sujetos a ella, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte del Ayuntamiento.
4. Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma edificación o inmueble, se presentará una única comunicación previa.
5. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o documento de la comunicación previa comportará, luego de la audiencia al interesado, la declaración de ineficacia de la comunicación previa, e impide el ejercicio del derecho o de la actividad afectada desde la notificación de la resolución de la declaración.

#### **Artículo 54. Plazos para la ejecución de obras amparadas en una comunicación previa**

1. Las comunicaciones previas relativas a la ejecución de obras deberán señalar el plazo para su inicio y final, no pudiendo exceder de los tres meses y un año respectivamente.
2. Los plazos indicados se prorrogarán por la mitad del plazo establecido se la persona interesada el comunica antes de haber transcurrido el plazo inicialmente previsto.
3. Transcurridos los plazos máximos indicados en la comunicación previa, incluidas las prórrogas sin que fueran iniciadas o finalizadas las obras, la persona interesada queda inhabilitada para empezarlas o finalizarlas respectivamente.

### **SECCIÓN 3ª. REGULACIÓN DE Las ACTIVIDADES O DE La APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS**

#### **Artículo 55. Ejercicio de actividades económicas y apertura de establecimientos destinados a las mismas**

1. La ejecución, implantación o ejercicio de cualquier actividad económica, empresarial, profesional, industrial o comercial en el término municipal, así como la apertura de los establecimientos destinados a este tipo de actividades, requiere la presentación por parte de la persona titular de la actividad de una comunicación previa ante el Ayuntamiento.
2. Se exceptúan del establecido en el apartado anterior el ejercicio de actividades y la apertura de establecimientos sometidos a otro régimen de intervención administrativa por la normativa sectorial que resulte de aplicación, así como el ejercicio de actividades que no estén vinculadas a un establecimiento físico.
3. Cuando la actividad se ejerza en un solo establecimiento, bastará una única comunicación previa por actividad y persona titular de la misma. En otro caso, deberá presentarse una comunicación por establecimiento.
4. La comunicación previa contendrá la documentación detallada en el artículo 52, con la declaración expresa del titular de que se cumplen todos los requisitos para el ejercicio de la actividad y de que el establecimiento reúne las condiciones de seguridad, salubridad y demás previstas en el planeamiento urbanístico.
5. La presentación de la comunicación previa cumpliendo todos los requisitos exigidos constituye título habilitante para el inicio de la actividad o apertura del establecimiento, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte del Ayuntamiento.

No obstante, cuando la actividad requiera la ejecución de obras o instalaciones de las enunciadas en el artículo a continuación, no se podrá iniciar o desarrollar las actividades hasta que estén las obras o instalaciones totalmente terminadas y se presente la comunicación previa de inicio o desarrollo de la actividad.

6. Le corresponde a la persona titular de la actividad la responsabilidad en el mantenimiento en el tiempo de los requisitos que la actividad debía cumplir en el momento de la presentación de la comunicación previa, así como de la adaptación a los nuevos requisitos establecidos por normativas posteriores.

#### **Artículo 56. Obras destinadas al desarrollo de una actividad**

1. Cuando la obra tenga por objeto el desarrollo de una actividad, se consignará expresamente esta circunstancia y, junto con la comunicación previa o, de ser el caso, la solicitud de licencia de obra, se presentará la documentación prevista en el artículo 52 de las presentes normas.
2. Luego de finalizar la obra, se presentará comunicación previa para el inicio de la actividad o la apertura del establecimiento sin más requisitos que los datos de identificación de la persona titular y la referencia de la comunicación previa o la licencia urbanística que amparó la obra realizada y el certificado final de obra firmado por técnico competente, así como, cuando proceda, el certificado acústico.

#### **Artículo 57. Actividades sometidas a la evaluación de incidencia ambiental**

1. Las actividades a las cuáles no resulte de aplicación la normativa sobre evaluación de impacto ambiental y que estén incluidas en el Anexo de la Ley 9/2.013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y la competitividad económica de Galicia, se someterán a la evaluación de incidencia ambiental previamente a la comunicación previa.

También estarán sometidas a la previa declaración de incidencia ambiental las modificaciones sustanciales de dichas actividades.

2. Obtenida la declaración de incidencia ambiental, según el procedimiento descrito en el Capítulo II/II del Título II/II del Decreto 144/2.016, de 22 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento único de regulación integrada de actividades económicas y apertura de establecimientos (RIAE), o aquella normativa que lo modifique o sustituya, se presentará la comunicación previa con la documentación prevista en el artículo 52, incorporando además a la siguiente documentación:
  - a. Copia del proyecto de la obra o actividad firmado por técnico responsable.
  - b. Declaración de incidencia ambiental.
  - c. Certificación del/s técnico/s facultativos que autoricen el proyecto de que este cumple con la normativa técnica de aplicación.
3. Carecerá de validez y eficacia a todos los efectos la comunicación previa relativa a un proyecto que no se ajuste al determinado en la declaración de incidencia ambiental.

#### **Artículo 58. Apertura de establecimientos públicos y espectáculos públicos y actividades recreativas**

1. La apertura de los establecimientos públicos y la organización de espectáculos públicos y actividades recreativas están sometidas al régimen de comunicación previa, excepto en los casos descritos a continuación en los que, por razones de interés general derivadas de la necesaria protección de la seguridad y salud pública, de los derechos de las personas consumidoras y usuarias, del mantenimiento del orden público, así como de la adecuada conservación del ambiente y del patrimonio histórico artístico, será precisa la obtención de licencia o autorización:
  - a. La apertura de establecimientos y la celebración de espectáculos públicos o actividades recreativas que se desarrollen en establecimientos públicos con una capacidad superior a 500 personas, o que presenten una especial situación de riesgo, de conformidad con la normativa técnica en vigor.
  - b. La instalación de terrazas al aire libre o en la vía pública, anexas al establecimiento.
  - c. La celebración de espectáculos públicos y actividades extraordinarias y, en todo caso, los que requieran la instalación de escenarios y estructuras móviles.
  - d. La celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas o deportivas que se desarrollen en más de un término municipal de la Comunidad Autónoma conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca.
  - e. La celebración de los espectáculos y festejos taurinos.
  - f. La apertura de establecimientos y la celebración de espectáculos públicos o actividades recreativas cuya normativa específica exija la concesión de autorización.
2. Con anterioridad a la apertura del establecimiento público o al inicio del espectáculo público o actividad recreativa de las descritas en el punto anterior, quien ejerza su titularidad o las personas encargadas para su organización deberán presentar en el Ayuntamiento una solicitud de licencia, que tendrá el siguiente contenido:
  - a. Datos identificativos del titular o de que organice la actividad y, de ser el caso, de la persona representante:
    - Nombre, apellidos, DNI y domicilio a efectos de notificaciones.
    - Localización del establecimiento público, espectáculo público o actividad para la cual se solicita licencia.

- b. Proyecto técnico. Incluirá, además, de la documentación señalada en el artículo 46, el contenido mínimo previsto por la normativa sobre prevención y seguridad en materia de incendios, firmado por técnico competente.
  - c. Plan de emergencia, plan de autoprotección, memoria de movilidad o estudio de evaluación de la movilidad generada, estudio de impacto acústico y dispositivo de asistencia sanitaria.
  - d. Declaración de la persona titular u organizadora donde se haga constar el compromiso de contratación de los seguros previstos en la ley.
  - e. Documentación requerida por la normativa sobre ruidos, calentamiento, contaminación acústica, residuos y vibraciones y, en todo caso, a que determine la normativa sobre prevención y control ambiental.
  - f. Documento acreditativo de la designación, por quien solicite la licencia, de la persona que debe asumir la responsabilidad técnica de la ejecución del proyecto y que debe expedir la certificación que acredite la adecuación del establecimiento a la licencia otorgada, en el cuál debe constar el nombre, dirección, titulación y habilitación profesional de la persona designada.
  - g. La solicitud de licencia urbanística, en su caso, acompañada por la documentación requerida en estas Normas.
  - h. Cualquier otra documentación que le sea solicitada por el Ayuntamiento.
3. La tramitación, contenido y vigencia de las licencias urbanísticas a las que se refiere el punto anterior cumplirán el expuesto en el Capítulo III/III del Título III/III de la Ley 9/2.013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y la competitividad económica de Galicia.

#### **CAPÍTULO IV/IV. NORMAS REGULADORAS DE Las SITUACIONES DE DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO**

##### **Artículo 59. Edificaciones, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento**

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOM que resulten disconformes con las determinaciones de este se clasifican en:
  - A. Totalmente incompatibles (Grado 1):** son aquellas que dificultan la ejecución de las determinaciones establecidas en el PGOM. Se dividen en las siguientes categorías:
    1. Aquellas que resulten incompatibles por estar afectadas por viarios, zonas verdes, espacios libres, dotaciones y/o equipamientos públicos. Estas edificaciones, construcciones e instalaciones quedarán incursas en el **régimen de fuera de ordenación**.
    2. El resto de edificaciones, construcciones e instalaciones que resulten totalmente incompatibles con las determinaciones del planeamiento (tales como las existentes situadas en suelos urbanos no consolidados que no se podan integrar en la nueva ordenación).
  - B. Parcialmente incompatibles:** son aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que no son plenamente conformes con las determinaciones del PGOM, pero que no impiden la ejecución del mismo. Se dividen en las siguientes categorías:
    1. **Grado 2:** aquellas disconformes con el nuevo régimen previsto en condiciones de desajustes de intensidad y volumen de la edificación según la ordenanza establecida (tales como exceso de volumen, exceso de edificabilidad, exceso de número de plantas, altura máxima superior a la permitida, ocupación de parcela superior a la permitida), así como aquellas que tengan un uso preexistente disconforme con la nueva ordenación.
    2. **Grado 3:** aquellas disconformes en desajustes manifiestos en su menor grado y, en todo caso, las siguientes: aquellas disconformes con las condiciones de la parcela y posición de la edificación en la misma según la ordenanza establecida (tales como parcelas preexistentes inferiores al menor descuido exigida en tamaño y morfología, recuamentos inferiores o superiores a los señalados, fondo edificable máximo superior al permitido, frente mínimo inferior al exigido), así como aquellas disconformes referidas a cuestiones de cumplimiento de condiciones ambientales y estéticas (tales como desajustes entre la tipología preexistente y a resultante de la ordenación establecida, cuerpos volados y elementos salientes mayores de los permitidos, elementos tipológicos diferentes a los establecidos y composición de fachadas, huecos y carpinterías diferentes a los permitidos).
2. El régimen de había ido de ordenación no será de aplicación los elementos incluidos en el Catálogo, en los que se atenderá al previsto en las correspondientes fichas del mismo que regulan específicamente su nivel de protección y obras admisibles.

##### **Artículo 60. Obras permitidas según los grados de disconformidad**

1. Según los grados establecidos en el artículo precedente en las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOM disconformes con

este, se establece el siguiente régimen de obras, definidas en el artículo 34 de las presentes Normas urbanísticas:

**a. Grado 1:**

Se podrán realizar obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, debiendo renunciar expresamente los propietarios al incremento del valor expropiatorio.

**b. Grado 2:**

Se podrán realizar obras de conservación, mejora, rehabilitación o reforma.

Se podrán autorizar obras de ampliación cuando la causa de la disconformidad sea a de presentar un uso existente disconforme, siempre y cuando la ampliación contenga un uso conforme con la nueva ordenación establecida.

Se podrá autorizar el cambio del uso preexistente disconforme por aquellos otros compatibles con la nueva ordenación.

**c. Grado 3:**

Se podrán realizar obras de conservación, mejora, rehabilitación, reforma o ampliación.

Se podrá autorizar el cambio del uso preexistente disconforme por aquellos otros compatibles con la nueva ordenación.

2. Las obras de conservación, mejora, rehabilitación, reforma o ampliación deben cumplir en sí mismas las condiciones ambientales y estéticas en todo tipo de obras, establecidas en la correspondiente ordenanza, en lo que se refiere a los elementos que se modifiquen.
3. Las obras de ampliación deben cumplir en sí mismas las condiciones de posición, volumen e intensidad, establecidas en la correspondiente ordenanza, de manera que no se produzca un agravamiento de la disconformidad de la edificación existente.
4. A los efectos de facilitar la interpretación de la normativa, en el siguiente cuadro se ponen en relación el grado de disconformidad y las obras permitidas. Sin menoscabo de aquellos otros supuestos que se puedan considerar de manera razonada y justificada por interpretación del presente PGOM:

Art. 59. Grado de disconformidad		Art. 60. Obras permitidas
GRADO 1	Viarios, zonas verdes, espacios libres, dotaciones y/o equipamientos públicos	Conservación Mantenimiento del uso preexistente
	Suelo urbano no consolidado que no se pueda integrar	
GRADO 2	Intensidad de la edificación Volumen de la edificación	Conservación Mejora Rehabilitación Reforma Alteración del uso
	Uso preexistente disconforme	Conservación Mejora Rehabilitación Reforma Ampliación uso compatible Alteración del uso
GRADO 3	Condiciones de la parcela Posición de la edificación en la parcela Condiciones ambientales y estéticas	Conservación Mejora Rehabilitación Reforma Ampliación Alteración del uso

## TÍTULO III/III. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTO

### CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 61. Objetivo

El objetivo de las presentes Normas generales de ordenación y aprovechamiento es el establecimiento de definiciones y criterios uniformes en materia de ordenación y aprovechamiento, así como la señalización de limitaciones las que han de ajustarse las construcciones, fijando los criterios para la medición y aplicación de las dichas limitaciones.

## Artículo 62. Aplicación

Las presentes normas generales de ordenación y aprovechamiento serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación, así como en edificaciones existentes que sean objeto de reforma.

## Artículo 63. Parámetros urbanísticos

Los parámetros urbanísticos se emplean para definir los sistemas de ordenación que regulan una zona de ordenación urbanística, definiendo unas edificaciones características diferenciadas según las tipologías resultantes por la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

## CAPÍTULO II/II. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A Los CALLEJEROS Y A Las VÍAS

### Artículo 64. Alineación o alineación de vía

Se entiende por alineación la línea señalada por el planeamiento que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al sistema de espacios libres y zonas verdes públicos.

### Artículo 65. Ancho de vía

Denomínase ancho de vía a la distancia más corta entre las alineaciones que delimitan un viario. Se expresa en metros (m.)

### Artículo 66. Ruego

ES la superficie de suelo o conjunto de parcelas que queda delimitada por alineaciones de vía, y/o límites de los terrenos señalados en el plano.

### Artículo 67. Patio de callejero.

Constituye el espacio interior al callejero que no tiene edificación, o solo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

### Artículo 68. Rasante

Se entiende por rasante la cuota que determina la elevación de una alineación o línea de edificación en cada punto del territorio.

Se distinguen los siguientes tipos de rasantes:

- Rasante natural del terreno: es a que corresponde al perfil del terreno en su origen (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o transformada (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una formación de bancadas).
- Rasante de vía: es la cuota del viario medida en el eje.
- Rasante de la acera: es la cuota del viario medido en el borde exterior de la acera o de la calzada si no hubiera acera.

### Artículo 69. Cuota de referencia

La cuota de referencia es la rasante del punto que el planeamiento define para cada alineación de edificación o línea de fachada como origen en la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación.

## CAPÍTULO III/III. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A La PARCELA

### Artículo 70. Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano o de núcleo rural, a la porción de terreno legalmente conformada o dividida que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en el plan. En el suelo rústico hablaremos de aquella porción de terreno comprendida entre colindantes que constituye una única propiedad.

### Artículo 71. Colindantes de parcela

Los colindantes de parcela son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela

Con respecto a su posición, los colindantes se clasifican en:

- Colindante frontal: el que delimita la parcela con las vías públicas, coincide con la alineación de la vía
- Colindante posterior: el que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
- Colindantes laterales: los restantes colindantes distintos del frontal y posterior.

**Artículo 72. Parcela edificable y parcela mínima edificable**

Parcela edificable es la superficie de terreno que reúne las condiciones establecidas en el plan para que de puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos, según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio. Deberá reunir condiciones dimensionales, formales y de localización referidas a los parámetros urbanísticos que a definan, tales como parcela mínima, frente mínima de parcela, círculo inscrito mínimo u otros similares. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>).

Cómo parcela mínima edificable se entiende la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente ordenanza.

**Artículo 73. Frente de parcela y frente mínima de parcela**

Se denomina frente de parcela a la distancia entre los colindantes laterales de parcela, medida sobre a la alineación oficial exterior de la misma. Se expresa en metros (m.)

Cómo frente mínima se entiende a menor permitida para que se pueda considerar parcela edificable según la ordenanza de aplicación.

**Artículo 74. Círculo inscrito**

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se pueda inscribir en una parcela. Se expresa en metros (m.).

**Artículo 75. Superficie bruta de parcela**

Se entiende cómo superficie bruta de parcela la superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>).

**Artículo 76. Superficie neta de parcela**

Se entiende cómo superficie neta de parcela la superficie que resulta de extraer de la superficie bruta la superficie de los suelos destinados por el plan a uso y dominio públicos. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>).

**Artículo 77. Cesión**

Se define cómo cesión aparte de un ámbito o parcela bruta que pasa a ser pública como condición previa al ejercicio de las facultades urbanísticas atribuidas a dicho ámbito o parcela por el planeamiento. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>).

**CAPÍTULO IV/IV. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A La POSICIÓN DE La EDIFICACIÓN EN La PARCELA****Artículo 78.- Alineación de la edificación o línea de fachada**

La alineación de la edificación o línea de fachada es la línea definida por el plano vertical tangente a los elementos más exteriores del cerramiento de las edificaciones, que establece el límite entre las superficies edificables y las no edificables de la parcela, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

En función de la planta de la edificación a la que haga referencia, se distinguen las siguientes:

- Alineación de la edificación en planta baja: aquella alineación que se aplica únicamente a la planta baja.
- Alineación de la edificación en plantas de pisos: aquella alineación que se aplica únicamente a las plantas de pisos.

**Artículo 79. Distancia a colindantes**

Se define la distancia al colindante como la separación entre el colindante de parcela que se tome cómo referencia y el punto más próximo de la edificación, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho colindante. Se expresa en metros (m.).

**Artículo 80. Recuamento de la edificación**

El recuamento de la edificación se define cómo la separación mínima de las líneas de fachada respecto a los colindantes de parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se expresa en metros (m.).

Se distingue recuamento frontal, lateral y posterior, según el colindante de que se trate.

**Artículo 81. Fondo edificable**

Se define el fondo edificable como la máxima distancia que puede alcanzar la profundidad de una edificación, medida perpendicularmente desde la alineación de la vía o a de la fachada que se adopte como referencia. Se expresa en metros (m.).

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a plantas de pisos.

#### **Artículo 82. Separación entre edificaciones**

Se define la separación entre edificaciones como la distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas. Se expresa en metros (m.).

### **CAPÍTULO V/V. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 83. Superficie edificable**

Se entiende como superficie edificable la superficie construible máxima en una parcela, ámbito o sector, referida a sus diferentes usos, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>).

#### **Artículo 84. Edificabilidad o índice de edificabilidad bruta**

Se entiende como edificabilidad bruta o índice de edificabilidad bruta el límite máximo de edificabilidad para cada uso aplicable a una parcela, ámbito o sector. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

#### **Artículo 85. Edificabilidad neta o índice de edificabilidad neto**

ES el límite máximo de edificabilidad para cada uso aplicable sobre la superficie neta edificable. Se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

#### **Artículo 86. Superficie ocupada en planta por la edificación**

Se entiende por superficie ocupada en planta por la edificación a la superficie máxima de la parcela que puede ocupar la proyección ortogonal de la edificación sobre el terreno, en cualquier de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, abiertos o cerrados, excepto los aleros y marquesinas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>).

#### **Artículo 87. Coeficiente de ocupación**

Se entiende por coeficiente de ocupación el porcentaje que representa la superficie ocupada en planta por la edificación en relación a la superficie neta de parcela. Se expresa en tanto por ciento (%).

#### **Artículo 88. Superficie útil de planta**

Se entiende como superficie útil de planta, a los efectos de esta norma, la superficie de suelo delimitada por la cara interna de los elementos de cierre con el exterior o de separación con otras viviendas o locales colindantes, de acuerdo con las siguientes reglas:

- No se computará como superficie útil a que ocupen, en el interior de la vivienda o local, los elementos divisorios entre estancias ni los elementos estructurales verticales ni canalizaciones o conductos verticales, cualquier que sea la función que cumplan en la misma.
- Quedan excluidas de la superficie útil las zonas en las que la altura libre de construcción no alcance los 1,80 metros.
- Se incluirá la mitad de la superficie útil que corresponda a espacios exteriores como balcones, terrazas, galerías o tiendas que sean de propiedad o de uso privativo de las personas titulares de la vivienda o local, hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada.

Se expresa en metros cuadrados útiles (m<sup>2</sup>).

#### **Artículo 89. Superficie construida por planta**

Se entiende como superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianeras, deducida la superficie de los patios de callejero, de acuerdo con las siguientes reglas:

- Los balcones, terrazas, soportales y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso computarán al 100%.
- La superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta se computarán a partir de una altura mínima de 1,80 metros.

- No se computarán cómo superficie construida los soportales y pasajes de dominio público que forman parte del sistema de comunicaciones o constituyen servidumbres de paso

Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>).

#### **Artículo 90. Superficie construida total**

La superficie construida total constituye la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen una edificación. Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>).

### **CAPÍTULO VI/VI. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS EI VOLUMEN DE Los EDIFICIOS**

#### **Artículo 91. Altura máxima reguladora**

ES la altura máxima que puede alcanzar una edificación, según la ordenanza correspondiente. Puede definirse por un o varios de los parámetros siguientes:

- Altura de cornisa.
- Altura de la cumbre.
- Altura de coronación o del edificio.
- Número de plantas.

#### **Artículo 92. Altura de cornisa**

ES la distancia vertical medida en el plano de fachada de la edificación, desde la cuota de referencia hasta el arranque inferior de la vertiente de la cubierta. Se expresa en metros (m.).

#### **Artículo 93. Altura de la cumbre**

ES la distancia vertical máxima medida en el plano de la fachada de la edificación, que puede alcanzar la cubierta desde el arranque inferior del arranque de la cubierta hasta la parte superior de la misma. En los casos de cubiertas planas, las torres o áticos quedarán limitados por los mismos parámetros. Se expresa en metros (m.).

#### **Artículo 94. Altura de coronación o del edificio**

ES la distancia vertical máxima, medida en el plano de fachada de la edificación, entre la cuota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación. Se expresa en metros (m.).

#### **Artículo 95. Número de plantas**

ES el número máximo de plantas que componen una edificación sobre la rasante de la acera que define el acceso a la misma (planta baja, plantas de piso y plantabaixocuberta).

#### **Artículo 96. Pendiente de cubierta**

ES el ángulo máximo de inclinación de las aguas de la cubierta con el plano horizontal. Se expresa en grados sexagesimales (°) o en porcentaje (%).

#### **Artículo 97. Altura de planta**

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m.).

#### **Artículo 98. Altura libre de planta**

ES la distancia vertical mínima entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo o falso techo de la misma planta. Se expresa en metros (m.).

#### **Artículo 99. Planta sótano**

Se denomina sótano aquella planta de la edificación ubicada por debajo de otra planta, en la cuál la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de la rasante en cualquier punto de sus fachadas, excluyendo el punto en el que se sitúe el acceso cuando el uso de este sea aparcamiento, y siempre que su frente no ocupe más del 50% de la fachada ni más de 6 metros, admitiéndose esta excepción únicamente en una de las fachadas del edificio.

#### **Artículo 100. Planta semisoto**

Se denomina semisoto aquella planta de la edificación ubicada por debajo de la planta baja, en la cuál la distancia vertical entre la cara superior de su forjado de techo hasta el nivel de la rasante ubicada por debajo de aquel no excede de 1 metro en cualquier punto de sus fachadas, excluyendo el punto en el que se sitúe el acceso cuando el uso de este sea aparcamiento, y siempre que su frente no ocupe más del 50% de la fachada

ni más de 6 metros, admitiéndose esta excepción únicamente en una de las fachadas del edificio. Cuando la distancia exceda de 1 metro se considerará planta baja.

#### **Artículo 101. Planta bajo rasante**

Se denomina planta bajo rasante a aquella planta o porción de la misma, en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y al situado un metro por encima de dicho plano, y la cara inferior del forjado del suelo se sitúa por encima del plano horizontal que contiene la rasante natural del terreno.

#### **Artículo 102. Planta baja**

Se denomina planta baja aquella planta de la edificación donde la distancia vertical entre la cara superior de su placa de suelo y el nivel de la rasante ubicada por debajo de aquel no excede de 1 metro. Cuando la distancia exceda de 1 metro se considerará planta de piso o alta.

#### **Artículo 103. Entreplanta**

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

#### **Artículo 104. Planta de piso o alta**

Se entiende por planta de piso o planta alta aquella planta ubicada por encima de la planta baja.

#### **Artículo 105. Bajo cubierta**

Se denomina bajo cubierta al volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

#### **Artículo 106. Volumen de la edificación**

Se denomina volumen de la edificación al espacio delimitado por los paramentos exteriores de una edificación, independientemente de que su espacio interior pueda estar vinculado a un uso determinado o sea un espacio no utilizable.

No se computarán como aumento de volumen los siguientes:

- a. Los cierres de los paramentos frontales de terrazas y balcones que ya estén cubiertos y cerrados por tres orientaciones, que no se realicen con elementos opacos o de fábrica.
- b. La instalación de toldos sobre el terreno, terrazas, o fachadas, cuando se realice mediante estructuras ligeras desmontables sin cerramientos laterales.
- c. Cuando quede suficientemente acreditada su necesidad, y con la menor incidencia posible:
  - La ejecución de obras e instalaciones tendentes a la adecuación a la normativa de accesibilidad, incluyendo la instalación de nuevos ascensores y sus stands de operaciones en las azoteas de los edificios.
  - Las obras e instalaciones que garanticen el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sismorresistente y de protección contra incendios.
  - Las actuaciones necesarias para el cumplimiento de los requisitos básicos relacionados en la normativa vigente en materia de ordenación de la edificación.
  - Las actuaciones de mejora de la envolvente que se realicen para reducir la demanda energética en edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de la LSG.

### **CAPÍTULO VII/VII. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA FORMA DE LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 107. Cierres de parcela**

Se denominan cierres de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los colindantes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

#### **Artículo 108. Cubierta**

A los efectos de esta norma, se denomina cubierta los planos inclinados u horizontales que constituyen su cierre con el exterior, formado por las aguas de la cubierta.

#### **Artículo 109. Fachadas**

A los efectos de esta norma, se denominan fachadas los planos verticales que constituyen su cierre con el exterior, formado por las paredes que se levantan desde los cimientos hasta la cubierta.

#### **Artículo 110. Medianera**

A los efectos de esta norma, se denomina medianera la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

#### **Artículo 111. Soportal**

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del recuamento de la edificación en la planta baja, respeto del plano de fachada del inmueble.

#### **Artículo 112. Pasaje**

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios el edificaciones.

#### **Artículo 113. Cuerpos volados**

Se entiende por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable dónde está ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas, corredores, galerías o similares.

#### **Artículo 114. Elementos salientes**

Se entiende por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleiros, cornisas, aleros, marquesinas, rótulos o similares.

#### **Artículo 115. Edificaciones auxiliares**

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones ubicadas en la misma parcela, que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares, y que no pueden ser secretadas ni utilizadas independientemente de aquel por terceros. Computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad.

#### **Artículo 116. Patios de luces y ventilación**

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y localizados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

#### **Artículo 117. Elementos técnicos de las instalaciones**

Se entiende por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

### **CAPÍTULO VIII/VIII. SISTEMAS DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍAS DE Las EDIFICACIONES**

#### **Artículo 118. Sistemas de ordenación**

Podemos distinguir dos sistemas de ordenación en función de la posición de las líneas de fachada de las edificaciones con respecto al parámetro de la alineación de la vía:

- a. Sistema de ordenación alineada con la calle
- b. Sistema de ordenación recuada

#### **Artículo 119. Tipologías edificatorias**

Según el sistema de ordenación empleado y los diversos modos de disponer la edificación en la parcela de acuerdo con los diferentes parámetros urbanísticos se pueden establecer unas tipologías diferenciadas de las edificaciones.

#### **Artículo 120. Sistema de ordenación alineada con la calle**

1. Las edificaciones se disponen de manera continua al largo de las alineaciones de las vías y las líneas de fachada (las alineaciones exteriores de las edificaciones) se disponen coincidentes con la alineación de la vía.
2. El sistema de ordenación alineada con la calle se caracteriza por su relación con la estructura viaria, ven sea lineal o en callejero, y viene definido por el fondo edificable en cuanto a su posición en la parcela.

3. Según se establezcan otras condiciones con respecto a la posición en la parcela (distancias a colindantes), podemos hablar de las variantes aisladas o pareadas para cada una de las tipologías señaladas en el punto anterior.
4. Atendiendo a estos parámetros podemos distinguir las siguientes tipologías edificatorias:

Tipologías edificatorias	Alineación de vía		Estructura viaria		Posición en la parcela		
	Alineada con la calle	Recuada	Rueiro	Lineal	Recuado	Distancia colindante	Fondo edificable
Edificación alineada	SÍ	-	-	SÍ	(*)	(*)	SÍ
Edificación en callejero cerrado	SÍ	-	SÍ	-	(*)	(*)	SÍ
Edificación en patio de callejero	SÍ	-	SÍ	-	(*)	(*)	SÍ

(\*) según exista la presencia de un de estos parámetros pueden dar lugar a variantes de las tipologías.

#### Artículo 121. Sistema de ordenación recuada

1. Las edificaciones se disponen con las líneas de fachada (las alineaciones exteriores de las edificaciones) recuadas con respecto a alineación de las vías, pudiendo ser las líneas de fachada de las edificaciones paralelas o no a la alineación de las vías.
2. El sistema de ordenación recuada se caracteriza por su posición dentro de la parcela: recuamentos, distancia a colindantes y fondo edificable.
3. Según las ordenaciones se establezcan respeto de una estructura viaria determinada podemos hablar de las variantes de callejero o lineal para cada una de las tipologías señaladas en el punto anterior.
4. Atendiendo a estos parámetros urbanísticos podemos distinguir las siguientes tipologías edificatorias:

Tipologías edificatorias	Alineación de vía		Estructura viaria		Posición en la parcela		
	Alineada con la calle	Recuada	Rueiro	Lineal	Recuado	Distancia colindante	Fondo edificable
Edificación recuada aislada	-	SÍ	(*)	(*)	SÍ	SÍ	-
Edificación recuada adosada	-	SÍ	(*)	(*)	SÍ	-	SÍ
Edificación recuada pareada	-	SÍ	(*)	(*)	SÍ	SÍ	SÍ
Edificación recuada agrupada	-	SÍ	(*)	(*)	SÍ	(*)	-

(\*) según exista la presencia de un de estos parámetros pueden dar lugar a variantes de las tipologías.

#### Artículo 122. Edificación alineada

1. ES la edificación que tiene su alineación exterior de fachada coincidente con la alineación de vía, en desarrollo lineal al largo de las calles en una estructura viaria lineal, quedando la alineación interior condicionada únicamente por un fondo máximo.
2. Son ordenaciones propias en los suelos urbanos consolidados surgidas en las vías perimetrales, vías y carreteras de comunicaciones integradas en la malla urbana como pueden ser las travesías de las antiguas carreteras; y en los suelos de núcleo rural apoyados en una vía de comunicación principal, como es caso de los tramos de las travesías de las carreteras. Pueden encontrarse variantes de situaciones aisladas, pareadas o agrupadas en ordenaciones existentes y consolidadas.
3. Esta tipología debe tenerse en cuenta a los efectos de completar las ordenaciones de zonas determinadas en los suelos de núcleo rural y aminorarlos sus efectos negativos, sin repetirla como ejemplo de ordenación urbanística.
4. La definición del acceso desde una única vía hace que esta sea la referencia en cuanto a rasante de acera y tengamos en el resto de las líneas de fachada la referencia de la rasante del terreno.

#### Artículo 123. Edificación en callejero cerrado

1. ES la edificación que tiene su alineación exterior de fachada coincidente con la alineación de vía, en una estructura viaria conformada en callejero, en el que no se establece un fondo máximo de edificación,

resolviendo sus luces y ventilaciones mediante patios de parcela, predominando la superficie ocupada por las construcciones respecto de los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen el callejero.

2. Son ordenaciones propias en el suelo urbano en las áreas consolidadas, y los núcleos rurales de estructuras medievales o tradicionales. Pueden encontrarse variantes de situaciones aisladas, pareadas o agrupadas en ordenaciones existentes y consolidadas.
3. Esta tipología debe tenerse en cuenta a los efectos de completar las ordenaciones de zonas determinadas en los suelos de núcleo rural, sin repetirla cómo ejemplo de ordenación urbanística.
4. Para la cuota de referencia se tendrá en cuenta la rasante de la acera.

#### **Artículo 124. Edificación en patio de callejero**

1. ES la edificación que tiene su alineación exterior de fachada coincidente con la alineación de vía, en una estructura viaria conformada en callejero, quedando la alineación interior condicionada por un fondo máximo de edificación conformando un espacio libre central llamado patio de callejero que puede estar ocupado o no por la planta baja y baixorasantes.
2. Son ordenaciones propias en el suelo urbano en las áreas consolidadas, de las zonas de ensanche. Pueden encontrarse variables en ordenaciones existentes de situación aisladas, pareadas y agrupadas.
3. Esta tipología debe tenerse en cuenta los efectos de completar las ordenaciones de zonas determinadas en los suelos urbanos consolidados, y puede emplearse en suelos urbanos no consolidados donde se quiera desarrollar niveles intensivos. Podemos considerar situaciones aisladas o pareadas en las plantas de piso, según se establezca en la correspondiente ordenanza los efectos de bajarla intensidad o mejorar las condiciones de asollamento de las edificaciones. Esta tipología no es propia de los núcleos rurales, por lo que no debe constituir ejemplo de la ordenación urbanística de los mismos.
4. Para la cuota de referencia se tendrá en cuenta la rasante de la acera.

#### **Artículo 125. Edificación recuada aislada**

1. ES la edificación que se encuentra exenta totalmente dentro de su parcela, recuada de la alineación de la vía separada por una distancia a todos los colindantes. El estar separada de todos los colindantes no se precisa establecer un fondo máximo.
2. Son ordenaciones presentes en ciertas zonas del suelo urbano, de baja intensidad, tanto en estructuras viarias de carácter lineal como de callejero y en los núcleos rurales de disposición abierta en estructura viaria lineal.
3. Esta tipología es apropiada para los suelos urbanos en general en los que queramos obtener niveles extensivos de la edificación. También se empleará en los núcleos rurales que presenten estas características. ES la única tipología admisible en el suelo rústico.
4. Para la cuota de referencia se tendrá en cuenta la rasante del terreno.

#### **Artículo 126. Edificación recuada pareada**

1. ES aquella que, partiendo de la definición de edificación exenta, se adosa a un colindante lateral formando medianera y guardando línea con las edificaciones linderas. Para completarla ordenación y garantizar la cubrición de las medianeras, se puede establecer un fondo máximo.
2. Son ordenaciones presentes en ciertas zonas del suelo urbano, de baja intensidad, tanto en estructuras viarias de carácter lineal como de callejero y en los núcleos rurales de disposición abierta en estructura viaria lineal.
3. Esta tipología es apropiada para los suelos urbanos en general en los que queramos obtener niveles extensivos de la edificación. También se empleará en los núcleos rurales que presenten estas características.
4. Para la cuota de referencia se tendrá en cuenta la rasante del terreno.

#### **Artículo 127. Edificación recuada adosada**

1. ES aquella que partiendo de la definición de edificación exenta se adosa los dos colindantes laterales formando medianera y guardando línea con las edificaciones colindantes. Para completarla ordenación y garantizar la cubrición de las medianeras, se puede establecer un fondo máximo.
2. Son ordenaciones presentes en ciertas zonas del suelo urbano, de baja intensidad, tanto en estructuras viarias de carácter lineal como de callejero y en los núcleos rurales de disposición abierta en estructura viaria lineal.

3. Esta tipología es apropiada para los suelos urbanos en general en los que queramos obtener niveles extensivos de la edificación. También se empleará en los núcleos rurales que presenten estas características con ciertas limitaciones.
4. Para la cuota de referencia se tendrá en cuenta la rasante del terreno.

#### Artículo 128. Edificación recuada agrupada

1. ES aquella tipología en la que, partiendo de la definición de la tipología de vivienda recuada aislada, la edificación exenta puede adosarse a cualquier colindante de parcela, no estableciendo un fondo edificable.
2. Son ordenaciones presentes en el suelo urbano, en áreas consolidadas como los núcleos históricos, y en los núcleos rurales tradicionales. ES propia de las edificaciones con anexos que conforman las explotaciones agropecuarias, con casas de labranza y cortes.
3. Esta tipología puede emplearse los efectos de completar las ordenaciones de zonas determinadas en los suelos urbanos y en los núcleos rurales. Esta tipología permite adaptar la edificación a las tipologías parcelarias más características de las zonas rurales, con el gran flexibilidad de adaptación la parcela, que en principio no responde más que a garantizarla su accesibilidad.
4. Para la cuota de referencia se tendrá en cuenta la rasante del terreno.

#### Artículo 129. Las tipologías edificatorias y el régimen del suelo

En el siguiente cuadro resumimos las diferentes tipologías compatibles con las diferentes clases de suelo:

Tipologías edificatorias	Suelo urbano		Suelo de núcleo rural		Suelo rústico
	Consolidado	No consolidado	Tradicional	Común	
Alineada	SÍ	SÍ	SÍ	(*)	-
Callejero cerrado	SÍ	-	SÍ	(*)	-
Patio de callejero	SÍ	SÍ	-	-	-
Recuada aislada	SÍ	-	SÍ	SÍ	SÍ
Recuada adosada	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	-
Recuada pareada	SÍ	-	SÍ	SÍ	-
Recuada agrupada	SÍ	-	SÍ	SÍ	-

(\*) solamente deben emplearse a los efectos de completar la ordenación existente.

### TÍTULO IV/IV. NORMAS GENERALES DE Las EDIFICACIONES

#### CAPÍTULO I. REQUISITOS BÁSICOS DE La EDIFICACIÓN

##### Artículo 130. Requisitos básicos de la edificación

1. Los edificios deberán proyectarse, mantenerse y conservarse de tal manera que se satisfagan los requisitos básicos contenidos en este Título, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente.
2. El cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación se hará de acuerdo con la Ley 38/1.999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, o aquella legislación sectorial que la complemente o sustituya.
3. El marco normativo que establece las exigencias básicas de la calidad de los edificios y sus instalaciones es el Código Técnico de la Edificación (CTE) y demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento.
4. Las presentes Normas generales de las edificaciones serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación, así como en edificaciones existentes que sean objeto de rehabilitación y reforma.

#### CAPÍTULO II/II. REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A La FUNCIONALIDAD

##### Artículo 131. Utilización

1. El objetivo del requisito básico relativo a la utilización es garantizar que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten a adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
2. El cumplimiento de los requisitos básicos relativos áutilización se hará de acuerdo con la siguiente legislación sectorial:
  - Decreto 29/2.010, de 4 de marzo, por lo que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.
  - Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo, por lo que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).

#### **Artículo 132. Accesibilidad**

1. El objetivo del requisito básico relativo a la accesibilidad es garantizar que se permita a las personas con movilidad y comunicaciones reducidas al acceso es la circulación por el edificio en los términos previstos en su legislación específica.
2. El cumplimiento del requisito básico relativo a la accesibilidad se hará de acuerdo con la siguiente legislación sectorial:
  - Ley 10/2.014, de 3 de diciembre, de accesibilidad.
  - Decreto 35/2.000, de 28 de enero, por lo que se aprueba el reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley 8/1.997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.
  - Real Decreto 505/2.007, por lo que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, desarrollado por el Orden TMA/851/2021.
  - Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo, por lo que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

#### **Artículo 133. Acceso a los servicios de información y audiovisuales**

1. El objetivo del requisito básico relativo al acceso a los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información, es garantizar el derecho de acceso de los usuarios.
2. El cumplimiento del requisito básico relativo al acceso a los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información, se hará de acuerdo con la siguiente legislación sectorial:
  - Ley 9/2.014, de 9 de mayo, de telecomunicaciones.
  - Ley 3/2.013, de 20 de mayo, de impulso y ordenación de las infraestructuras de telecomunicaciones de Galicia.
  - Real Decreto 346/2.011, de 11 de marzo, por lo que se aprueba el reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para al acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios.
  - Real Decreto-ley 1/1.998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
  - Orden ITC/1644/2.011, de 10 de junio, por la que desarrollara el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2.011, de 11 de marzo.
3. Acceso a los servicios postales mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según el dispuesto en su normativa específica.

### **CAPÍTULO III/III. REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A La SEGURIDAD**

#### **Artículo 134. Seguridad estructural**

1. El objetivo del requisito básico relativo a la seguridad estructural es garantizar que no se produzcan en el edificio o partes del mismo, daños que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio y tengan su origen en la estructura en su conjunto, las partes estructurales (cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga) y los elementos resistentes no estructurales, debiendo tener un comportamiento adecuado frente a las acciones e influencias previsibles cumpliendo las siguientes condiciones:
  - a. Resistencia y estabilidad adecuadas de manera que no generen riesgos indebidos.
  - b. Aptitud al servicio conforme el uso previsto y las necesidades de los usuarios.

2. El cumplimiento del requisito básico relativo a la seguridad estructural, se hará de acuerdo con la siguiente legislación sectorial:

- Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo, por lo que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento.

#### **Artículo 135. Seguridad en caso de incendio**

1. El objetivo del requisito básico relativo a la seguridad en caso de incendio es reducir a límites aceptables el riesgo de que a los usuarios de un edificio sufran los daños derivados de un incendio de origen accidental. Para eso deben las edificaciones deben cumplir las siguientes condiciones:

- a. Limitar el riesgo del inicio de un incendio.
- b. Limitar la propagación del incendio en un edificio.
- c. Limitar la propagación del incendio entre edificios.
- d. Permitir la evacuación de los ocupantes en caso de incendio.
- e. Facilitar al acceso los servicios de extinción del incendio.
- f. Mantener la estabilidad estructural frente al fuego.

2. Será de aplicación a los proyectos y obras de nueva construcción, de reforma, o cambio de uso de los edificios o establecimientos.

3. El cumplimiento del requisito básico relativo a la seguridad en caso de incendio, se hará de acuerdo con la siguiente legislación sectorial:

- Código Técnico de la Edificación.
- Reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento.

4. Las condiciones que deben reunir los edificios y establecimientos de usos industriales, para proteger sus ocupantes frente los riesgos originados por un incendio se hará de acuerdo con el Real Decreto 2.267/2.004, de 3 de diciembre, por lo que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

#### **Artículo 136. Seguridad de utilización**

1. El objetivo del requisito básico relativo a la seguridad de utilización es garantizar que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas, para eso las edificaciones deben cumplir las siguientes condiciones:

- a. Protección frente a caídas por resbalamiento, tropiezos o existencia de cambios repentinos de nivel.
- b. Protección frente a impacto y atrapamiento con elementos del edificio.
- c. Protección frente al aprisionamiento.
- d. Protección frente a quemaduras por efecto térmico.
- e. Protección frente a choques eléctricos y electrocución.
- f. Protección frente a ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares.
- g. Protección frente a exposición a gases, sustancias tóxicas, y a radiaciones nocivas.
- h. Protección frente a explosiones.
- i. Protección frente a vehículos en movimiento.
- j. Protección frente a situaciones con alta ocupación.
- k. Protección frente a iluminación inadecuada.

l. Protección frente a situaciones de emergencia diferentes.

2. El cumplimiento del requisito básico relativo a seguridad de utilización, se hará de acuerdo con la siguiente legislación sectorial:

- Ley 10/2.014, de 3 de diciembre, de accesibilidad.
- Decreto 35/2.000, de 28 de enero, por lo que se aprueba el reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley 8/1.997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

- Real Decreto 505/2.007, por lo que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, desarrollado por el Orden TMA/851/2021.
- Decreto 29/2.010 de habitabilidad de viviendas de Galicia.
- Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo, por lo que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento.

#### **CAPÍTULO IV/IV. REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS Á HABITABILIDADE**

##### **Artículo 137. Habitabilidad**

1. El objetivo del requisito básico relativo a la habitabilidad es el de establecer las condiciones de habitabilidad aplicables a las viviendas en edificaciones de nueva planta, así como a las obras de rehabilitación o de ampliación de edificaciones existentes, con el fin de que las viviendas objeto de dichas obras alcancen los requisitos funcionales que deben reunir las edificaciones para que puedan ser destinadas a la vivienda.

Para eso, las viviendas deberán cumplir las siguientes **Condiciones de vivienda exterior**:

a. La estancia mayor en todos los casos y, como mínimo otra estancia cuando la vivienda cuente con más de una, deberán tener iluminación y ventilación naturales y relación directa con el exterior, a través de:

- calles, plazas y espacios libres públicos definidos como tales en el planeamiento.
- patios de gajo o espacios libres públicos o privados donde sea posible inscribir, fuera de la proyección de los vuelos interiores, un círculo de diámetro  $0,7 H$  (siendo  $H$  la altura ponderada de la máxima altura de coronación, permitida según la ordenanza de aplicación de los edificios que conformen el espacio público).

b. El resto de las estancias y la cocina podrán tener iluminación y ventilación naturales y relación directa con el exterior a través de los citados espacios exteriores o a través de patios interiores que cumplan:

- la distancia desde la cara exterior del paramento en que se sitúen huecos de ventilación e iluminación hasta el paramento vertical enfrenteado (medido en perpendicular) será, como mínimo,  $1/3$  de  $H$ .
- el lado del cuadrado que se podrá inscribir en el patio en toda su altura tendrá la dimensión mínima establecida en el CTE y, como mínimo, 3 metros.
- para determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los final de las cajas de escaleras, los cuartos de ascensores y los depósitos de agua.
- a los patios interiores no podrán ventilar garajes ni locales, excepto que sean exclusivos para su ventilación.
- los patios interiores podrán cubrirse cuando el elemento de cobertura tenga una transparencia nominal del 80%, se garantice que no se produzcan desprendimientos en caso de rotura, y se garantice una ventilación permanente, según las condiciones detalladas en la NHV-2.010 o en la normativa que la complementa o sustituya.
- todos los patios interiores serán accesibles para su limpieza a través de las zonas comunes del edificio o a través de un dominio privado.

2. El cumplimiento del requisito básico relativo a la habitabilidad, se hará de acuerdo con la siguiente legislación sectorial:

- Decreto 29/2.010 de habitabilidad de viviendas de Galicia (NHV-2.010).
- Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo, por lo que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento.

##### **Artículo 138. Higiene, salud y protección del medio ambiente**

1. El objetivo del requisito básico relativo a la salubridad es que se alcancen las condiciones aceptables de salubridad, higiene y salud en el ambiente interior del edificio y que este no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. Para eso deben las edificaciones deben cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estanquidad, protección frente a la penetración inadecuada de las precipitaciones atmosféricas, aguas de ahuyenta, agua procedente del terreno, de las instalaciones propias y ajenas de la edificación, y condensaciones.
- b. Garantizar la eliminación de residuos sólidos y aguas residuales.

- c. Ventilación adecuada que garantice la calidad del aire interior.
  - d. Garantizar el suministro de agua apta para el consumo con unas instalaciones adecuadas.
  - e. Tener un equipamiento higiénico adecuado cumpliendo un programa mínimo sanitario.
  - f. Garantizar un bienestar térmico.
  - g. Disponer de medios adecuados para limitar el riesgo previsible de la exposición al radón en recintos cerrados.
2. El cumplimiento del requisito básico relativo a la salubridad, se hará de acuerdo con la siguiente legislación sectorial:
- Decreto 29/2.010 de habitabilidad de viviendas de Galicia.
  - Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo, por lo que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
  - Reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento.

#### **Artículo 139. Ahorro de energía y aislamiento térmico**

1. El objetivo del requisito básico relativo al ahorro de energía y aislamiento térmico es conseguir un uso racional de la energía necesaria para una adecuada utilización del edificio, reduciendo el consumo. Para eso las edificaciones deben cumplir las siguientes condiciones:
- a. Había limitado demanda energética necesaria para atenderlo bienestar térmico.
  - b. Aumentarlo rendimiento de las instalaciones térmicas.
  - c. Había aumentado eficacia energética de las instalaciones de iluminación.
  - d. Potenciar el empleo de las energías ecológicas y renovables.
2. El cumplimiento del requisito básico relativo el ahorro de energía y aislamiento térmico, se hará de acuerdo con la siguiente legislación sectorial:
- Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo, por lo que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
  - Reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento.

#### **Artículo 140. Otros aspectos funcionales del edificio**

1. El objetivo de los requisitos básicos relativos a los aspectos funcionales de los elementos constructivos y de las instalaciones es que permitan un uso satisfactorio del edificio.
2. El cumplimiento del requisito básico relativo a los aspectos funcionales de los elementos constructivos y de las instalaciones del edificio, se hará de acuerdo con la siguiente legislación sectorial:
- Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo, por lo que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
  - Reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento.

### **CAPÍTULO V/V. REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS La PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO**

#### **Artículo 141. Protección contra el ruido**

1. El objetivo del requisito básico relativo a la protección contra al ruido es que al ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente a sus actividades. Para eso las edificaciones deben cumplir las siguientes condiciones:
- a. Protección contra al ruido aéreo
  - b. Protección contra el ruido por impactos
  - c. Acondicionamiento acústico
  - d. Protección contra el ruido de las instalaciones
2. El cumplimiento del requisito básico relativo a la protección contra al ruido, se hará de acuerdo con la siguiente legislación sectorial:
- Ley 37/2.003, de 17 de noviembre, del ruido.
  - Real Decreto 1.038/2.012, de 6 de julio, que modifica el Real Decreto 1.367/2.007.
  - Real Decreto 1.367/2.007, de 17 de noviembre, por lo que se desarrolla la Ley 37/2.003 en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- Real Decreto 1.513/2.005, de 17 de noviembre, por lo que se desarrolla la Ley 37/2.003 en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo, por lo que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento.

#### **Artículo 142. Áreas acústicas**

1. En el presente Plan General de Ordenación Municipal se incluye la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas, en cumplimiento con el artículo 7.2 de la Ley 37/2.003, del ruido.
2. Las áreas acústicas se clasifican, en atención al uso predominante del suelo, en los siguientes tipos previstos:
  - a. Sectores del territorio con predominio del suelo de uso residencial.
  - b. Sectores del territorio con predominio del suelo de uso industrial.
  - c. Sectores del territorio con predominio del suelo de uso recreativo y de espectáculos.
  - d. Sectores del territorio con predominio del suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
  - e. Sectores del territorio con predominio del suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
  - f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
  - g. Espacios naturales que requieran de una especial protección contra la contaminación acústica.
3. Según el establecido en el apartado 2.c del Anexo V/V del Real Decreto 1.367/2.007, se estudiará la transición entre áreas acústicas colindantes cuando la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas supere los 5 dB(A).

#### **Artículo 143. Servidumbre acústica**

1. Se consideran servidumbres acústicas las destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo y portuario, con los usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas, o que puedan implantarse, en la zona de afición por el ruido originado en dichas infraestructuras.
2. Podrán quedar grabados por servidumbres acústicas los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo y portuario, así como los sectores del territorio ubicados en el contorno de tales infraestructuras.
3. En los sectores del territorio grabados por servidumbres acústicas las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas.
4. En los sectores del territorio grabados por servidumbres acústicas se podrán establecer limitaciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, por lo menos, cumplir los valores límites de inmisión establecidos para ellos.
5. La delimitación de los sectores del territorio grabados por servidumbres acústicas y la determinación de las limitaciones aplicables en los mismos, estará orientada a compatibilizar, en la medida del posible, las actividades existentes o futuras en esos sectores del territorio con las propias de las infraestructuras, y tendrán en cuenta los objetivos de calidad acústica correspondientes a las zonas afectadas.
6. Para la delimitación de las zonas de servidumbre acústica de las nuevas infraestructuras de competencia estatal, se solicitará informe preceptivo de las administraciones afectadas y, en todo caso, se realizará el trámite de información pública. Asimismo, se solicitará informe preceptivo de la administración afectada en relación con la determinación de las limitaciones de aplicación de tal zona, a la que hace referencia el apartado 4.

#### **Artículo 144. Objetivos de calidad acústica**

1. Se establecen tres períodos temporales de evaluación diarios, siendo los siguientes:
  - a. Período de día (d), la cal se corresponde con 12 horas (de 7.00 a 19.00).
  - b. Período de tarde (y), la cal se corresponde con 4 horas (de 19.00 a 23.00).
  - c. Período de noche (n), la cal se corresponde con 8 horas (de 23.00 a 7.00).

La administración competente podrá modificar los períodos temporales de evaluación, así como la hora de comienzo del períodos diarios, modificaciones que deben reflejarse en la expresión que determina los índices del ruido y deberán aplicarse a todas las fuentes del mismo.

2. En el cuadro siguiente se establecen los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes, todos ellos referenciados para una altura de 4 metros:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
y	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el c	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen	(*)	(*)	(*)

(\*) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas idóneas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, entendiendo como tales las tecnologías menos contaminantes en condiciones técnica y económicamente viables.

3. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica a no superación del valor que le sea de aplicación en la tabla anterior disminuyendo el valor en 5 decibelios.
4. Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a los espacios naturales delimitados, como área acústica tipo g, por requerir una especial protección contra la contaminación acústica, se establecerán par cada caso en particular por la administración competente, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su cualificación, según el artículo 14.3 del Real Decreto 1.367/2.007.
5. En las zonas tranquilas de las aglomeraciones y en campo abierto, se establece como objetivo de calidad acústica mantener los valores establecidos por debajo de los de la tabla anterior disminuidos en 5 decibelios.
6. En el cuadro siguiente se establecen los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas la vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, todos ellos referenciados para una altura de entre 1,2 y 1,5 metros:

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Lee	Ln
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Los valores de la tabla se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindante, ruido ambiente transmitido al interior).

7. En el cuadro siguiente se establecen los objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificación destinada la vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales:

Uso del edificio	Índice de vibración Law
Vivienda o uso residencial	75
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

Los valores de la tabla se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindante, ruido ambiente transmitido al interior).

#### Artículo 145. Nuevas licencias de construcción en relación a los objetivos de calidad acústica

1. No podrán concederse nuevas licencias de construcciones de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que les sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean de aplicación.
2. El Ayuntamiento, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones definidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica mencionados, siempre que satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

### CAPÍTULO VI/VI. REGULACIÓN DE EMISIONES CONTAMINANTES

#### Artículo 146. Aguas residuales

1. Ninguna persona física o jurídica descargará, depositará o había permitido que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua que contenga:

a. Aceites y grasas:

Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los afluentes industriales, ya sean emulsiones o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0 y 40 grados centígrados en el punto de descarga.

b. Mezclas explosivas:

Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillas o al funcionamiento de los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga al alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehidos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

c. Materiales nocivos:

Sólidos, líquidos o gases malcheirantes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros residuos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o que puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento y reparación.

d. Desperdicios sólidos o viscosos:

Los residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillas e interferir en cualquier otra forma con el idóneo funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturado, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, osos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cuál, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, pinturas, recortes de césped, trapos, grados, lúpulo, residuos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

e. Sustancias tóxicas inespecíficas:

Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos por químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible

de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través de él.

f. Materiales colorados:

Materiales con coloraciones obxecionais, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.

g. Materiales calientes:

La temperatura global del vertido no superará los 40 grados centígrados.

h. Desperdicios corrosivos:

Cualquier desperdicio que provoque corrosión o deterioro del alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desperdicios que se descarguen al alcantarillado deben tener un valor del índice de ph comprendido en el intervalo de 5.5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

i. Gases o vapores:

El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1.961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo 2. Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxido de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se superen las concentraciones máximas admisibles.

j. Desperdicios radiactivos:

Desperdicios radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos o órdenes emitidos por la autoridad pertinente de la que dependa el control sobre su uso, que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o las personas encargadas de su funcionamiento.

2. Índices de calidad:

Los vertidos de aguas residuales al alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas:

PARÁMETRO	VALORES LIMITE
Aluminio (mg/l)	1
Arsénico (mg/l)	0,5
Bario (mg/l)	20
Boro (mg/l)	2
Cadmio (mg/l)	0,1
Cromo III/III (mg/l)	2
Cromo IV/IV (mg/l)	0,2
Hierro (mg/l)	2
Manganeso (mg/l)	2
Níquel (mg/l)	2

Mercurio (mg/l)	0,05
Plomo	0,2
Selenio (mg/l)	0,03
Estaño (mg/l)	10
Cobre (mg/l)	0,2
Zinc (mg/l)	3
Tóxicos metálicos (l)	3
Cianuros (mg/l)	0,5
Cloruros (mg/l)	2.000
Sulfuros (mg/l)	1
Sulfitos (mg/l)	1
Sulfatos (mg/l)	2.000
Fluoruros (mg/l)	6
Fósforo total (mg/l)	10
Amoniaco (mg/l)	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)	10
Aceites y grasas (mg/l)	20
Fenois (mg/l)	0,5
Aldehidos (mg/l)	1
Detergentes (mg/l)	2
Pesticidas (mg/l)	0,05

La disolución de cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Normativa, salvo los casos de emergencia o peligro.

3. Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contengan en las ordenanzas municipales del ayuntamiento.
4. Podrán realizarse vertidos asimilables en su tratamiento a los vertidos domésticos, que serán depurados de forma conjunta con los de la villa, dando lugar a las correspondientes tasas municipales.
5. No obstante, los vertidos quedarán condicionados a que el ayuntamiento disponga de otras limitaciones debido a las condiciones de depuración municipal.

#### **Artículo 147. Gestión de residuos**

1. Los residuos serán depositados en el servicio de recogida municipal.
2. Será de aplicación la legislación sectorial en la materia.

#### **Artículo 148. Emisiones gaseosas**

1. Las emisiones gaseosas producidas por cualquier actividad que se instale se ajustarán a los valores máximos permitidos por la Ley 34/2.007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y el Real Decreto 100/2.011, de 28 de enero, por lo que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
2. Será de aplicación la legislación sectorial en la materia.

### **CAPÍTULO VII/VII. REQUISITOS DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE**

#### **Artículo 149. Adaptación al ambiente**

Las construcciones e instalaciones deberán adaptarse al ambiente en el que estuvieran ubicadas, y para tal efecto deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él.
- b. En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales, y en las cercanías de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cerramientos, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia de ella o limiten o impidan la contemplación del conjunto.
- c. La tipología de las construcciones deberá ser congruente con las características del contorno y los materiales empleados deberán favorecer la integración en el contorno inmediato y en el paisaje.
- d. Las construcciones deberán presentar todos los sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mejor medida la integración en el contorno inmediato y en el paisaje.
- e. Queda prohibida la publicidad estática que, por sus dimensiones, localización o colorido no cumpla las anteriores prescripciones.
- f. En las áreas de flujo preferente y en las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como explosión, incendio, contaminación, hundimiento u otros análogos, solo se permitirán las construcciones y usos admitidos por las legislaciones sectoriales correspondientes.
- g. Se prohíben los nuevos tendidos aéreos en los núcleos rurales tradicionales, así como en los contornos de protección de los elementos recogidos en el Catálogo en cualquier clase de suelo, , sin perjuicio del dispuesto en la normativa sectorial de aplicación. Asimismo, deberán enterrarse las redes de servicios de los nuevos desarrollos residenciales y terciarios.

#### **Artículo 150. Condiciones estéticas**

Las condiciones estéticas y de composición de la edificación se definirán en cada ordenanza para cada tipo de suelo, y estarán supeditadas, cuando sea obligatorio, a la autorización del organismo competente en materia de patrimonio cultural previa a la obtención del título habilitante municipal.

### **TÍTULO V/V. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

#### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 151. Ámbito de aplicación**

1. Las presentes Normas de urbanización serán de aplicación obligatoria para la totalidad de las redes de infraestructuras y redes de servicios que se ejecuten. Serán de aplicación para los proyectos de urbanización que se redacten en el municipio.
2. En los siguientes artículos se fijan las condiciones mínimas de los servicios de pavimentación, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, independientemente de las condiciones especiales que se fijan en los planes parciales y planes especiales.

##### **Artículo 152. Proyecto de urbanización**

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad ejecutar los servicios y las dotaciones establecidos en el planeamiento:
  - a. Los planes especiales de protección en cualquier clase de suelo.
  - b. Los planes especiales de infraestructuras y dotaciones en cualquier clase de suelo.
2. El proyecto de urbanización tiene que estar suscrito por técnico competente y, en su caso, visado por el colegio profesional competente.
3. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, respetando, en todo caso, las condiciones de accesibilidad.
4. Los proyectos de urbanización contendrán los siguientes documentos:
  - a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
  - b. Memoria justificativa de las soluciones empleadas.

- c. Memoria urbanística.
  - d. Planos de información y de situación con relación al planeamiento que ejecuta.
  - e. Planos de proyecto y de detalle que definan, con la precisión y escala adecuadas, los contenidos técnicos de las obras.
  - f. Pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
  - g. Mediciones.
  - h. Cuadros de precios.
  - i. Presupuesto.
  - j. Estudios, programas y planes de seguridad y calidad que procedan.
5. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los sistemas generales y acreditar que tienen la capacidad suficiente para atenderlos.
  6. Los proyectos de urbanización contendrán las determinaciones para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal, con criterios de calidad, sostenibilidad económica y ambiental y eficiencia energética.

## **CAPÍTULO II/II. RED VIARIA**

### **Artículo 153. Red viaria**

1. Los trazados de las carreteras o vías de comunicación se realizarán de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación.
2. Los pavimentos en las carreteras serán preferentemente de materiales asfálticos o betúnes (arroyos asfálticos o aglomerados). En las zonas de fuerte pendiente se empleará hormigón.
3. En las travesías y vías urbanas se empleará el mismo criterio.
4. En las vías urbanas se diferenciarán la calzada de la acera en anchos superiores a ocho metros. En anchos inferiores a ocho metros el pavimento se dejará a nivel sin diferenciar el paso de cebrá y vehículos.
5. En los núcleos rurales tradicionales y en el casco histórico de La Prueba se empleará preferentemente los materiales naturales y propios de la zona, como la piedra natural de variedades locales (que entonen en el color y apariencia con respecto a los cierres y muros de las edificaciones tradicionales); el hormigón tratado (con acabados de árido visto, desactivado o lavado que entonen con las tonalidades y texturas de la piedra del lugar); así como la graba, jable o tierra estabilizada de tonalidad, granulometría y elementos de retención integrados en el contexto.

### **Artículo 154. Accesibilidad**

1. Los proyectos de urbanización garantizarán la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, por lo que cumplirán a tal efecto las disposiciones de la Ley 10/2.014, de 3 de diciembre, de accesibilidad y el Decreto 35/2.000, de 28 de enero, por lo que se aprueba el reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley 8/1.997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.
2. El presente Plan General de Ordenación Municipal se ajusta al Real Decreto 505/2.007, por lo que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, desarrollado por el Orden TMA/851/2021.

## **CAPÍTULO III/III. REDES DE SERVICIOS**

### **Artículo 155. Red de abastecimiento**

#### **1. Condiciones de trazado**

- La red de abastecimiento se ejecutará bajo las aceras o terrizos.
- En el suelo urbano la red será preferentemente golpeada para equilibrar las variables de cálculo de la red y proporcionar una mayor seguridad en los casos de avería y/o corte de suministro.
- La profundidad de instalación será de 1,00 metro mínimo, excepto en casos debidamente justificados.

#### **2. Condiciones de cálculo**

- La dotación de agua estimara en 150 litros/habitante en las zonas rurales y 200 litros/habitante en las zonas urbanas.
- Se tomará un coeficiente punta de 2,5.

- La velocidad de circulación de agua estará comprendida entre 0,5 y 4.00 m/s.
- La red hidráulica permitirá el funcionamiento simultáneo de los hidrantes durante dos horas con un caudal de 1.000 l/mí. y presión mínima de 10 m.c.a. En el caso de redes de suministro existentes se adoptará el valor de 500 l/mí.
- Los depósitos reguladores dimensionaranse con una capacidad de regulación del volumen máximo diario de un día punta.

### 3. Características de diseño

- Las tuberías tendrán un diámetro mínimo para las redes generales de 90 mm.
- La presión mínima de trabajo de las tuberías será de 10 m.c.a.
- La red se dispondrá golpeada con válvulas de corte en los cruces, de tal manera que permita obtener tramos independientes y facilite el suministro al resto de los tramos.
- Se dispondrán bocas de arroyo para arroyo de zonas verdes y baldeo de calles en el suelo urbano.
- Se dispondrán bocas de incendio en el suelo urbano.
- Se dispondrán acometidas individuales para cada parcela o edificación.
- En los núcleos rurales tradicionales y en el casco histórico de La Prueba, las canalizaciones se dispondrán con una distribución racional y ordenada, integrando las tapas de registros o arquetas en el diseño de la pavimentación y en el suyo desguace.

## Artículo 156. Red de saneamiento

### 1. Condiciones de trazado

- Se dispondrán una red de saneamiento en sistema separativo preferentemente.
- Los colectores se dispondrán la una profundidad mínima de enterramiento de 1,20 m. excepto en casos debidamente justificados.

### 2. Condiciones de cálculo

#### a. Aguas residuales

- El caudal será el empleado en abastecimiento.
- Se tomará un coeficiente punta de 2,4.
- Las velocidades de circulación se toman de 0,5 a 3 m/segundo.

#### b. Aguas pluviales

- Para el cálculo de aguas pluviales se adoptará el método racional.
- La precipitación máxima diaria de acuerdo con el mapa de precipitaciones en la provincia de Lugo para un período de retorno de 10 corderos es de Pd =100 mm/h.
- Se adoptarán los siguientes coeficientes de escorrentía:

Zonas pavimentadas: 0,80

Cubiertas: 0,80

Zonas sin pavimentar y zonas verdes: 0,30

### 3. Características de diseño

- Las tuberías tendrán un diámetro mínimo de 250 mm. para las redes generales
- La pendiente mínima será del 0,5% en tuberías de PVC y 1% en hormigón.
- La pendiente de la canalización será inferior a 6% y se dispondrá de resaltes para eslabón, excepto en casos debidamente justificados.
- Las tapas de registro serán para 40 tn. en calzada y 25 tn. en aceras.
- La distancia máxima entre pozos será de 50 m.
- Se dispondrán alcantarillas cada 35-40 m. y en los puntos bajos.
- Las acometidas serán independientes para pluviales y residuales en las redes separativas.

- Las acometidas se dispondrán directas al pozo. En caso de acometer la tubaría se emplearán piezas especiales.
- Las acometidas tendrán una pendiente mínima del 2%.
- En los núcleos rurales tradicionales y en el casco histórico de La Prueba, las canalizaciones se dispondrán con una distribución racional y ordenada, integrando las tapas de registros o arquetas en el diseño de la pavimentación y en el suyo desguace.

#### **Artículo 157. Sistemas de depuración**

1. Las futuras redes de saneamiento, así como los sistemas de depuración que se emplearán en los distintos núcleos dependerán de su tamaño, y siempre procurando minimizar el impacto ambiental y visual.
2. Se dispondrá una arqueta al final de la red en la que se tomarán las muestras de los vertidos para su posterior análisis, y establecer el cumplimiento de los baremos establecidos.

#### **Artículo 158. Red de energía eléctrica**

##### 1. Condiciones de trazado

- La red de distribución en media tensión disporasesoterrada en zonas urbanas y de núcleos rurales.
- La red de distribución en baja tensión disporasesoterrada en zonas urbanas y de núcleos rurales.

##### 2. Condiciones de cálculo

- Los consumos a emplear serán los señalados por el reglamento eléctrico de baja tensión.
- Se emplearán los coeficientes reglamentados o los señalados por la compañía distribuidora.

##### 3. Características de diseño

- La red subterránea de media tensión se ejecutará según normas de la compañía suministradora.
- La red de distribución de baja tensión se ejecutará según normas de la compañía suministradora.
- En los núcleos rurales tradicionales y en el casco histórico de La Prueba, las canalizaciones se dispondrán con una distribución racional y ordenada, integrando las tapas de registros o arquetas en el diseño de la pavimentación y en el suyo desguace.

#### **Artículo 159. Red de alumbrado público**

##### 1. Condiciones de trazado

- La red de alumbrado público se dispondrá unilateral, pareada o al tresbolillo.

##### 2. Condiciones de cálculo

- El nivel de iluminación medio será de 20 lux. en viarios y principales vías de comunicación, en las restantes será de 15 lux.

##### 3. Características de diseño

- Las lámparas podrán ser de vapor de sodio, pero se primará la introducción de nuevas tecnologías como a LED.
- Se dispondrán en fachada o sobre báculos metálicos.
- Se prohíbe el uso de postes de hormigón.
- En los núcleos rurales se evitará la utilización de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin menoscabo de su funcionalidad, se integren mejor en medio ambiente rural.

### **TÍTULO VI/VI. NORMAS SOBRE USOS**

#### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 160. Régimen de usos**

Las Normas de uso regulan las diferentes utilidades de los terrenos y las edificaciones según la actividad que en ellos se desarrolle. Estas normas serán de aplicación tanto en obras de nueva planta como en las de ampliación y reforma.

##### **Artículo 161. Asignación de usos según la clasificación del suelo**

1. La asignación de usos según la clasificación del suelo del término municipal se realiza de la siguiente manera:

a. Suelo urbano

En el suelo urbano consolidado, así como en el suelo urbano no consolidado en el que el presente PGOM define la ordenación detallada del mismo, se hace una asignación de usos pormenorizada para cada una de las zonas en las que se divide.

b. Suelo de núcleo rural

Se hace la asignación de los usos pormenorizada, teniendo en cuenta las necesidades de la población residente en ellos, permitiendo aquellos usos relacionados con las actividades propias del medio rural, siempre que no se altere la estructura morfológica del asentamiento y se contribuya a revitalizar la vida rural y mejorar el nivel de vida de sus moradores y que, en todo caso, resulten compatibles con el uso residencial.

c. Suelo rústico

En el suelo rústico la asignación de usos se realiza según el régimen establecido en el artículo 36 de la LSG.

2. En el cuadro siguiente se resume la asignación de usos acuerdo con la clasificación del suelo:

Asignación de usos	Suelo urbano		Suelo de núcleo rural	Suelo rústico
	Consolidado	No consolidado		
Pormenorizada	Sí	Sí	Sí	-
Global	-	-	-	-
Régimen de usos LSG	-	-	-	Sí

**Artículo 162. Naturaleza de los usos**

1. El régimen de usos se hace atendiendo a la naturaleza de los mismos, estableciendo a siguiente clasificación:

a. Uso global

ES aquel uso genérico asignado por el PGOM a un ámbito o sector, que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, terciario, industrial, dotacional y sector primario.

b. Uso pormenorizado

ES el uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desglosarse los usos globales.

c. Uso permitido

ES aquel que se ajusta a las previsiones de la ordenación urbanística propuesta. El uso permitido podrá ser:

- Uso mayoritario o principal

ES aquel uso permitido que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

- Uso complementario

ES aquel uso permitido cuya implantación viene determinada como demanda del uso principal y en una proporcionada relación con este, por exigencia de la normativa urbanística, sectorial o del propio planeamiento.

- Uso compatible

ES aquel uso permitido que el planeamiento considera que, en una determinada proporción, puede sustituir al principal sin que este pérdida su carácter, es decir, que siga contando con la mayor superficie edificable.

d. Uso prohibido

ES aquel uso contrario a la ordenación urbanística propuesta por el planeamiento.

e. Uso preexistente

ES el uso ya materializado en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.

f. Uso característico

ES el uso mayoritario de los usos integrados en una misma zona, terreno o edificación; asimismo, en una área de reparto, en un ámbito o sector, aplicable para el establecimiento de los coeficientes de homogeneización, a los efectos de la determinación del aprovechamiento tipo.

g. Uso provisional

ES aquel uso que podrá establecerse de manera temporal en terrenos afectos a los sistemas generales en tanto no se inicie el procedimiento de gestión correspondiente.

h. Uso admisible

ES aquel uso que podrá ser materializado en suelo rústico luego de la obtención del título habilitante municipal, así como, de ser el caso, luego de la obtención de la autorización o informe favorable del lo yergan que tenga la competencia sectorial correspondiente y de la autorización autonómica en los casos en los que sea preceptiva.

2. En el cuadro siguiente se resume la tipología de usos de acuerdo con la clasificación del suelo:

Tipología de los usos		Suelo urbano		Suelo de núcleo rural	Suelo rústico
		Consolidado	No consolidado		
a	Uso global	-	-	-	-
b	Uso pormenorizado	SÍ	SÍ	SÍ	-
c	Uso permitido	SÍ	SÍ	SÍ	-
d	Uso prohibido	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
y	Uso preexistente	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
f	Uso característico	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
g	Uso provisional	(*)	(*)	(*)	(*)
h	Uso admisible	-	-	-	SÍ

(\*) Solo en terrenos afectos a sistemas generales.

### Artículo 163. Compatibilidad de usos

Se establece un régimen de compatibilidad de usos en base a las actividades que se desarrollan en los terrenos o edificaciones. Atendiendo a la naturaleza de los mismos, podemos hablar de:

a. Uso exclusivo

Cuando el uso característico es único, sin compartirlo con otro uso permitido o admisible.

b. Uso compartido

Cuando el uso característico es compatible con otros usos permitidos o admisibles.

c. Uso vinculado

Cuando un uso permitido está vinculado a un uso característico.

### Artículo 164. Posición de los usos

Atendiendo a la posición que ocupan los usos dentro de la edificación o de la parcela, podemos establecer a siguiente clasificación:

a. Planta sótano

Cuando exista un uso en planta sótano, este no podrá ser independiente del uso del local de la planta inmediatamente superior.

b. Planta semisoto

Cuando el uso de la planta semisoto sea diferente del uso característico del edificio o parcela, tendrá que tener un acceso exclusivo desde la vía pública.

c. Planta bajo rasante

Cuando el uso de la planta bajo rasante sea diferente del uso característico del edificio o parcela, tendrá que tener un acceso exclusivo desde la vía pública.

d. Planta baja

Cuando el uso de la planta baja sea diferente del uso característico del edificio o parcela, tendrá que tener un acceso exclusivo desde la vía pública.

e. Entreplanta

Cuando el uso de la entreplanta sea diferente del uso característico del edificio o parcela, tendrá que tener un acceso exclusivo desde la vía pública, con excepción de los locales que estén ligados a un local de la planta baja.

f. Planta de piso

Cuando el uso de la planta de piso sea diferente del uso característico del edificio o parcela, tendrá que tener un acceso exclusivo desde la vía pública.

g. Aprovechamiento baixocuberta

Cuando exista un uso en el baixocuberta, este no podrá ser independiente del uso del local de la planta inmediatamente inferior.

h. En parcela

Son los usos que se localizan en el terreno el aire libre o en construcciones anexas que no generen edificabilidad.

i. En edificación anexa

Son los usos que se localizan en una edificación dependiente de la edificación que alberga el uso característico, en posición aislada o adosada a ella.

## CAPÍTULO II/II. CLASIFICACIÓN DE Los USOS

### Artículo 165. Usos globales

A efectos del presente PGOM se señalan los siguientes usos globales:

a. Residencial

Aquel uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, tanto de carácter permanente como temporal, aun cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica.

b. Terciario

Aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, al turismo, el ocio o la prestación de servicios.

c. Industrial

Aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

d. Dotacional

Aquel uso localizado en los sistemas de infraestructuras de comunicación, espacios libres y zonas verdes, equipamientos e infraestructuras de redes de servicios, que comprende las instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de los ciudadanos.

Pueden alcanzar la consideración de dotación algunos usos terciarios siempre y cuando su finalidad sea satisfacer servicios públicos.

e. Sector primario

Aquellos usos característicos del medio rural vinculados a la explotación de los recursos naturales.

### Artículo 166. Usos pormenorizados

A efectos del presente PGOM se señalan los siguientes usos pormenorizados:

<b>a. <u>Residencial</u></b>	
• <b>Vivienda</b>	<b>V/V</b>
<b>b. <u>Terciario</u></b>	
• <b>Campamento de turismo</b>	<b>CT</b>

• Comercial	CM
• Garaje-aparcamiento	P
• Hotelero	H
• Oficinas	OF
• Recreativo	EI
<b>c. <u>Industrial</u></b>	
• Industrial	I
<b>d. <u>Dotacional</u></b>	
• Administrativo-Institucional	A
• Deportivo	D
• Dotacional múltiple	DM
• Educativo-Docente	Y
• Espacio Libre	ÉL
• Infraestructura o Servicio	IS
• Mortuorio	M
• Religioso	R
• Sanitario-Asistencial	S
• Servicio Público	SP
• Social-Cultural	SC
<b>e. <u>Sector primario</u></b>	
• Acuícola	Ac
• Agrario	Ag
• Extractivo	Ej
• Forestal	Fo
• Ganadero	Gd
• Complementario	Co n lo

## CAPÍTULO III/III. USO RESIDENCIAL

### Artículo 167. Uso Vivienda

#### 1. Definición

Se entiende cómo vivienda el espacio destinado al alojamiento habitual de personas para el desarrollo de las funciones humanas elementales, en condiciones de seguridad, funcionalidad y salubridad adecuadas.

#### 2. Clasificación

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes categorías:

##### a. Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar

Es a conformada por una vivienda o agrupación de viviendas (adosadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola unidad familiar, localizada en una única parcela, con acceso independiente.

##### b. Categoría 2ª: Vivienda colectiva

Es a conformada por dos o más viviendas en una única edificación, con accesos y elementos comunes a las viviendas.

### 3. Clasificación según el régimen jurídico

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes categorías:

#### a. Categoría 1ª: Vivienda sometida a algún régimen de protección pública

ES aquella vivienda que cuenta con dicha cualificación y se encuentra sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de la misma.

#### b. Categoría 2ª: Vivienda libre

ES aquella vivienda que no está sometida a un régimen específico de protección por el Estado o la Comunidad Autónoma.

### 4. Localización

En función de la localización de la vivienda podemos encontrar las siguientes:

#### a. En planta de piso

#### b. En planta baja

#### c. En planta bajo cubierta, vinculada a la vivienda inmediatamente inferior.

### 5. Compatibilidad de las categorías con las distintas clases de suelo

El cuadro siguiente se resume la compatibilidad de las distintas categorías del uso con las clases de suelo, sin menoscabo de la asignación de usos pormenorizada que se establecerá en las correspondientes normas particulares para cada clase, categoría y zona de suelo:

Categoría del uso vivienda		Suelo urbano		Suelo de núcleo rural	Suelo rústico
		Consolidado	No consolidado		
1	Unifamiliar	SÍ	SÍ	SÍ	(*)
2	Colectiva	SÍ	SÍ	-	-

(\*)solo será admisible en suelo rústico cuando se trate de viviendas vinculadas a una explotación agrícola o ganadera, mediante la autorización de la Comunidad Autónoma.

### 6. Condiciones

El reglamento del uso se hará acuerdo con el Decreto 29/2.010, de 4 de marzo, por lo que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.

Se prohíbe expresamente el uso residencial en plantas sótano y semisoto.

## CAPÍTULO IV/IV. USOS TERCIARIOS

### Artículo 168. Uso Campamento de turismo

#### 1. Definición

Se entiende por uso de campamento de turismo el servicio de alojamiento turístico mediante contraprestación económica, en un espacio de terreno debidamente delimitado y acondicionado, dotado de instalaciones y servicios en el que se pernocta en tiendas de campaña, albergues móviles, caravanas, bungalows, módulos móvil-hombre u otros elementos móviles o desmontables. También se incluyen diente uso los campamentos que se llevan a cabo en edificios de carácter permanente siempre y cuando no tengan carácter de residencia habitual.

#### 2. Clasificación

Dentro del uso de campamento de turismo se establecen las siguientes categorías:

##### a. Categoría 1ª: Elementos de campada

Comprende aquellas instalaciones donde la acampada se realiza solamente con tiendas de campaña.

##### b. Categoría 2ª: Elementos móviles

Comprende aquellas instalaciones donde la acampada se realiza con tiendas de campaña y/o elementos como albergues móviles, caravanas, bungalows, módulos móvil-hombre u otros elementos móviles o desmontables sin naturaleza permanente desde el punto de vista constructivo.

c. Categoría 3ª: Elementos permanentes

Comprende campamentos juveniles, albergues, centros de vacaciones escolares, campamentos de instituciones, asociaciones o entidades.

3. Condiciones

El reglamento del uso se hará acuerdo con la siguiente legislación sectorial:

- Decreto 144/2.013, de 5 de septiembre, por lo que se establece la ordenación de los campamentos de turismo en Galicia.
- Decreto 48/2.016, de 21 de abril, por lo que se establece la ordenación de los albergues turísticos en Galicia.

**Artículo 169. Uso Comercial**

1. Definición

Se entiende por uso comercial en un terreno o edificación los siguientes:

- a. Los establecimientos en los que la actividad principal es a venta de productos directamente al público o la prestación de servicios relacionados con los mismos (comercios, supermercados, droguerías, etc.)
- b. Los establecimientos en los que se prestan directamente al público determinados servicios no necesariamente relacionados con la venta de productos, pero la prestación de servicios realizase en dicto local (lavanderías, salones de peluquerías, etc.).
- c. Los almacenamientos de productos para a venta directa cuando su carga de fuego, ponderada y corregida, calculada según el Real Decreto 786/2.001, de 6 de julio, por lo que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en edificios industriales, sea inferior a 3.000.000 Megajulios (Mj).

2. Clasificación

En los establecimientos comerciales se establecen las siguientes categorías:

a. Categoría 1ª. Local

Son los pequeños establecimientos comerciales no molestos con las viviendas, siendo un uso compatible con el de vivienda dentro de la misma edificación o terreno, en posición de planta de semisoto, planta baixorasante, planta baja, entreplanta, en parcela o edificación anexa.

En núcleo rural el volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes en el núcleo; en caso de que resulte imprescindible superarlo, por exigencias de la actividad, deberá descomponerse en dos o más volúmenes conectados entre sí con el fin de adaptar las volumetrías a las tipologías tradicionales propias del medio rural.

b. Categoría 2ª. Comercial compatible residencial

Son aquellas actividades comerciales compatibles con el uso de vivienda en zonas de núcleo urbano, siendo un uso compatible con el de vivienda dentro de la misma edificación o terreno, en posición de planta de semisoto, planta baixorasante, planta baja, entreplanta, en parcela o edificación anexa. Se admite en todas las posiciones si no existe el uso residencial. Superficie útil para exposición y venta al público inferior a 250 m<sup>2</sup>.

c. Categoría 3ª. Comercial mixta

Son aquellas actividades comerciales compatibles con el uso de vivienda en zonas de núcleo urbano, siendo el un uso característico o mayoritario dentro de la misma edificación o terreno, en posición de planta de semisoto, planta baixorasante, planta baja, entreplanta, en parcela o edificación anexa. Se admite en todas las posiciones si no existe el uso residencial. Superficie útil para exposición y venta al público inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

d. Categoría 4ª. Comercial

Son aquellas actividades comerciales incompatibles con el uso residencial, siendo un uso característico o mayoritario de la edificación, en todas las posiciones, y que podan situarse en terrenos destinados a uso global comercial.

e. Categoría 5ª. Comercial especial

Son aquellas actividades comerciales incompatibles con las zonas de núcleo urbano o de núcleo rural, siendo un uso característico o mayoritario de la edificación, en todas las posiciones, y que por sus especiales

características deban situarse en posición aislada y con medidas correctoras especiales, en terrenos destinados a uso comercial.

f. Categoría 6ª. Comercial desmontable

Son aquellas actividades comerciales, desmontables aquellas que tienen una actividad temporal en un espacio de terreno debidamente delimitado y acondicionado, dotado de instalaciones y servicios de elementos móviles o desmontables. Las instalaciones tienen que ser desmontables sin naturaleza permanente desde el punto de vista constructivo. Son ejemplo las ferias, mercados, atracciones, etc.

3. Compatibilidad de las categorías del uso comercial con las distintas categorías de suelo

El cuadro siguiente resume la compatibilidad de las distintas categorías del uso con las categorías de suelo, sin menoscabo de la asignación de usos pormenorizada que se establecerá en las correspondientes normas particulares para cada clase, categoría y zona de suelo:

Categoría del uso comercial	Suelo urbano		Suelo de núcleo rural	Suelo rústico
	Consolidado	No consolidado		
1 Local	SÍ	SÍ	SÍ	-
2 Compatible residencial	SÍ	SÍ	-	-
3 Comercial mixta	SÍ	-	-	-
4 Comercial	-	-	-	-
5 Comercial especial	-	-	-	-
6 Comercial desmontable	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ

4. Condiciones

El reglamento del uso se hará acuerdo con la siguiente legislación sectorial:

- Ley 8/2.013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia.
- Ley 13/2.010, de 17 de diciembre, del comercio interior de Galicia.
- Decreto 144/2.016, de 22 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento único de regulación integrada de actividades económicas y apertura de establecimientos.

**Artículo 170. Uso Garaje-aparcamiento**

1. Definición

Se entiende por uso de garaje o aparcamiento la zona de un edificio o terreno destinada al estacionamiento de vehículos, excepto los estacionamientos destinados al transporte regular de personas o mercancías.

1. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

a. Categoría 1ª. Independiente

ES el albergado por edificio exclusivo, aunque pueda estar situado en una zona con otros usos.

En suelo de núcleo rural la dimensión máxima será asimilable a de los alpendres tradicionales del núcleo.

b. Categoría 2ª. Compatible

Son aquellos ubicados dentro de otra edificación con uso principal de vivienda. Se pueden situar en posición de planta sótano, semisoto, bajo rasante y planta baja.

c. Categoría 3ª. Aparcamiento al aire libre

Son aquellos terrenos dedicados a aparcamientos al aire libre.

2. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con su legislación sectorial.

**Artículo 171. Uso Hotelero**

1. Definición

Se entiende por uso hotelero el servicio de alojamiento turístico mediante contraprestación económica, en una edificación que presta un servicio de alojamiento de forma temporal a las personas, con o sin comedor, y prestación de servicios de carácter complementario.

## 2. Clasificación

En los establecimientos hoteleros se establecen las siguientes categorías:

### a. Categoría 1ª: Hotel

Aquel establecimiento que ocupa la totalidad de un o varios edificios o una parte independizada de los mismos, constituyendo un uso característico o mayoritario en posición de planta baja, planta de piso y/o baixocuberta.

### b. Categoría 2ª: Pensión

Aquel establecimiento que ocupa una parte independizada de un edificio, constituyendo un uso permitido en posición de planta baja, planta de piso y/o baixocuberta.

### c. Categoría 3ª: Turismo rural

Aquel establecimiento ubicado en las edificaciones en medio rural, que por su antigüedad y características de construcción, responde a la tipología estudiada en el Estudio del medio rural y Análisis del asentamiento poblacional, constituyendo un uso característico o mayoritario en posición de planta baja, planta bajo rasante, planta de piso y/o baixocuberta.

### d. Categoría 4ª: Viviendas turísticas

Se entiende por vivienda turística los establecimientos unifamiliares aislados los que se preste servicio de alojamiento turístico, con un número de plazas no superior a diez y que dispone, por estructura y servicios, de las instalaciones y del mobiliario adecuado para su utilización inmediata, así como para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro del establecimiento.

### e. Categoría 5ª: Albergues turísticos

Son aquellos establecimientos que ofrecen alojamiento por plaza, mayoritariamente en habitaciones de capacidad múltiple, con el sin servicios complementarios.

## 3. Condiciones

El reglamento del uso se hará acuerdo con la siguiente legislación sectorial:

- Ley 7/2.011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia.
- Decreto 12/2.017, de 26 de enero, por lo que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Decreto 142/2.006, de 27 de julio, que modifica el anterior.
- Decreto 191/2.004, de 29 de julio, por lo que se establece la ordenación de los establecimientos de turismo rural.

## **Artículo 172. Uso Oficinas**

### 1. Definición

Se entiende por uso de oficinas en una edificación el dedicado a actividades de gestión (bancarias, notaría, gestorías, etc.) y prestación de servicios al público no relacionados con la venta de productos, consistentes en la entrega de actos documentados (despachos profesionales, ingenierías, etc.), ejercidas tanto por profesionales como por empresas de servicios o compañías.

### 2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

#### a. Categoría 1ª. Independiente

ES el albergado por edificio exclusivo, aunque poda estar situado en una zona con otros usos (compañías de suministro energético, entidades bancarias, etc.).

#### b. Categoría 2ª. Compatible

Son aquellos ubicados dentro de otra edificación con uso principal de vivienda. Se pueden situar en posición de planta bajo rasante, planta baja, entreplanta, o planta de piso.

### 3. Condiciones

El reglamento del uso se hará acuerdo con su legislación sectorial.

## Artículo 173. Uso Recreativo

### 1. Definición

Se entiende por uso recreativo, agrupando los usos hosteleros y de espectáculos, aquellos terrenos o edificios o zonas de reunión, de acceso público exista o no una contraprestación económica por la prestación del servicio, vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general.

Según el nomenclátor del Real Decreto 2816/1.982, de 27 de agosto, por lo que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, tenemos los siguientes usos:

#### a. ( I ) Espectáculos públicos en edificios o locales

- ( 1 ) Espectáculos públicos (teatros, cines, circos, teleclubes y similares).
- ( 2 ) Espectáculos o actividades deportivas.

#### b. ( II/II ) Espectáculos públicos al aire libre

- ( 3 ) Espectáculos públicos y actividades deportivas al aire libre.

#### c. ( III/III ) Actividades recreativas

- ( 4 ) Juegos de azar (casinos, salas de juego, salones recreativos y similares).
- ( 5 ) Atracciones (parques de atracciones, zoológicos y similares).
- ( 6 ) Otras actividades recreativas (discotecas, salas de fiesta y similares).

#### d. ( IV/IV ) Establecimientos públicos hostelería

- ( 7 ) Establecimientos públicos, hostelería (restaurantes, bares, cafés y similares).

### 2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

#### a. Categoría 1ª. Local

Son los pequeños locales de ocio no molestos con las viviendas, siendo un uso compatible con el de vivienda dentro de la misma edificación o terreno, en posición de planta de planta baixorante, planta baja, entreplanta, en parcela o edificación anexa.

En núcleo rural el volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes en el núcleo; en caso de que resulte imprescindible superarlo, por exigencias de la actividad, deberá descomponerse en dos o más volúmenes conectados entre sí con el fin de adaptar las volumetrías a las tipologías tradicionales propias del núcleo.

#### b. Categoría 2ª. Recreativo compatible residencial

Son aquellas actividades de ocio compatibles con el uso de vivienda en zonas de núcleo urbano, siendo un uso compatible con el de vivienda dentro de la misma edificación o terreno, en posición de planta de planta baixorante, planta baja, entreplanta, en parcela o edificación anexa. Se admite en todas las posiciones si no existe el uso residencial.

#### c. Categoría 3ª. Recreativo mixta

Son aquellas actividades de ocio compatibles con el uso de vivienda en zonas de núcleo urbano, siendo el un uso característico o mayoritario dentro de la misma edificación o terreno, en posición de planta de planta baixorante, planta baja, entreplanta, en parcela o edificación anexa. Se admite en todas las posiciones si no existe el uso residencial.

#### d. Categoría 4ª. Recreativo

Son aquellas actividades de ocio incompatibles con el uso residencial, siendo un uso característico o mayoritario de la edificación, en todas las posiciones, y que podan situarse en terrenos destinados a uso global comercial.

#### e. Categoría 5ª. Recreativo de carácter especial

Son aquellas actividades de ocio incompatibles con las zonas de núcleo urbano o de núcleo rural, siendo uso característico o mayoritario de la edificación, en todas las posiciones, y que por sus especiales características deban situarse en posición aislada y con medidas correctoras especiales, en terrenos destinados a usos terciarios.

#### f. Categoría 6ª. Recreativo desmontable

Son aquellas actividades de ocio, incluidas las eventuales comerciales, desmontables aquellas que tienen una actividad temporal en un espacio de terreno debidamente delimitado y acondicionado, dotado de instalaciones y servicios de elementos móviles o desmontables. Las instalaciones tienen que ser desmontables sin naturaleza permanente desde el punto de vista constructivo. Son ejemplo las ferias, fiestas, plazas de toros desmontables, atracciones, etc.

### 3. Compatibilidad de las categorías del uso de ocio con las distintas categorías de suelo

El cuadro siguiente resume la compatibilidad de las distintas categorías del uso con las categorías de suelo, sin menoscabo de la asignación de usos pormenorizada que se establecerá en las correspondientes normas particulares para cada clase, categoría y zona de suelo:

Categoría del uso recreativo		Suelo urbano		Suelo de núcleo rural	Suelo rústico
		Consolidado	No consolidado		
1	Local	SÍ	SÍ	SÍ	-
2	Compatible residencial	SÍ	SÍ	-	-
3	Recreativo mixta	SÍ	SÍ	-	-
4	Recreativo	-	-	-	-
5	Recreativo de carácter especial	-	-	-	-
6	Recreativo desmontable	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ

### 4. Condiciones

El reglamento del uso se hará acuerdo con la siguiente legislación sectorial:

- Ley 8/2.013, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia.
- Ley 3/2.010, de 3 de noviembre, del comercio interior de Galicia.
- Decreto 144/2.016, de 22 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento único de regulación integrada de actividades económicas y apertura de establecimientos.
- Real Decreto 2.816/1.982, de 27 de agosto, por lo que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

## CAPÍTULO V/V. USO INDUSTRIAL

### Artículo 174. Uso Industrial

#### 1. Definición

Entendiera por uso industrial aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, obtención, elaboración, transformación reparación de productos. Distinguimos, entre otros, los siguientes usos industriales pormenorizados:

- a. Productivo: aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicta.
- b. Almacenaje: aquel uso que comprende el depósito, guardia y distribución grosista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.
- c. Logístico: aquel uso que comprende las operaciones de distribución a grande escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestructuras de transporte y largo recorrido.

#### 2. Clasificación

En los establecimientos industriales se establecen las siguientes categorías:

##### a. Categoría 1ª. Artesanal

Son las actividades productivas o pequeños talleres de artesanía no molestos con las viviendas, siendo un uso compatible con el de vivienda dentro de la misma edificación o terreno, en posición de planta de semisoto, planta bajo rasante, planta baja, en parcela o edificación anexa. Superficie máxima construida de 250 m<sup>2</sup>.

En núcleo rural el volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes en el núcleo; en caso de que resulte imprescindible superarlo, por exigencias del uso o de la

actividad, deberá descomponerse en dos o más volúmenes conectados entre sí con el fin de adaptar las volumetrías a las tipologías tradicionales propias del medio rural.

b. Categoría 2ª. Industrial compatible residencial

Son aquellas actividades industriales compatibles con el uso de vivienda en zonas de núcleo urbano, siendo un uso compatible con el de vivienda dentro de la misma edificación o terreno, en posición de planta de semisoto, planta bajo rasante, planta baja, en parcela o edificación anexa.

Superficie máxima construida de 250 m2.

c. Categoría 3ª. Industrial mixta

Son aquellas actividades industriales compatibles con el uso de vivienda en zonas de núcleo urbano, siendo el un uso característico o mayoritario dentro de la misma edificación o terreno, en posición de planta de semisoto, planta bajo rasante, planta baja, en parcela o edificación anexa. Se admite en todas las posiciones, si no existe el uso residencial.

d. Categoría 4ª. Industrial

Son aquellas actividades industriales incompatibles con las zonas de núcleo urbano o de núcleo rural, siendo uso característico o mayoritario de la edificación, en todas las posiciones, y que puedan situarse en térreos destinados a uso global industrial.

e. Categoría 5ª. Industrial especial

Son aquellas actividades industriales incompatibles con las zonas de núcleo urbano o de núcleo rural, siendo uso característico o mayoritario de la edificación, en todas las posiciones, y que por sus especiales características deban situarse en posición aislada y con medidas correctoras especiales, en terrenos destinados a uso industrial.

3. Compatibilidad de las categorías del uso industrial con las distintas categorías de suelo

El cuadro siguiente resume la compatibilidad de las distintas categorías del uso con las categorías de suelo, sin menoscabo de la asignación de usos pormenorizada que se establecerá en las correspondientes normas particulares para cada clase, categoría y zona de suelo:

Categoría del uso industrial		Suelo urbano		Suelo de núcleo rural	Suelo rústico
		Consolidado	No consolidado		
1	Artesanal	SÍ	SÍ	SÍ	-
2	Compatible residencial	SÍ	SÍ	-	-
3	Industrial mixta	SÍ	-	-	-
4	Industrial	-	-	-	-
5	Industrial especial	-	-	-	-

4. Condiciones

El reglamento del uso se hará acuerdo con la siguiente legislación sectorial:

- Ley 21/1.992, de 16 de julio, de industria.
- Real Decreto Legislativo 1/2.015, de 12 de febrero, por lo que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la comunidad autónoma de Galicia en materia de política industrial.
- Normativa de protección contra incendios en establecimientos industriales.

**CAPÍTULO VI/VI. USOS DOTACIONALES**

**Artículo 175. Uso Administrativo-Institucional**

1. Definición

Aquel que comprende los edificios institucionales y dependencias administrativas, judiciales, diplomáticas y otras de análoga finalidad.

2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

a. Categoría 1ª. Independiente

ES el albergado por edificio exclusivo, aunque pueda estar situado en una zona con otros usos

b. Categoría 2ª. Compatible

Son aquellos ubicados dentro de otra edificación con uso principal de vivienda. Se pueden situar en posición de planta bajo rasante, planta baja, entreplanta o planta de piso.

3. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con su legislación sectorial.

**Artículo 176. Uso Deportivo**

1. Definición

Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la práctica de deportes en recintos delimitados, tanto al aire libre como en el interior.

2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

a. Categoría 1ª. Instalaciones al aire libre

Aquellas instalaciones, donde las prácticas deportivas tienen lugar al aire libre o descubiertas (pistas polideportivas, campos de fútbol, piscinas, etc.), y tienen construcciones anexas para vestuarios, servicios, etc.

b. Categoría 2ª. Instalaciones cubiertas

Aquellas instalaciones, donde las prácticas deportivas tienen lugar dentro de edificaciones cubiertas (pabellones, piscinas cubiertas, etc.).

c. Categoría 3ª. Compatible

Son aquellos ubicados dentro de otra edificación con uso principal de vivienda. Se pueden situar en posición de planta bajo rasante y planta baja. Al aforo será inferior a 300 personas.

3. Condiciones

El reglamento del uso se hará acuerdo con el Real Decreto 2.816/1.982, de 27 de agosto, por lo que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas y el Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 177. Uso Dotacional múltiple**

1. Definición

Cualificación genérica para reservas de suelo con destino a equipamientos a las que no se le asigne un uso específico en el momento de la gestión del instrumento de planeamiento, dejando su definición para un momento posterior.

**Artículo 178. Uso Educativo-Docente**

1. Definición

Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual y de enseñanza en cualquier de sus niveles, comascolas infantiles, centros de enseñanza primaria, secundaria, universitaria, formación profesional, academias, centros de formación y otros análogos.

2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

a. Categoría 1ª. Independiente

ES el albergado por el edificio exclusivo, aunque pueda estar situado en una zona con otros usos.

b. Categoría 2ª. Compatible

Son aquellos ubicados dentro de otra edificación con uso principal de vivienda. Se pueden situar en posición de planta baixorasante, planta baja, entreplanta y planta de piso.

3. Condiciones

El reglamento del uso se hará acuerdo con la legislación sectorial.

### **Artículo 179. Uso Espacio libre**

#### 1. Definición

Aquel uso que comprende los espacios libres de dominio y uso públicos.

#### 2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

##### a. Categoría 1ª. Plazas y áreas peatonales

Son los espacios libres urbanos caracterizados por estar preferentemente al aire libre, con carácter peatonal, estar mayoritariamente pavimentados y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana.

##### b. Categoría 2ª. Paseos peatonales

Son las zonas verdes de desarrollo lineal y preferentemente arboladas, destinadas al paseo y a la estancia de las personas.

##### c. Categoría 3ª. Áreas de juego

Son las zonas verdes localizadas al aire libre y dotadas del mobiliario y características adecuadas para ser destinadas a juego de niños o deporte al aire libre.

##### d. Categoría 4ª. Parques y jardines

Son las zonas verdes caracterizadas por estar al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente ajardinadas y destinarse a la estancia y convivencia sectorial y ciudadana.

#### 3. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con su legislación sectorial.

### **Artículo 180. Uso Infraestructura o Servicio**

#### 1. Definición

Son aquellos terrenos, construcciones o instalaciones que albergan las infraestructuras y obras públicas en general, tales como los centros y las redes de abastecimiento de agua; los centros de producción, servicio, transporte y abastecimiento de energía eléctrica y gas; las redes de saneamiento, estaciones de depuración y los sistemas vinculados a la reutilización de aguas residuales; los centros de recogida y tratamiento de los residuos sólidos; los ferrocarriles, puertos y aeropuertos; las telecomunicaciones; y, en general, todas las que resulten así calificadas en virtud de la legislación específica, de los instrumentos de ordenación territorial o del planeamiento urbanístico.

#### 2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

##### a. Categoría 1ª. Pequeñas infraestructuras

Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren, en los que las edificaciones necesarias para el funcionamiento de las infraestructuras y servicios técnicos son inferiores a los 50 m<sup>2</sup>.

##### b. Categoría 2ª. Infraestructuras

Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren, en los que las edificaciones necesarias para el funcionamiento de las infraestructuras y servicios técnicos son superiores a los 50 m<sup>2</sup>.

##### c. Categoría 3ª. Otras instalaciones

Todas aquellas instalaciones que superen los parámetros señalados en las categorías anteriores.

#### 3. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con su legislación sectorial.

### **Artículo 181. Uso Mortuorio**

#### 1. Definición

Comprende los usos y actividades dedicadas a los servicios funerarios y mortuorios, así como cremación de cadáveres.

## 2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

### a. Categoría 1ª. Servicios Funerarios Independientes

ES el albergado por edificio exclusivo, aunque pueda estar situado en una zona con otros usos. Dedicado a la permanencia y guardia de cadáveres, tanatorios, funerarias, con servicio o no de cremación o incineración.

### b. Categoría 2ª. Servicios Funerarios compatibles

Son aquellos ubicados dentro de otra edificación con uso principal de vivienda. Dedicado la permanencia y guardia de cadáveres, tanatorios, funerarias sin servicio de cremación o incineración.

## 3. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con el Decreto 151/2.014, de 20 de noviembre, de sanidad mortuoria de Galicia.

## **Artículo 182. Uso Religioso**

### 1. Definición

Se entiende por uso religioso de un terreno o edificación el dedicado al culto y los relacionados con él.

### 2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

#### a. Categoría 1ª. Independiente

ES el albergado por edificio exclusivo, aunque pueda estar situado en una zona con otros usos (templos, iglesias, capillas, etc.).

#### b. Categoría 2ª. Compatible

Son aquellos ubicados dentro de otra edificación con uso principal de vivienda. Se pueden situar en posición de planta bajo rasante y planta baja (iglesias, capillas, catecumenados, etc.).

### 3. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con su legislación sectorial.

## **Artículo 183. Uso Sanitario Asistencial**

### 1. Definición

Se entiende por uso sanitario asistencial al destinado a proporcionar asistencia sanitaria en áreas médicas y/o quirúrgicas con la finalidad de realizar un diagnóstico y tratamiento de los pacientes que atiende, aquellos otros destinados a proporcionar servicios sociales atención de primaria o especializada al conjunto de la población o grupos específicos, o aquellos que presten asistencia continuada a personas que presentan carencias de autonomía y que en su mayoría son incapaces de valerse por sí mismas.

### 2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

#### a. Categoría 1ª. Ambulatorio

Aquel centro destinado a proporcionar asistencia sanitaria en áreas médicas y/o quirúrgicas, en régimen ambulatorio o de internamiento por un tiempo inferior a veinticuatro horas, con la finalidad de realizar un diagnóstico y tratamiento de los pacientes que atiende (ambulatorios, centros de salud, etc.).

#### b. Categoría 2ª. Hospitalario

Aquel centro destinado a proporcionar asistencia sanitaria en áreas médicas y/o quirúrgicas, en régimen de internamiento por un tiempo superior a veinticuatro horas, y ambulatorio, con la finalidad de realizar un diagnóstico y tratamiento de los pacientes que atiende (hospitales, clínicas, sanatorios, etc.).

#### c. Categoría 3ª. Servicios sociales

Se entiende por centro de servicios sociales aquel destinado a proporcionar servicios sociales de atención de primaria o especializada al conjunto de la población o grupos específicos, pudiéndose prestar también asistencia sanitaria en áreas médicas (centros sociales, centros de día, centros ocupacionales, etc.).

d. Categoría 4ª. Asistencial

Se entiende por centro asistencial aquel destinado a proporcionar servicios sociales de atención primaria o especializada al conjunto de la población o grupos específicos, pudiéndose prestar también asistencia sanitaria en áreas médicas, en régimen de internamiento o alojamiento por un tiempo superior a vintecatro horas, o también ambulatorio, en particular la asistencia continuada a personas que presentan carencias de autonomía y que en su mayoría son incapaces de valerse por sí mismas, incluidos los menores de edad y tercera edad (residencias de la tercera edad, unidades residencias de personas con trastornos mentales, centros de acogida, albergues, centros de día, etc.).

3. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con la siguiente legislación sectorial:

- Ley 13/2.008, de 3 de diciembre, de servicios sociales de Galicia.
- Decreto 12/2.009, de 8 de enero, regula la autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios.
- Decreto 329/2.005, de 28 de julio, por lo que se regulan los centros de menores y los centros de la atención a la infancia.
- Decreto 186/2.003, de 6 de marzo, condiciones de autorización, de los centros hospitalarios de la comunidad autónoma de Galicia.
- Decreto 347/2.002, de 5 de diciembre, por lo que se regulan los pisos protegidos, viviendas de transición, y unidades residenciales para personas con trastornos psíquicos.
- Decreto 243/1.995, de 28 de julio, por lo que se regula el régimen y autorización y acreditación de centros de servicios sociales
- Decreto 240/1.995, de 28 de julio, por lo que se regula los centros de atención primaria.
- Orden 13/04/2.007, que modifica el Orden de 18 de abril de 1.995, por la que se regulan las condiciones y requisitos específicos que deben cumplir los centros de atención a personas mayores.
- Orden, de 18 de abril de 1.995, por la que se regulan las condiciones y requisitos específicos que deben cumplir los centros de atención a personas mayores.

**Artículo 184. Uso Servicio Público**

1. Definición

Comprende aquellas instalaciones relacionadas con servicios públicos no contempladas en las demás, como son las instalaciones de protección civil, mercados, seguridad ciudadana y otras análogas.

Comprende los usos y actividades dedicadas al enterramiento de cadáveres.

2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

a. Categoría 1ª. Independiente

ES el albergado por edificio exclusivo, aunque pueda estar situado en una zona con otros usos.

b. Categoría 2ª. Compatible

Son aquellos ubicados dentro de otra edificación con uso principal de vivienda. Se pueden situar en posición de planta bajo rasante y planta baja.

c. Categoría 3ª. Cementerios

Son aquellas instalaciones con servicio de enterramiento, que también pueden ofrecer servicios religiosos.

3. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con su legislación sectorial. Por ejemplo, en el caso de los cementerios con el Decreto 151/2.014, de 20 de noviembre, de sanidad mortuoria de Galicia.

**Artículo 185. Uso Social-Cultural**

1. Definición

Aquel uso que comprende las actividades de índole cultural como bibliotecas, museos, teatros, auditorios, aulas de la naturaleza y otros servicios de análoga finalidad, así como aquellas actividades que fomentan la asociación, las exposiciones, las reuniones, los cursos formativos y prestan ayudas favorecedoras de la

participación y bienestar social de las personas, y especialmente dirigido a grupos que necesiten especial atención como mujeres, ancianos, niños, etc.

## 2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

### a. Categoría 1ª. Independiente

ES el albergado por edificio exclusivo, aunque pueda estar situado en una zona con otros usos.

### b. Categoría 2ª. Compatible

Son aquellos ubicados dentro de otra edificación con uso principal de vivienda. Se pueden situar en posición de planta baixorante, planta baja, entreplanta o piso.

## 3. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con su legislación sectorial.

## **CAPÍTULO VII/VII. USOS DEL SECTOR PRIMARIO**

### **Artículo 186. Uso Acuícola**

#### 1. Definición

Se entiende por uso acuícola las actividades dedicadas a la acuicultura, entendidas como cultivos de especies vegetales o animales en el agua.

#### 2. Clasificación

En los usos acuícolas se establecen las siguientes categorías:

##### a. Categoría 1ª. Acuicultura continental

Son aquellas instalaciones dedicadas a la cría de pescado en las aguas continentales, agua dulce (ríos, lagos, embalses, etc.), como las piscifactorías.

##### b. Categoría 2ª. Acuicultura marina

Son aquellas instalaciones dedicadas a la cría de especies marinas en agua salada (costas, bahías, enseñadas, lagunas, rías bocas de ríos, etc.), como granjas marinas, viveros, cetarias.

#### 3. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con su legislación sectorial.

### **Artículo 187. Uso Agrario**

#### 1. Definición

Se considera agrícolas las actividades ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales no forestales, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros, invernaderos, etc.

#### 2. Clasificación

En las construcciones e instalaciones agrícolas se establecen las siguientes categorías:

##### a. Categoría 1ª. Instalaciones desmontables

Tendrán esta consideración la instalación de invernaderos con destino exclusivo al uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables.

##### b. Categoría 2ª. Instalaciones auxiliares

Son aquellas pequeñas construcciones e instalaciones agrícolas, tales como silos, hórreos, invernaderos, galpones, stands para aperos y otras construcciones agropecuarias de superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>.

##### c. Categoría 3ª. Instalaciones agrícolas

Son aquellas construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros, invernaderos y otras construcciones agropecuarias de superficie superior a 50 m<sup>2</sup>.

#### 3. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con su legislación sectorial.

### **Artículo 188. Uso Extractivo**

### 1. Definición

Se entiende por uso extractivo las actividades dedicadas a la explotación de los recursos minerales, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras.

### 2. Clasificación

Según el tipo de actividad podemos hablar de las siguientes categorías:

#### a. Categoría 1ª. Explotación minera

Son aquellas actividades extractivas dedicadas al aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquier que fueran su origen y estado físico, mediante técnicas propias de la minería, pudiendo ser tanto subterráneas como a cielo abierto en las formas de talas, terrazas, contorno, canteras y craveiras.

#### b. Categoría 2ª. Extracción de áridos o tierras.

Son aquellas explotaciones a cielo abierto en la forma de craveiras dedicadas a la obtención de materiales detríticos, tales como grabas, arenas y jables.

### 3. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con la siguiente legislación sectorial:

- Ley 22/1.973, de 21 de julio, de minas.
- Ley 3/2.008, del 23 de mayo, de ordenación de la minería de Galicia.

## **Artículo 189. Uso Forestal**

### 1. Definición

Se entiende como uso forestal el relativo al cultivo o crecimiento espontáneo y natural de especies arbóreas y de otros vegetales asociados las masa arbóreas, susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado de la madera y otros productos asociados, incluyendo actividades propias de su explotación en origen, como a guardia, tala, serrado, desguace, etc.

### 2. Clasificación

En los usos forestales se establecen las siguientes categorías:

#### a. Categoría 1ª. Instalaciones de apoyo

Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de la madera o la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, como los dedicados a la guardia de la madera, los secadoiros abiertos, así como las de defensa forestal, stands de guardia, torres de vigilancia.

#### b. Categoría 2ª. Instalaciones de primero corte

Construcciones e instalaciones de apoyo a la explotación forestal, los aserraderos de primera transformación de la madera para entresaca y troceado para transporte, con superficie inferior a 2.000 m<sup>2</sup>

### 3. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con su legislación sectorial.

## **Artículo 190. Uso Ganadero**

### 1. Definición

Considerara uso ganadero todas aquellas actividades relativas a la cría y explotación de todo tipo de ganado, tales como el apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos e instalaciones apícolas.

### 2. Clasificación

Según el tipo de actividad podemos hablar de las siguientes categorías:

#### a. Categoría 1ª. Pequeñas explotaciones

Son aquellas pequeñas construcciones e instalaciones destinadas a usos ganaderos para el autoconsumo.

#### b. Categoría 2ª. Explotaciones con base territorial. Estabulación abierta

Se consideran explotaciones con base territorial y estabulación abierta aquellas actividades de la ganadería extensiva vinculada a los recursos del suelo y su alimentación se produce en parte en el pastoreo o productividad de los terrenos adyacentes, en el que los animales hacen vida en el exterior, y solo se estabulan para los aprovechamientos y tratamientos, excepto los pequeños corrales domésticos.

c. Categoría 3ª. Explotaciones con base territorial. Estabulación cerrada

Se consideran explotaciones con base territorial y estabulación cerrada aquellas actividades de la ganadería extensiva vinculada a los recursos del suelo y su alimentación se produce en parte en el pastoreo o productividad de los terrenos adyacentes, permaneciendo los animales en cuadras o cortes, saliendo so al exterior para al pastoreo, excepto los pequeños corrales domésticos.

d. Categoría 4ª. Explotaciones sin base territorial

Se consideran explotaciones sin base territorial a aquellas actividades de la ganadería intensiva desligada de los recursos del suelo, donde los animales permanecen en granjas o cebaderos, sin la búsqueda del alimento en el exterior, excepto los pequeños corrales domésticos.

3. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con su legislación sectorial.

**Artículo 191. Uso complementario del sector primario**

1. Definición

Se entiende por uso complementario del sector primario las actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre y cuando guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino del predio o de la explotación del recurso natural.

2. Clasificación

Según el tipo de actividad podemos hablar de las siguientes categorías:

a. Categoría 1ª. Aprovechamiento de la energía hidráulica

Son las instalaciones que aprovechan la fuerza hidráulica como energía de trabajo, se localizan en los cursos del agua, como los molinos, las herrerías o los mazos.

b. Categoría 2ª. Aprovechamiento de la energía eólica

Son las instalaciones que aprovechan la energía eólica como energía de trabajo, como los molinos de viento.

c. Categoría 3ª. Aprovechamiento de la energía solar

Son las instalaciones que aprovechan la energía solar como fuente de energía.

d. Categoría 4ª. Transformación de la energía hidráulica

Son las instalaciones que transforman la fuerza hidráulica en otra energía, se localizan en los cursos del agua, como pueden ser las minicentrales eléctricas y los embalses.

e. Categoría 5ª. Transformación de la energía eólica

Son las instalaciones que transforman la energía eólica en otra energía, como los parques eólicos.

f. Categoría 6ª. Transformación de la energía solar

Son las instalaciones que transforman la energía solar en otra energía.

3. Condiciones

El reglamento del uso se hará de acuerdo con su legislación sectorial.

**TÍTULO VII/VII. SISTEMAS GENERALES**

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 192. Ámbito de aplicación**

El presente PXOM prevé asreservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio predominante del conjunto de la población, de su asentamiento, movilidad y empleo, en proporción adecuada a las necesidades de la población, y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del Plan.

**Definición de los sistemas generales**

1. Se definen cómo sistemas generales los elementos determinantes del desarrollo urbano, integrantes de la estructura general y orgánica del territorio definidos y delimitados en los planos de ordenación del presente PGOM.
2. Los sistemas generales que determinan la estructura del general y orgánica del territorio serán los siguientes:

a. Sistema general de infraestructuras de comunicaciones

- Sistema general de comunicación viaria.

b. Sistema general de espacios libres y zonas verdes públicas

- Formado por los parques, jardines, áreas de ocio, áreas de expansión y recreo.

c. Sistema general de equipamientos

Formada por las dotaciones de carácter general de titularidad pública.

d. Sistema general de servicios urbanos

- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales
- Suministro de energía eléctrica.

3. Los sistemas generales se encuentran grafitados en los planos de ordenación del término municipal, escala 1/20.000 y 1/5.000, en los planos de ordenación de núcleos rurales, escala 1/2.000, y en los planos de ordenación del suelo urbano, escala 1/1.000.

## CAPÍTULO II/II. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES

### Artículo 194. Sistema general de comunicación viaria

1. Se entiende por sistema viario el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de vehículos.
2. El sistema general de comunicación viaria está constituido por la red de carreteras y caminos.
3. Tendrán la consideración de carreteras las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para a la circulación de vehículos automóviles.

No tendrán la consideración de carreteras:

- las vías urbanas, entendidas como las que componen la red interior de comunicaciones de una población, excepto las travesías y los tramos urbanos de las carreteras.
  - los caminos públicos o privados, entre los que se incluyen los caminos de servicio, vecinales, agrícolas, forestales o pecuarios.
4. Tendrán la consideración de caminos, las pistas, caminos, calles, cortafuegos y vías rurales construidas fundamentalmente para a la circulación de vehículos agrícolas con el objetivo de la explotación, conservación, y mantenimiento del medio rural, así como acceso a las distintas parcelas del suelo rústico y de núcleo rural, así como los caminos de servicio de dominio y uso público.
  5. Se considera tramo urbano de una carretera aquel que discurre por el suelo clasificado por el planeamiento como urbano o de núcleo rural cuando, en este último, cuente con alineaciones marcadas en el planeamiento, y aquel fuera sometido a informe favorable de la administración titular de la carretera.
  6. Se considera travesía el tramo de una carretera en el que, discurriendo por el suelo clasificado como urbano o de núcleo rural, existen edificaciones consolidadas que formen parte del núcleo de población. Pueden ser travesías urbanas o rurales, dependiendo de se discurren por suelo clasificado como urbano o núcleo rural respectivamente.

Las travesías urbanas pueden adquirir la condición de vías urbanas cuando su tráfico sea mayoritariamente urbano y exista una alternativa viaria que proporcione un mejor nivel de servicio, suponga una reducción de los tiempos de viaje y mantenga la continuidad del itinerario a través de carreteras de titularidad de la administración titular de la travesía o de otras administraciones de mayor ámbito territorial. Las travesías urbanas que alcancen la condición de vías urbanas serán entregadas al ayuntamiento según los procedimientos de cambio de titularidad previstos en la ley.

### Artículo 195. Sistema general de carreteras

1. El sistema general de carreteras está constituido por la red de carreteras que comunican los diferentes núcleos de población del ayuntamiento y con los ayuntamientos colindantes.
2. Legislación aplicable:
  - Ley 37/2.015, de 29 de septiembre, de carreteras.
  - Real Decreto 1.812/1.994, de 2 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento general de carreteras.

- Ley 8/2.013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia.
  - Ley 6/2.015, de 7 de agosto, por la que se modifica la Ley 8/2.013, de carreteras de Galicia.
  - Decreto 66/2.016, de 26 de mayo, por lo que se aprueba el Reglamento general de carreteras de Galicia.
3. Atendiendo a la titularidad de las carreteras en el ayuntamiento de Navia de Suarna hablaremos de carreteras autonómicas, provinciales y municipales.

#### **Artículo 196. Actuaciones de interés general**

Las obras de carreteras promovidas por la Administración estatal, autonómica o las entidades locales, así como las realizadas en las zonas donde se sitúen sus elementos funcionales, en el resto de la zona de dominio público o en la zona de servidumbre, por constituir obras públicas de interés general, no están sometidas a la licencia o control preventivo municipal, en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2.015 y del artículo 27 de la Ley 8/2.013.

#### **Artículo 197. Delimitación de zonas de protección del dominio público viario**

1. Para la protección del dominio público viario, además de la zona de dominio público, se establecen las zonas de protección de la carretera, denominadas de servidumbre y afición, así como el establecimiento de las líneas límite de edificación contemplados en la legislación sectorial anteriormente citada.
2. En las carreteras de titularidad autonómica, provincial y municipal no se establecen ni zonas de protección de la carretera ni línea límite de edificación en los terrenos clasificados como urbanos y en los terrenos clasificados como núcleo rural, estos últimos cuando la administración titular de la carretera haya informado favorablemente sobre su delimitación y su ordenación urbanística.
3. Las distancias de las zonas de dominio público, afición, servidumbre y líneas límite de edificación serán las establecidas en la normativa sectorial de aplicación según la categoría y titularidad de carretera.
4. Cuando las zonas de dominio público, servidumbre o afición se superpongan entre ellas, prevalecerá en todo caso el régimen establecido para la zona de dominio público sobre la de servidumbre y el de esta sobre la de afición.
5. Si la línea límite de edificación quedara incluida dentro de la zona de dominio público o de la zona de la servidumbre, esta línea se establecerá en la línea límite exterior de la zona de servidumbre.
6. En el caso de existieren túneles, puentes, viaductos, estructuras u obras similares, los terrenos comprendidos entre la proyección ortogonal de las líneas exteriores de delimitación de las obras sobre el terreno que no formen parte de la zona de dominio público formarán parte de la zona de servidumbre, y las líneas exteriores de delimitación de las obras asumirán la función de las aristas exteriores de la explanación a los efectos de la determinación de la zona de afición.
7. La administración titular de la red de carreteras podrá, excepcionalmente, tramitar un expediente de reducción de las distancias señaladas en este artículo, fuera de los tramos urbanos, siempre que quede garantizada la ordenación de los márgenes de la carretera, el adecuado control de sus accesos y la seguridad vial, cuando en una carretera, o en tramos concretos de ella, las características del lugar hagan extraordinariamente difícil respetar las distancias señaladas.

Serán trámites preceptivos en la tramitación del expediente la emisión de un informe vinculante por parte de la consellería competente en materia de carreteras y a de un informe del ayuntamiento.

8. Los tramos urbanos de las carreteras autonómicas y provinciales en los que se reducen las distancias generales fijadas en los apartados precedentes aparecen grafitados en los planos de ordenación de los núcleos rurales, en aplicación del artículo 103.2 del Decreto 66/2.016. Estas reducciones vienen determinadas por alguna de las siguientes circunstancias: la existencia de una orografía accidentada, la existencia de edificaciones consolidadas o la necesidad de situar elementos funcionales de la carretera.

#### **Artículo 198. Limitaciones de uso de los terrenos adyacentes a las carreteras de titularidad autonómica, provincial y municipal**

1. En la zona de dominio público:
  - a) Solo atardecer autorizables aquellos usos, obras, instalaciones o actividades indicados en el artículo 43 de la Ley 8/2.013.

- b) La ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad, está sujeta al deber de obtener a correspondiente autorización, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en su caso, salvo que expresamente sea permitida por la Ley 8/2.013 o por su reglamento.
- c) La competencia para autorizar la ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en la zona de dominio público le corresponde a la administración titular de la carretera.

En el caso de obras, instalaciones o actividades, no ejecutadas por la administración titular de la carretera, en la parte de la zona de dominio público de los tramos urbanos distinta de las calzadas y de sus arcenes, las antedichas autorizaciones serán otorgadas por el ayuntamiento, luego del informe vinculante de la administración titular de la carretera. Ese informe también será preciso en el caso de obras que vaya a realizar el propio ayuntamiento.

- d) Las limitaciones a la propiedad y a la titularidad de otros derechos establecidos para la zona de dominio público serán efectivas también para los terrenos afectados por actuaciones previstas, luego de aprobados definitivamente los anteproyectos, proyectos de trazado o proyectos de construcción correspondientes.

#### 2. En la zona de servidumbre:

- a) Solo atardecer autorizables aquellos usos, obras, instalaciones o actividades indicados en el artículo 44 de la Ley 8/2.013.
- b) La ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en la zona de servidumbre, está sujeta al deber de obtener a correspondiente autorización, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en su caso, salvo que expresamente sea permitida por la Ley 8/2.013 o por su reglamento.
- c) La competencia para autorizar la ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en la zona de servidumbre le corresponde a la administración titular de la carretera.
- d) Las limitaciones a la propiedad y a la titularidad de otros derechos establecidos para la zona de servidumbre serán efectivas también para los terrenos afectados por actuaciones previstas, luego de aprobados definitivamente los anteproyectos, proyectos de trazado o proyectos de construcción correspondientes.

#### 3. En la zona de afición:

- a) Solo atardecer autorizables aquellos usos, obras, instalaciones o actividades indicados en el artículo 45 de la Ley 8/2.013.
- b) La ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en la zona de afición, está sujeta al deber de obtener a correspondiente autorización, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en su caso, salvo que expresamente sea permitida por la Ley 8/2.013 o por su reglamento.
- c) La competencia para autorizar la ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en la zona de afición le corresponde a la administración titular de la carretera.
- d) Las limitaciones a la propiedad y a la titularidad de otros derechos establecidos para la zona de afición serán efectivas también para los terrenos afectados por actuaciones previstas, luego de aprobados definitivamente los anteproyectos, proyectos de trazado o proyectos de construcción correspondientes.

#### 4. Entre la carretera y la línea límite de edificación:

- a) Solo atardecer autorizables aquellos usos, obras, instalaciones o actividades compatibles con el indicado en el artículo 46 y en la disposición adicional primera de la Ley 8/2.013.
- b) Las limitaciones a la propiedad y a la titularidad de otros derechos establecidos por la línea límite de edificación serán efectivas también para los terrenos afectados por actuaciones previstas, luego de aprobados definitivamente los anteproyectos, proyectos de trazado o proyectos de construcción correspondientes.

- 5. En los contornos de protección de los elementos incluidos en el catálogo no se permitirán modificaciones de las alineaciones u obras de ampliación y construcción de caminos o callejeros sin el informe vinculante y preceptivo del organismo competente en materia de patrimonio cultural.

- 6. Para la ejecución de obras e instalaciones en el contorno de las carreteras autonómicas, se establece cómo requisito previo al otorgamiento de la licencia municipal, la realización de los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables, así como para el establecimiento de las limitaciones a la edificabilidad o de la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse los umbrales recomendados, según el establecido en la normativa básica estatal en materia de ruido o en la correspondiente normativa autonómica de desarrollo.

### Artículo 199. Condiciones exigibles en las carreteras de titularidad autonómica

- 1. Condiciones de parcelación :

- a) En las parcelas colindantes con carreteras de titularidad autonómica solo se permitirán parcelaciones cuando todas las parcelas resultantes hayan resuelto su acceso a través de otros viarios públicos que no sean de titularidad autonómica. En consecuencia, no se permitirán parcelaciones en el caso de las parcelas que cuenten con acceso a través de alguna carretera de titularidad autonómica.
- b) Para la realización de parcelaciones en las zonas de servidumbre y afición, será requisito la obtención previa de la autorización del órgano competente de la administración titular de la carretera, excepto en suelo de núcleo rural, cuando los terrenos en los que se pretende realizar la parcelación estén reconocidos como tramo urbano por dicho órgano.

## 2. Condiciones de posición de la edificación:

- a) En suelo de núcleo rural, las edificaciones y otras construcciones en las márgenes de las carreteras autonómicas no se situarán más próximas a estas que la alineación de edificaciones señalada en los planos de ordenación.

En suelo urbanizable y suelo rústico, se prohíbe cualquier tipo de construcción de nueva planta, por encima o por debajo de la rasante del terreno, entre las carreteras de titularidad autonómica y la línea límite de edificación.

- b) No se admitirán vuelos sobre las alineaciones de edificación que dan frente a las carreteras autonómicas.
- c) Para la ejecución de todo tipo de edificaciones y otras construcciones en las zonas de servidumbre y afición, será requisito la obtención previa de la autorización del órgano competente de la administración titular de la carretera, excepto en suelo de núcleo rural, cuando los terrenos en los que se pretende realizar aquellas estén reconocidos como tramo urbano por dicho órgano.

## 3. Condiciones de posición del cierre:

- a) En suelo de núcleo rural, los cierres de parcelas en las márgenes de las carreteras de titularidad autonómica cumplirán:
  - Los cierres completamente diáfanos, sobre piquetes sin cimentación de obra de fábrica, podrán situarse en el borde de la parcela, siempre que se acrediten debidamente las circunstancias de aprovechamiento agrícola o ganadero.
  - Los cierres diáfanos, con cimentación de obra de fábrica que no sobresalga más de 50 cm en ningún punto de la rasante del terreno, no podrán situarse entre la carretera y la línea más lejana de ella que resulte de comparar la situación de la alineación oficial exterior con la de una línea paralela al borde de la parcela a una distancia de 2 m medida horizontal y ortogonalmente desde aquella.
  - El resto de cierres no diáfanos o y obra de fábrica, no podrán situarse más próximos a la carretera que la alineación de edificación.
- b) En suelo rústico, la posición de los cierres de parcelas en las márgenes de las carreteras de titularidad autonómica se regirá por la legislación y normativa sectorial aplicable en materia de carreteras.
- c) Para la ejecución de cierres en las zonas de servidumbre y afición, será requisito la obtención previa de la autorización del órgano competente de la administración titular de la carretera, excepto en suelo de núcleo rural, cuando los terrenos en los que se pretende realizar aquellos estén reconocidos como tramo urbano por dicho órgano.

## 4. Condiciones de acceso :

- a) Será requisito para el establecimiento de accesos a las carreteras autonómicas la obtención previa de la autorización del órgano competente de la administración titular de la carretera autonómica.
- b) El otorgamiento de dicha autorización será requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia municipal para realizar cualquier tipo de edificación en la parcela, excepto en el caso de que se disponga de un acceso alternativo que no se realice a través de la carretera autonómica.

## Artículo 200. Condiciones exigibles en las carreteras de titularidad provincial

1. En la red viaria de titularidad de la Diputación provincial de Lugo regirá el dispuesto para las carreteras de titularidad provincial en la vigente legislación sectorial autonómica de aplicación: Ley de carreteras de Galicia y Reglamento general de carreteras de Galicia.
2. En los tramos urbanos de las carreteras delimitadas conforme la dicha normativa, las edificaciones, construcciones e instalaciones en las márgenes de las carreteras provinciales no se situarán más próximas a estas que la línea de edificación señalada en los planos de ordenación. Los cierres de hincas no podrán situarse por delante de la alineación oficial de viario señalada en los planos de ordenación, salvo los que sean completamente diáfanos sobre piquetes sin cimentación de obra de fábrica, en cuyo caso podrán situarse fuera de la zona de dominio público y a una distancia no inferior a 6 m. del eje de la vía.

Las actuaciones que se pretendan realizar por delante de dichas alineaciones requerirán autorización o informe favorable de la Diputación, resultando autorizables:

- Con carácter general: las obras de mantenimiento, conservación y rehabilitación que no tenga carácter estructural y se realicen sin cambio de uso ni incremento de volumen ni cambio de la configuración de la envolvente exterior.
  - Con carácter excepcional: las que habían supuesto cambio de uso o rehabilitación estructural, atendiendo a la garantía de la seguridad vial, al interés público o social así calificados de la actuación, al patrimonio cultural, a la naturaleza del núcleo, y a que las edificaciones u obras previstas no afecten gravemente a la funcionalidad o explotación de la red viaria ni acentúen las causas de inadecuación a la misma.
3. Las actuaciones de edificaciones o cierres que se sitúen más lejos de la carretera que las respectivas alineación oficiales aplicables podrán ser autorizadas directamente por el Ayuntamiento, previo reconocimiento expreso por la Diputación de los correspondientes tramos urbanos conforme a la normativa sectorial.
  4. Según el establecido por la Diputación Provincial de Lugo, en el pleno ordinario de 30 de abril de 2.019, en lo tocante a su red viaria, la línea límite de edificación se situará cuando menos a la distancia de 7 metros del límite exterior de la calzada, debiendo resultar fuera de la zona de servidumbre y la distancia no inferior a 10m del eje de trazado de la vía.

#### **Artículo 201. Sistema general de caminos**

1. El sistema general de caminos está constituido por la red de caminos grafitados en los planos de ordenación, los que están documentados en el catastro, sistemas de información geográfica, cartografías y cualquier otro en el que se encuentre acreditada su existencia.
2. Atendiendo a su titularidad hablaremos de caminos municipales y privados.
3. Según su importancia se distinguen la red primaria de caminos de la red secundaria de caminos:
  - Constituyen la red primaria de caminos, aquellos de mayor importancia o interés por su vertebración y comunicación del territorio, por su interés patrimonial o turístico o cualquier otra característica que lo singularice.
  - Constituyen la red secundaria de caminos el resto de caminos de titularidad pública o privada.

#### **Artículo 202. Limitaciones de uso de los terrenos adyacentes a los caminos**

1. Las construcciones y cerramientos que se construyan con obra de fábrica, vegetación ornamental u otros elementos permanentes, en zonas no consolidadas por la edificación, tendrán que desplazarse un mínimo de 4 metros del eje del camino al que den frente, excepto que el instrumento de ordenación establezca una distancia superior.

Únicamente se excluye de esta obligación la colocación de marcos y cerramientos de postes y alambre destinados a delimitar la propiedad rústica.

2. En los núcleos rurales, puesto que las edificaciones son continuadas y sus características hacen imposible el respeto de las distancias señaladas en el apartado anterior las distancias serán las recogidas en los planos de ordenación de los núcleos rurales del presente PGOM.
3. En los contornos de protección de los elementos incluidos en el catálogo no se permitirán modificaciones de las alineaciones u obras de ampliación y construcción de caminos o callejeros sin el informe vinculante y preceptivo del organismo competente en materia de patrimonio cultural.

### **CAPÍTULO III/III. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS**

#### **Artículo 203. Sistema general de espacios libres**

1. Se entiende por sistema general de espacios libres el formado por los parques, jardines, áreas de ocio, áreas de expansión y recreo de carácter público constituidas al servicio predominante del conjunto de la población.
2. Los espacios libres se encuentran grafitados en los planos de ordenación y: 1/5.000 del término municipal y en los planos de ordenación de núcleos rurales y: 1/2.000.
3. Serán admisibles los siguientes usos pormenorizados, según el Título VI/VI Normas sobre usos del presente Plan General:
  - a. Dotacional. Espacios libres
  - b. Dotacional. Infraestructura o servicio.
4. Se habían permitido los siguientes usos pormenorizados según el Título VI/VI Normas sobre usos del presente Plan General:

- a. Terciario. Comercial. Categoría 1ª Local.
- b. Terciario. Recreativo. Categoría 1ª Local.
- c. Dotacional. Social-Cultural. Categoría 1ª Independiente.
- d. Dotacional. Deportivo. Categoría 1ª Instalaciones al aire libre.
5. Se permitirá la realización de obras de conservación, rehabilitación, mejora, reforma y ampliación, obras de nueva planta y obras de demolición.
6. Las edificaciones cumplirán los siguientes parámetros:
 

	Una planta.
a. Número de plantas	Se permite una planta sótano o semisoto, siempre y cuando no se modifique la rasante del terreno.
b. Altura de cornisa	3 m.
c. Altura sobre el terreno	3 m.
d. Altura de coronación	1,50 m.
e. Pendiente de cubierta	Pendiente igual o inferior a 35°.
f. Superficie en planta	No superará los 100 m <sup>2</sup> .
g. Edificabilidad máxima	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
h. Recuamentos mínimos	3 m. a todos los colindantes.

#### Artículo 204. Criterios de diseño para los espacios libres y las zonas verdes públicas

1. Las zonas verdes se proyectarán con especies vegetales autóctonas de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 630/2.013, de 2 de agosto, por lo que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras. Se buscará en su diseño generar un paisaje acorde con el entorno natural, primando las especies autóctonas adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona, en congruencia con el valor paisajístico de las antedichas especies.
2. Los árboles existentes se mantendrán y se conservarán en buen estado, integrándolas en la ordenación de los ámbitos.
3. Se reutilizarán los ejemplares arbóreos y el sustrato orgánico extraídos en las actuaciones de urbanización.
4. Prantexaranse medidas de ahorro de agua.
5. Se emplearán luminarias que reduzcan la contaminación lumínica.
6. Las edificaciones presentes en el ámbito, se las había habido, deberán ser proyectadas de forma que provoquen el mínimo impacto visual, de manera que las actuaciones resulten integradas en el contorno.
7. Los espacios libres y zonas verdes de uso público deberán estar convenientemente dotados con sendas peatonales, caminos, cuestas y demás elementos, cumpliendo las condiciones de accesibilidad de la normativa estatal y autonómica.

Se exceptúa a áreaZV-6, calificada como sistema general de espacio libre que tiene a categorización de suelo rústico especialmente protegido. En esta zona se respetará el medio natural, con una urbanización básica limitada a la apertura o acondicionamiento de sendas peatonales y con una mínima dotación de mobiliario urbano integrado en el contorno.

#### CAPÍTULO IV/IV. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

##### Artículo 205. Sistema general de equipamiento comunitario

1. Se entiende por sistema general de equipamiento comunitario las dotaciones generales de carácter público constituidas por las construcciones o instalaciones que albergan un uso dotacional al servicio predominante del conjunto de la población.
2. Según el uso dotacional tenemos los siguientes tipos de equipamientos integrantes del sistema general.
  - Administrativo-InstitucionalA
  - DeportivoD
  - Dotacional múltipleDM

- Educativo-DocenteE
  - Infraestructura o servizoIS
  - Sanitario-AsistencialS
  - Servicio PúblicoSP
3. Los equipamientos se encuentran grafitados en los planos de ordenación y:1/5.000 del término municipal y en los planos de ordenación de núcleos rurales y:1/2.000.
  4. Los nuevos cementerios que se pretendan construir deberán estar alejados un mínimo de 500 metros de las zonas pobladas, medidos desde la delimitación del suelo de núcleo rural y del suelo urbano. Dentro de esta distancia no se podrá autorizar la construcción de viviendas o edificaciones destinadas a alojamientos residenciales permanentes ni temporales.

Alrededor del suelo destinado a la construcción de un cementerio se establece un perímetro de 50 metros de longitud totalmente libres de todo tipo de construcción, medidos a partir del cierre exterior del cementerio. Podrán situarse dentro de este perímetro los edificios e instalaciones de carácter religioso, tanatorios o velatorios. Resumidamente:

Nuevos cementerios	Distancia	Prohibición
Distancia a zonas pobladas	< 500 m.	Edificaciones residenciales.
Zona libre de construcciones	< 50 m.	Todo tipo de construcciones (excepto uso religioso, tanatorios o velatorios).

## CAPÍTULO V/V.SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS

### Artículo 206. Sistema general de infraestructuras y servicios

1. Se entiende por sistema general de servicios urbanos el constituido por las redes de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica al servicio predominante del conjunto de la población.
2. Los equipamientos de abastecimiento y saneamiento del ayuntamiento son de carácter local atendiendo a las necesidades de cada núcleo de población, el conjunto constituiría el sistema general.
3. El sistema general de energía eléctrica está constituido por las redes de alta y media tensión, y los transformadores.
4. Las líneas y terrenos adyacentes a las líneas eléctricas estarán afectados por las zonas de dominio público, afición, servidumbre, así como al establecimiento de las líneas de edificación contemplados por la siguiente normativa sectorial o a que a complemento o sustituya:
  - Ley 21/2.013, de 26 de diciembre del sector eléctrico.
  - Real Decreto 223/2.008, de 15 de febrero, que aprueba el Reglamento sobre las condición técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
  - Real Decreto 842/2.002, de 2 de agosto, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Instrucciones técnicas complementarias ITC-BT- 01 a 51
  - Real Decreto 1.955/2.000, de 1 de diciembre. por lo que se regulan las actividad de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalación de energía eléctrica, en cuanto el que se refiere a las limitaciones para la constitución de servidumbres de paso.
  - Real Decreto 337/2.014, de 9 de mayo, por lo que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y las instrucciones técnicas complementarias.
  - Decreto 275/2.001, de 4 de octubre, por lo que se establecen determinada condiciones técnicas específicas de diseño y mantenimiento a las que se deberán someter las instalación eléctricas de distribución.

## TÍTULO VIII/VIII.SUELO URBANO

### CAPÍTULO IDISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 207. Determinaciones en suelo urbano

1. El presente PGOM contiene las siguientes determinaciones en suelo urbano consolidado:
  - a. Delimitación de su perímetro.

- b. Cualificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y condiciones de edificación correspondientes a cada zona.
  - c. Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, indicando su carácter público o privado.
  - d. Espacios reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado y las condiciones de edificación garantizando su integración en el contorno en el que se deban situar.
  - e. Trazado y características de la red viaria pública, con señalización de alineaciones.
  - f. Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillados, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
  - g. Establecimiento de plazos para la edificación.
2. El presente PGOM contiene las siguientes determinaciones en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada:
- a. Delimitación del ámbito de planeamiento.
  - b. Cualificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona.
  - c. Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en la LSG.
  - d. Trazado y características de la red de comunicaciones propias del ámbito y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con la señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.
  - e. Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillas, energía eléctrica, iluminación pública, telecomunicaciones y gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
  - f. Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.
  - g. Medidas necesarias y suficientes para garantizar a adecuada conexión del ámbito con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Igualmente, deberá resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros.
  - h. Ordenación detallada de los suelos destinados por el PGOM a sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito.
  - i. Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación.
  - j. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de ellos.

#### **Artículo 208. Clasificación del suelo urbano**

1. El presente PGOM clasifica cómo suelo urbano los terrenos integrados en la malla urbana existente cumpliendo los siguientes requisitos:
  - a. Cuentan con acceso rodado público y con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, proporcionados mediante las correspondientes redes públicas o pertenecientes a las comunidades de usuarios reguladas por la legislación sectorial de aguas, y con características adecuadas para servir a la edificación existente y a la permitida por el plan.

Para estos efectos, las carreteras y vías de concentración parcelaria no servirán de soporte para la clasificación cómo urbanos de los terrenos adyacentes, excepto cuando estén integrados en la malla urbana.

- b. Que, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el apartado anterior, estén comprendidos en áreas ocupadas por la edificación, por lo menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para ella, según la ordenación que el PGOM establezca.
2. Se consideran incluidos en la malla urbana los terrenos que dispongan de una urbanización básica constituida por unas vías de acceso y comunicación y unas redes de servicios de las que puedan servirse los terrenos y que estos, por su situación, no estén desligados del urdido urbanístico ya existente.

**Artículo 209. Ámbito del suelo urbano**

1. Se clasifica como suelo urbano el siguiente asentamiento poblacional grafitado y delimitado en los planos de ordenación y gestión urbanística:

Código INE	Población	Id	Parroquia	Superficie m2
27034120200	La Prueba	1	La Prueba de Navia (Sta. M <sup>a</sup> Magdalena)	126.836,60

2. El presente PGOM divide la totalidad del suelo urbano en un único distrito (DU-1), atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística y a la accesibilidad de la población a las dotaciones, utilizando preferentemente como límites los sistemas generales y los elementos estructurantes de la ordenación urbanística, y coincidiendo en la mayor parte en su extensión con los barrios, parroquias o unidades territoriales con características homogéneas.

**Artículo 210. Distritos del suelo urbano**

1. El presente PGOM divide la totalidad del suelo urbano en distritos, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística y a la accesibilidad de la población a las dotaciones, utilizando preferentemente como límites los sistemas generales y los elementos estructurantes de la ordenación urbanística, y coincidiendo en la mayor parte de su extensión con los barrios, parroquias o unidades territoriales con características homogéneas.
2. En el presente PGOM se establece el siguiente distrito en suelo urbano, correspondiéndose con el grafitado en los planos de ordenación del suelo urbano:

Código INE	Población	Id	Parroquia	Distrito	Superficie m2
27034120200	La Prueba	1	La Prueba de Navia (Sta. M <sup>a</sup> Magdalena)	Du-1	126.836,60

**Artículo 211. Categorías del suelo urbano**

1. En el suelo urbano se diferencian las siguientes categorías:
  - a. Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que reúnan la condición de sonar o que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de sonar mediante obras accesorias y de escasa entidad que pueden ejecutarse simultáneamente con las de edificación.
  - b. Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, por los terrenos que reúnan alguna de las siguientes condiciones:
    - Terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización.
    - Terrenos en los que sean necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana.
    - Terrenos en los que se desarrollen actuaciones de dotación, entendiendo como tales aquellos en los que sea necesario incrementar las dotaciones públicas para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística, sin requerir la reforma o renovación de la edificación.
2. En el suelo urbano de La Prueba se diferencian los siguientes terrenos:

Código INE	Población	Id	Distrito	Suelo urbano consolidado m2	Suelo urbano no consolidado m2
27034120200	La Prueba	1	Du-1	110.706,30	16.130,30

**CAPÍTULO II/II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO****Artículo 212. Derechos de los propietarios del suelo urbano**

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de sonares y a edificar estos en las condiciones establecidas en la Ley 2/2.016e en el presente PGOM y, cuando proceda, participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas.

**Artículo 213. Deberes de los propietarios del suelo urbano**

1. En **suelo urbano consolidado**, los propietarios tienen los siguientes deberes:

- a. Ceder gratuitamente a la administración titular de la vía los terrenos destinados a viarios fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento cuando pretendan parcelar, edificar o rehabilitar integralmente.
- b. Completar por su cuenta la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no a tuvieran, la condición de sonar, en los supuestos de edificar o rehabilitar integralmente. Para tal efecto, afrontarán los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y ejecutar las obras necesarias para conectar con las redes de servicios y viaria en funcionamiento.
- c. Regularizar los predios para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuera preciso por ser la su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.
- d. Edificar los sonares en los plazos que señala el Plan General.
- e. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que esta mantenga en todo momento las condiciones establecidas en el artículo 135 de la LSG.
- f. Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles ubicados en el área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Igualmente, deberán indemnizar los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones y plantaciones que no puedan conservarse.

**2. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen los siguientes deberes:**

- a. Cederle obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado al sistema local de espacios libres, zonas verdes y equipamientos y, a la administración titular correspondiente, lo destinado a viarios.
- b. Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas al ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General incluya o adscriba al polígono en el que estén comprendidos los terrenos, así como ejecutar la urbanización únicamente de los incluidos en el polígono en las condiciones que determine el Plan.
- c. Costear y, en su caso, ejecutar o completar las obras de urbanización del polígono, así como las conexiones con los sistemas generales existentes, en los plazos establecidos por el planeamiento.
- d. Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto. La administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondiente de esos terrenos, que deberán ser asumidas por los propietarios.
- e. Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles ubicados en el área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material de este.
- g. Edificar los sonares en el plazo que señala el Plan General.

**Artículo 214. Aprovechamiento urbanístico suelo urbano**

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

- a. En los terrenos incluidos en la categoría de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del Plan sobre la parcela. Los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o luego de la normalización de predios.
- b. En los terrenos incluidos en la categoría de suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento resultante de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente. Los propietarios materializarán su aprovechamiento urbanístico sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica.

**Artículo 215. Plazos de la edificación**

1. Los plazos para el cumplimiento del deber de edificar los sonares así como de finalizar las edificaciones para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia, y de rehabilitar las edificaciones ruinosas o inadecuadas o aquellas no podan ser sustituidas o demolidas, según la ordenación establecida en el presente PGOM, y en función de la clasificación y cualificación del suelo y de las circunstancias específicas del ayuntamiento, carente de presión urbanística, y con decrecimiento demográfico, serán los siguientes:

Categoría del suelo	Plazo	Inicio del plazo
---------------------	-------	------------------

Urbano consolidado	20 años	Comenzará a contar desde la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Municipal.
Urbano no consolidado	10 años	Comenzará a contar desde la conversión de los terrenos en sonares.

2. El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas con una duración máxima conjunta de un año, por petición de los interesados, por causas justificadas y de forma motivada.

#### **Artículo 216. Actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado**

1. El Ayuntamiento podrá promover actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado para hacer posible la ejecución de elementos concretos previstos por el planeamiento. La obtención de los terrenos necesarios se realizará mediante expropiación forzosa, por convenio entre el Ayuntamiento y el propietario o por permuta forzosa con terrenos del patrimonio público municipal del suelo.
2. La ejecución de actuaciones en medio urbano que no impliquen transformación urbanística y requieran equidistribución de beneficios y cargas, cumplirán el establecido en la Ley 1/ 2.019, 22 de abril, de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas de Galicia y podrán realizarse a través de los réximenes de expropiación, venta, y relevo forzoso reguladas en esa normativa, así como de las modalidades de gestión, directa o indirecta, incluido el convenio con las personas titulares de los bienes inmuebles, que se determinen reglamentariamente.

#### **Artículo 217. Normalización de predios**

1. Las parcelas de suelo urbano consolidado en las que se precise regularizar su configuración física para adaptarlas a las previsiones del planeamiento urbanístico, serán objeto de un procedimiento de normalización de predios.
2. La normalización no producirá minoración de los aprovechamientos atribuidos por el presente PGOM ni imposición de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del municipio. Las posibles variaciones en el valor de los predios se compensarán en metálico o en la forma que se establezca en el procedimiento en cada caso.
3. Podrán delimitarse zonas de normalización de predios no previstas por el PGOM, con inicio del procedimiento bien de oficio o bien por instancia de parte.

#### **Artículo 218. Normas específicas de gestión en el suelo urbano consolidado**

1. La gestión de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración y renovación urbanas en el suelo urbano consolidado cumplirá el establecido en la Ley 1/ 2.019, 22 de abril, de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas de Galicia, o en las normativas que a modifiquen.

#### **Artículo 219. Plan Especial de Protección del Casco Histórico de La Prueba (P.Y.P.C.H.)**

1. Según el dispuesto en el artículo 71 de la LSG, los Planes especiales de protección tendrán como finalidad preservar el ambiente, las aguas continentales, el litoral costero, los espacios naturales, las vías de comunicación, los paisajes de interés, el patrimonio cultural y otros valores análogos.
2. Por el alto grado de interés urbanístico y arquitectónico del asentamiento, con un ámbito, el castillo(declarado B.I.C.) la configuración del núcleo y el alta potencialidad turística del mismo, se considera necesaria la redacción de un Plan Especial de Protección del Casco Histórico de La Prueba.
3. Este plan deberá contener, entre otras las siguientes determinaciones:
  - a. La identificación y justificación de los elementos, ámbitos y valores objeto de protección.
  - b. La definición y regulación de categorías diferenciadas de protección.
  - c. El establecimiento de las medidas adecuadas, como por ejemplo la regulación de los usos permitidos, compatibles o prohibidos, de las actuaciones y obras permitidas y prohibidas sobre los elementos o ámbitos protegidos, y otras que se estimen necesarias para garantizar la protección y conservación, sin perjuicio del establecido en la normativa sectorial correspondiente.
  - d. La regulación y programación de la ejecución de las actuaciones de recuperación, rehabilitación o mejora de los elementos, ámbitos o valores objeto de protección, en su caso.
  - e. La regulación de la señalización y cartelería en el ámbito.
4. El ámbito de aplicación se encuentra delimitado en los planos de ordenación del suelo urbano, escala 1: 1/1.000.
5. El plazo máximo fijado para la redacción del Plan Especial es de 10 años, y comenzará a contar a partir de la Aprobación Definitiva del presente PGOM. En tanto el Plan Especial no esté aprobado definitivamente el ámbito se regirá por la ordenanza de Casco Antiguo, requiriendo el **autorización** del

organismo competente en materia de patrimonio cultural para cualquier actuación, en particular la concesión de licencias o la ejecución de las ya otorgadas.

6. El Plan Especial de Protección del Casco Histórico deberá contener las determinaciones oportunas para eliminar la línea eléctrica aérea que se encuentra en el espacio libre situado en la margen sur del río Navia a su paso por la Prueba.
7. Asimismo, el Plan Especial de Protección del Casco Histórico deberá incluir el tratamiento del muro de contención de la avenida de los Ancares, al sur de la ponte.
8. Previamente a su aprobación definitiva el Plan Especial deberá obtenerse el informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de urbanismo, en los términos previstos en el artículo 75.1.y) de la LSG.

### CAPÍTULO III/III. ORDENANZAS REGULADORAS EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

#### Artículo 220. Ordenanza reguladora Suelo Urbano Dónde está1- CASCO ANTIGUO

##### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U1-CASCO ANTIGUO

#### 1. DEFINICIÓN DE La ORDENANZA O NORMA ZONAL

- |          |  |  |
|----------|--|--|
| <b>a</b> | <b>Nombre de la ordenanza</b>                  | Ordenanza U1-CASCO ANTIGUO.  |
| <b>b</b> | <b>Espíritu de la ordenanza</b>                | La protección y conservación de la trama y de las edificaciones existentes en el casco antiguo mientras no se desarrolla el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de La Prueba (P.Y.P.C.H.). |
| <b>c</b> | <b>Ámbito de aplicación</b>                    | Las zonas grafitadas en el plano de ordenación del suelo urbano y: 1/1.000, correspondientes con las zonas de edificación en el casco antiguo del suelo urbano.  |
| <b>d</b> | <b>Sistema viario y ordenación tradicional</b> | Ordenación alineada.   |
| <b>y</b> | <b>Tipologías edificatorias</b>                | Edificación en callejero cerrado.  |

#### 2. USO CARACTERÍSTICO

- |          |                    |          |  |
|----------|--------------------|----------|--|
| <b>a</b> | <b>Residencial</b> | Vivienda | Categoría 1ª Unifamiliar<br>Categoría 2ª Colectiva |
|----------|--------------------|----------|--|

#### 3. USOS PERMITIDOS

- |          |                  |           |   |
|----------|------------------|-----------|---|
| <b>a</b> | <b>Terciario</b> | Comercial | Categoría 1ª Local<br>Categoría 2ª Comercial compatible residencial<br>Categoría 6ª Comercial desmontable |
|----------|------------------|-----------|---|

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U1-CASCO ANTIGUO

	Hotelero	Todas las categorías
	Oficinas	Todas las categorías
	Recreativo	Categoría 1ª Local Categoría 2ª Recreativo compatible residencial Categoría 6ª Recreativo desmontable
	Garaje-aparcamiento	Todas las categorías
<b>b</b>	<b>Industrial</b>	Industrial
		Categoría 1ª Artesanal Categoría 2ª Industrial compatible residencial
<b>c</b>	<b>Dotacional</b>	Todos los usos
		Todas las categorías, excepto los usos de: Mortuario. Categoría 1ª Independiente Servicio público. Categoría 3ª Cementerios Sanitario-asistencial. Categoría 2ª Hospitalario
<b>d</b>	<b>Infraestructura o servicio</b>	Todos los usos
		Todas las categorías, excepto los usos de: Categoría 2ª Infraestructuras Categoría 3ª Otras instalaciones

#### 4. OBRAS Y TIPO DE ACTUACIONES

		Cualquier actuación en este ámbito requiere del informe del organismo competente en materia de patrimonio cultural.
<b>a</b>	<b>Actuaciones permitidas</b>	Obras de conservación de las edificaciones existentes, siempre y cuando no supongan variación de las características esenciales del edificio, ni alteración del volumen y de la tipología tradicional, conservando los elementos tipológicos característicos de las edificaciones según el documento del Análisis del asentamiento poblacional.
<b>b</b>	<b>Actuaciones prohibidas</b>	No se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, incrementos o alteraciones de volumen, parcelaciones ni agregaciones que supongan modificación de las fachadas y, en general, cambios que afecten a la armonía del conjunto. Se prohíben los parcelamientos de predios. Se prohíbe el vaciamiento de las edificaciones. Queda prohibida la demolición de las construcciones existentes, excepto los siguientes supuestos: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Las edificaciones que estén en ruina técnica</li> <li>b. Todos los añadidos y edificaciones auxiliares que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva, o que por sus materiales supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio. Igualmente todos los alpendres, almacenes y edificaciones auxiliares que estén en iguales condiciones.</li> <li>c. El de las derivadas de un expediente de reposición de la legalidad urbanística.</li> </ul>
<b>c</b>	<b>Autorización de las demoliciones</b>	En los supuestos previstos, se solicitará licencia de demolición acercándole al proyecto técnico un estudio justificado y motivado del cumplimiento y veracidad de las circunstancias que concurren de acuerdo con el especificado anteriormente. En ningún caso se podrá derribar un edificio o cualquier otro bien incluido en el Catálogo del PGOM, mismo que se hubiera obtenido la declaración de ruina, si no cuenta con la autorización expresa del Organismo competente en materia de Patrimonio Cultural.

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U1-CASCO ANTIGUO

Las obras de derribo y demoliciones en el contorno de protección de elementos catalogados precisarán autorización del Organismo competente en materia de Patrimonio Cultural.

#### 5. OBRAS DE URBANIZACIÓN

- a **Servicios y accesos rodados** La ejecución de las obras se hará de acuerdo con el Título V/V Normas generales de urbanización del presente Plan General.

#### 6. CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS

- a **Formas de la edificación** No se podrá alterar a envolvente del edificio, debiendo conservar las características originales de las edificaciones tradicionales.
- b **Elementos tipológicos** Se adoptarán preferentemente elementos tipológicos referidos en estas normas, utilizando los materiales característicos originales (restituyéndolos o recuperándolos), y dotando a las edificación del acabado idóneo.

### Artículo 221. Ordenanza reguladora Suelo Urbano U2-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

#### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U2- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

#### 1. DEFINICIÓN DE La ORDENANZA O NORMA ZONAL

- a **Nombre de la ordenanza** Ordenanza U2-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.
- b **Espíritu de la ordenanza** Las edificaciones a realizar en estas zonas pretenden mantener las zonas puntuales de edificación de vivienda unifamiliar aislada.
- c **Ámbito de aplicación** Las zonas grafitadas en el plano de ordenación del suelo urbano y: 1/1.000, correspondientes con las zonas de edificación de vivienda unifamiliar aislada en el suelo urbano.
- d **Sistema viario y ordenación tradicional** Ordenación recuada.
- y **Tipologías edificatorias** Edificación aislada.

#### 2. USO CARACTERÍSTICO

- a **Residencial** Vivienda Categoría 1ª unifamiliar

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U2- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

#### 3. USOS PERMITIDOS

<b>a</b>	<b>Terciario</b>	Comercial	Categoría 1ª Local Categoría 2ª Comercial compatible residencial Categoría 3ª Comercial desmontable
		Hotelero	Todas las categorías
		Oficinas	Todas las categorías
		Recreativo	Categoría 1ª Local Categoría 2ª Recreativo compatible residencial Categoría 3ª Recreativo desmontable
		Garaje-aparcamiento	Todas las categorías
<b>b</b>	<b>Industrial</b>	Industrial	Categoría 1ª Artesanal Categoría 2ª Industrial compatible residencial
<b>c</b>	<b>Dotacional</b>	Todos los usos	Todas las categorías, excepto los usos de: Mortuorio. Categoría 1ª Independiente Servicio público. Categoría 3ª Cementerios Sanitario-asistencial. Categoría 2ª Hospitalario
<b>d</b>	<b>Infraestructura o servicio</b>	Todos los usos	Todas las categorías, excepto los usos de: Categoría 2ª Infraestructuras Categoría 3ª Otras instalaciones

#### 4. OBRAS Y TIPO DE ACTUACIONES

<b>a</b>	<b>Obras de conservación</b>	Se permiten
<b>b</b>	<b>Obras de rehabilitación, mejora, reforma y ampliación</b>	Se permiten
<b>c</b>	<b>Obras de nueva planta</b>	Se permiten
<b>d</b>	<b>Obras de demolición</b>	Se permiten

#### 5. OBRAS DE URBANIZACIÓN

<b>a</b>	<b>Servicios y accesos rodados</b>	Se admite la ejecución simultánea de las obras de urbanización accesorias y de escasa entidad para alcanzar la condición de sonar con las de edificación o construcción. La ejecución de las obras se hará de acuerdo con el Título V/V Normas generales de urbanización del presente Plan General.
----------	------------------------------------	--

#### 6. PARÁMETROS DE La EDIFICACIÓN DE Las OBRAS DE NUEVA PLANTA Y AMPLIACIÓN

		Todas las obras de nueva planta y ampliación cumplirán las condiciones de este apartado, no siendo de aplicación el resto de las obras.
<b>a</b>	<b>Condiciones de la parcela</b>	
	Parcela mínima	400 m2.
	Frente mínimo de parcela	15 m.
	Círculo mínimo inscrito	15 m. de diámetro.

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U2- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

#### **b Posición de la edificación en la parcela**

Recuado mínimo de la edificación	3 metros.
Distancia mínima a colindantes	Posterior: 3 metros. Laterales: 3 metros.
Fondo máximo	No se establece.

#### **c Intensidad de la edificación**

Superficie ocupada en planta por la edificación	Será a delimitada por la proyección de todos los elementos edificados de la parcela.
Coefficiente de ocupación	40%.
Coefficiente de edificabilidad	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Edificaciones auxiliares	Se permiten construcciones auxiliares en la parcela destinadas a usos complementarios de la vivienda, con una altura máxima de una planta y 3'5 m. sobre rasante. Su superficie no computará a efectos de edificabilidad pero sí de ocupación máxima en la parcela.

#### **d Volumen de la edificación**

Número máximo de plantas	Dos plantas. Se permite el aprovechamiento baixocuberta como local vivideiro, computando edificabilidad la superficie con altura libre $\geq 1'80m$ . Se permite 1 planta sótano o semisoto sin computar edificabilidad, siempre y cuando no se modifique la rasante del terreno. En estas plantas se prohíbe el uso de vivienda.
Altura máxima de cornisa	7,00 m. medida en el centro de la fachada desde la rasante de acera que de la acceso a la edificación en la planta baja al arranque inferior de la vertiente de cubierta.
Altura máxima sobre el terreno	9,00 m. medida en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta al arranque inferior de la vertiente de la cubierta.
Altura máxima de coronación	3,50 m. a partir del arranque inferior de la vertiente de la cubierta hasta la cumbre de la edificación.
Pendiente máxima de cubierta	35°.

### **7. CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS EN TODO TIPO DE OBRAS**

#### **a Formas de la edificación**

Cuerpos volados	No se permiten cuerpos volados sobre los espacios públicos.
Elementos salientes	Composición libre.

#### **b Elementos tipológicos**

Cierres de parcelas	Se adoptarán preferentemente elementos tipológicos referidos en estas normas, dotando a las edificación del acabado idóneo. Se podrán autorizar cierres de parcelas, sin que superen la altura de 1,5 metros. Podrán ser en piedra o enfusado y pintado, excepto en casos justificados y luego de la autorización preceptiva en el ayuntamiento en el momento de la tramitación de la licencia.
Cubiertas	El material de acabado será la loseta de esquisto de desguace similar a las existentes excepto en casos debidamente justificados y luego de la autorización preceptiva del ayuntamiento en el momento de la tramitación de la licencia.
Fachadas	Los acabados de las fachadas serán libres. Todas las fachadas tendrán el mismo tratamiento que a principal, y

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U2- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

- especialmente las que resulten visibles desde espacios públicos o desde la periferia de la villa.
- Carpintería exterior Libre.
- c **Composición de fachadas, huecos, carpinterías** La composición será libre pero se tendrán en cuenta las condiciones de habitabilidad y de adaptación al ambiente.

### Artículo 222. Ordenanza reguladora Suelo Urbano U3-RESIDENCIAL AGRUPADA

#### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U3-RESIDENCIAL AGRUPADA

#### 1. DEFINICIÓN DE La ORDENANZA O NORMA ZONAL

- a **Nombre de la ordenanza** Ordenanza U3-RESIDENCIAL AGRUPADA.
- b **Espíritu de la ordenanza** Las edificaciones que se pretendan realizar en estas zonas deben continuar la trama iniciada de edificación residencial unifamiliar alineada, de transición entre la edificación propia del casco antiguo y la edificación en bloque cerrado.
- c **Ámbito de aplicación** Las zonas grafitadas en el plano de ordenación del suelo urbano y: 1/1.000, correspondiéndose con el ámbito localizado en la Avda. de Galicia, con una serie de edificaciones que dan las costas al río.
- d **Sistema viario y ordenación tradicional** Ordenación alineada.
- y **Tipologías edificatorias** Edificación aislada o adosada.

#### 2. USO CARACTERÍSTICO

- a **Residencial** Vivienda Categoría 1ª Unifamiliar

#### 3. USOS PERMITIDOS

- a **Terciario**
- |                     |  |
|---------------------|--|
| Comercial           | Categoría 1ª Local<br>Categoría 2ª Comercial compatible residencial<br>Todas las categorías  |
| Hotelero            | Todas las categorías   |
| Oficinas            | Todas las categorías   |
| Recreativo          | Categoría 1ª Local<br>Categoría 2ª Recreativo compatible residencial<br>Todas las categorías |
| Garaje-aparcamiento | Todas las categorías   |
- b **Industrial** Industrial Categoría 1ª Artesanal  
Categoría 2ª Industrial compatible residencial
- c **Dotacional** Todos los usos Todas las categorías, excepto los usos de:  
Mortuorio. Categoría 1ª Independiente  
Servicio público. Categoría 3ª Cementerios  
Sanitario-asistencial. Categoría 2ª Hospitalario

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U3-RESIDENCIAL AGRUPADA

<b>d</b>	<b>Infraestructura o servicio</b>	Todos los usos	Todas las categorías, excepto los usos de: Categoría 2ª Infraestructuras Categoría 3ª Otras instalaciones
----------	-----------------------------------	----------------	---

#### 4. OBRAS Y TIPO DE ACTUACIONES

<b>a</b>	<b>Obras de conservación</b>	Se permiten
<b>b</b>	<b>Obras de rehabilitación, mejora, reforma y ampliación</b>	Se permiten
<b>c</b>	<b>Obras de nueva planta</b>	Se permiten
<b>d</b>	<b>Obras de demolición</b>	Se permiten

#### 5. OBRAS DE URBANIZACIÓN

<b>a</b>	<b>Servicios y accesos rodados</b>	Se admite la ejecución simultánea de las obras de urbanización accesorias y de escasa entidad para alcanzar la condición de sonar con las de edificación o construcción. La ejecución de las obras se hará de acuerdo con el Título V/V Normas generales de urbanización del presente Plan General.
----------	------------------------------------	--

#### 6. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA Y AMPLIACIÓN

<b>a</b>	<b>Condiciones de la parcela</b>	Todas las obras de nueva planta y ampliación cumplirán las condiciones de este apartado, no sendose aplicación al resto de las obras.
	Parcela mínima	100 m <sup>2</sup> . Excepto casos excepcionales debidamente justificados de parcelas de dimensiones menores localizadas entre otras ya edificadas.
	Frente mínimo de parcela	8 m. Se admitirán frentes menores en los casos en los que se admita una parcela inferior a los 100 m <sup>2</sup> .
	Círculo mínimo inscrito	8 m. de diámetro. Se admitirán dimensiones menores en los casos en los que se admita una parcela inferior a los 100 m <sup>2</sup> .
	Condiciones de implantación	Las situaciones de fuerte pendiente de la parcela se resolverán de forma similar a las tradicionales existentes, procurando la integración en el paisaje urbano característica y el mínimo movimiento de tierras.
<b>b</b>	<b>Posición de la edificación en la parcela</b>	
	Líneas de fachada	Son las grafitadas en los planos de ordenación del suelo urbano.
	Recuado mínimo de la edificación	No se establece.
	Distancia mínima a colindantes	Laterales: Se establece el deber de cubrir las medianeras existentes, excepto que se quisiera separar lateralmente la edificación por encontrarse ya recuada la edificación existente en la parcela colindante, en este caso la edificación deberá recuarse lateralmente 3 metros. Para adosarse a colindantes laterales no edificados deberá presentarse compromiso solidario entre los propietarios de ambos sonares, quedando vinculadas al cumplimiento de las condiciones de esta ordenanza.
	Fondo máximo	Será el grafitado en el plano de ordenación del suelo urbano, quedando libre el resto de la parcela.
<b>c</b>	<b>Intensidad de la edificación</b>	
	Superficie ocupada en planta por la	Será a delimitada por la proyección de todos los elementos edificados de la parcela.

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U3-RESIDENCIAL AGRUPADA

edificación	
Coeficiente de ocupación	No se establece.
Coeficiente de edificabilidad	No se establece.
Edificabilidad máxima	Será a resultante de aplicar los criterios de líneas de fachada, fondo máximo y número de plantas.
Volumen máximo	El volumen máximo de construcción será el delimitado por los planos de fachada y de cubierta.
<b>d Volumen de la edificación</b>	
Número máximo de plantas	Dos plantas. Se permite el aprovechamiento baixocuberta como local vivideiro, computando edificabilidad la superficie con altura libre $\geq 1'80m$ . Las plantas que verifiquen las condiciones definidas en el artículo 102. Planta bajo rasante, tendrán la consideración de plantas bajo rasante. Se permite 1 planta bajo rasante o semisoto, siempre y cuando no se modifique la rasante del terreno. En la planta semisoto se prohíbe el uso de vivienda.
Altura máxima de cornisa	7,00 m. medida en el centro de la fachada desde la rasante de acera que de la acceso la edificación en la planta baja al arranque inferior de la vertiente de cubierta, hasta longitudes de fachada de 15 metros, en los siguientes casos escalonarse la edificación.
Altura máxima sobre el terreno	9,00 m. medida en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta al arranque inferior de la vertiente de la cubierta, hasta longitudes de fachada de 15 metros, en los siguientes casos escalonarse la edificación.
Altura máxima de coronación	3,50 m. a partir del arranque inferior de la vertiente de la cubierta o asta la cumbre de la edificación.
Pendiente máxima de cubierta	35°.
<b>7. CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS EN TODO TIPO DE OBRAS</b>	
<b>a Formas de la edificación</b>	
Cuerpos volados	Se permitirán cuerpos volados en calles con ancho $\geq 6$ metros. La profundidad del vuelo será inferior al 10% del ancho de la calle, con un máximo de 1 metro. El arranque se efectuará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable. Podrán ser abiertos o acristalados (galerías).
Elementos salientes	Cornisas y molduras hasta un máximo de 30 cm. Los aleros de las cubiertas podrán volar 40 cm. sobre la fachada. El arranque se efectuará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable. Condicionado por el punto 7.c
Patios	Para alcanzar la dimensión de patio mínimo, el diámetro del patio del círculo inscrito en la planta deberá cumplir con las condición definidas en la normativa de habitabilidad y técnica vigente, y, en todo caso, no será inferior 3m.
<b>b Elementos tipológicos</b>	Se adoptarán preferentemente elementos tipológicos referidos en estas normas, dotando a las edificación del acabado idóneo.
Cierres de parcelas	Se podrán autorizar cierres de parcelas, sin que superen la altura de 1,5 metros. Podrán ser en piedra o enfusado y pintado, excepto en casos justificados y luego de la autorización preceptiva en el ayuntamiento en el momento de la tramitación de la licencia.
Cubiertas	El material de acabado será la loseta de esquisto de desguace similar las existentes, excepto en casos debidamente justificados y luego de la autorización preceptiva del ayuntamiento en el momento de la tramitación de la licencia.
Fachadas	Los acabados podrán ser en piedra o enfusado y pintado, excepto en casos

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U3-RESIDENCIAL AGRUPADA

		<p>justificados y luego de la autorización preceptiva en el ayuntamiento en el momento de la tramitación de la licencia.</p> <p>Todas las fachadas tendrán el mismo tratamiento que a principal, y especialmente las que resulten visibles desde espacios públicos o desde la periferia de la villa.</p> <p>Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.</p> <p>Se evitará la fragmentación mediante líneas horizontales que marquen el forjado mediante cualquier tipo de acabado.</p> <p>Se prohíben los chapados en piedra.</p> <p>Libre.</p>
c	<b>Composición de fachadas, huecos, carpinterías</b>	<p>La composición será libre, pero se tendrán en cuenta las proporciones y características definidas en la ordenanza de núcleo rural tradicional.</p> <p>Las edificaciones colindantes con edificaciones catalogadas por lo PGOM deberán respetar la configuración de fachada de estas, siguiendo una composición de huecos, alturas de cornisa y cuerpos volados similares. De igual forma, la elección de colores y materiales en revestimientos y carpinterías de fachada deberá tener en cuenta los de la edificación catalogada, sin generar contrastes.</p>
d	<b>Condiciones de descuelgue de las edificaciones</b>	<p>Debido a la grande diferencia de cuota existente en las parcelas incluidas en esta ordenanza, con desniveles de más del 100%, y con la finalidad de disminuir el impacto de las fachadas traseras en el paisaje, las construcciones deberán cumplir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- todos los paramentos exteriores de las edificaciones deberán estar totalmente terminados, utilizando materiales que favorezcan en la mayor medida posible la integración en el contorno inmediato.</li> <li>- se prohíbe dejar la estructura vista, como pilares de hormigón en plantas bajo rasante o semisoto para salvar la diferencia de cuota.</li> <li>- se exigirá el ajardinamiento y la plantación de especies vegetales como forma de integración de los muros que se perciban desde el río.</li> <li>- Los edificios deberán implantarse en el terreno de manera que se integren en la morfología o topografía, sin realizar grandes transformaciones o alteraciones negativas y, por lo tanto, con los movimientos de tierra estrictamente precisos para acomodar el edificio y ordenar, se fuera el caso, la parcela.</li> </ul>

### Artículo 223. Ordenanza reguladora Suelo Urbano U4-RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO

#### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U4-RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO

#### 1. DEFINICIÓN DE La ORDENANZA O NORMA ZONAL

a	<b>Nombre de la ordenanza</b>	Ordenanza U4-RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO
b	<b>Espíritu de la ordenanza</b>	Las edificaciones que se pretendan realizar en estas zonas deben continuar la trama iniciada de edificación residencial alineada, en bloque abierto.
c	<b>Ámbito de aplicación</b>	Las zonas grafitadas en el planos de ordenación del suelo urbano y: 1/1.000, correspondientes con las zonas de edificación residencial en bloque abierto.
d	<b>Sistema viario y ordenación tradicional</b>	Ordenación alineada.
y	<b>Tipologías edificatorias</b>	Bloque abierto.

## Ordenanza reguladora Suelo Urbano U4-RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO

### 2. USO CARACTERÍSTICO

- |   |                    |          |                        |
|---|--------------------|----------|------------------------|
| a | <b>Residencial</b> | Vivienda | Categoría 2ª Colectiva |
|---|--------------------|----------|------------------------|

### 3. USOS PERMITIDOS

- |   |                                   |                     |   |
|---|-----------------------------------|---------------------|---|
| a | <b>Residencial</b>                | Vivienda            | Categoría 1ª Unifamiliar (adosada)  |
| b | <b>Terciarios</b>                 | Comercial           | Categoría 1ª Local<br>Categoría 2ª Comercial compatible residencial<br>Categoría 6ª Comercial desmontable   |
|   |                                   | Hotelero            | Todas las categorías  |
|   |                                   | Oficinas            | Todas las categorías  |
|   |                                   | Recreativo          | Categoría 1ª Local<br>Categoría 2ª Recreativo compatible residencial<br>Categoría 6ª Recreativo desmontable   |
|   |                                   | Garaje-aparcamiento | Categoría 2ª Compatible<br>Categoría 3ª Aparcamiento al aire libre  |
| c | <b>Secundarios</b>                | Industrial          | Categoría 1ª Artesanal<br>Categoría 2ª Industrial compatible residencial  |
| d | <b>Dotacional</b>                 | Todos los usos      | Todas las categorías, excepto los usos de:<br>Mortuorio. Categoría 1ª Independiente<br>Servicio público. Categoría 3ª Cementerios<br>Sanitario-asistencial. Categoría 2ª Hospitalario |
| y | <b>Infraestructura o servicio</b> | Todos los usos      | Todas las categorías, excepto los usos de:<br>Categoría 2ª Infraestructuras<br>Categoría 3ª Otras instalaciones   |

### 4. OBRAS Y TIPO DE ACTUACIONES

- |   |  |             |
|---|--|-------------|
| a | <b>Obras de conservación</b>                                 | Se permiten |
| b | <b>Obras de rehabilitación, mejora, reforma y ampliación</b> | Se permiten |
| c | <b>Obras de nueva planta</b>                                 | Se permiten |
| d | <b>Obras de demolición</b>                                   | Se permiten |

### 5. OBRAS DE URBANIZACIÓN

- |   |                                    |  |
|---|------------------------------------|--|
| a | <b>Servicios y accesos rodados</b> | Se admite la ejecución simultánea de las obras de urbanización accesorias y de escasa entidad para alcanzar la condición de sonar con las de edificación o construcción.<br>La ejecución de las obras se hará de acuerdo con el Título V/V Normas generales de urbanización del presente Plan General. |
|---|------------------------------------|--|

### 6. PARÁMETROS DE La EDIFICACIÓN DE Las OBRAS DE NUEVA PLANTA Y AMPLIACIÓN

- |   |                                  |   |
|---|----------------------------------|---|
| a | <b>Condiciones de la parcela</b> | Todas las obras de nueva planta y ampliación cumplirán las condiciones de este apartado, no siendo de aplicación el resto de las obras. |
|---|----------------------------------|---|

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U4-RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO

Parcela mínima	250 m2.
Frente mínimo de parcela	No se establece.
Círculo mínimo inscrito	No se establece.

#### b Posición de la edificación en la parcela

Líneas de fachada	Son las grafitadas en los planos de ordenación del suelo urbano.
Recuado mínimo de la edificación	A señalada en los planos de ordenación del suelo urbano.
Distancia mínima a colindantes	A señalada en los planos de ordenación del suelo urbano.
Fondo máximo de la edificación	No se establece.

#### c Intensidad de la edificación

Superficie ocupada máxima en planta por la edificación	Será a delimitada por las líneas de fachada.
Coficiente de ocupación	No se establece
Coficiente de edificabilidad	No se establece
Edificabilidad máxima	Será a resultante de aplicar los criterios de líneas de fachada y número de plantas.
Volumen máximo	El volumen máximo de construcción será el delimitado por los planos de fachada y de cubierta.

#### d Volumen de la edificación

Número máximo de plantas	III/III alturas (bajo +II/II). Se permite el aprovechamiento baixocuberta como local vivideiro, computando edificabilidad la superficie con altura libre $\geq 1'80m$ Se permiten 2 plantas sótano o semisoto sin computar edificabilidad, siempre y cuando no se modifique la rasante del terreno. En estas plantas se prohíbe el uso de vivienda.
Altura máxima de cornisa	Medida en el centro de la fachada desde la rasante de acera que de la acceso la edificación en la planta baja al arranque inferior de la vertiente de cubierta, hasta longitudes de fachada de 15 metros, en los siguientes casos escalonarse la edificación.
Altura máxima sobre el terreno	Medida en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta al arranque inferior de la vertiente de la cubierta, hasta longitudes de fachada de 15 metros, en los siguientes casos escalonarse la edificación.
Altura máxima de coronación	3,50 m. a partir del arranque inferior de la vertiente de la cubierta o asta la cumbre de la edificación.
Pendiente máxima de cubierta	35°.
Altura de plantas	Planta baja mínima 3,5 m. máxima 4m.

Altura máxima de la edificación

Nº plantas	Altura máxima de cornisa	Altura máxima sobre el terreno	Plantas sótano o semisoto
III/III	10,00	11,00	2

### 7. CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS EN TODO TIPO DE OBRAS

#### a Formas de la edificación

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U4-RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO

Cuerpos volados	Se permitirán cuerpos volados en calles con ancho $\geq 6$ metros. La profundidad del vuelo será inferior al 10% del ancho de la calle, con un máximo de 1 metro. Podrán ser abiertos o acristalados (galerías). El arranque se efectuará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable.
Elementos salientes	Cornisas y molduras hasta un máximo de 30 cm. Los aleros de las cubiertas podrán volar 40 cm. sobre la fachada. El arranque se efectuará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable. Condicionado por el punto 7.c.
<b>b Elementos tipológicos</b>	
Cierres de parcelas	Se podrán autorizar cierres de parcelas, sin que superen la altura de 1,5 metros. Podrán ser en piedra o enfoscado y pintado, excepto en casos justificados y luego de la autorización preceptiva en el ayuntamiento en el momento de la tramitación de la licencia.
Espacios libres privados	Los espacios libres privados deberán mantenerse en buen estado de conservación, con un mantenimiento colectivo por la comunidad de propietarios. Dispondrán de encendido común, o se incorporarán a los locales comerciales u hosteleros (o cualquier otro uso compatible con los usos de los espacios públicos) de la planta baja.
Cubiertas	El material de acabado será la loseta de esquisto de desguace similar las existentes.
Fachadas	Los acabados de las fachadas serán libres, pero se tendrán en cuenta las condiciones de adaptación al ambiente. Todas las fachadas tendrán el mismo tratamiento. Se evitará la fragmentación mediante líneas horizontales que marquen el forjado mediante cualquier tipo de acabado. Se prohíben los chapados irregulares en piedra.
Carpintería exterior	Libre.
<b>c Composición de fachadas, huecos, carpinterías</b>	
	La composición será libre pero se tendrán en cuenta las condiciones de habitabilidad y de adaptación al ambiente. Las edificaciones colindantes con edificaciones catalogadas por lo PGOM deberán respetar la configuración de fachada de estas, siguiendo una composición de huecos, alturas de cornisa y cuerpos volados similares. De igual forma, la elección de colores y materiales en revestimientos y carpinterías de fachada deberá tener en cuenta los de la edificación catalogada, sin generar contrastes.
<b>d Condiciones de descuelgue de las edificaciones</b>	
	Debido a la grande diferencia de cuota existente en las parcelas incluidas en esta ordenanza, con desniveles de más del 100%, y con la finalidad de disminuir el impacto de las fachadas traseras en el paisaje, las construcciones deberán cumplir: <ul style="list-style-type: none"> <li>- todos los paramentos exteriores de las edificaciones deberán estar totalmente terminados, utilizando materiales que favorezcan en la mayor medida posible la integración en el contorno inmediato.</li> <li>- se prohíbe dejar la estructura vista, como pilares de hormigón en plantas bajo rasante o semisoto para salvar la diferencia de cuota.</li> <li>- se exigirá el ajardinamiento y la plantación de especies vegetales como forma de integración de los muros que se perciban desde el río.</li> <li>- Los edificios deberán implantarse en el terreno de manera que se integren en la morfología o topografía, sin realizar grandes transformaciones o alteraciones negativas y, por lo tanto, con los movimientos de tierra estrictamente precisos para acomodar el edificio y ordenar, se fuera el caso, la parcela.</li> <li>- En parcelas con una pendiente del terreno perpendicular a la alineación superior al 20%, y en el caso de vivienda colectiva en bloque abierto, será necesaria la realización de un estudio de detalle para adaptar las alturas en función de la cuota del terreno más desfavorable. En este caso, la altura se medirá desde la rasante natural del terreno y se admitirá el desdoblamiento de la edificación para adecuar cada un de los volúmenes a las cuotas de referencia de cada uno de ellos.</li> </ul>

## Ordenanza reguladora Suelo Urbano U4-RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO

### Artículo 224. Ordenanza reguladora Suelo Urbano U5- RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

#### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U5- RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

#### 1. DEFINICIÓN DE La ORDENANZA O NORMA ZONAL

- |          |  |  |
|----------|--|--|
| <b>a</b> | <b>Nombre de la ordenanza</b>                  | Ordenanza U5-RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA  |
| <b>b</b> | <b>Espíritu de la ordenanza</b>                | Las edificaciones que se pretendan realizar en estas zonas deben continuar la trama iniciada de edificación residencial alineada, en manzana cerrada.      |
| <b>c</b> | <b>Ámbito de aplicación</b>                    | Las zonas grafitadas en el planos de ordenación del suelo urbano y: 1/1.000, correspondientes con las zonas de edificación residencial en manzana cerrada. |
| <b>d</b> | <b>Sistema viario y ordenación tradicional</b> | Ordenación alineada.   |
| <b>y</b> | <b>Tipologías edificatorias</b>                | Edificación en patio de callejero.   |

#### 2. USO CARACTERÍSTICO

- |          |                    |          |                        |
|----------|--------------------|----------|------------------------|
| <b>a</b> | <b>Residencial</b> | Vivienda | Categoría 2ª Colectiva |
|----------|--------------------|----------|------------------------|

#### 3. USOS PERMITIDOS

- |          |                    |                     |   |
|----------|--------------------|---------------------|---|
| <b>a</b> | <b>Residencial</b> | Vivienda            | Categoría 1ª Unifamiliar  |
| <b>b</b> | <b>Terciario</b>   | Comercial           | Categoría 1ª Local<br>Categoría 2ª Comercial compatible residencial<br>Categoría 6ª Comercial desmontable   |
|          |                    | Hotelero            | Todas las categorías  |
|          |                    | Oficinas            | Todas las categorías  |
|          |                    | Recreativo          | Categoría 1ª Local<br>Categoría 2ª Recreativo compatible residencial<br>Categoría 6ª Recreativo desmontable   |
|          |                    | Garaje-aparcamiento | Todas las categorías  |
| <b>c</b> | <b>Industrial</b>  | Industrial          | Categoría 1ª Artesanal<br>Categoría 2ª Industrial compatible residencial  |
| <b>d</b> | <b>Dotacional</b>  | Todos los usos      | Todas las categorías, excepto los usos de:<br>Mortuario. Categoría 1ª Independiente<br>Servicio público. Categoría 3ª Cementerios<br>Sanitario-asistencial. Categoría 2ª Hospitalario |

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U5- RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

<b>y</b>	<b>Infraestructura o servicio</b>	Todos los usos	Todas las categorías, excepto los usos de: Categoría 2ª Infraestructuras Categoría 3ª Otras instalaciones
----------	-----------------------------------	----------------	---

#### 4. OBRAS Y TIPO DE ACTUACIONES

<b>a</b>	<b>Obras de conservación</b>	Se permiten
<b>b</b>	<b>Obras de rehabilitación, mejora, reforma y ampliación</b>	Se permiten
<b>c</b>	<b>Obras de nueva planta</b>	Se permiten
<b>d</b>	<b>Obras de demolición</b>	Se permiten

#### 5. OBRAS DE URBANIZACIÓN

<b>a</b>	<b>Servicios y accesos rodados</b>	Se admite la ejecución simultánea de las obras de urbanización accesorias y de escasa entidad para alcanzar la condición de sonar con las de edificación o construcción. La ejecución de las obras se hará de acuerdo con el Título V/V Normas generales de urbanización del presente Plan General.
----------	------------------------------------	--

#### 6. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA Y AMPLIACIÓN

		Todas las obras de nueva planta y ampliación cumplirán las condiciones de este apartado, no siendo de aplicación el resto de las obras.
<b>a</b>	<b>Condiciones de la parcela</b>	
	Parcela mínima	100 m <sup>2</sup> . Excepto casos excepcionales debidamente justificados de parcelas de dimensiones menores localizadas entre otras ya edificadas.
	Frente mínimo de parcela	8 m. Se admitirán frentes menores en los casos en los que se admita una parcela inferior a los 100 m <sup>2</sup> .
	Círculo mínimo inscrito	8 m. de diámetro. Se admitirán dimensiones menores en los casos en los que se admita una parcela inferior a los 100 m <sup>2</sup> .
	Condiciones de implantación	Las situaciones de fuerte pendiente de la parcela se resolverán de forma similar a las tradicionales existentes, procurando la integración en el paisaje urbano característica y el mínimo movimiento de tierras.
<b>b</b>	<b>Posición de la edificación en la parcela</b>	
	Líneas de fachada	Son las grafitadas en los planos de ordenación del suelo urbano.
	Recuado mínimo de la edificación	No se establece.
	Distancia mínima a colindantes	A señalada en los planos de ordenación del suelo urbano. Se establece el deber de cubrir las medianeras existentes.
	Fondo máximo de la edificación	El señalado en los planos de ordenación del suelo urbano. Podrá sobrepasarse el fondo máximo con las plantas baja, sótano y semisoto en los patios de manzana. Estos ámbitos se encuentran señalados en el plano de ordenación del suelo urbano con indicación U5 (I).
<b>c</b>	<b>Intensidad de la edificación</b>	

**Ordenanza reguladora Suelo Urbano U5- RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA**

Superficie ocupada máxima en planta por la edificación: Será a delimitada por las líneas de fachada y fondos máximos.  
 Coeficiente de ocupación: No se establece.  
 Coeficiente de edificabilidad: No se establece.  
 Edificabilidad máxima: Será a resultante de aplicar los criterios de líneas de fachada, fondos máximos y número de plantas.  
 Volumen máximo: El volumen máximo de construcción será el delimitado por los planos de fachada y de cubierta.

**d Volumen de la edificación**

Número máximo de plantas: El señalado en los planos de ordenación del suelo urbano. Se permite el aprovechamiento baixocuberta como local vivideiro, computando edificabilidad la superficie con altura libre  $\geq 1,80m$ . Se permiten ata2 plantas sótano o semisoto sin computar edificabilidad, siempre y cuando no se modifique la rasante del terreno. En estas plantas se prohíbe el uso de vivienda.  
 Altura máxima de cornisa: Medida en el centro de la fachada desde la rasante de acera que de la acceso la edificación en la planta baja al arranque inferior de la vertiente de cubierta, hasta longitudes de fachada de 15 metros, en los siguientes casos escalonarse la edificación.  
 Altura máxima sobre el terreno: Medida en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta al arranque inferior de la vertiente de la cubierta, hasta longitudes de fachada de 15 metros, en los siguientes casos escalonarse la edificación.  
 Altura máxima de coronación: 3,50 m. a partir del arranque inferior de la vertiente de la cubierta o asta la cumbre de la edificación.  
 Pendiente máxima de cubierta: 35°.  
 Altura de plantas: Planta baja mínima 3,5 m. máxima 4 m.

Altura máxima de la edificación

Nº plantas	Altura máxima de cornisa	Altura máxima sobre el terreno	Plantas sótano o semisoto
II/II	7,00	8,00	1
III/III	10,00	11,00	2
IV/IV	13,00	14,00	2
V/V	16,00	17,00	2

**7. CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS EN TODO TIPO DE OBRAS**

**a Formas de la edificación**

Cuerpos volados: Se permitirán cuerpos volados en calles con ancho  $\geq 6$  metros. La profundidad del vuelo será inferior al 10% del ancho de la calle, con un máximo de 1 metro. El arranque se efectuará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable. Podrán ser abiertos o acristalados (galerías).  
 Elementos salientes: Cornisas y molduras hasta un máximo de 30 cm. Los aleiros de las cubiertas podrán volar 40 cm. sobre la fachada. El arranque se efectuará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable. Condicionado por el punto 7.c.

**b Elementos tipológicos**

Cierres de parcelas: Se podrán autorizar cierres de parcelas, sin que superen la altura de 1,5 metros. Podrán ser en piedra o enfusado y pintado, excepto en casos

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U5- RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

	justificados y luego de la autorización preceptiva en el ayuntamiento en el momento de la tramitación de la licencia.
Espacios libres privados	Los espacios libres privados deberán mantenerse en buen estado de conservación, con un mantenimiento colectivo por la comunidad de propietarios. Dispondrán de encendido común, o se incorporarán a los locales comerciales u hosteleros (o cualquier otro uso compatible con los usos de los espacios públicos) de la planta baja.
Cubiertas	El material de acabado será la loseta de esquistos de desguace similar a las existentes.
Fachadas	Los acabados de las fachadas serán libres, pero se tendrán en cuenta las condiciones de adaptación al ambiente. Todas las fachadas tendrán el mismo tratamiento que a principal, y especialmente las que resulten visibles desde espacios públicos o desde la periferia de la villa. Se evitará la fragmentación mediante líneas horizontales que marquen el forjado mediante cualquier tipo de acabado. Se prohíben los chapados irregulares en piedra.
Carpintería exterior	Libre.
<b>c Composición de fachadas, huecos, carpinterías</b>	La composición será libre. Las edificaciones colindantes con edificaciones catalogadas por lo PGOM deberán respetar la configuración de fachada de estas, siguiendo una composición de huecos, alturas de cornisa y cuerpos volados similares. De igual forma, la elección de colores y materiales en revestimientos y carpinterías de fachada deberá tener en cuenta los de la edificación catalogada, sin generar contrastes.
<b>d Condiciones de descuelgue de las edificaciones</b>	Debido a la grande diferencia de cuota existente en las parcelas incluidas en esta ordenanza, con desniveles de más del 100%, y con la finalidad de disminuir el impacto de las fachadas traseras en el paisaje, las construcciones deberán cumplir: <ul style="list-style-type: none"> <li>- todos los paramentos exteriores de las edificaciones deberán estar totalmente terminados, utilizando materiales que favorezcan en la mayor medida posible la integración en el contorno inmediato.</li> <li>- se prohíbe dejar la estructura vista, como pilares de hormigón en plantas bajo rasante o semisoto para salvar la diferencia de cuota.</li> <li>- se exigirá el ajardinamiento y la plantación de especies vegetales como forma de integración de los muros que se perciban desde el río.</li> <li>- Los edificios deberán implantarse en el terreno de manera que se integren en la morfología o topografía, sin realizar grandes transformaciones o alteraciones negativas y, por lo tanto, con los movimientos de tierra estrictamente precisos para acomodar el edificio y ordenar, se fuera el caso, la parcela.</li> </ul>

### Artículo 225. Ordenanza reguladora Suelo Urbano U6- INDUSTRIAL

#### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U6- INDUSTRIAL

#### 1. DEFINICIÓN DE La ORDENANZA O NORMA ZONAL

<b>a Nombre de la ordenanza</b>	Ordenanza U6-INDUSTRIAL.
<b>b Espíritu de la ordenanza</b>	Regular los espacios reservados para el suelo industrial.
<b>c Ámbito de aplicación</b>	La zona grafitada en los planos de ordenación del suelo urbano y: 1/1.000, correspondiente con la zona de uso industrial.

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U6- INDUSTRIAL

**d Sistema viario y ordenación tradicional** Ordenación recuada.

**y Tipologías edificatorias** Edificación aislada, pareada o adosada.

#### 2. USO CARACTERÍSTICO

**a Industrial** Industrial  
Categoría 1ª Artesanal  
Categoría 2ª Industrial compatible residencial  
Categoría 3ª Industrial mixta  
Categoría 4ª Industrial

#### 3. USOS PERMITIDOS

**a Terciario**

Comercial	Categoría 1ª Local Categoría 2ª Comercial compatible residencial Categoría 3ª Comercial mixta Categoría 4ª Comercial Categoría 6ª Comercial desmontable
Hotelero	Categoría 1ª Hotel Categoría 2ª Pensión
Oficinas	Todas las categorías
Recreativo	Todas las categorías
Garaje aparcamiento	Todas las categorías

**b Dotacional** Todos los usos y categorías excepto los usos de: Mortuorio. Categoría 3ª  
Cementerios

**c Residencial** Vivienda Se permite el uso residencial anexo a la actividad, con un máximo de una vivienda por parcela y una superficie máxima de 120 m2 construidos, siempre que su necesidad esté vinculada a las labores de vigilancia, atención y gestión de la actividad.

#### 4. OBRAS Y TIPO DE ACTUACIONES

**a Obras de conservación** Se permiten

**b Obras de rehabilitación, mejora, reforma y ampliación** Se permiten

**c Obras de nueva planta** Se permiten

**d Obras de demolición** Se permiten

#### 5. OBRAS DE URBANIZACIÓN

**a Servicios y accesos rodados** Se admite la ejecución simultánea de las obras de urbanización accesorias y de escasa entidad para alcanzar la condición de sonar con las de edificación o construcción.  
La ejecución de las obras se hará de acuerdo con el Título V/V Normas generales de urbanización del presente Plan General.

#### 6. PARÁMETROS DE La EDIFICACIÓN DE Las OBRAS DE NUEVA PLANTA Y AMPLIACIÓN

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U6- INDUSTRIAL

Todas las obras de nueva planta y ampliación cumplirán las condiciones de este apartado, no siendo de aplicación el resto de las obras.

- a Condiciones de la parcela**
- Parcela mínima 300 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela 10 m.
- Círculo mínimo inscrito 10 m. de diámetro.
- b Posición de la edificación en la parcela**
- Líneas de fachada Serán las resultantes después de medir el recuamento mínimo la alineación de vía o el señalado en los planos de ordenación, medidos desde la alineación de la vía.
- Recuado mínimo de la edificación El recuamento mínimo respecto de colindante frontal será de 5,00 metros, excepto en el caso de la existencia de una medianera que obligará a arrimarse a esta para facilitar la integración ambiental del conjunto edificado.
- Distancia mínima a colindantes Posterior: 5 metros.  
Laterales: 5 metros, excepto en posiciones adosadas.  
Se establece el deber de cubrir las medianeras existentes.
- Fondo máximo No se fija.
- c Intensidad de la edificación**
- Superficie ocupada en planta por la edificación Será a delimitada por la proyección de todos los elementos edificados de la parcela.
- Coefficiente de ocupación máxima 70%
- Coefficiente de edificabilidad 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- d Volumen de la edificación**
- Número máximo de plantas Dos plantas.  
Se permite 1 planta sótano o semisoto, sin computar edificabilidad, siempre que tenga uso de aparcamiento o locales de instalaciones de la edificación.  
Podrán permitirse, por razones justificadas, elementos puntuales de mayor altura vinculados al uso específico de la edificación.
- Altura máxima de cornisa 8,00 m., medidos en el centro de la fachada desde la rasante de acera que de la acceso a la edificación en la planta baja al arranque inferior de la vertiente de cubierta.  
Podrán permitirse, por razones justificadas, elementos puntuales de mayor altura vinculados al uso específico de la edificación.
- Altura máxima sobre el terreno 9,00 m., medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta al arranque inferior de la vertiente de la cubierta.  
Podrán permitirse, por razones justificadas, elementos puntuales de mayor altura vinculados al uso específico de la edificación.
- Altura máxima de coronación 1,50 m. a partir del arranque inferior de la vertiente de la cubierta hasta la cumbre de la edificación.
- Pendiente máxima de cubierta 35°
- Altura mínima de plantas 3 m.

### 7. CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS EN TODO TIPO DE OBRAS

Todas las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U6- INDUSTRIAL

- materiales que menor impacto produzcan o los que favorezcan en mejor medida la integración en el contorno inmediato y en el paisaje.  
Composición libre.
- a Formas de la edificación**
- b Elementos tipológicos**
- Cierres de parcelas Se podrán autorizar cierres de parcelas sin que superen la altura de 1,8 metros.
- Cubiertas Los acabados de las cubiertas serán libres.
- Fachadas Los acabados de las fachadas serán libres.
- Carpintería exterior Libre.
- c Composición de fachadas, huecos, carpinterías.** Composición libre.
- 8. OTRAS CONDICIONES**

- a Espacios libres de parcela** Deberán destinarse a zonas verdes o aparcamientos. Las zonas verdes deberán ocupar un mínimo del 10% de la superficie libre
- b Plazas de aparcamiento** En cada parcela deberá reservarse, como mínimo, 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

### Artículo 226. Ordenanza reguladora Suelo Urbano U7-DOTACIONES

#### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U7- DOTACIONES

#### 1. DEFINICIÓN DE La ORDENANZA O NORMA ZONAL

- a Nombre de la ordenanza** Ordenanza U7-DOTACIONES.
- b Espíritu de la ordenanza** Regular los espacios reservados para los equipamientos.
- c Ámbito de aplicación** Las zonas grafitadas en el plano de ordenación del suelo urbano y: 1/1.000, correspondientes con las zonas de dotaciones.
- d Sistema viario y ordenación tradicional** Ordenación recuada o alineada.
- y Tipologías edificatorias** Edificación aislada o adosada.

#### 2. USO CARACTERÍSTICO

- a Dotacional** Todos los usos y categorías, excepto el de Servicio Público. Categoría 3<sup>a</sup> Cementerios.

#### 3. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U7- DOTACIONES

- a Terciario** Pueden alcanzar la consideración de dotación algunos usos terciarios, siempre y cuando su finalidad sea a de satisfacer servicios públicos.  
En el núcleo urbano se prohíben expresamente los siguientes usos:  
- Infraestructuras y servicios. Aquellos que requieren de una localización específica (estaciones depuradoras, mataderos, etc.).

#### 4. OBRAS Y TIPO DE ACTUACIONES

- a Obras de conservación** Se permiten
- b Obras de rehabilitación, mejora, reforma y ampliación** Se permiten
- c Obras de nueva planta** Se permiten
- d Obras de demolición** Se permiten

#### 5. OBRAS DE URBANIZACIÓN

- a Servicios y accesos rodados** Se admite la ejecución simultánea de las obras de urbanización accesorias y de escasa entidad para alcanzar la condición de sonar con las de edificación o construcción.  
La ejecución de las obras se hará de acuerdo con el Título V/V Normas generales de urbanización del presente Plan General.

#### 6. PARÁMETROS DE La EDIFICACIÓN DE Las OBRAS DE NUEVA PLANTA Y AMPLIACIÓN

Todas las obras de nueva planta y ampliación cumplirán las condiciones de este apartado, no siendo de aplicación el resto de las obras.

- a Condiciones de la parcela**
- Parcela mínima No se fija
- Frente mínimo de parcela No se fija
- Círculo mínimo inscrito No se fija.
- b Posición de la edificación en la parcela**
- Líneas de fachada Serán las resultantes después de medir el recuamento mínimo la alineación de vía o el señalado en el plano de ordenación de suelo urbano, medidos desde la alineación de la vía.
- Recuado mínimo de la edificación Ordenación alineada: no se establece.  
Ordenación recuada: 3 metros para las nuevas dotaciones. Las existentes podrán mantener el recuado actual.
- Distancia mínima a colindantes laterales Ordenación adosada: no se establece.  
Ordenación aislada: 3 metros para las nuevas dotaciones. Las existentes podrán mantener el recuado actual.  
Se establece el deber de cubrir las medianeras existentes.
- Distancia mínima a colindante posterior No se establece.
- Fondo máximo No se establece.
- c Intensidad de la edificación**

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U7- DOTACIONES

Superficie ocupada en planta por la edificación	Será a delimitada por la proyección de todos los elementos edificados de la parcela.												
Coeficiente de ocupación	No se establece.												
Coeficiente de edificabilidad	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .												
<b>d Volumen de la edificación</b>													
Número máximo de plantas	El que ven definido en cada callejero en el plano de ordenación urbana. Se permiten 2 plantas sótano o semisoto, siempre y cuando no se modifique la rasante del terreno.												
Altura máxima de la edificación	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Nº plantas</th> <th>Altura máxima de cornisa</th> <th>Altura máxima sobre el terreno</th> <th>Plantas sótano o semisoto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>II/II</td> <td>7,00 m.</td> <td>8,00 m.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>III/III</td> <td>10,00 m.</td> <td>11,00 m.</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	Nº plantas	Altura máxima de cornisa	Altura máxima sobre el terreno	Plantas sótano o semisoto	II/II	7,00 m.	8,00 m.	2	III/III	10,00 m.	11,00 m.	2
Nº plantas	Altura máxima de cornisa	Altura máxima sobre el terreno	Plantas sótano o semisoto										
II/II	7,00 m.	8,00 m.	2										
III/III	10,00 m.	11,00 m.	2										
Altura máxima de cornisa	Podrá permitirse, por razones justificadas, una altura mayor en función del uso a desarrollar. Medida en el centro de la fachada desde la rasante de acera que de la acceso la edificación en la planta baja al arranque inferior de la vertiente de cubierta, hasta longitudes de fachada de 15 metros, en los siguientes casos escalonarse la edificación.												
Altura máxima sobre el terreno	Medida en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta al arranque inferior de la vertiente de la cubierta, hasta longitudes de fachada de 15 metros, en los siguientes casos escalonarse la edificación.												
Altura máxima de coronación	3,50 m. a partir del arranque inferior de la vertiente de la cubierta hasta la cumbre de la edificación.												
Pendiente de cubierta	35°.												
<b>7. CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS EN TODO TIPO DE OBRAS</b>													
a Formas de la edificación	Todas las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan o los que favorezcan en mejor medida la integración en el contorno inmediato y en el paisaje. Composición libre												
b Elementos tipológicos													
Cierres de parcelas	Se podrán autorizar cierres de parcelas sin que superen la altura de 1,5 metros.												
Cubiertas	El material de acabado será la loseta de esquisto de desguace similar a las existentes, excepto en casos debidamente justificados y luego de la autorización preceptiva del ayuntamiento en el momento de la tramitación de la licencia.												
Fachadas	Los acabados de las fachadas podrán ser en piedra, o enfoscado y pintado en color, excepto en casos debidamente justificados y luego de la autorización preceptiva del ayuntamiento en el momento de la tramitación de la licencia. Todas las fachadas tendrán el mismo tratamiento que a principal, es especialmente las que resulten visibles desde espacios públicos o desde la periferia de la villa.												
Carpintería exterior	Se prohíben los chapados en piedra. Libre.												
c Composición de fachadas, huecos, carpinterías.	Composición libre.												

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U7- DOTACIONES

- d Condiciones de descuelgue de las edificaciones**
- Debido a la grande diferencia de cuota existente en las parcelas incluidas en esta ordenanza, con desniveles de más del 100%, y con la finalidad de disminuir el impacto de las fachadas traseras en el paisaje, las construcciones deberán cumplir:
- todos los paramentos exteriores de las edificaciones deberán estar totalmente terminados, utilizando materiales que favorezcan en la mayor medida posible la integración en el contorno inmediato.
  - se prohíbe dejar la estructura vista, como pilares de hormigón en plantas bajo rasante o semisoto para salvar la diferencia de cuota.
  - se exigirá el ajardinamiento y la plantación de especies vegetales como forma de integración de los muros que se perciban desde el río.
  - Los edificios deberán implantarse en el terreno de manera que se integren en la morfología o topografía, sin realizar grandes transformaciones o alteraciones negativas y, por lo tanto, con los movimientos de tierra estrictamente precisos para acomodar el edificio y ordenar, se fuera el caso, la parcela.

### Artículo 227. Ordenanza reguladora Suelo Urbano U8- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

#### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U8-ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

#### 1. DEFINICIÓN DE La ORDENANZA O NORMA ZONAL

- a Nombre de la ordenanza** Ordenanza U8-ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- b Espíritu de la ordenanza** Regular los espacios reservados para los espacios libres y zonas verdes.
- c Ámbito de aplicación** Las zonas grafitadas en el plano de ordenación del suelo urbano y: 1/1.000, correspondientes con las zonas de espacios libres y zonas verdes.
- d Sistema viario y ordenación tradicional** Ordenación recuada.
- y Tipologías edificatorias** Edificación aislada.

#### 2. USO CARACTERÍSTICO

- a Dotacionales** Espacio libre Todas las categorías

#### 3. USOS PERMITIDOS

- a Terciarios**
- |            |                    |
|------------|--------------------|
| Comercial  | Categoría 1ª Local |
| Recreativo | Categoría 1ª Local |
- b Dotacionales**
- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Sociocultural                | Categoría 1ª Independiente  |
| Infraestructuras y servicios | Categoría 1ª Pequeñas infraestructuras<br>Categoría 2ª Infraestructuras |

## Ordenanza reguladora Suelo Urbano U8-ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

### 4. OBRAS Y TIPO DE ACTUACIONES

- |   |  |             |
|---|--|-------------|
| a | <b>Obras de conservación</b>                                 | Se permiten |
| b | <b>Obras de rehabilitación, mejora, reforma y ampliación</b> | Se permiten |
| c | <b>Obras de nueva planta</b>                                 | Se permiten |
| d | <b>Obras de demolición</b>                                   | Se permiten |

### 5. OBRAS DE URBANIZACIÓN

- |   |                                    |  |
|---|------------------------------------|--|
| a | <b>Servicios y accesos rodados</b> | Se admite la ejecución simultánea de las obras de urbanización accesorias y de escasa entidad para alcanzar la condición de sonar con las de edificación o construcción.<br>La ejecución de las obras se hará de acuerdo con el título V/V Normas generales de urbanización del presente Plan General. |
|---|------------------------------------|--|

### 6. PARÁMETROS DE La EDIFICACIÓN DE Las OBRAS DE NUEVA PLANTA Y AMPLIACIÓN

- Todas las obras de nueva planta y ampliación cumplirán las condiciones de este apartado, no siendo de aplicación el resto de las obras.
- |   |  |   |
|---|--|---|
| a | <b>Condiciones de la parcela</b>                       |   |
|   | Parcela mínima   | No se fija.   |
|   | Frente mínimo de parcela                               | No se fija.   |
|   | Círculo inscrito                                       | No se fija.   |
| b | <b>Posición de la edificación en la parcela</b>        |   |
|   | Recuado de la edificación                              | La alineación de vía: 3 m.  |
|   | Distancia mínima a colindantes                         | Posterior: 3 metros.<br>Laterales: 3 metros.  |
|   | Fondo máximo   | No se fija.   |
| c | <b>Intensidad de la edificación</b>                    |   |
|   | Superficie ocupada máxima en planta por la edificación | No superará los 100 m <sup>2</sup> construidos.   |
|   | Coeficiente de edificabilidad                          | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .   |
| d | <b>Volumen de la edificación</b>                       |   |
|   | Número de plantas                                      | Una planta.<br>Se permite una planta sótano o semisoto.   |
|   | Altura máxima de cornisa                               | 3,00 m.   |
|   | Altura máxima sobre el terreno                         | 3,00 m.   |
|   | Altura máxima de coronación                            | 1,50 m. a partir del arranque inferior de la vertiente de la cubierta asta la cumbre de la edificación. |
|   | Pendiente máxima de cubierta                           | 35°.  |

### Ordenanza reguladora Suelo Urbano U8-ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Altura máxima de la edificación Cumplirá todos los parámetros anteriormente indicados.

#### 7. CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS EN TODO TIPO DE OBRAS

- Todas las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan o los que favorezcan en mejor medida la integración en el contorno inmediato y en el paisaje.
- a Formas de la edificación** Composición libre.
- b Elementos tipológicos**
- Cubiertas El material de acabado será la loseta de esquisto de desguace similar a las existentes, excepto en casos debidamente justificados y luego de la autorización preceptiva del ayuntamiento en el momento de la tramitación de la licencia.
- Fachadas Los acabados de las fachadas podrán ser en piedra, o enlucido y pintado en color, excepto en casos debidamente justificados y luego de la autorización preceptiva del ayuntamiento en el momento de la tramitación de la licencia. Todas las fachadas tendrán el mismo tratamiento que a principal, es especialmente las que resulten visibles desde espacios públicos o desde la periferia de la villa. Se prohíben los chapados en piedra.
- Carpintería exterior Libre.
- c Composición de fachadas, huecos, carpinterías.** Composición libre.

#### CAPÍTULO IV/IV. NORMAS REGULADORAS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

##### Artículo 228. Ámbito del suelo urbano no consolidado

En conformidad con el artículo 17 de la LSG, se clasifican como suelo urbano no consolidado los siguientes ámbitos, grafitados y delimitados en los planos de ordenación y gestión urbanística:

Ámbito	Distrito	Población	Parroquia	Superficie (m <sup>2</sup> )
SUNC-1	DU-1	La Prueba	La Prueba de Navia (Sta. M <sup>a</sup> . Magdalena)	6.311,49
SUNC-2	DU-1	La Prueba	La Prueba de Navia (Sta. M <sup>a</sup> . Magdalena)	9.818,81

##### Artículo 229. Áreas de reparto

1. Atendiendo al artículo 52 de la Ley 2/2016, se establece la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Se establecen tantas áreas de reparto como ámbitos de suelo urbano no consolidado.

Área de reparto	Ámbito	Superficie Neta (m <sup>2</sup> )	Sup. máxima edificable (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento tipo (ua/m <sup>2</sup> )
AIRE-1	SUNC-1	6.311,49	3.155,75	0,500000
AIRE-2	SUNC-2	7.570,09	3.769,53	0,497950

##### Artículo 230. Determinaciones en suelo urbano no consolidado

1. El presente PGOM contiene las siguientes determinaciones en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada:

Ámbito	Polígonos	Uso	Sistema de ordenación	Sistema de actuación
SUNC-2	Único	Residencial	Pormenorizada por lo PGOM	Compensación

2. El presente PGOM contiene las siguientes determinaciones en suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo:

Ámbito	Uso global	Plazo (años)	Sistema de ordenación	Sistema de actuación
SUNC-1	Residencial	10	PERI	Compensación

3. Las determinaciones particulares se encuentran recogidas en las fichas de desarrollo que figuran cómo Anexo a estas Normas.

## TÍTULO IX/IX. SUELO DE NÚCLEO RURAL

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 231. Determinaciones en suelo de núcleo rural

El presente PGOM contiene la ordenación detallada de los núcleos rurales según el dispuesto en el artículo 55 de la LSG, incluyendo las siguientes determinaciones:

- Delimitación de su perímetro.
- Espacio reservado para dotaciones y equipamientos, señalando su carácter público o privado.
- Trazado de la red viaria pública y señalización de alineaciones.
- Regulación detallada de los usos, del volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcción, así como de las características tipológicas, estéticas y constructivas.
- De ser el caso, previsión de las áreas en las que se prevea la realización de actuaciones de carácter integral.

#### Artículo 232. Clasificación del suelo de núcleo rural

- Constituyen el suelo de núcleo rural las áreas del territorio que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificado y diferenciado administrativamente en los censos y padrones oficiales, que el Plan General delimita teniendo en cuenta el número de edificaciones, la densidad de viviendas, el grado de consolidación por la edificación y, de ser el caso, la tipología tradicional de su entramado y de las edificaciones existentes en él. Asimismo, en congruencia con el Análisis del modelo de asentamiento poblacional, las delimitaciones atienden a los antecedentes existentes de delimitaciones anteriores, a sus peculiaridades urbanísticas y morfológicas, y a su capacidad de acogida de la demanda previsible de uso residencial en medio rural, así como a las condiciones topográficas y de estructura de la propiedad y de su nivel de integración en las dotaciones y servicios existentes, ajustándose a las infraestructuras y huellas físicas de los elementos naturales existentes.

- Se establecen dos tipos básicos de núcleo rural:

- Núcleo rural tradicional:** caracterizado en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o circunstancias que manifiesten la vinculación tradicional del núcleo con el medio físico en el que se sitúa.

Su delimitación se realiza atendiendo a la proximidad de las edificaciones, a los lazos de relación entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado y a la morfología y a las tipologías propias de los dichos asentamientos y del área geográfica en la que se encuentran. El ámbito delimitado cumple un mínimo de consolidación por la edificación del 50%.

- Núcleo rural común:** asentamiento de población reconocibles como suelo de núcleo rural por su trama parcelaria o el carácter tradicional de su soporte viario pero que no presenta las características necesarias para ser incluido en el tipo básico anterior.

Su delimitación se realiza en función de las previsiones de crecimiento que el PGOM establece para el núcleo y toda vez que el ámbito debe presentar una consolidación por la edificación igual o superior a un tercio de su superficie.

#### Artículo 233. Ámbito de los núcleos rurales

En el presente PGOM fueron incluidos dentro de esta clase de suelo los siguientes núcleos rurales, grafitados y delimitados en los planos de ordenación urbanística:

Código INE	Parroquia	Población	Tipo asentamiento	Sup. parcela mínima (Trad)	Ficha
27034010100	BARCIA (San Miguel)	BARCIA	Tradicional / Común	300	01
27034010200		NEBLINA	Tradicional	300	02

Código INE	Parroquia	Población	Tipo asentamiento	Sup. parcela mínima (Trad)	Ficha
27034010300		VILARES	Tradicional	300	03
27034020100	CABANELA (Santa María)	BUSTO	Tradicional	500	04
27034020200		CABANELA	Tradicional	300	05
27034020300		CABOXO	Tradicional	300	06
27034020400		FERREIRUAS, AS	Tradicional	500	07
27034020500		FIGUEIRA	Tradicional	300	08
27034020600		FREIXEIRO	Tradicional	500	09
-		TUMBIADOIRA, A *	Tradicional	800	104
27034030100		CASTAÑEDO (Santiago)	CASTAÑEDO	Tradicional	300
27034030200	COEA		Tradicional	300	11
27034030300	CUEVAS, AS		Tradicional	300	12
27034030400	LENCIAS		Tradicional	300	13
27034030500	MOSTEIRIN		Tradicional	300	14
27034030600	SANTESTEVO		Tradicional	500	15
27034040100	FOLGUEIRAS (Santa Eufemia)	FOLGUEIRAS	Tradicional	500	16
27034040200		RIO	Tradicional	500	17
27034040300		SILVOUTA	Tradicional	500	18
27034040400		VILAVERDE	Tradicional	500	19
27034050100	FREIXÍS (San Pedro)	FREIXÍS	Tradicional / Común	500	20
27034050200		SEON	No delimitado		
27034050300		VILAMEIXIDE	Tradicional	500	22
27034060100	GALLEGOS (Santiago)	COCINA, A	No delimitado		
27034060200		EIREXA, A	Tradicional	300	24
27034060300		PARADELA	Tradicional	500	25
27034060500		PIÑEIRO	Tradicional	300	26
27034060600		LOCA, A	Tradicional	300	27
27034060700		TRIGAL	Tradicional	300	28
27034060800		VILARGOIDE	Tradicional	500	29
27034070100		MUELA (Santiago)	CORUXEDO	Tradicional	500
27034070200	MUELA		Tradicional	300	31
27034070300	NAVALLOS		Tradicional	300	32
27034070400	QUINTA DE MUELA		Tradicional	300	33
27034070500	VENTOSA		Tradicional	300	34

Código INE	Parroquia	Población	Tipo asentamiento	Sup. parcela mínima (Trad)	Ficha
27034070600		VILAR DE MUELA	Tradicional	300	35
27034080100	MOSTEIRO (San Salvador)	AMANECER	Tradicional / Común	300	36
27034080200		GORGOEIRA, A	Tradicional	300	37
27034080300		MARCELIN	Tradicional	500	38
27034080400		MOLMEAN	Tradicional	300	39
27034080500		MOSTEIRO	Tradicional	300	40
27034080600		PACIO	Tradicional	300	41
27034080700		SINADA	Tradicional	300	42
27034090100		MUÑÍS (San Xosé)	CERCENADA, A	Tradicional	300
27034090200	EMBERNALLUAS		Tradicional	300	44
27034090300	EMBERNALLAS		Tradicional	300	45
27034090400	LARXENTES		Tradicional	300	46
27034090500	MUÑÍS		Tradicional	300	47
27034090600	TABILLON, EI		Tradicional	300	48
27034090700	TRABADELO		Tradicional	300	49
27034090800	VILARANTON		Tradicional / Común	300	50
27034100100	PENAMIL (Santiago)	ARROXIÑA, A	No delimitado		
27034100200		PENAMIL	Tradicional	300	52
27034110100	PIN (Santa María)	MAZAJRA	Tradicional	500	53
27034110200		PIN DE ABAJO	Tradicional	300	54
27034110300		PIN DE ARRIBA	Tradicional	300	55
27034110400		VILA	Tradicional	300	56
27034110500		VILAGONCIDE	Tradicional	300	57
27034120100	PRUEBA DE NAVIA, A	GRANDELA	Tradicional	300	58
27034130100	QUEIZÁN (Santiago)	LIÑARES	Tradicional	500	60
27034130200		MEIXAMO	Tradicional	300	61
27034130300		PEDREIRA, A	Tradicional	300	62
27034130400		QUEIZAN	Tradicional	300	63
27034130500		VILARGUENDE	Tradicional	500	64
-		LOUXAS *	Tradicional /Común	500	105
27034140100	RAO (Santa María)	ÁGUILAS	Tradicional	300	65
27034140200		ASAR	Tradicional	300	66
27034140300		BECERRAL	Tradicional	300	67

Código INE	Parroquia	Población	Tipo asentamiento	Sup. parcela mínima (Trad)	Ficha	
27034140400		CORO	Tradicional	300	68	
27034140500		FAQUIS	Tradicional	300	69	
27034140600		LAXO	Tradicional	300	70	
27034140700		MEDA	Tradicional	300	71	
27034140800		MURIAS DE RAO	Tradicional	300	72	
27034140900		PELICEIRA	Tradicional	300	73	
27034141000		PREBELLO	Tradicional	300	74	
27034141100		RAO	Tradicional	300	75	
27034141200		ROBLEDO DE RAO	Tradicional	300	76	
27034141300		TRASERRA	Tradicional	300	77	
-		FOLGUEIRAS DE ÁGUILAS **	Común	-	103	
27034150100		RIBERA, A (Santo Estevo)	BALSA, A	Tradicional	300	78
27034150200			RIBERA, A	Tradicional	300	79
27034160100	RIBÓN (Santa Marina)	MURIAS DE CAMIN	Tradicional	300	80	
27034160200		RIBON	Tradicional	500	81	
27034160300		SANTA MARINA	Tradicional	300	82	
27034170100	SAVANE (San Juan)	CANTORCIA	Tradicional	300	83	
27034170200		SAVANE	Tradicional	300	84	
27034180100	SON (Santa María)	ARCON	Tradicional	500	85	
27034180200		CASAS DEL RIO, AS	Tradicional	300	86	
27034180300		CERREDO	Tradicional	500	87	
27034180400		LIBRE	Tradicional	300	88	
27034180500		ROBLEDO DE SON	Tradicional	500	89	
27034180600		SALGUEIRAS, AS	Tradicional	500	90	
27034180700		SON	Tradicional	500	91	
27034180800		TRABADO	No delimitado			
12703480900		VEGA DE SON, A	Tradicional	500	93	
27034181000		VILAR, EI	Tradicional	500	94	
27034181100		VILELA	Tradicional	500	95	
27034190100	VALGO (Santa Marina)	PEÑA	Tradicional	300	96	
27034190200		VALGO	Tradicional	500	97	
27034190300		VILARIN	Tradicional	500	98	
27034190400		VILOR	Tradicional	500	99	

Código INE	Parroquia	Población	Tipo asentamiento	Sup. parcela mínima (Trad)	Ficha
27034200100	VILARPANDÍN (Santo Estevo)	ACEVEDO	Tradicional / Común	500	100
27034200200		VILARPANDIN	Tradicional	500	101
27034200300		VIRIGO	Tradicional	500	102

## CAPITULO II/II. RÉGIMEN DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL

### Artículo 234. Derechos de los propietarios en suelo de núcleo rural

Los terrenos incluidos en las áreas delimitadas como suelo de núcleo rural serán destinados a los usos característicos, complementarios o compatibles con la edificación residencial en medio rural y con las necesidades de la población residente en ellos.

### Artículo 235. Deberes de los propietarios en suelo de núcleo rural

1. Los terrenos que los planes generales incluyan en las áreas delimitadas como núcleos rurales de población serán destinados a los usos característicos, complementarios o compatibles con la edificación residencial en medio rural y con las necesidades de la población residente en ellos.
2. Cuando se pretenda parcelar, construir nuevas edificaciones, ampliar el volumen de edificaciones existentes, sustituir o rehabilitar integralmente las existentes, las personas propietarias deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso.
3. En el caso de la construcción de nuevas edificaciones, ampliación del volumen o cambio de uso de las edificaciones existentes o de rehabilitaciones integrales, deberán además ejecutar a su costa la conexión con los servicios existentes en el núcleo.
4. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación. El municipio deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de este deber.
5. Para edificar en el ámbito de los núcleos rurales deberá disponerse de acceso rodado de uso público y ejecutarse la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo rural o en sus proximidades. En el caso de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, esta conexión solo será exigible cuando existan redes públicas o pertenecientes a las comunidades de usuarios reguladas por la legislación sectorial de aguas, autorizadas y con capacidad de servicio suficiente.

En el caso de no exigirse la conexión con las redes de servicio, deberán resolverse estas por medios individuales con cargo al promotor o promotora de la edificación.

6. En las áreas en las que por planeamiento general o especial se prevean actuaciones de carácter integral en los núcleos rurales, los propietarios o propietarias de suelo están obligados a:
  - a. Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a espacios libres, zonas verdes y equipamientos, y a la administración titular correspondiente, el destinado a viales.
  - b. Costear y, de ser el caso, ejecutar las obras de urbanización previstas en el ámbito de la actuación integral.
  - c. Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de la dicha área, excepto en las actuaciones integrales para las que el nuevo plan no prevea un incremento de la superficie edificable respecto de las ordenanzas tipo del núcleo. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes a los terrenos en los que se localice este aprovechamiento.
7. Las nuevas edificaciones que se pretendan situar en los núcleos rurales tradicionales se identificarán con las características propias del lugar y estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente. Todas ellas cumplirán las siguientes condiciones:
  - a. Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, los colores y los acabados serán acordes con el paisaje rural y con las construcciones tradicionales del asentamiento, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica.
  - b. El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, excepto cuando resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o de la actividad. En todo caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

### Artículo 236. Planes Especiales de Protección en los núcleos rurales

1. Según el dispuesto en el artículo 71 de la Ley 2/2.016, los Planes Especiales de Protección podrán tener como finalidad preservar el ambiente, los espacios naturales, los paisajes de interés, el patrimonio cultural y otros valores análogos.
2. Debido al alto grado de interés arquitectónico y cultural del asentamiento, la cal originariamente se trataba de un Alzada, el presente PGOM remite la ordenación detallada del núcleo rural de Peliceira a un Plan Especial de Protección. Su ámbito aparece grafitado en los planos de ordenación del PGOM.
3. A pesar de tratarse de un ámbito delimitado como suelo de núcleo rural tradicional, y debido a su carácter de Alzada, la ordenación de este núcleo podrá formularse dentro del Plan Especial de Protección de las Alzadas definido en el Título X/X de la presente Normativa.
4. El Plan Especial deberá formularse en un plazo máximo de 10 contados desde la Aprobación Definitiva del presente Plan General. En tanto el Plan Especial no se formule, el núcleo rural de Peliceira se regirá por la ordenanza de núcleo rural tradicional así como, de manera superpuesta, por el artículo "Condiciones de intervención en los núcleos singulares catalogados" del Título XI de la presente Normativa.

### CAPÍTULO III/III. CONDICIONES DE USOS EN EI NÚCLEO RURAL

#### Artículo 237. Régimen de usos en los núcleos rurales

A los efectos del presente PGOM, el reglamento de los usos en el suelo de núcleo rural será el detallado en el cuadro siguiente:

<b>1. Uso característico</b>		
<b>a. Residencial</b>		
RESIDENCIALVivendaCategoría	1ªVivenda	unifamiliar
<b>2. Uso compatible</b>		
<b>a. Comerciales o terciarios</b>		
TERCIARIOComercialCategoría	1ªLocal	
TERCIARIOComercialCategoría	6ªComercial	desmontable
TERCIARIOOficinasCategoría	1ªIndependente	
TERCIARIOOficinasCategoría	2ªCompatible	
TERCIARIORecreativoCategoría	1ªLocal	
TERCIARIORecreativoCategoría	6ªRecreativo	desmontable
TERCIARIOGaraxe-aparcadoiroCategoría	1ªIndependente	
TERCIARIOGaraxe-aparcadoiroCategoría	2ªCompatible	
TERCIARIOGaraxe-aparcadoiroCategoría	3ªAparcadoiro	al aire libre
<b>b. Productivos tradicionales ligados a la vida rural</b>		
PRIMARIOAgrarioCategoría	1ªInstalacións	desmontables
PRIMARIOAgrarioCategoría	2ªInstalacións	auxiliares
PRIMARIOAgrarioCategoría	3ªInstalacións	agrícolas
PRIMARIOGandeiroCategoría	1ªPequeñas	explotaciones
PRIMARIOComplementarioCategoría	1ªAproveitamento	energía hidráulica
PRIMARIOComplementarioCategoría	2ªAproveitamento	energía eólica
PRIMARIOComplementarioCategoría	3ªAproveitamento	energía solar
<b>c. Turísticos</b>		
TERCIARIOHoteleiroCategoría	1ªHotel	
TERCIARIOHoteleiroCategoría	2ªPensión	
TERCIARIOHoteleiroCategoría	3ªTurismo	rural
TERCIARIOHoteleiroCategoría	4ªVivendas	turísticas
TERCIARIOHoteleiroCategoría	5ªAlbergues	turísticos

TERCIARIO	Campamento de turismo	Categoría	1ª	Elementos de campada (excepto en ámbitos trad.)
TERCIARIO	Campamento de turismo	Categoría	2ª	Elementos móviles (excepto en ámbitos trad.)
TERCIARIO	Campamento de turismo	Categoría	3ª	Elementos permanentes
<b>d. Pequeños talleres</b>				
INDUSTRIAL	Industrial	Categoría	1ª	Artesanal
<b>y. Equipamientos</b>				
DOTACIONAL	Administrativo-Institucional	Categoría	1ª	Independente
DOTACIONAL	Administrativo-Institucional	Categoría	2ª	Compatible
DOTACIONAL	Deportivo	Categoría	1ª	Instalación al aire libre
DOTACIONAL	Deportivo	Categoría	2ª	Instalacións cubiertas
DOTACIONAL	Deportivo	Categoría	3ª	Compatible
DOTACIONAL	Educativo-Docente	Categoría	1ª	Independente
DOTACIONAL	Educativo-Docente	Categoría	2ª	Compatible
DOTACIONAL	Espazo libre	Categoría	1ª	Prazas y áreas peatonales
DOTACIONAL	Espazo libre	Categoría	2ª	Paseos peatonales
DOTACIONAL	Espazo libre	Categoría	3ª	Áreas de juego
DOTACIONAL	Espazo libre	Categoría	4ª	Parques y jardines
DOTACIONAL	Infraestutura . o Servizo	Categoría	1ª	Pequeñas infraestructuras
DOTACIONAL	Infraestuturaou Servizo	Categoría	2ª	Infraestructuras
DOTACIONAL	Mortuorio	Categoría	1ª	Servizos funerarios independiente
DOTACIONAL	Mortuorio	Categoría	2ª	Servizos funerarios compatible
DOTACIONAL	Relixioso	Categoría	1ª	Independente
DOTACIONAL	Relixioso	Categoría	2ª	Compatible
DOTACIONAL	Sanitario-Asistencial	Categoría	1ª	Ambulatorio
DOTACIONAL	Sanitario-Asistencial	Categoría	3ª	Servizos sociales
DOTACIONAL	Sanitario-Asistencial	Categoría	4ª	Asistencial
DOTACIONAL	Servizo público	Categoría	1ª	Independente
DOTACIONAL	Servizo público	Categoría	2ª	Compatible
DOTACIONAL	Servizo público	Categoría	3ª	Cemiterios <sup>1</sup>
DOTACIONAL	Social-Cultural	Categoría	1ª	Independente
DOTACIONAL	Social-Cultural	Categoría	2ª	Compatible

#### CAPÍTULO IV/IV. ORDENANZAS REGULADORAS

##### Artículo 238. Ordenanza reguladora de Suelo de Núcleo Rural Tradicional

#### Ordenanza reguladora Suelo de Núcleo Rural Tradicional

#### 1. DEFINICIÓN DE La ORDENANZA O NORMA ZONAL

- a **Nombre de la ordenanza** Ordenanza de Suelo de Núcleo Rural Tradicional.

<sup>1</sup> Anteriores a la entrada en vigor del presente PGOM

### Ordenanza reguladora Suelo de Núcleo Rural Tradicional

- b Espíritu de la ordenanza** Las nuevas edificaciones que se pretendan realizar en los núcleos rurales se identificarán con las características propias del lugar y estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente, mantendrán las condiciones ambientales del núcleo, la morfología del asentamiento y la tipología de las edificaciones.
- c Ámbito de aplicación** Todos los ámbitos clasificados como Suelo de Núcleo Rural Tradicional, delimitados y grafitados en los planos de ordenación de núcleos rurales y: 1/2.000.  
Asimismo, en los ámbitos de Suelo de Núcleo Rural Común afectados por contornos de protección de los elementos recogidos en el Catálogo deberán cumplirse los criterios estéticos, volumétricos y tipológicos de esta ordenanza.
- d Sistema viario y sistema de ordenación tradicional**  
Sistema viario  
El sistema viario de los núcleos está formada por viarios principales o longitudinales que siguen las curvas de nivel del terreno y por viarios secundarios o transversales a los primeros, que en el interior del núcleo llegan a configurar estructuras de callejero.  
Ordenación en callejero cerrado  
La ordenación sucesiva es a de callejero cerrado sin recuamentos, apoyándose las fachadas muchas veces en dos o mas viarios con fuerte desnivel entre ellos. Lo encostamiento de las construcciones evoluciona hacia situaciones aisladas.  
Ordenación alineada  
En los interiores de los núcleos en zonas consolidadas, la edificación se disponen alineada con la vía de una manera a veces irregular, pero conformando alineaciones. La posición de las edificaciones en estos casos éencostada, evolucionando hacia situaciones aisladas.  
Ordenación recuada  
La ordenación recuada y aislada, es propia de las edificaciones con anexos que conforman las explotaciones agropecuarias, con las casas de labranza, cortes y establos. A veces pueden existir agrupamientos bien con las construcciones anexas u otras propiedades.
- y Tipologías edificatorias** Edificación adosada, en callejero cerrado o aislada.

## 2. USO CARACTERÍSTICO

**Residencial** Vivienda unifamiliar.

## 3. USOS COMPLEMENTARIOS

**Terciarios, productivos, turísticos y tradicionales ligados a la vida rural, y pequeños talleres** Usos pormenorizados según el artículo “Régimen de usos en los núcleos rurales” de la presente Normativa.

## 4. OBRAS Y TIPO DE ACTUACIONES

### Ordenanza reguladora Suelo de Núcleo Rural Tradicional

- a Obras de conservación** Obras de conservación de las edificaciones existentes, siempre y cuando no supongan variación de las características esenciales del edificio, ni alteración del lugar, del volumen y de la tipología tradicional, conservando los elementos tipológicos característicos de las edificaciones según el estudio de Análisis del asentamiento poblacional.
- b Obras de rehabilitación, mejora, reforma y ampliación** Obras de rehabilitación, mejora, reforma y ampliación de las edificaciones existentes que no impliquen variación de su tipología, y de los elementos tipológicos característicos de las edificaciones según el estudio del Análisis del asentamiento poblacional.
- c Obras de nueva planta** Obras de nueva planta encaminadas a consolidar la trama rural existente, manteniendo las condiciones ambientales del núcleo, la morfología del asentamiento y la tipología de las edificaciones.
- d Usos y obras en las edificaciones existentes de carácter tradicional** Las edificaciones **existentes con anterioridad a 25 de mayo de 1.975**, podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos. En estas edificaciones, luego de la obtención del título habilitante municipal, se podrán permitir obras de rehabilitación y reconstrucción y, por razones justificadas, de ampliación mismo en volumen independiente. Deberán cumplir los siguientes requisitos:
- La altura de la edificación no puede superar la altura establecida en el apartado *6d Volumen de la edificación* de esta ordenanza. En caso de que la edificación tradicional ya la supere, no podrá excederse a existente.
  - La ampliación no podrá superar el 50% del volumen originario de la edificación tradicional.
  - Se mantengan las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria.
- y Obras de demolición** Queda prohibida la demolición de las construcciones existentes, excepto en los siguientes supuestos:
- Aquellas construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico, histórico o etnológico.
  - Todos los añadidos y edificaciones auxiliares que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva, o que por los materiales en ellos empleados supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio o no sean propios del asentamiento rural tradicional.
- f Autorización de las demoliciones** En los supuestos previstos en el apartado anterior, excepto en las demoliciones derivadas de un expediente de restauración de la legalidad urbanística, se solicitará licencia de demolición acercándole al proyecto técnico un estudio justificado y motivado del cumplimiento y veracidad de las circunstancias que concurren de acuerdo con el especificado anteriormente. En ningún caso se podrá derribar un edificio o cualquier otro bien incluido en el Catálogo del PGOM, mismo que se hubiera obtenido la declaración de ruina, si no cuenta con la autorización expresa del organismo competente en materia de patrimonio cultural. Las obras de derribo y demoliciones en el contorno de protección de elementos catalogados precisarán autorización del organismo competente en materia de patrimonio cultural.
- g Actuaciones prohibidas**
- Las edificaciones y usos característicos de las zonas urbanas, y aquellas cuya tipología resulte impropia en relación con las determinaciones del planeamiento.
  - Los parcelamientos que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo.
  - Las naves industriales.
  - Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.
  - La apertura de pistas, calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento, así como la ampliación de los existentes y el derrumbamiento de muros tradicionales de los callejeros o congostas, excepto que el planeamiento lo autorice.
  - Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, excepto las pequeñas construcciones artesanales o para el autoconsumo.

### Ordenanza reguladora Suelo de Núcleo Rural Tradicional

- g. La demolición de las construcciones existentes, excepto en los siguientes supuestos:
  - Construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico, histórico o etnográfico.
  - Todos los añadidos y edificaciones auxiliares que desvirtúen la tipología, la forma y el volumen de cualquier edificación primitiva o que por sus materiales supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio o no sean propios del asentamiento rural tradicional.
- h. Las viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y colocadas en continuidad en más de tres unidades.
- i. Los nuevos tendidos aéreos de telecomunicaciones, electricidad y otros, salvo que su soterramiento no sea posible, en cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.
- j. La ejecución de actuaciones integrales que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal.

#### 5. OBRAS DE URBANIZACIÓN

- a **Servicios y accesos rodados** Para edificar en el ámbito de los núcleos rurales deberá disponerse de acceso rodado de uso público, y ejecutarse la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo rural o en sus proximidades. De no existir, deberán resolverse por medios individuales con cargo al promotor de la edificación y con el compromiso de conexión cuando se implanten los servicios. La ejecución de las obras se hará acuerdo con el Título V/V Normas generales de urbanización de la presente Normativa. Los pozos de abastecimiento de las viviendas tendrán que estar distanciados de cualquier fosa séptica, esterqueira o foco contaminante por lo menos 20 m.
- b **Espacio viario** Cuando se pretenda parcelar, construir nuevas edificaciones, sustituir o rehabilitar integralmente las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso. El ancho mínimo del viario será el grafitado en los planos de ordenación de los núcleos rurales, conformado, en general, por las alineaciones, edificaciones, cierres y muros tradicionales.

#### 6. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA Y AMPLIACIÓN

- Todas las obras de nueva planta y ampliación cumplirán las condiciones de este apartado, no siendo de aplicación el resto de las obras. En las obras de nueva planta o adiciones en edificios ubicados en el ámbito de los contornos de protección de los elementos recogidos en el Catálogo, deberán justificarse la armonización y respeto por las edificaciones tradicionales del conjunto, por lo que estos parámetros tendrán carácter orientativo.
- a **Condiciones de la parcela**  
Parcela mínima A existente, siempre que permita una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas aplicables. Para efectos de parcelación o normalización de los predios, la superficie mínima será 300 o 500 m<sup>2</sup> (en función del núcleo, según el definido en la tabla del Capítulo I del presente Título). Podrán admitirse parcelas inferiores en casos excepcionales debidamente justificados de parcelas localizadas entre otras ya edificadas que imposibiliten alcanzar la parcela mínima.
  - Frente mínima de parcela** A existente, siempre que permita la edificación de una vivienda ajustada a las condiciones de habitabilidad vigentes. Sin embargo, en el caso de parcelación o normalización de predios, será de 8 metros.

### Ordenanza reguladora Suelo de Núcleo Rural Tradicional

#### b Posición de la edificación en la parcela

Recuado mínimo de la edificación Será el establecido en los planos de ordenación, debiendo respetar las alineaciones estables o consolidadas. En todo caso, se cumplirá la normativa sectorial de aplicación.

Distancia mínima a colindantes Posterior: 3 metros.  
Laterales: 3 metros en caso de que se quisiera recuar una edificación al colindante lateral por encontrarse ya recuada la edificación en la parcela colindante.  
Se establece el deber de cubrir las medianeras existentes.

#### c Intensidad de la edificación

Superficie ocupada máxima en planta por la edificación En configuraciones aisladas o arrimadas, la ocupación no podrá superar el 50% de la superficie de la parcela neta.  
La ocupación máxima en superficie será de 500 m<sup>2</sup> y no podrá exceder los 200 m<sup>2</sup> en planta para vivienda, de tal forma que se esté obligado a repartir el volumen total edificado en varias partes.  
En el caso de parcelas con una superficie menor que la mínima señalada, la ocupación podrá superar el porcentaje de ocupación indicada, sin poder superar la ocupación máxima.

Edificaciones auxiliares Los alpendres, trasteros, garajes y demás dependencias anexas a la vivienda no computan en la superficie máxima ocupada en planta por la edificación, pero sí en el porcentaje de ocupación máxima de la parcela. Serán construcciones de una sola planta y con una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>. Su altura máxima no podrá exceder de 3,50 m.  
Las edificaciones auxiliares podrán situarse aisladas, o en contacto con el cierre de colindante, siempre que no esté clasificado como suelo rústico. En este caso deberá recuarse 3,00 metros sobre el cierre.  
Presentarán un nivel de acabado congruente con el de las edificaciones a las que dan servicio, atendiendo en todo caso, a las debidas cautelas de integración ambiental.

#### d Volumen de la edificación

Número máximo de plantas Dos plantas.  
Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como prolongación de la vivienda. Las plantas que verifiquen las condiciones definidas en el artículo 101 *Planta bajo rasante*, tendrán la consideración de plantas bajo rasante, y estarán permitidas siempre y cuando esta tipología sea propia de las edificaciones tradicionales del núcleo en el que se encuentra. No se podrá superar un número máximo de una planta bajo rasante.  
Queda prohibida la construcción de sótanos y semisotos. Se permite la construcción de una planta bajo rasante de las definidas en el artículo 101, en aquellos núcleos donde se justifique que dicha tipología es propia del asentamiento, siempre y cuando no se modifique la rasante del terreno y siempre que las condiciones del terreno impidan la construcción de la edificación de otro modo.

Altura máxima de cornisa Ordenación alineada  
7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante de acera al arranque inferior de la vertiente de cubierta.  
Ordenación recuada  
7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.

Altura de coronación 2,50 m. a partir del arranque inferior de la vertiente de la cubierta hasta la cumbre de la edificación. Podrá permitirse hasta un máximo de 3,50 m excepcionalmente y de forma justificada, siempre y cuando el edificio no se encuentre en el supuesto del párrafo siguiente y sea necesario superar el valor normal por razones de índole técnico.  
En las posiciones adosadas, la altura de coronación no podrá superar la altura de las cumbres de las edificaciones adyacentes. No caso de que las edificaciones adyacentes tengan diferentes alturas, con escalonamiento de las mismas, la

### Ordenanza reguladora Suelo de Núcleo Rural Tradicional

altura de coronación no podrá superar el punto medio entre las cumbres de dichas edificaciones.  
 Pendiente de cubierta Pendiente igual o inferior a 35°.

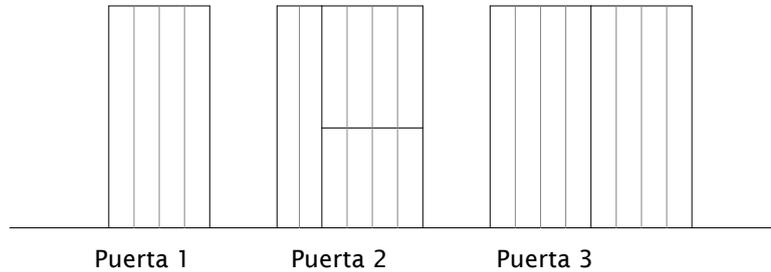
#### 7. CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS EN TODO TIPO DE OBRAS

- Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, los colores y los acabados serán acordes con el paisaje rural y con las construcciones tradicionales del asentamiento.  
 En casos justificados por la calidad arquitectónica de la edificación podrán autorizarse otros materiales o colores que armonicen con los valores naturales, el paisaje rural y las edificaciones tradicionales del contorno, luego de la autorización preceptiva del ayuntamiento en el momento de la tramitación del título habilitante municipal.
- a Formas de la edificación**
- Soportales y pasajes Se podrá recuar la planta baja, siempre que se justifique según las tipologías y soluciones compositivas del núcleo.  
 No se podrán efectuar nuevos pasajes en vías públicas.
- Cuerpos volados Cuando se trate de edificaciones ubicadas al lado de vías públicas, excepto en el caso de las carreteras, se autorizarán salientes que deberán estar, como mínimo, 3 metros por arriba de la rasante de calle, medida en el punto más desfavorable. La longitud máxima de los vuelos será del 6% del ancho de la calle, con un límite de 1 metro.  
 Quedan expresamente prohibidos los cuerpos volados cerrados salvo en forma de galerías, corredores y balcones.
- Elementos salientes En ningún caso podrán exceder del plano de fachada elementos estructurales de hormigón, ni cornisas, molduras o elementos decorativos, prolongándose únicamente el material de cubrición.  
 Los aleros de las cubiertas seguirán la configuración constructiva de los tradicionales.
- Patines Las escaleras de acceso exteriores de nueva planta serán siempre paralelas a las fachadas, nunca frontales y adoptarán la disposición de patín, desembocando en patamal o corredor.
- Patios Se podrán construir patios entre las viviendas que configuren callejero cerrado, a los efectos de garantizar su habitabilidad, cumpliendo la normativa vigente.
- Aparcamientos Para la disposición de aparcamientos se seguirá el establecido en el artículo 267.h de la actual Normativa.
- b Elementos tipológicos**
- Cierres de parcelas Se permite la construcción de elementos de cierre de los predios que deberán armonizar con los cierres existentes en el entorno. Se tendrán en cuenta los ejemplos y criterios recogidos en la *Guía de caracterización e integración paisajística de vallados*.  
 La altura máxima de los cierres con material opaco será de 1,50 m. Por encima de esta altura el cierre será vegetal o tipo malla metálica o de hórreo hasta una altura máxima de 2,5 metros. En el caso de parcelas en pendiente, se permitirá mantener puntualmente la misma altura en tramos horizontales no superiores a dos metros.  
 Los muros se realizarán con materiales acordes con el ambiente en el que se insiren, debiendo mantenerse, en todo momento, en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, recebo o pintura.
- En caso de construcción de cierres de fábrica, estos se realizarán con materiales, técnicas y acabados tradicionales o, caso de hacerlos mediante materiales y técnicas actuales, habrá que justificar su correcta integración paisajística. No se permite el empleo de bloques de hormigón o materiales de fábrica no elaborados como elementos de acabado, excepto que sean

### Ordenanza reguladora Suelo de Núcleo Rural Tradicional

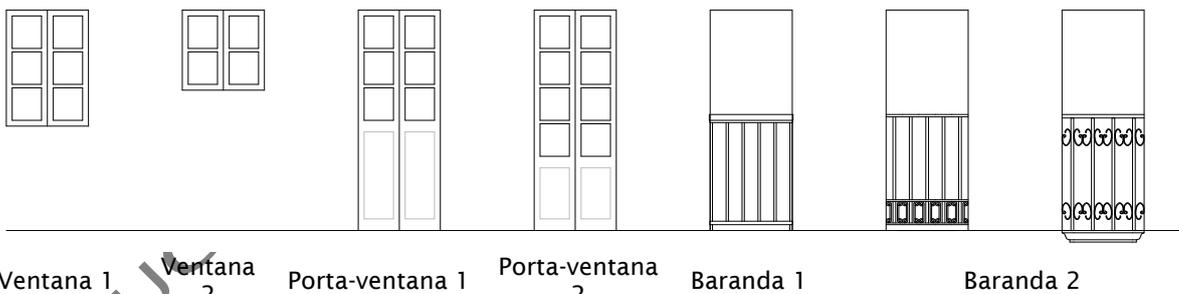
	<p>debidamente revestidos y pintados.</p> <p>Los cierres de fábrica de carácter tradicional (muros de mampostería, vallados) serán objeto de conservación a no ser que queden afectados por alguna determinación contraria en el planeamiento, teniendo en cuenta el establecido en el artículo 46 de la Ley 5/2.016, del Patrimonio cultural de Galicia (LPCG). Para la vegetación empleada se procurará evitar el uso de especies invasoras, recomendándose lo de las autóctonas.</p> <p>Los cierres deberán situarse cómo límite extremo en la alineación oficial. El diseño de los cierres y parcelas se incluirá siempre en los proyectos de obra, con el fin de armonizar formalmente con las construcciones y los espacios libres de la parcela, así como con las características escénicas del contorno. Se existe una tipología general tradicional de tipos de vallados en el entorno, deberá mantenerse en cuanto a materiales y disposición de estos.</p> <p>En ningún caso se permitirá el final de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.</p> <p>En el caso de cierres en zonas de protección de carreteras o aguas se seguirá el establecido en el título VII/VII, capítulo II/II y título XI, capítulo II/II respectivamente, de la presente normativa.</p> <p>Se prohíbe el derrumbamiento de manera injustificada de los muros tradicionales de los callejeros o congostras. Cualquier actuación que sobrepase la mera conservación, deberá justificar su carácter excepcional y recogerse en un proyecto que recoja la actuación, analizando los efectos y consecuencias de estas decisiones en la funcionalidad de la vía, en el entorno ambiental o de las modificaciones paisajísticas.</p>
Cubiertas	<p>Con dos o más aguas, formada por planos continuos sin quiebras en sus vertientes.</p> <p>Quedan prohibidas las mansardas o buhardillas, y terrazas en cubiertas.</p> <p>El material de acabado será la loseta de esquisto de despecesimilar las existentes.</p> <p>Los canalones y bajantes serán de chapa metálica, con acabado mate y sección preferentemente circular, y no presentarán molduras.</p> <p>Las instalaciones como antenas, paneles solares, depósitos, etc., se situarán preferentemente en lugares que queden ocultos de la visión desde el espacio público.</p>
Chimeneas	<p>De hacerse nuevos final de chimeneas estos armonizarán con los tipos tradicionales existentes.</p>
Fachadas	<p>Los acabados de las fachadas podrán ser en piedra vista o en los materiales tradicionales y propios de la zona. Se consultará la <i>Guía de Color y Materiales de Galicia</i>.</p> <p>Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.</p> <p>El color a emplear será preferentemente el blanco y las gamas próximas a este.</p> <p>Se prohíben los chapados en piedra.</p> <p>Los elementos de piedra, cargadoiros, soleras, xambas serán de piedra de la zona.</p>
Carpintería exterior	<p>Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera finalizada en pinturas al agua tipo lasur; de ser de aluminio serán coplanares, de apertura abatible o guillotina, sin particiones ni imitaciones historicistas, en los colores tradicionales del núcleo. En los se permite el acabado en imitación de madera, ni el aluminio en su color. Se consultará la <i>Guía de Color y Materiales de Galicia</i>.</p> <p>El color blanco se empleará preferentemente en fachadas con acabado de piedra vista o en fachadas de color distinta a la blanca.</p> <p>Los elementos de escurecimiento serán preferentemente mediante contras interiores de madera prohibiéndose las persianas exteriores.</p>
c	<p><b>Composición de fachadas, huecos, carpinterías</b></p> <p>Se tendrán en cuenta las siguientes proporciones y características:</p>

- Puerta 1** De proporciones ancho/alto 2/3, de una hoja para acceso a viviendas. Se puede emplear en plantas baixorasante, baja y de piso.
- Puerta 2** De proporciones ancho/alto 1/1,5, de dos hojas para acceso a viviendas. Se puede emplear en plantas bajo rasante, baja y de piso.
- Puerta 3** De proporciones máximas ancho/alto 3/2, de una o varias hojas para acceso a usos diferentes la vivienda. Se puede emplear en plantas bajo rasante o baja.



### Las VENTANAS

- Ventana 1** De proporciones ancho/alto 2/3, de dos hojas enrasadas por la cara superior de las puertas, se puede emplear en plantas bajo rasante, baja y de piso. Distribución de la cristalera en seis cuadros.
- Ventana 2** De proporciones ancho/alto 1/1, de dos hojas enrasadas por la cara superior de las puertas, se puede emplear en plantas bajo rasante, y solamente en planta baja en las fachadas que no haya planta bajo rasante. Distribución de la cristalera en cuatro cuadros.
- Porta-ventana 1** De proporciones máximas ancho/alto 1/2, de dos hojas, se puede emplear en planta baja y de piso. Distribución de la cristalera en seis cuadros.
- Porta-ventana 2** De proporciones máximas ancho/alto 1/2, de dos hojas, se puede emplear en planta baja y de piso. Distribución de la cristalera en ocho cuadros.
- Baranda 1** De 0,90 m<sup>2</sup>. de altura en madera o forja, de barrote sencillo o ligeramente torneado, colocada enrasada con la fachada protegiendo puerta 1 o 2.
- Baranda 2** De 0,90<sup>3</sup> m. de altura en forja, de barrote sencillo o torneado, con elementos decorativos, colocada enrasada con la fachada o en saliente de cornisa de 30 cm. como máximo, protegiendo puerta 1 o 2.



### Las GALERÍAS

Dividido en tres paños, el primero ciego, en obra de fábrica revestida o en el material de la carpintería, en el color de la fachada, el segundo y tercero paño con vidrieras divididas en seis, cinco o cuatro cuadros. Pes derechos y largueros en el mismo color de la carpintería. El primero paño puede ser también de vidrio parcial o total, en este caso las partes ciegas deben ser del material de la carpintería y en el color de esta, formando un conjunto íntegro.

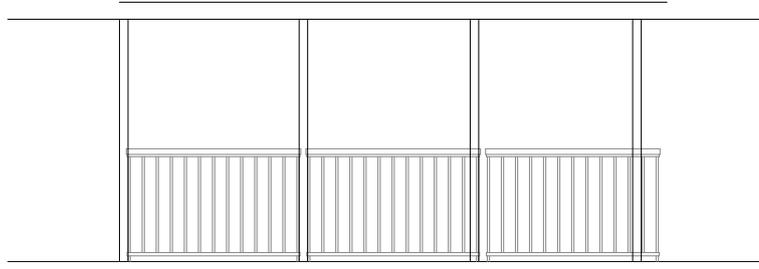
<sup>2</sup> Para alturas de caída superiores a los 6 m deberá tener 1,10 m de altura

<sup>3</sup> Para alturas de caída superiores a los 6 m deberá tener 1,10 m de altura

### Los CORREDORES

El corredor aparece solamente en la última planta, bien en posición de fachada (solana) o en voadizos. Marcado por la distribución de los pes derechos, cada 1.20 o 1.80 cm. La altura total suele ser de 2.20 m. de altura, ya que en la última planta tenemos siempre menor altura, bien por disposición constructiva o por la prolongación del vuelo.

Baranda de barrote sencillo o ligeramente torneado altura de 0.90 o 1.00 m.



### Artículo 239. Ordenanza reguladora de Suelo de Núcleo Rural Común

#### Ordenanza reguladora Suelo de Núcleo Rural Común

#### 1. DEFINICIÓN DE La ORDENANZA O NORMA ZONAL

- a Nombre de ordenanza** de la Ordenanza de Suelo de Núcleo Rural Común.
- b Espíritu de ordenanza** de la Las nuevas edificaciones que se pretendan realizar en los núcleos rurales se identificarán con las características propias del lugar y estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente, mantendrán las condiciones ambientales del núcleo, la morfología del asentamiento y la tipología de las edificaciones.
- c Ámbito de aplicación** Todos los ámbitos clasificados como Suelo de Núcleo Rural Común, delimitados y grafitados en los planos de ordenación de núcleos rurales y: 1/2.000.  
En los ámbitos de Suelo de Núcleo Rural Común afectados por contornos de protección de los elementos recogidos en el Catálogo deberán cumplirse los criterios estéticos, volumétricos y tipológicos de la ordenanza de Suelo de Núcleo Rural Tradicional.
- d Sistema viario y sistema ordenación tradicional** de Sistema viario  
El sistema viario de los núcleos está formada por viarios que conforman una red primaria formada por las carreteras autonómicas y provinciales que comunican los núcleos entre sí, y viarios locales municipales, formando casi siempre estructuras lineales o radiales. A veces los viarios llegan a definir callejeros.  
Sistema de ordenación  
Ordenación recuada.
- y Tipologías edificatorias** Edificación aislada.  
Excepcionalmente la edificación podrá adosarse se existe ya encostamento del colindante, con el fin de ocultar a medianeras existentes.

#### 2. USO CARACTERÍSTICO

Residencial

Vivienda unifamiliar.

### Ordenanza reguladora Suelo de Núcleo Rural Común

#### 3. USOS COMPLEMENTARIOS

Terciarios, productivos, turísticos tradicionales y ligados a la vida rural, y pequeños talleres

Usos pormenorizados según el artículo "Régimen de usos en los núcleos rurales" de la presente Normativa.

#### 4. OBRAS Y TIPO DE ACTUACIONES

- a Obras de conservación** de Obras de conservación de las edificaciones existentes, siempre y cuando no supongan variación de las características esenciales del edificio, ni alteración del lugar, del volumen y de la tipología tradicional, conservando los elementos tipológicos característicos de las edificaciones según el estudio del Análisis del asentamiento poblacional.
- b Obras de rehabilitación, mejora, reforma y ampliación** de Obras de rehabilitación, mejora, reforma y ampliación de las edificaciones existentes que no impliquen variación de su tipología, y de los elementos tipológicos característicos de las edificaciones según el estudio del Análisis del asentamiento poblacional.
- c Obras de nueva planta** Obras de nueva planta encaminadas a consolidar la trama rural existente, manteniendo las condiciones ambientales del núcleo, la morfología del asentamiento y la tipología de las edificaciones.
- d Usos y obras en las edificaciones existentes de carácter tradicional** Las edificaciones existentes con anterioridad a 25 de mayo de 1.975, podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos. En estas edificaciones, luego de la obtención del título habilitante municipal, se podrán permitir obras de rehabilitación y reconstrucción y, por razones justificadas, de ampliación mismo en volumen independiente. Deberán cumplir los siguientes requisitos:
- La altura de la edificación no puede superar la altura establecida en el apartado 6d Volumen de la edificación de esta ordenanza. En caso de que la edificación tradicional ya la supere, no podrá excederse a existente.
  - La ampliación no podrá superar el 50% del volumen originario de la edificación tradicional.
  - Se mantengan las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria.
- y Obras de demolición** Queda prohibida la demolición de las construcciones existentes, excepto en los siguientes supuestos:
- Aquellas construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico, histórico o etnológico.
  - Todos los añadidos que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva, o que por los materiales en ellos empleados supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del lugar.
- f Autorización de las demoliciones** En los supuestos previstos en el apartado anterior, excepto en las demoliciones derivadas de un expediente de restauración de la legalidad urbanística, se solicitará licencia de demolición acercándole al proyecto técnico un estudio justificado y motivado del cumplimiento y veracidad de las circunstancias que concurren de acuerdo con el especificado anteriormente.
- g Actuaciones prohibidas**
- Las edificaciones y usos característicos de las zonas urbanas, y aquellas cuya tipología resulte impropia en relación con las determinaciones del planeamiento.
  - Los parcelamientos que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo.
  - Las naves industriales.
  - Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.
  - La apertura de pistas, calles o caminos que no estén previstos en el

### Ordenanza reguladora Suelo de Núcleo Rural Común

planeamiento, así como la ampliación de los existentes y el derrumbamiento de muros tradicionales de los callejeros o congostras, excepto que el planeamiento lo autorice.

- f. Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, excepto las pequeñas construcciones artesanales o para el autoconsumo.

#### 5. OBRAS DE URBANIZACIÓN

- a Servicios y accesos rodados** Para edificar en el ámbito de los núcleos rurales deberá disponerse de acceso rodado de uso público, y ejecutarse la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo rural o en sus proximidades. De no existir, deberán resolverse por medios individuales con cargo al promotor de la edificación y con el compromiso de conexión cuando se implanten los servicios. La ejecución de las obras se hará acuerdo con el Título V/V Normas generales de urbanización de la presente Normativa. Los pozos de abastecimiento de las viviendas tendrán que estar distanciados de cualquier fosa séptica, esterqueira o foco contaminante por lo menos 20 m.
- b Espacio viario** Cuando se pretenda parcelar, construir nuevas edificaciones, sustituir o rehabilitar integralmente las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso. El ancho mínimo del viario será el grafitado en los planos de ordenación de los núcleos rurales, conformado, en general, por las alineaciones, edificaciones, cierres y muros tradicionales.

#### 6. PARÁMETROS DE La EDIFICACIÓN DE Las OBRAS DE NUEVA PLANTA Y AMPLIACIÓN

Todas las obras de nueva planta y ampliación cumplirán las condiciones de este apartado, no siendo de aplicación el resto de las obras.

- a Condiciones de la parcela**  
Parcela mínima A existente, siempre que permita una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas aplicables. Para efectos de parcelación o normalización de los predios, la superficie mínima será 500 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela A existente, siempre que permita la edificación de una vivienda ajustada a las condiciones de habitabilidad vigentes. Sin embargo, en el caso de parcelación o normalización de predios, será de 8 metros.
- b Posición de la edificación en la parcela**  
Recuado mínimo de la edificación Será el establecido en los planos de ordenación, debiendo respetar las alineaciones estables o consolidadas. En todo caso, se cumplirá la normativa sectorial de aplicación.
- Distancia mínima a colindantes Posterior: 3 metros.  
Laterales: 3 metros. Excepcionalmente la edificación podrá adosarse se existe ya encostamiento del colindante, con el fin de ocultar las medianeras existentes.
- c Intensidad de la edificación**  
Superficie ocupada máxima en planta por la edificación En configuraciones aisladas o arrimadas, la ocupación no podrá superar el 30% de la parcela neta.  
La ocupación máxima en superficie será de 500 m<sup>2</sup> y no podrá exceder los 300 m<sup>2</sup> en planta para vivienda, de tal forma que se esté obligado a repartir el volumen total edificado en varias partes.
- Edificaciones auxiliares Los alpendres, trasteros, garajes y demás dependencias anexas a la vivienda no computan en la superficie máxima ocupada en planta por la edificación, pero sí en el porcentaje de ocupación máxima de la parcela. Serán construcciones de una sola planta y con una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>. Su altura máxima no podrá exceder de 3,50 m.  
Las edificaciones auxiliares podrán situarse aisladas, o en contacto con el cierre de colindante, siempre que no esté clasificado cómo suelo rústico. En este caso deberá recuarse 3,00 metros sobre el cierre.  
Presentarán un nivel de acabado congruente con el de las edificaciones a las que dan servicio, atendiendo en todo caso, a las debidas cautelas de integración ambiental.

### Ordenanza reguladora Suelo de Núcleo Rural Común

<b>d</b>	<b>Volumen de la edificación</b>	
	Número máximo de plantas	Dos plantas. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como prolongación de la vivienda. Se permite una planta sótano o semisoto, que podrá ocupar la totalidad de la superficie de la planta baja como máximo, siempre y cuando no se modifique la rasante del terreno. En estas plantas se prohíbe el uso de vivienda.
	Altura máxima de cornisa	<u>Ordenación alineada</u> 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante de acera al arranque inferior de la vertiente de cubierta. <u>Ordenación recuada</u> 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.
	Altura de coronación	2,50 m. a partir del arranque inferior de la vertiente de la cubierta hasta la cumbre de la edificación. Podrá permitirse hasta un máximo de 3,50 m excepcionalmente y de forma justificada, siempre y cuando el edificio no se encuentre en el supuesto del párrafo siguiente y sea necesario superar el valor normal por razones de índole técnico.
	Pendiente de cubierta	Pendiente igual o inferior a 35°.

### 7. CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS EN TODO TIPO DE OBRAS

Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, los colores y los acabados serán acordes con el paisaje rural y con las construcciones tradicionales del asentamiento.

En casos justificados por la calidad arquitectónica de la edificación podrán autorizarse otros materiales o colores que armonicen con los valores naturales, el paisaje rural y las edificaciones tradicionales del contorno, luego de la autorización preceptiva del ayuntamiento en el momento de la tramitación del título habilitante municipal.

<b>a</b>	<b>Formas de la edificación</b>	
	Soportales y pasajes	No se podrán efectuar nuevos pasajes en vías públicas.
	Cuerpos volados	Cuando se trate de edificaciones ubicadas al lado de vías públicas, excepto en el caso de las carreteras, se autorizarán salientes que deberán estar, como mínimo, 3 metros por arriba de la rasante de calle, medida en el punto más desfavorable. La longitud máxima de los vuelos será del 6% del ancho de la calle, con un límite de 1 metro. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos volados cerrados salvo en forma degalerías, corredores y balcones.
	Elementos salientes	En ningún caso podrán exceder del plano de fachada elementos estructurales de hormigón, ni cornisas, molduras o elementos decorativos, prolongándose únicamente el material de cubrición. Los aleros de las cubiertas seguirán la configuración constructiva de los tradicionales.
	Patines	Las escaleras de acceso exteriores de nueva planta serán siempre paralelas a las fachadas, nunca frontales y adoptarán la disposición de patín, desembocando en patamal o corredor.
<b>b</b>	<b>Elementos tipológicos</b>	
	Cierres de parcelas	Se permite la construcción de elementos de cierre de los predios que deberán armonizar con los cierres existentes en el entorno. Se tendrán en cuenta los ejemplos y criterios recogidos en la <i>Guía de caracterización e integración paisajística de vallados</i> . La altura máxima de los cierres con material opaco será de 1,50 m. Por encima de esta altura el cierre será vegetal o tipo malla metálica o de hórreo hasta una

### Ordenanza reguladora Suelo de Núcleo Rural Común

altura máxima de 2,5 metros. En el caso de parcelas en pendiente, se permitirá mantener puntualmente la misma altura en tramos horizontales no superiores a dos metros.

Los muros se realizarán con materiales acordes con el ambiente en el que se insiren, debiendo mantenerse, en todo momento, en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, recebo o pintura.

En caso de construcción de cierres de fábrica, estos se realizarán con materiales, técnicas y acabados tradicionales o, caso de hacerlos mediante materiales y técnicas actuales, habrá que justificar su correcta integración paisajística. No se permite el empleo de bloques de hormigón o materiales de fábrica no elaborados como elementos de acabado, excepto que sean debidamente revestidos y pintados.

Los cierres de fábrica de carácter tradicional (muros de mampostería, vallados) serán objeto de conservación a no ser que queden afectados por alguna determinación contraria en el planeamiento, teniendo en cuenta el establecido en el artículo 46 de la Ley 5/2.016, del Patrimonio cultural de Galicia (LPCG).

Para la vegetación empleada se procurará evitar el uso de especies invasoras, recomendándose lo de las autóctonas.

Los cierres deberán situarse como límite extremo en la alineación oficial. El diseño de los cierres y parcelas se incluirá siempre en los proyectos de obra, con el fin de armonizar formalmente con las construcciones y los espacios libres de la parcela, así como con las características escénicas del contorno.

Se existe una tipología general tradicional de tipos de vallados en el entorno, deberá mantenerse en cuanto a materiales y disposición de estos.

En ningún caso se permitirá el final de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

En el caso de cierres en zonas de protección de carreteras o aguas se seguirá el establecido en el título VII/VII, capítulo II/II y título XI, capítulo II/II respectivamente, de la presente normativa.

Se prohíbe el derrumbamiento de manera injustificada de los muros tradicionales de los callejeros o congostras. Cualquier actuación que sobrepase la mera conservación, deberá justificar su carácter excepcional y recogerse en un proyecto que recoja la actuación, analizando los efectos y consecuencias de estas decisiones en la funcionalidad de la vía, en el entorno ambiental o de las modificaciones paisajísticas.

Cubiertas

Con dos o más aguas, formada por planos continuos sin quiebras en sus vertientes.

Quedan prohibidas las mansardas o buhardillas, y terrazas en cubiertas.

El material de acabado será la loseta de esquisto de desguace similar las existentes.

Los canalones y bajantes serán preferentemente de chapa metálica, con acabado mate y sección preferentemente circular, y no presentarán molduras.

Las instalaciones como antenas, paneles solares, depósitos, etc., se situarán preferentemente en lugares que queden ocultos de la visión desde el espacio público.

Fachadas

Los acabados de las fachadas podrán ser en piedra vista, o enfusado y pintado. Se consultará la *Guía de Color y Materiales de Galicia*.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

El color a emplear será preferentemente el blanco y las gamas próximas a este.

Se prohíben los chapados en piedra.

Los elementos de piedra, cargadoiros, soleras, xambas serán de piedra de la zona.

Carpintería exterior

Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera finalizada en pinturas al agua tipo lasur; de ser de aluminio serán coplanares, de apertura abatible o guillotina, sin particiones ni imitaciones historicistas, en los colores tradicionales del núcleo. En los se permite el acabado en imitación de madera, ni el aluminio en su color. Se consultará la *Guía de Color y Materiales de Galicia*. El color blanco se empleará preferentemente en fachadas con acabado de piedra vista o en fachadas de color distinta a la blanca.

**Ordenanza reguladora Suelo de Núcleo Rural Común**

- c **Composición de fachadas, huecos, carpinterías** La composición será libre pero se tendrán en cuenta las proporciones y características definidas en la ordenanza de núcleo rural tradicional.

**TITULO X/X.SUELO RÚSTICO****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 240. Determinaciones en suelo rústico**

El presente PGOM conténas siguientes determinaciones en suelo rústico:

- a. Delimitación de las distintas categorías de suelo rústico, según el dispuesto en la Ley 2/2016, y en la legislación sectorial correspondiente, o por instancia del ayuntamiento y con la conformidad expresa de la administración competente que tutele el valor objeto de protección.
- b. Normas y medidas de protección del suelo rústico para asegurar la conservación, protección y recuperación de los valores y potencialidades propios del medio rural.

**Artículo 241. Clasificación del suelo rústico**

Constituyen el suelo rústico los siguientes:

- a. Los terrenos sometidos a un régimen específico de protección, de conformidad con la legislación sectorial de protección del dominio público marítimo-terrestre, hidráulico o de infraestructuras, o con la legislación sectorial de los valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, naturales o culturales.
- b. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de catástrofes, o que simplemente perturben el medio ambiente o la seguridad y salud.
- c. Los terrenos que el PGOM o los instrumentos de ordenación del territorio consideren inadecuados para el desarrollo urbanístico en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

**Artículo 242. Categorías en el suelo rústico**

Dentro del suelo rústico distinguimos las siguientes categorías:

**1. Suelo rústico de protección común,** constituido por los siguientes terrenos:

- a. Los que no resulten susceptibles de transformación urbanística por el riesgo para la seguridad y salud de las personas y bienes, motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.
- b. Aquellos que el planeamiento considere innecesarios o inapropiados para su transformación urbanística.

**2. Suelo rústico de especial protección,** constituido por los terrenos afectados por las legislaciones sectoriales de protección del dominio público marítimo-terrestre, hidráulico o de infraestructuras o por las de protección de los valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, naturales o culturales. Se distinguen las siguientes categorías:

- a. **Suelo rústico de protección agropecuaria,** constituido por los terrenos que fueran objeto de concentración parcelaria con resolución firme y los terrenos de alta productividad agropecuaria que sean delimitados en los catálogo oficial correspondiente por el órgano que tenga la competencia sectorial en materia agrícola o ganadera.
- b. **Suelo rústico de protección forestal,** constituido por los montes vecinales en mano común y los terrenos de alta productividad forestal que sean delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que tenga la competencia sectorial en materia forestal.
- c. **Suelo rústico de protección de las aguas,** constituido por los terrenos ubicados fuera de los núcleos rurales definidos como dominio público hidráulico en la respectiva legislación sectorial, sus zonas de policía y las zonas de flujo preferente.
- d. **Suelo rústico de protección de espaldas,** constituido por los terrenos ubicados fuera de los núcleos rurales que se encuentren fuera de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre establecida por la legislación sectorial estatal en materia de espaldas y los delimitados como áreas de protección costera en el Plan de Ordenación del Litoral.
- e. **Suelo rústico de protección de infraestructuras,** constituido por los terrenos rústicos destinados a la localización de infraestructuras y sus zonas de afición, tales como las comunicaciones y telecomunicaciones, las instalaciones para abastecimiento, saneamiento y depuración del agua, las de

gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar una parte del territorio conforme a la previsión de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio.

- f. **Suelo rústico de protección de espacios naturales**, constituido por los terrenos sometidos a algún régimen de protección por aplicación de la legislación de conservación de la naturaleza o de la legislación reguladora de los espacios naturales, la flora y la fauna.
- g. **Suelo rústico de protección paisajística**, constituido por los terrenos considerados como áreas de especial interés paisajístico de conformidad con la legislación de protección del paisaje de Galicia y como espacios de interés paisajístico en el Plan de Ordenación del Litoral.
- h. **Suelo rústico de protección patrimonial**, constituido por los terrenos protegidos por la legislación de patrimonio cultural.

#### Artículo 243. Naturaleza de las protecciones en el suelo rústico

1. A través del Estudio del medio rural, el Análisis del asentamiento poblacional y el Estudio de sostenibilidad ambiental, en el ayuntamiento de Navia de Suarna se detectaron terrenos que podrán alcanzar las anteriores categorías:

Categoría del uso del suelo rústico	Terrenos con potencialidad de protección en el municipio
Suelo rústico de protección común	SÍ
Suelo rústico de especial protección agropecuaria	NO
Suelo rústico de especial protección forestal	SÍ
Suelo rústico de especial protección de infraestructuras	SÍ
Suelo rústico de especial protección de las aguas	SÍ
Suelo rústico de especial protección de espaldas	NO
Suelo rústico de especial protección paisajística	SÍ
Suelo rústico de especial protección de patrimonio cultural	SÍ
Suelo rústico de especial protección de espacios naturales	SÍ

2. Cuando un terreno, por sus características, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico se aplicarán los distintos regímenes de forma complementaria.
3. Asimismo, conforme al artículo 34.3 de la LSG, los ayuntamientos que durante la elaboración de su planeamiento y a consecuencia del estudio detallado observen ámbitos que, pese a no contar con protección sectorial, contengan valores merecedores de especial protección, podrán otorgarles tal categorización, luego de la justificación idónea y conformidad expresa de la administración que tenga la competencia sectorial.

#### CAPÍTULO II/II. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

##### Artículo 244. Facultades de los propietarios del suelo rústico

1. Los propietarios del suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos de conformidad con su naturaleza y con su destino rústico.
2. Asimismo, luego de la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, podrán destinarlos a los usos regulados en el Capítulo III/III del presente Título.

##### Artículo 245. Deberes de los propietarios del suelo rústico

Los propietarios de suelo rústico deberán:

- a. Solicitar, en los supuestos previstos en la legislación urbanística, el título habilitante municipal de naturaleza urbanística y, de ser el caso, la autorización autonómica para el ejercicio de los usos admisibles segundo a LSG.

- b. Realizar o permitir realizar a la administración competente las actuaciones de restauración ambiental y los trabajos de defensa del suelo y de la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio, contaminación o cualquier otro riesgo de catástrofe o simple perturbación del medio ambiente, así como de la seguridad y salud públicas.

#### Artículo 246. Plan Especial de Protección de las Alzadas

1. De acuerdo con el artículo 71 de la LSG, se podrán redactar planes especiales de protección con el objeto de preservar el medio ambiente, las aguas continentales, los espacios naturales, las áreas forestales, las vías de comunicación, los paisajes de interés, el patrimonio cultural y otros valores de interés.
2. En el ayuntamiento de Navia se configura un caso especial de asentamiento, los poblados denominados “alzadas” o “brañas”, de carácter temporal, que en algunos casos al largo del tiempo se convirtieron en asentamientos permanentes. Debido al alto grado de interés cultural de estos asentamientos, el presente PGOM considera necesaria el planteamiento de un Plan Especial de Protección de las Alzadas.
3. Los ámbitos de las alzadas remitidas al Plan Especial de Protección se encuentran grafitados en los planos de ordenación del PGOM.
4. Este Plan Especial deberá formularse en un plazo máximo de 10 contados desde la Aprobación Definitiva del presente Plan General. En tanto el Plan Especial no se formule, los ámbitos remitidos se regirán por la ordenanza de suelo rústico y, de manera superpuesta, por el artículo “Condiciones de intervención en las alzadas” del Título XI de la presente Normativa.

### CAPÍTULO III/III. CONDICIONES DE USO

#### Artículo 247. Establecimiento del régimen de usos en suelo rústico

1. Los usos y actividades enumerados en la tabla a continuación son admisibles en cualquier categoría de suelo rústico, sin perjuicio del dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y, en su caso, luego de la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística.
2. En todo caso, **en el suelo rústico de especial protección** será necesario obtener la autorización o el **informe favorable del órgano que tenga la competencia sectorial correspondiente** con carácter previo a la obtención del título habilitante municipal y de la autorización autonómica en los casos en que esta sea preceptiva.

SUELO RÚSTICO		
a	Acciones sobre el suelo o el subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de lechos, abancalamientos, desmontes y rellenos.	Admisible
b	Muros de contención, así como vallado de predios.	Admisible
c	Actividades de ocio, tales como la práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.	Admisible
d	Campamentos de turismo e instalaciones de playa y actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, de carácter público o privado, de uso individual o colectivo, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso de que se trate.	Admisible
y	Actividades científicas, escolares y divulgativas.	Admisible
f	Depósito de materiales, almacenamiento y parques de maquinaria y estacionamientos o exposición de vehículos al aire libre.	Admisible
g	Construcciones e instalaciones agrícolas en general, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, talleres, garajes, parques de maquinaria agrícola, viveros e invernaderos.	Admisible
h	Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos, establecimientos en los que se alojen, mantengan o críen animales e instalaciones apícolas.	Admisible
i	Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal, talleres, garajes y parques de maquinaria forestal.	Admisible
j	Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.	Admisible
k	Construcciones e instalaciones comprendidas en el ámbito de la legislación minera, incluidos los establecimientos de beneficio y pirotecnias.	Admisible
l	Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de esta, así como las estaciones de servicio.	Admisible

m	Instalaciones e infraestructuras hidráulicas, de telecomunicaciones, producción y transporte de energía, gas, abastecimiento de agua, saneamiento y gestión y tratamientos de residuos, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.	Admisible
n	Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.	Admisible, con autorización autonómica previa (1)
ñ	Construcciones de naturaleza artesanal o de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensiones y destino del predio o explotación del recurso natural.	Admisible, con autorización autonómica previa (1)
o	Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se localicen.	Admisible, con PEID aprobado (2)
p	Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones públicos o privados.	Admisible, con PEID aprobado (2)
q	Otros usos análogos que se determinen reglamentariamente y coordinados entre la legislación sectorial y la Ley 22.016.	Admisible

(1) Se exceptúa del deber de autorización autonómica previa aquellas actuaciones que puedan encuadrarse en lo dispuesto en el artículo 40 de la LSG para las edificaciones tradicionales.

(2) Se exceptúan de la aprobación del PEID aquellas actuaciones que puedan encuadrarse en lo dispuesto en el artículo 40 de la LSG para las edificaciones tradicionales.

3. Asimismo, podrán implantarse en suelo rústico aquellos usos previstos en los instrumentos de ordenación del territorio luego de la obtención del título habilitante municipal y sin necesidad de autorización urbanística autonómica.

#### CAPÍTULO IV/IV. ORDENANZAS REGULADORAS

##### Artículo 248. Ordenanza reguladora de suelo rústico

#### Ordenanza reguladora del Suelo Rústico

##### 1. DEFINICIÓN DE La ORDENANZA O NORMA ZONAL

- a. **Nombre de la ordenanza** Ordenanza reguladora del suelo rústico.
- b. **Espíritu de la ordenanza** Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad solicitada sobre el territorio, así como todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendentes a conseguir a menor ocupación territorial y a mejor protección del paisaje, de los recursos productivos y del medio natural, así como la preservación del patrimonio cultural y de la singularidad y tipología arquitectónica de la zona.
- c. **Ámbito de aplicación** Todos los ámbitos clasificados como suelo rústico, delimitados en los planos de ordenación del presente PGOM.
- d. **Sistema viario y sistema de ordenación tradicional** Sistema viario  
El sistema viario del medio rural está formada por la red de carreteras y caminos.  
Sistema de ordenación tradicional  
Ordenación recuada.
- y. **Tipologías edificatorias** Edificación aislada.

## Ordenanza reguladora del Suelo Rústico

### 2. USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO

Régimen de usos según el Capítulo III/III del presente Título.

### 3. USOS Y ACTIVIDADES PREEXISTENTES

Las construcciones ejecutadas en suelo rústico al amparo de la **licencia urbanística** podrán mantener el uso autorizado.

En los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOM que resulten **totalmente incompatibles** con este podrán mantener el uso preexistente.

En los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOM que resulten **parcialmente incompatibles** con este se podrá autorizar el cambio de uso preexistente disconforme por aquellos otros compatibles con la nueva ordenación.

En los edificios, construcciones e instalaciones que, estando destinadas a actividades **vinculadas con la explotación y con el apoyo a la actividad ganadera y de primera transformación de productos agropecuarios y forestales**, existían en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2.002, podrán mantener su actividad.

### 4. OBRAS Y TIPO DE ACTUACIONES

- a. Obras de conservación**
- Obras de conservación de las edificaciones existentes, siempre y cuando no supongan variación de las características esenciales del edificio, ni alteración del lugar, del volumen y de la tipología tradicional, conservando los elementos tipológicos característicos de las edificaciones según el documento de Análisis del asentamiento poblacional.
- En los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOM que resulten **totalmente incompatibles** con este, solo podrán ejecutarse obras de conservación.
- Las construcciones e instalaciones que, estando destinadas a actividades **vinculadas con la explotación y con el apoyo a la actividad ganadera y de primera transformación de productos agropecuarios y forestales**, existían en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2.002, luego de la obtención del título habilitante municipal, podrán ejecutar obras de conservación.
- b. Obras de rehabilitación, mejora y reforma**
- En las construcciones ejecutadas en suelo rústico al amparo de la **licencia urbanística** podrán ejecutarse obras de mejora y reforma de las instalaciones, sin incrementar la superficie edificada legalmente, aun cuando no cumplan las condiciones de implantación, de uso y de edificación establecidas en estas normas.
- En los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOM que resulten **parcialmente incompatibles** con este podrán ejecutarse obras y rehabilitación, mejora y reforma.
- Las construcciones e instalaciones que, estando destinadas a actividades **vinculadas con la explotación y con el apoyo a la actividad ganadera y de primera transformación de productos agropecuarios y forestales**, existían en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2.002, luego de la obtención del título habilitante municipal, podrán ejecutar obras de reforma.
- c. Obras de ampliación**
- En las construcciones ejecutadas en suelo rústico al amparo de la **licencia urbanística** podrán ejecutarse obras de ampliación de la superficie edificada licitamente, previa licencia municipal, cumpliendo los siguientes requisitos:
- a. Cuando se trate de terrenos incluidos en el suelo rústico de especial protección, será necesario obtener la autorización o informe favorable del órgano sectorial correspondiente.
  - b. Que cumpla las condiciones de edificación establecidas en estas normas.
  - c. Que se adopten las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio y a mejor protección del paisaje.

### Ordenanza reguladora del Suelo Rústico

- d. Que se mantenga el uso y actividad autorizados originariamente, o bien los siguientes: residenciales, terciarios o productivos, actividades turísticas o artesanales y pequeños talleres o equipamientos.

En los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOM que resulten **parcialmente incompatibles** con este en su **Grado 2**, podrán ejecutarse obras de ampliación cuando la causa de la disconformidad sea el de presentar un uso preexistente disconforme, siempre y cuando la ampliación contenga un nuevo uso conforme con la nueva ordenación establecida.

En los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOM que resulten **parcialmente incompatibles** con este en su **Grado 3**, podrán ejecutarse obras de ampliación.

Las construcciones e instalaciones que, estando destinadas a actividades **vinculadas con la explotación y con el apoyo a la actividad ganadera y de primera transformación de productos agropecuarios y forestales**, existían en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2.002, luego de la obtención del título habilitante municipal, podrán ejecutar obras de ampliación siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- La ampliación no puede superar el 50% del volumen originario de la edificación.
- La altura de la edificación no puede superar las dos plantas ni los 7 metros de altura medidos en el centro de todas las fachadas desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.
- Que se mantenga la actividad de explotación o apoyo a la actividad agropecuaria o forestal.
- Que se adopten las medidas correctoras necesarias para garantizar las condiciones sanitarias, para minimizar la incidencia sobre el territorio y para a mejor protección del paisaje.

- d. **Obras de nueva planta** Según las condiciones establecidas en la presente ordenanza y en el apartado a continuación.
- y. **Usos y obras en las edificaciones existentes de carácter tradicional** Las edificaciones **existentes con anterioridad a 25 de mayo de 1.975** podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos. En estas edificaciones, luego de la obtención del título habilitante municipal, podrán permitirse obras de rehabilitación y reconstrucción y, por razones justificadas, de ampliación mismo en volumen independiente. En todo caso deberán cumplir:
- La altura de la edificación no puede superar las dos plantas ni los 7 metros de altura, medidos en el centro de todas las fachadas desde la rasante natural del terrenos hasta el arranque inferior de la vertiente de cubierta.
  - La ampliación no podrá superar el 50% del volumen originario de la edificación tradicional.
  - Deberán mantenerse las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria.
- f. **Obras de demolición** Queda prohibida la demolición de las construcciones existentes, excepto en los siguientes supuestos:
- Las construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico, histórico o artístico.
  - Todos los añadidos y edificaciones auxiliares que desvirtúen la tipología, la forma y el volumen de cualquier edificación primitiva, o que por los materiales supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del lugar.
- g. **Autorización de las demoliciones** En los supuestos previstos en el apartado anterior, se solicitará licencia de demolición acercándole al proyecto técnico un estudio justificado y motivado del cumplimiento y veracidad de las circunstancias que concurren de acuerdo con el especificado anteriormente.
- h. **Actuaciones prohibidas** Quedan prohibidas las siguientes actuaciones:
- La apertura de caminos que no estén expresamente recogidos en el

### Ordenanza reguladora del Suelo Rústico

planeamiento urbanístico o en los instrumentos de ordenación del territorio, excepto los caminos rurales contenidos en los proyectos aprobados por la administración competente en materia de agricultura, minas, montes o ambiente.

En todo caso, las nuevas aperturas de caminos deberán adaptarse a las condiciones topográficas del terreno, con la menor alteración posible del paisaje y minimizándose o corrigiéndose su impacto ambiental.

- b. Se prohíbe la construcción de varias edificaciones residenciales vinculadas a las explotaciones agrícolas o ganaderas sobre una misma parcela, y las edificaciones destinadas a usos residenciales colectivos o no vinculados a la explotación.

## 5. OBRAS DE URBANIZACIÓN

- a. **Servicios y accesos rodados** Para otorgar el título habilitante municipal o autorizar cualquier clase de edificación o instalación en suelo rústico deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - a. Garantizar el acceso rodado de uso público adecuado a la implantación.
  - b. Garantizar el abastecimiento de agua, la evacuación y tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, tratamiento, eliminación y la depuración de toda clase de residuos.
  - c. De ser el caso, garantizar la previsión de aparcamientos suficientes.
  - d. Corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

Estas soluciones deberán ser asumidas cómo coste a cargo exclusivo del promotor de la actividad, formulando expresamente el correspondiente compromiso en tal sentido y acercando las garantías exigidas al efecto por la administración en la forma que reglamentariamente se determine.

La ejecución de las obras se hará acuerdo con el Título V/V Normas generales de urbanización del presente Normativa.

Los pozos de abastecimiento de las viviendas tendrán que estar distanciados de cualquier fosa séptica, esterqueira o foco contaminante por lo menos 20 m.

- b. **Espacio viario** Las nuevas aperturas de caminos o pistas que se puedan realizar deberán adaptarse a las condiciones topográficas del terreno, con la menor alteración posible del paisaje y minimizándose o corrigiéndose su impacto ambiental.

## 6. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA Y AMPLIACIÓN

Todas las obras de nueva planta y ampliación cumplirán las condiciones de este apartado, no serán de aplicación el resto de las obras.

En las obras de nueva planta y ampliación en edificios ubicados en los contornos de protección de los elementos catalogados deberán justificarse la armonización y respeto por las edificaciones del conjunto, por lo que estos parámetros tendrán carácter orientativo.

- a. **Condiciones de la parcela**  
Parcela mínima

### Edificaciones en general

2.000 m2. No se podrán adscribir otras parcelas.

### Instalaciones e infraestructuras, ampliación de cementerios

No se establece.

- Otras condiciones

Deberá justificarse extensamente la idoneidad de la localización elegida y la imposibilidad o inconveniencia de situarla en otras clases de suelo, excepto las construcciones señaladas con las letras g), h), i), l) y m) del Capítulo III/III del presente Título.

Se hará constar obligatoriamente en el registro de la propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante o la autorización autonómica.

### Ordenanza reguladora del Suelo Rústico

La edificación residencial vinculada a una explotación agrícola o ganadera deberá estar íntimamente ligada a él. A tal efecto, deberá acreditarse que el solicitante es titular de una explotación de las señaladas y que esta cumple los requisitos que reglamentariamente se determinen.

#### b. Posición de la edificación en la parcela

Recuamento mínimo de la edificación	<p><u>Carreteras de titularidad autonómica, provincial y municipal</u> En general, 15 metros, medidos desde la línea límite exterior de la calzada. Sin embargo, será el establecido en los planos de ordenación, debiendo respetar las alineaciones estables o consolidadas. En todo caso, se cumplirá la normativa sectorial de aplicación</p> <p><u>Caminos (distancias medidas desde el eje del camino)</u> - Ancho camino <math>\leq</math> 2 metros: 6 metros. - 2 metros &lt; ancho camino <math>\leq</math> 3 metros: 6'5 metros. - Ancho camino &gt; 3 metros: 7 metros.</p>
Distancia mínima a colindantes	5 m.
Distancia mínima nuevas explotaciones	<p><u>Nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial</u> 500 metros a los núcleos rurales delimitados o al suelo urbano. 100 metros a la vivienda más próxima, excepto si la vivienda y la explotación son del mismo titular.</p> <p><u>Nuevas explotaciones ganaderas con base territorial</u> 100 metros a los núcleos rurales delimitados o al suelo urbano. 100 metros a la vivienda más próxima, excepto si la vivienda y la explotación son del mismo titular.</p>
Condiciones de implantación	Las construcciones habrán de adaptarse a la topografía y demás elementos de tipo físico como caminos, córners, muros o vallados, vegetación, etc. que deben también conservarse.

Los edificios se localizarán dentro de la parcela, adaptándose dentro de lo posible al terreno y al lugar más apropiado para conseguir a mayor reducción del impacto visual y a menor alteración de la topografía del terreno

Las condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancais resultantes deberán definirse y justificarse en el proyecto, de manera que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.

Se mantendrá el estado natural de los terrenos, o, en su caso, el uso agrario de ellos respetando los ejemplares de arbolada autóctona existentes que no resulten incompatibles con la construcción, o con plantación de arbolada o especies vegetales en, como mínimo, la mitad de la superficie de la parcela, o en un tercio cuando se trate de infraestructura de tratamiento o depuración de aguas.

#### c. Intensidad de la edificación

Superficie máxima ocupada en planta por la edificación	<p><u>Edificaciones en general</u> 20% de la superficie de la parcela.</p> <p><u>Invernaderos ligeros y fácilmente desmontables, explotación ganaderas, establecimientos de acuicultura, infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas</u> 60% de la superficie de la parcela.</p> <p><u>Ampliación de cementerios</u> No se establece.</p> <p>Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la legislación de ordenación del territorio de Galicia, podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, cuando menos, en un tercio de la superficie de la parcela.</p>
--	---

#### d. Volumen de la edificación

### Ordenanza reguladora del Suelo Rústico

Volumen máximo	Será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, excepto que resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o de la actividad autorizable. En este caso se procurará descomponer en dos o más volúmenes conectados entre sí con el fin de adaptar las volumetrías a las tipologías propias del medio rural. En todo caso, se deberán adoptar las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.
Número máximo de plantas	Dos plantas.
Altura máxima de cornisa	7 metros, medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta. Excepcionalmente, podrá excederse dicta altura y número de plantas cuando las características específicas de actividad, debidamente justificadas, el hagan imprescindible.
Altura máxima de la cumbre	3 metros a partir del arranque inferior de la vertiente de la cubierta hasta la cumbre de la edificación.
Pendiente máxima de cubierta	30°.

## 7. CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS EN TODO TIPO DE OBRAS

Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, los colores y los acabados serán acordes con el paisaje rural y con las construcciones tradicionales del contorno.  
En casos justificados por la calidad arquitectónica de la edificación podrán autorizarse otros materiales o colores que armonicen con los valores naturales, el paisaje rural y las edificaciones tradicionales del contorno, luego de la autorización preceptiva del ayuntamiento en el momento de la tramitación del título habilitante municipal.

### a. Formas de la edificación

#### Elementos salientes

En ningún caso podrán exceder del plano de fachada elementos estructurales de hormigón, ni cornisas, molduras o elementos decorativos, prolongándose únicamente el material de cubrición.

#### Patines

Los aleros de las cubiertas seguirán la configuración constructiva de los tradicionales.

Las escaleras de acceso exteriores de nueva planta serán siempre paralelas a las fachadas, nunca frontales y adoptarán la disposición de patín, desembocando en patamal o corredor.

### b. Elementos tipológicos

#### Cierres de parcelas

Las características tipológicas de la edificación deberán ser congruentes con las tipologías rurales tradicionales del contorno, en particular, las condiciones de volumetría, tratamiento de fachadas, morfología y tamaño de los huecos y soluciones de cubierta.

Los cerramientos y vallados serán preferentemente vegetales, sin que los realizados con material opaco de fábrica superen la altura de 1 metro, excepto en parcelas edificadas, donde podrán alcanzar 1,50 metros. En todo caso, se deben realizar con materiales tradicionales del medio rural en el que se localicen, no permitiéndose el empleo de bloques de hormigón u otros materiales de fábrica, excepto que sean debidamente revestidos y pintados. Los cierres deberán situarse cómo límite extremo en la alineación oficial. El diseño de los cierres y parcelas se incluirá siempre en los proyectos de obra, con el fin de armonizar formalmente con las construcciones y los espacios libres de la parcela, así como con las características escénicas del contorno. Se existe una tipología general tradicional de tipos de vallados en el entorno, deberá mantenerse en cuanto a materiales y disposición de estos. Se tendrán en cuenta los ejemplos y criterios recogidos en la Guía de caracterización e

### Ordenanza reguladora del Suelo Rústico

Cubiertas	<p><i>integración paisajística de vallados.</i></p> <p>En ningún caso se permitirá el final de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.</p> <p>Con dos o mas aguas, formada por planos continuos sin quiebras en sus vertientes.</p> <p>Quedan prohibidas las mansardas o buhardillas, y terrazas en cubiertas.</p> <p>El material de acabado será la loseta de esquisto de desguace similar a las existentes. En los usos agrario, ganadero y forestal podrán emplearse materiales diferentes siempre y cuando sean edificaciones en planta baja y superficie no superior a 25 m2. En todo caso los materiales utilizados tendrán un acabado en color negro o gris loseta mate (no brillante). En construcciones de uso distinto al residencial y agrario, los materiales serán escogidos en función de las necesidades técnicas a satisfacer, procurando en cualquier caso la armonización con el contorno.</p> <p>Los espacios baixocubierta recibirán su iluminación y ventilación por los testeiros, o por pequeñas ventanas bajo el aleiro de la cubierta.</p> <p>Los canalones y bajantes serán preferentemente de chapa metálica, admitiendo otros materiales como el aluminio debidamente pintados.</p>
Fachadas	<p>Los acabados de las fachadas podrán ser en piedra vista, o enfusado y pintado. Se consultará la <i>Guía de Color y Materiales de Galicia</i>.</p> <p>El color a emplear será preferentemente el blanco y las gamas próximas a este.</p> <p>Se prohíben los chapados en piedra.</p> <p>Los elementos de piedra, cargadoiros, soleras, xambas serán de piedra de la zona.</p>
Carpintería exterior	<p>Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera finalizada en pinturas al agua tipo lasur; de ser de aluminio serán coplanares, de apertura abatible o guillotina, sin particiones ni imitaciones historicistas, en los colores de las edificaciones tradicionales del contorno. Se consultará la <i>Guía de Color y Materiales de Galicia</i>.</p> <p>No se permite el acabado imitando madera ni el aluminio natural.</p> <p>Los acabados serán satinados.</p> <p>El color blanco se empleará preferentemente en fachadas con acabado de piedra vista o en fachadas de color distinta a la blanca.</p> <p>Los elementos de escurecimiento serán preferiblemente mediante contras interiores de madera, prohibiéndose las persianas exteriores.</p>
Depósitos de agua no potable	<p>Se prohíben los depósitos con paredes totalmente verticales en todo su perímetro que impidan la entrada o salida de animales.</p>
Cuevas, minas de agua o huecos mineros	<p>Los cierres de cuevas, minas de agua o antiguos huecos mineros se realizarán con cancelas de barras verticales con una separación entre ellas de 13-15, evitándose los cierres ciegos.</p>
c. Composición de fachadas, huecos, carpinterías	<p>Seguirá las pautas de las edificaciones tradicionales del contorno, según el documento de Análisis del modelo de asentamiento poblacional.</p> <p>Excepcionalmente, podrán emplearse soluciones compositivas más novedosas y vanguardistas debidamente justificadas.</p>

#### Artículo 249. Ordenanza reguladora suelo rústico de especial protección patrimonial.

Será de aplicación en este tipo de suelo la regulación establecida en el Título XI de protección del patrimonio de las presentes Normas urbanísticas.

### TÍTULO XI. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, NATURAL Y DEL MEDIO AMBIENTE

#### CAPÍTULO I. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

##### SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 250. Régimen de legislación aplicable

Serán de aplicación las presentes Normas reguladoras, así como a siguiente legislación sectorial:

- Ley 16/1.985, de 25 de junio, de patrimonio histórico español.
- Ley 5/2.016, de 4 de mayo, de patrimonio cultural de Galicia.
- Ley 1/ 2.019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.

- Ley 5/2.006, de 30 de junio, para la protección, conservación y mejora de los ríos gallegos.
- Decreto 199/1.997, de 10 de julio, por lo que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma Gallega.
- Decreto 22 de abril de 1.949, sobre protección de los castillos españoles.
- Decreto 571/1.963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piedras similares de interés histórico artístico.
- Decreto 449/1.973, de 22 de febrero, por lo que se colocan bajo protección del estado los “hórreos” o “cabazos antiguos, existentes en Asturias y Galicia.
- Decreto 83/2.018, de 26 de julio, por lo que se aprueba el Plan Básico Autonómico de Galicia.

#### **Artículo 251. El patrimonio cultural de Galicia**

1. El patrimonio cultural de Galicia está constituido por los bienes muebles, inmuebles y manifestaciones inmateriales que, por su valor artístico, histórico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, antropológico, industrial, científico y técnico, documental o bibliográfico, deben ser considerados como de interés para la permanencia, reconocimiento e identidad de la cultura gallega a través del tiempo.
2. La competencia exclusiva sobre el patrimonio cultural de Galicia le corresponde a la Comunidad Autónoma.
3. El Ayuntamiento, en relación con los bienes del patrimonio cultural localizados en su ámbito territorial, tiene el deber de:
  - a. Proteger, difundir y fomentar su valor cultural.
  - b. Adoptar, en casos de emergencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes que vean amenazada su integridad o valor.
  - c. Comunicarle a la Xunta de Galicia cualquier amenaza, perturbación o daño del valor cultural que tales bienes sufran.
  - d. Ejercer las demás funciones que tenga expresamente atribuido en virtud de la Ley 5/2.016.

#### **Artículo 252. Derechos y deberes**

1. Los ciudadanos tienen derecho al acceso, conocimiento y disfrute, así como a la transmisión y a la divulgación social del patrimonio cultural de Galicia.
2. Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, está obligada a cumplir los deberes establecidos en la Ley 5/2.016 para la protección del patrimonio cultural de Galicia, así como a actuar con la diligencia debida. En particular los propietarios, poseedores o arrendatarios y, en general, los titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del patrimonio cultural de Galicia están obligados a:
  - a. Deber de conservación: conservarlos, mantenerlos y custodiarlos debidamente para evitar su pérdida, destrucción o deterioro.
  - b. Deber de comunicación: comunicarle a la consellería competente en materia de patrimonio cultural cualquier daño o perjuicio que sufrieran y que afecte de forma significativa a su valor cultural.
  - c. Deber de permitir acceso: permitir el acceso a dichos bienes según el establecido en el artículo 36 de la Ley 5/2.016.
3. Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, está legitimada para actuar ante la Comunidad Autónoma en defensa del patrimonio cultural de Galicia.

#### **Artículo 253. Clasificación de los bienes del patrimonio cultural de Galicia**

1. Los bienes del patrimonio cultural de Galicia se clasifican en:

- a. Bienes declarados de interés cultural (B.I.C.)

Aquellos declarados como tales por ministerio de la ley o mediante decreto del Consello da Xunta de Galicia por su carácter más singular. Estos bienes se inscribirán en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Galicia.

- b. Bienes catalogados

Aquellos que, no estando entre los anteriores, sean incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia por su notable valor cultural. Estos bienes, así como su contorno de protección, serán incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia.

2. Segundo a su naturaleza, los bienes declarados de interés cultural y los bienes catalogados pueden ser inmuebles, muebles o inmateriales.
3. La declaración de bien de interés cultural o la catalogación de un bien inmueble afecta tanto al suelo como el subsuelo.

#### Artículo 254. Categorías de los bienes inmuebles

1. Los bienes inmuebles declarados de interés cultural y los bienes catalogados se integran en las siguientes categorías:
  - a. Monumento: obra o construcción que constituye una unidad singular reconocible de relevante interés artístico, histórico, arquitectónico, arqueológico, etnológico, industrial o científico y técnico.
  - b. Jardín histórico: espacio delimitado producto de la ordenación planificada de elementos naturales y artificiales de relevante interés artístico, histórico, arquitectónico, antropológico o científico y técnico.
  - c. Sitio histórico: lugar vinculado a episodios relevantes del pasado, tradiciones populares o creaciones culturales singulares de interés histórico, paleontológico (siempre que esté relacionado con la historia humana) o antropológico.
  - d. Yacimiento o zona arqueológica: lugar en el que existen evidencias de bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodologías arqueológica, de interés artístico, histórico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico (siempre que esté relacionado con la historia humana) o antropológico.
  - e. Vías culturales: vía o camino de características originales reconocibles que forma parte o que lo formó en el pasado de la estructura tradicional del territorio, con un relevante interés histórico, arquitectónico, arqueológico, etnológico o antropológico.
  - f. Lugar de valor etnológico: ámbito en el que permanecen testimonios relevantes y reconocibles de actividades o construcciones vinculadas a las formas de vida y cultura tradicional del pueblo gallego que resulten de interés histórico, arquitectónico, arqueológico, etnológico o antropológico.
  - g. Conjunto histórico: agrupación de bienes que conforman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, con una estructura física representativa de la evolución de una comunidad que resulta un testimonio cultural significativo por interés artístico, histórico, arquitectónico, arqueológico, etnológico, industrial o científico y técnico, aunque individualmente los elementos que a conforman no tengan una especial relevancia.
  - h. Paisaje cultural: lugar identificable por un conjunto de cualidades culturales materiales e inmateriales singulares, obras combinadas de la naturaleza y el ser humano, que es el resultado del proceso de la interacción e interpretación que una comunidad hace del medio natural que lo sustenta, y que constituye el soporte material de su identidad.
  - i. Territorio histórico: ámbito en el que la ocupación y las actividad de las comunidad a lo largo de su evolución histórica caracterizan un ámbito geográfico relevante por su interés histórico, arquitectónico, arqueológico, etnológico, antropológico, industrial o científico y técnico.
2. La pertenencia de un bien a una de estas categorías es compatible con la pertenencia individualizada de algún de sus elementos a la misma u otra categoría, así como con su adscripción a otras figuras de protección derivadas de otras legislaciones sectoriales.

#### Artículo 255. Catálogo

1. El Catálogo es un instrumento complementario del Plan General que tiene por objeto identificar los elementos que, por sus singulares características o valores culturales, históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnológicos, paisajísticos, antropológicos, científicos o técnicos, se considera conveniente conservar, mejorar o recuperar.
2. El Catálogo incluirá todos los bienes inmuebles de patrimonio cultural, tanto los inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Galicia como en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia situados en el ámbito municipal, así como aquellos que indique motivadamente la consellería competente en materia de patrimonio cultural o la entidad local correspondiente.
3. Todos los bienes inmuebles recogidos en el Catálogo del PGOM se integran en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia, incluido su contorno de protección, salvo que tengan la consideración de bienes de interés cultural, en cumplimiento del artículo 30 de la Ley 5/2.016.
4. La declaración de interés cultural o la catalogación de cualquier bien inmueble en el territorio municipal obligará al Ayuntamiento a incorporarlo a su planeamiento urbanístico general y a establecer las determinaciones específicas para su régimen de protección y conservación.

5. El Catálogo se concibe cómo un instrumento abierto, susceptible de modificaciones, inclusiones o exclusiones de elementos mediante resolución expresa del organismo competente en materia de patrimonio cultural o a través del procedimiento de modificación del instrumento urbanístico por lo que fue incluido en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia, con informe favorable del organismo competente en materia de patrimonio cultural.

## SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

### SUBSECCIÓN 1ª. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN

#### Artículo 256 Niveles de protección de los bienes

1. Los bienes incluidos en el Catálogo del PGOM cuentan con los siguientes niveles de protección:
  - a. **Protección integral:** conservación íntegra de los bienes y de todos los sus elementos y componentes en un estado el más próximo posible al original desde la perspectiva de todos los valores culturales que conforman el interés del bien, respetando su evolución transformación y contribuciones a lo largo del tiempo.
  - b. **Protección estructural:** conservación de los elementos más significativos y relevantes de los bienes, así como de aquellos que resulten más característicos tipológicamente o que sean objeto de una concreta apreciación cultural.
  - c. **Protección ambiental:** conservación de los aspectos más visibles y evidentes de los bienes que, a pesar de no presentaren un interés individual destacable, conforman el ambiente de un lugar de forma homogénea y armoniosa.
2. En los bienes catalogados podrán definirse diferentes niveles de protección en sus partes integrantes.
3. A los bien declarados de interés cultural les corresponde siempre una protección integral, sin perjuicio de los diferentes niveles de protección que correspondan a algún de los elementos singulares que puedan componer el conjunto.

#### Artículo 257. Contorno de protección de los bienes

1. El contorno de protección está constituido por los espacios y construcciones próximas a los bienes, cuya alteración incida en la percepción y comprensión de los valores culturales de los mismos en su contexto o pueda afectar su integridad, apreciación o estudio.
2. Los monumentos, las zonas arqueológicas y las vías culturales contarán con un contorno de protección. Asimismo, cuando sea necesario, podrá establecerse un contorno de protección para las demás categorías de bienes.

#### Artículo 258. Régimen de autorizaciones en los bienes incluidos en el Catálogo y en sus contornos de protección

1. Todos los planes, programas y proyectos relativos a ámbitos como el paisaje, el desarrollo rural o las infraestructuras o cualquier otro que pueda suponer una afición al patrimonio cultural de Galicia por su incidencia sobre el territorio, deberán ser sometidos al informe de la consellería competente en materia de patrimonio cultural, según el establecido en el artículo 34 de la Ley 5/2.016.
2. Las intervenciones que se pretendan realizar en los **bienes incluidos en el Catálogo** tendrán que ser autorizadas por la consellería competente en materia de patrimonio cultural.
3. Asimismo, en el **suelo rústico de especial protección patrimonial**, antes del otorgamiento de la licencia municipal será necesario obtener la autorización del organismo competente en materia de patrimonio cultural.
4. Serán objeto de licencia **municipal directa**, sin perjuicio del cumplimiento de las exigencias y obtención de las autorizaciones que deriven específicamente de la protección arqueológica:
  - a. Las actuaciones que no afecten a la envolvente exterior de los edificios incluidos en los ámbitos de los bienes de carácter territorial de las categorías de la ley 5/2.016, de 4 de mayo, del Patrimonio Cultural de Galicia, o en los contornos de protección de los inmuebles singulares declarados bien de interés cultural o catalogados, exista o no Plan Especial de Protección.
  - b. Las intervenciones en los contornos de protección de los inmuebles singulares declarados bien de interés cultural o catalogados, o con protección ambiental o estructural, consistentes en actuaciones en el interior, carpinterías exteriores, acabados de fachada o cambios de cubierta, siempre que no afecten a los valores culturales ni sus elementos específicamente protegidos.
  - c. Las actuaciones puntuales de mantenimiento o uso común de muy escasa entidad técnica y constructiva, justificadas por el deterioro material de los elementos sobre los que se propone la intervención, con un alcance muy concreto y parcial, y que requieran una rápida ejecución por la amenaza que había podido

suponer para su conservación o apreciación, siempre que se mantengan o respeten los materiales y sistemas constructivos originales.

5. En las intervenciones que se pretendan realizar en el **contorno de protección** de los bienes incluidos en el Catálogo, siempre que sean coherentes con los valores generales del contorno, no será necesario obtener la autorización de la consellería competente en materia de patrimonio cultural previa al otorgamiento de la licencia o la comunicación previa, excepto en los casos siguientes:
  - a. Nuevas construcciones e instalaciones de carácter definitivo o provisional.
  - b. Intervenciones de cualquier tipo que se manifiesten cara el espacio exterior público o privado de las edificación existentes.
  - c. Actuaciones que afecten la estructura parcelaria, los elementos configuradores característicos de la estructura territorial tradicional, los espacios libres y la topografía característica del ámbito, incluidos los proyectos de urbanización.
  - d. La implantación o los cambios de uso que puedan tener incidencia sobre la apreciación de los bienes en el territorio, incluidas las talas o las repoblación forestales.
  - e. Las remociones de tierras de cualquier tipo en el contorno de protección de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico.
6. Cuando, para la realización de cualquier tipo de obra que afecte a un monumento, conjunto histórico o yacimiento o zona arqueológica incluido en el Catálogo, el organismo competente en materia de patrimonio cultural o figura de planeamiento vigente determinen la necesidad de realizar intervenciones arqueológicas, el promotor deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica que contenga un programa detallado y coherente, que acredite la conveniencia e interés científico de la intervención y que avale la idoneidad técnica de quien asuma la dirección.

#### Artículo 259. Modelos de intervención en los bienes

A efectos del presente PGOM, las intervenciones en los bienes materiales protegidos y, de ser el caso, en su contorno de protección, se clasifican en:

- a. **Investigación:** medidas y acciones que tengan como objetivo ampliar el conocimiento sobre el bien o su estado de conservación y que afecten directamente su soporte material, incluyendo las acciones necesarias para elaborar un diagnóstico y caracterizar los materiales y los riesgos que afectan al bien.
- b. **Valorización:** medidas y acciones sobre los bienes y el si ámbito próximo que tengan por objeto permitir su apreciación, facilitar su interpretación y acrecentar su difusión y su función social.
- c. **Mantenimiento:** actividades cotidianas, continuas o periódicas de escasa complejidad técnica sobre el soporte material de los bienes o su ámbito próximo para que mantengan sus características, funcionalidad y longevidad, sin que se produzca ningún relevo o introducción de nuevos elementos. Actuaciones de monitorización para el seguimiento de las lesiones, de los agentes de deterioro o factores de riesgo, así como para desarrollar acciones de conservación preventiva.
- d. **Conservación:** medidas y acciones dirigidas a que los bienes conserven sus características y sus elementos en adecuadas condiciones, que no afecten su funcionalidad, sus características formales o su soporte estructural, por lo que no supondrán el relevo o la alteración de sus principales elementos estructurales o de diseño, pero sí la actuación en su ámbito con el objeto de evitar las causas principales de su deterioro.
- e. **Consolidación:** medidas y acciones dirigidas al afianzamiento, el refuerzo o el relevo de elementos dañados o perdidos para asegurar la estabilidad del bien, preferentemente con el uso de materiales y elementos de la misma tipología que los existentes, o con alteraciones menores y parciales de sus elementos estructurales, respetando las características generales del bien.
- f. **Restauración:** acciones para restituir el bien o sus partes a su debido estado, siempre que se disponga de la documentación suficiente para conocerlo o interpretarlo, con respecto a sus valores culturales. La restauración puede implicar la eliminación de elementos extraños o añadidos sin valor cultural o la recuperación de elementos característicos del bien, conservando su funcionalidad y estética.
- g. **Rehabilitación:** acciones y medidas que tengan por objeto permitir la recuperación de un uso original perdido o nuevo compatible con los valores originales de un bien o de una parte de él, que pueden suponer intervenciones puntuales sobre sus elementos característicos y, excepcionalmente y de manera justificada, la modificación o la introducción de nuevos elementos imprescindibles para garantizar una adecuada adaptación a los requerimientos funcionales para su puesta en uso. Se incluyen las acciones destinadas a la adaptación de los bienes por razón de accesibilidad.
- h. **Reestructuración:** acciones de renovación o transformación en inmuebles en los que no se pueda garantizar su mantenimiento o su uso por sus malas condiciones de conservación o por deficiencias estructurales y funcionales graves y que pueden suponer una modificación de su configuración espacial y

el relevo de elementos de su estructura, acabado u otros determinantes de su tipología, con un alcance puntual, parcial o general.

- i. **Ampliación:** acciones destinadas a complementar en altura o en planta bienes inmuebles existentes con criterios de integración compositiva y coherencia formal compatibles y respetuosos con sus valores culturales preexistentes.
- j. **Reconstrucción:** acciones destinadas a completar un estado previo de los bienes arruinados utilizando partes originales de estos cuya autenticidad pueda acreditarse. Por razones justificadas de recomposición, interpretación y correcta lectura del valor cultural o de la imagen del bien se admitirán reconstrucciones parciales de carácter didáctico o estructural, que afecten elementos singulares perfectamente documentados.

#### Artículo 260. Actuaciones autorizables según los niveles de protección

1. En los bienes con **protección integral** se podrán autorizar las siguientes actuaciones:
  - a. Las de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación y restauración.
  - b. Las de rehabilitación, siempre que el proyecto de intervención garantice la conservación de los valores culturales protegidos y que se trate de adaptaciones necesarias para adecuar el uso original a los condicionantes actuales de conservación, seguridad, accesibilidad, confortabilidad o salubridad, o para adecuar el en a un nuevo uso compatible con sus valores culturales que garantice su conservación y el acceso público a él.
  - c. Las de ampliación en planta, en el marco de una actuación de rehabilitación con carácter lo complementaría a esta, siempre que resulte imprescindible para desarrollar el uso propuesto y se resuelvan cómo volúmenes diferenciados.
  - d. Excepcionalmente, podrán permitirse actuaciones de reconstrucción, cuando se utilicen partes, elementos y materiales originales cuya autenticidad y posición original se puedan probar.
2. En los bienes con **protección estructural** se podrán autorizar las siguientes actuaciones:
  - a. Las de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.
  - b. Las de reestructuración puntual o parcial, siempre que en el proyecto de intervención se justifique su necesidad de forma específica y documentada, y se se reducen a un alcance limitado sobre los elementos irrecuperables, que deberán ser sustituidos por elementos análogos o coherentes con los originales.
  - c. Las de ampliación en planta y en altura, en el marco de una actuación de rehabilitación con carácter complementario a esta, siempre que resulte imprescindible para desarrollar el uso propuesto y que en su diseño se conserven su concepción y su significado espacial.
  - d. Excepcionalmente, podrán permitirse actuaciones de reconstrucción, cuando se utilicen partes, elementos y materiales originales cuya autenticidad y posición original se puedan probar.
  - e. Cualquier actuación en el interior cuando esta no afecte a los elementos o características singulares del edificio y siempre que se respeten:
    - a. La imagen exterior del edificio
    - b. La posición de los forjados, excepto cuando la altura libre entre forjados de la edificación sea inferior a 2,40 m.
    - c. La estructura del parcelario original
  - f. Podrán permitirse los vaciamientos parciales que no afecten a los elementos que han justificado la necesidad de protección estructural.
  - g. Podrán permitirse los vaciamientos totales de la edificación cuando los elementos que han justificado la necesidad de protección estructural sean exclusivamente de fachada.
  - h. Siempre que se mantenga la referencia parcelaria original podrán permitirse las actuaciones contenidas en el artículo 43 de la Ley 1/ 2.019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.
3. En los bienes con **protección ambiental** se podrán autorizar las siguientes actuaciones:
  - a. Las de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y reestructuración total o parcial.
  - b. Las de ampliación, siempre que no supongan un deterioro o destrucción de los valores objeto de su protección.

- c. Cualquier actuación en el interior, siempre que se respeten:
- a. La imagen exterior del edificio
  - b. La posición de los forjados, excepto cuando la altura libre entre forjados de la edificación sea inferior a 2,40 m.
  - c. La estructura del parcelario original
  - d. Las demolición y reforma de las fachadas y de los elementos visibles, según el dispuesto en el artículo 41 de la Ley 1/ 2.019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.
4. El organismo competente en materia de patrimonio cultural podrá, excepcionalmente, autorizar otro arranque de intervenciones en los niveles de protección, siempre que en el proyecto de intervención se justifique su conveniencia en pro de un mayor beneficio para el conjunto del patrimonio cultural de Galicia.
5. La reconstrucción de un bien destruido por conflictos, catástrofes naturales o causas intencionadas o fortuitas podrá autorizarse excepcionalmente por razones de interés social, cultural o educativo.
6. En los ámbitos de protección de los elementos recogidos en el catálogo, el organismo competente en materia de patrimonio cultural, en caso de que se puedan poner en peligro los valores culturales objeto de protección, podrá prohibir cualquier tipo de construcción.

#### **Artículo 261. Proyecto de intervención y memoria final de ejecución**

1. Las actuaciones sobre los bienes incluidos en el Catálogo que excedan las de mantenimiento requerirán la elaboración de un proyecto de intervención, así como de una memoria final de ejecución, según el procedimiento establecido en el artículo 43 de la Ley 5/2.016.
2. El proyecto de intervención contendrá los siguientes documentos:
  - Datos identificativos del bien.
  - Estudio del bien y de su documentación histórico-artística.
  - Análisis previo físico, químico o biológico, según el caso.
  - Fichas de diagnóstico de su estado de conservación.
  - Propuesta y metodología de actuación.
  - Análisis crítico del valor cultural y de la evaluación propuesta.
  - Descripción de las técnicas, productos y materiales que se van a emplear.
  - Documentación gráfica de la actuación.
  - Programa de mantenimiento y conservación preventiva.
3. Tras finalizar la intervención, se elaborará una memoria final que contendrá, por lo menos, los siguientes documentos:
  - Descripción pormenorizada de la intervención realizada, en cada una de sus fases, con especificación de los tratamientos y productos empleados.
  - Documentación gráfica de todo el proceso.
4. Estarán exentos de la elaboración del proyecto de intervención las actuaciones de emergencia acreditadas mediante una propuesta de intervención debidamente justificada, que se limitará a las labores estrictamente necesarias para evitar las causas urgentes de su deterioro.

Una vez finalizada la actuación de emergencia el propietario del bien deberá entregar una memoria firmada por técnico competente en la que se recoja todo el proceso de la intervención.

#### **Artículo 262. Criterios de intervención en los bienes y en sus contornos de protección**

1. Las actuaciones sobre los **bienes incluidos en el Catálogo** seguirán los siguientes criterios:
  - a. Salvaguarda de sus valores culturales y conservación, mejora y, de ser el caso, utilización adecuada y sostenible.
  - b. Respeto por sus características esenciales y por los aspectos constructivos, formales volumétricos, espaciales y funcionales que los definen, procurando siempre que la intervención sea mínima en los bienes artísticos.
  - c. Conservación de las contribuciones de todas las épocas existentes en el bien. Podrá ser autorizada, excepcionalmente, la eliminación de alguna contribución de épocas pasadas en caso de que suponga una

degradación comprobada del bien y de que la dicha eliminación sea necesaria para permitir su adecuada conservación y su mejor interpretación histórica y cultural, debiendo documentar debidamente las partes eliminadas.

- d. Preferencia por la utilización de técnicas y materiales tradicionales.
  - e. Compatibilidad de los materiales, productos y técnicas empleados en la intervención con las propias del bien y de sus valores culturales y pátinas históricas.
  - f. Discernimiento de la adición de materiales y técnicas empleados, evitando las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica.
  - g. Reversibilidad de las acciones de forma que pueda recuperarse el estado previo a la intervención, en especial en las actuaciones de conservación y recuperación.
  - h. Compatibilidad de su uso con la conservación de los valores que motivaron su protección.
  - i. No se utilizarán o aplicarán técnicas y materiales agresivos con las pátinas de valor cultural y con los materiales originales o incompatibles con la conservación de los bienes.
2. Las actuaciones en los **contornos de protección de los bienes incluidos en el Catálogo** deben resultar armoniosas con las condiciones características del ámbito, procurando su integración en materiales, sistemas constructivos, volumen, tipología y cromatismo, así como garantizar la contemplación adecuada del bien. En particular, seguirán los siguientes criterios específicos:
- a. Mantenimiento de la topografía original con el contorno, evitando los movimientos de tierras que supongan una variación significativa de la misma.
  - b. Compatibilidad con los elementos configuradores de la estructura territorial tradicional (camino, muros de cierre, etc.).
  - c. Utilización de materiales, soluciones constructivas y características dimensionales y tipológicas coherentes con el ámbito.
  - d. Mantenimiento de la estructura y la organización espacial del contorno, con la conservación general de las alineaciones y rasantes.
  - e. Integración y compatibilidad de los usos y costumbres tradicionales y característicos configuradores del ambiente con los de nueva implantación.
  - f. Implantación de actividades complementarias compatibles con los valores culturales de los bienes que garanticen la continuidad de su mantenimiento con el establecimiento de nuevos usos.
  - g. Se establece cómo obligatorio el soterrado de los tendidos de telecomunicaciones y electricidad en los contornos de protección de los bienes protegidos, salvo que su soterramiento no sea posible por razones técnicas o económicas, en cumplimiento del dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

## **SUBSECCIÓN 2ª. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN**

### **Artículo 263. Régimen específico de protección y acceso a los bienes de interés cultural**

1. El régimen de protección de los bienes de interés cultural será el recogido en el Título III/III de la Ley 5/2.016.
2. Los bienes inmuebles declarados de interés cultural son inseparables de su contorno, por lo que no podrán desplazarse salvo por causas de fuerza mayor, en caso fortuito, utilidad pública o interés social, y deberán contar con informe favorable de la consellería competente en materia de patrimonio cultural.
3. Los bienes inmuebles declarados de interés cultural podrán ser señalizados mediante paneles de diseño y tamaño apropiados a su naturaleza, con una tipología y localización de las señales integrada en el contorno.
4. En los monumentos, sitios históricos, zonas arqueológicas y jardines históricos declarados de interés cultural:
  - a. Queda prohibida la instalación de publicidad comercial y de todo aquello que impida o dificulte la apreciación del bien dentro de su contorno.
  - b. Queda prohibida la instalación de cables y antenas que perjudiquen la apreciación de los bienes, excepto que no existan soluciones técnicas que resulten más compatibles con sus características.
  - c. La consellería competente en materia de patrimonio cultural podrá autorizar la colocación de rótulos, señales o símbolos vinculados exclusivamente a actividades de mecenazgo, siempre que se salvaguarden su integridad, estética y valores culturales.

5. En ningún caso se podrá demoler un inmueble declarado de interés cultural sin la autorización de la consellería competente en materia de patrimonio cultural, mismo que había obtenido la declaración de ruina, y sin que dicta declaración vincule a la consellería para autorizar la demolición.

En caso de peligro inminente de daños para las personas, la entidad que incoara el expediente de declaración de ruina adoptará las medidas oportunas para evitar los daños, y tomará las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y de los elementos singulares del edificio, que no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias. El incumplimiento de estas medidas, que provoquen un agravamiento en la situación del bien, comportará el deber para la persona titular de la propiedad de reponer el bien a su debido estado.

6. La declaración de interés cultural de un conjunto histórico, zona arqueológica, lugar de valor etnológico o sitio histórico determinará el deber para el Ayuntamiento de redactar un plan especial de protección del bien, con el contenido recogido en el artículo 56 de la Ley 5/2.016.
  - a. En tanto dicto plan especial no sea aprobado definitivamente se cumplirán las siguientes condiciones:
    - La concesión de licencias o la ejecución de las ya otorgadas antes de la declaración precisará la autorización de la consellería competente en materia de patrimonio cultural.
    - En los conjuntos históricos no se admitirán modificaciones de las alineaciones y rasantes existentes, incrementos o alteraciones del volumen, parcelaciones ni agregaciones que supongan modificaciones de las fachada y, en general, cambios que afecten la armonía del conjunto.
  - b. Tras la aprobación definitiva de dicho plan especial el Ayuntamiento será competente para autorizar las intervenciones que lo desarrollan, incluidas las de los contornos de protección dentro de su ámbito, excepto las intervenciones sobre:
    - Los bienes singulares declarados de interés cultural dentro de su ámbito.
    - Los bienes catalogados del patrimonio artístico o arqueológico.
    - Los bienes de titularidad de la iglesia católica.
    - Las actuaciones de salvaguarda que promueva la consellería competente en materia de patrimonio cultural.
7. Los paisajes culturales y los territorios históricos precisarán de la aprobación de un instrumento de ordenación territorial o urbanística definido en el Capítulo IV/IV del Título III/III de la Ley 5/2.016.
8. Los bienes muebles declarados de interés cultural se registrarán por el establecido en el Capítulo V/V del Título III/III de la Ley 5/2.016.

#### **Artículo 264. Régimen específico de protección de los bienes catalogados**

1. El régimen de protección de los bienes catalogados será el recogido en el Título IV/IV de la Ley 5/2.016.
2. Cualquier intervención que afecte a un bien inmueble incluido en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia o a su contorno de protección necesitará la autorización previa de la consellería competente en materia de patrimonio cultural.

El Ayuntamiento estará habilitado para autorizar las intervenciones en los bienes catalogados del patrimonio arquitectónico y etnológico y en sus contornos de protección, según el procedimiento de habilitación establecido en el artículo 65 de la Ley 5/2.016 y modificado por la Ley 1/ 2.019, de 22 de abril, de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas de Galicia. Se exceptúan de la habilitación anterior las intervenciones sobre los siguientes bienes catalogados:

- Los bienes del patrimonio artístico o arqueológico.
  - Los bienes de titularidad de la iglesia católica.
  - Las actuaciones de salvaguarda que promueva la consellería competente en materia de patrimonio cultural.
3. Quien promueva el traslado de bienes muebles catalogados deberá realizar una comunicación previa a la consellería competente en materia de patrimonio cultural, con información relativa al origen y al destino de los bienes, el motivo y el tiempo de desplazamiento y las condiciones de conservación, seguridad, transporte y aseguramiento.

El organismo competente en materia de patrimonio cultural podrá dictar en cualquier momento instrucciones precisas para garantizar la salvaguarda del bien y adoptará las medidas necesarias para paralizar el traslado se aprecia la existencia de riesgos para su conservación y protección.

6. En ningún caso se podrá demoler un inmueble catalogado sin la autorización del organismo competente en materia de patrimonio cultural, mismo que había obtenido la declaración de ruina, y sin que dicta declaración vincule al organismo para autorizar la demolición.

### **SUBSECCIÓN 3ª. BIENES CULTURALES ESPECÍFICOS**

#### **Artículo 265. Protección del patrimonio arqueológico**

1. Pertenecen al dominio público todos los objetos, restos materiales y evidencias arqueológicas que posean valores que son propios del patrimonio cultural de Galicia y que fueran descubiertos a consecuencia de excavaciones o de cualquier otro trabajo arqueológico sistemático, de remocións de tierra u obras de cualquier índole o de forma casual.
2. Las delimitaciones de los bienes arqueológicos en suelo rústico alcanzarán la categoría de suelo rústico de especial protección patrimonial. Esta categoría se superponen con otras categorías de suelo rústico, aplicándose el régimen de forma complementaria.
3. Para el otorgamiento de la licencia municipal de las obras a realizar en los contornos de protección de yacimientos arqueológicos deberá realizarse el tipo de intervención arqueológica que establezca en su caso la autorización del organismo competente en materia de patrimonio cultural previa a la licencia municipal.

#### **Artículo 266. Condición generales de intervención en los hórreos, cruceros y petos de ánimas**

1. Los hórreos, cruceros y petos de ánimas de los que existan evidencias que puedan confirmar su construcción con anterioridad a 1.901 son bienes de interés cultural, quedando sometidos al régimen jurídico de este tipo de bienes.
2. Los hórreos, cruceros y petos de ánimas cuya antigüedad no pueda ser determinada o que fueran construidos con posterioridad a 1.901 podrán ser declarados de interés cultural o catalogados, cuando se les reconozca un especial valor cultural, principalmente etnológico.
3. En los hórreos, cruceros y petos de ánimas incluidos en el Catálogo en el se podrá autorizar la construcción de cierres perimetrales, totales o parciales, a partir de sus soportes, ni la construcción de edificaciones o instalaciones arrimadas a ellos que afecten sus valores culturales.
4. Los hórreos, cruceros y petos de ánimas incluidos en el Catálogo no podrán ser demolidos, ni total ni parcialmente, desmontados o trasladados de emplazamiento, aún dentro de la misma parcela, sin autorización del organismo competente en materia de patrimonio cultural.

El movimiento de un hórreo dentro de su contorno de protección no se considerará un traslado ni implicará una necesaria modificación de su delimitación, siempre que se garanticen en el proceso y en el lugar definitivo la significación y la interpretación de sus valores culturales. En cualquier caso será precisa la autorización del organismo competente en materia de patrimonio cultural.

5. Las actuaciones de conservación o restauración de los hórreos incluidos en el Catálogo se realizarán preferentemente utilizando los materiales y las técnicas constructivas tradicionales correspondientes a su tipología. La cubierta podrá ser de colmo o de loseta, y habrá de ser colocada con las técnicas constructivas tradicionales. La loseta deberá ser de tipo rústico, de gran formato e irregular, y su colocación será fijada con clavos, y nunca con ganchos. Se respetarán las pendientes originales de las cubiertas.

La utilización de otro tipo de materiales deberá ser autorizada por el organismo competente en materia de patrimonio cultural.

#### **Artículo 267. Condición generales de intervención en las pallozas, pajars/pajares y graneros**

1. Se permiten obras destinadas a consolidar las características propias del bien, con la reposición de los elementos de la tipología original que habían sido eliminados o alterados.
2. No podrán ser demolidos, ni total ni parcialmente, desmontados o trasladados de emplazamiento aún dentro de la misma parcela.
3. Se emplearán los materiales tradicionales de la zona, como la cubierta de colmo o de loseta, que habrá de ser colocada con las técnicas constructivas tradicionales. La loseta deberá ser de tipo rústico, de gran formato e irregular, y su colocación será fijada con clavos, y nunca con ganchos.
4. Se respetarán las pendientes originales de las cubiertas.
5. Solo atardecen autorizables los usos de estas edificaciones que no menoscaben su valor cultural.

#### **Artículo 268. Condiciones de intervención en los núcleos singulares catalogados**

1. Los núcleos rurales que, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, culturales o paisajísticos, se encuentran incluidos en el Catálogo, se regirán por la ordenanza de suelo correspondiente y, de manera

superpuesta, por el régimen establecido en el presente capítulo, en particular por las condiciones siguientes:

- a. Todo el núcleo contará con protección ambiental, por lo que deberán mantenerse la estructura urbana y arquitectónica del conjunto, las características generales del ambiente y la silueta paisajística. No se permitirán modificaciones de las alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones, excepto las que contribuyan a la conservación general del conjunto.
- b. Se mantendrán las características de las construcciones tradicionales de la zona en cuanto a la tipología edificatoria, volúmenes, materiales, colores, proporción de huecos, etc.
- c. Se prohíben las carpinterías de aluminio o PVC en viviendas tradicionales.
- d. Las fachadas, cubiertas, elementos de carpintería y cierres de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, debiendo sustituir aquellos elementos deteriorados o en deficiente estado de decoro.
- e. Las instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones o cualquier otra deberán ser soterradas, sin perjuicio del dispuesto en la normativa sectorial de aplicación. Las antenas de televisión o dispositivos similares se situarán en lugares que no desvirtúen la imagen del conjunto.
- f. Los rótulos habrán de ser armónicos con el conjunto, priorizando su colocación en planta baja y adosados a la fachada, integrándose en ella en dimensiones y forma.
- g. En los núcleos rurales se fomentará la recuperación de los pavimentos tradicionales de piedra. Se empleará preferentemente los materiales naturales y propios de la zona, como la piedra natural de variedades locales (que entonen en el color y apariencia con respecto a los cierres y muros de las edificaciones tradicionales); el hormigón tratado (con acabados de árido visto, desactivado o lavado que entonen con las tonalidades y texturas de la piedra del lugar); así como la graba, jable o tierra estabilizada de tonalidad, granulometría y elementos de retención integrados en el contexto. Se evitarán las pavimentaciones asfálticas.
- h. La disposición de aparcamientos en los espacios públicos se adaptará a la estética tradicional del núcleo, evitando el uso de soluciones convencionales (pavimento asfáltico y pintura) y procurando soluciones integradas en las que no exista un contraste marcado de color. En los grandes espacios de estacionamiento se emplearán materiales que permitan un uso polivalente de los mismos, evitando materiales asfálticos en la medida del posible y haciendo uso de barreras vegetales de especies autóctonas en el perímetro, que permitan una mejor integración en medio rural.

En los núcleos rurales catalogados con ordenación remitida a un Plan Especial de Protección, además del establecido en el punto anterior, no se permitirá la construcción de nuevas edificaciones en tanto no se apruebe el citado Plan Especial.

#### **Artículo 269. Condiciones de intervención en las alzadas**

Mientras no se apruebe definitivamente el Plan Especial de Protección de las Alzadas regulado en el Título X/X, en estos ámbitos regirán las condiciones siguientes:

- No se permitirán modificaciones de las alineaciones y rasantes existentes, incrementos o alteración de volumen, parcelaciones ni agregaciones.
- Se mantendrán las características de las construcciones tradicionales de la zona en cuanto a la tipología edificatoria, volúmenes, materiales, colores, proporción de huecos, etc.
- Se prohíben las carpinterías de aluminio o PVC.
- Las fachadas, cubiertas, elementos de carpintería y cierres de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, debiendo sustituir aquellos elementos deteriorados o en deficiente estado de decoro.
- Las instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones o cualquier otra deberán ser soterradas, salvo que su soterramiento no sea posible por razones técnicas o económicas, en cumplimiento del dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

#### **Artículo 270. Protección de la arbolada**

Todos los árboles de ponerte significativo existentes en los espacios libres públicos o privados, en las parcelas de los bienes catalogados o en los contornos de protección de los bienes incluidos en el Catálogo deberán conservarse y protegerse. Las podas serán acordes al recomendado para su especie.

**Artículo 271. Legislación de aplicación**

1. Serán de aplicación las Normas reguladoras contenidas en este título, así como la siguiente legislación sectorial vigente o aquella que la complemente o sustituya:

- Ley 5/2.019, de 2 de agosto, del patrimonio natural y biodiversidad de Galicia
- Ley 21/2.013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 4/2.012, de 28 de junio, de montes de Galicia.
- Ley 9/2.010, de 4 de noviembre, de aguas de Galicia.
- Ley 7/2.008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia.
- Ley 42/2.007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Ley 6/2.007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en ordenación del territorio y del litoral de Galicia
- Ley 3/2.007, de 9 de abril, de prevención y defensa de los incendios forestales en Galicia.
- Ley 5/2.006, de 30 de junio, de protección, conservación y mejora de los ríos gallegos.
- Ley 43/2.003, de 21 de noviembre, de montes. Ley 10/2.006, de 28 de abril, y Ley 21/2.015, de 20 de julio, que modifican a la anterior.
- Ley 5/1.995, de 7 de junio, de regulación de las aguas minerales, termales, de manantial y de los establecimientos balnearios de la comunidad autónoma de Galicia.
- Ley 1/1.995, de 2 de enero, de protección ambiental de Galicia.
- Real Decreto Legislativo 1/2.001, de 20 de julio, por lo que se aprueba el texto refundido de la ley de aguas.
- Real Decreto 556/2.011, de 20 de abril, para el desarrollo del Inventario Español del Patrimonio Natural y de la biodiversidad.
- Real Decreto 1.432/2.008, de 29 de agosto, por lo que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión en líneas eléctricas de alta tensión.
- Real Decreto 1.997/1.995, de 7 de diciembre, por lo que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, por lo que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico.
- Decreto 37/2.014, de 27 de marzo, por lo que se declaran zonas especiales de conservación los lugares de importancia comunitaria de Galicia y se aprueba el Plan director de la Red Natura 2.000 de Galicia.
- Decreto 127/2.008, de 5 de junio, por lo que se desarrolla el régimen jurídico de los humedales protegidos y se crea el inventario de humedales de Galicia.
- Decreto 88/2.007, de 19 de abril por lo que se regula el catálogo gallego de especies amenazadas.
- Decreto 67/2.007, de 22 de marzo, por lo que se regula el Catálogo gallego de árboles singulares.
- Decreto 105/2.006, de 22 de junio, que regula las medidas relativas a la prevención de incendios forestales, a la protección de los asentamientos en medio rural y a la regulación de los aprovechamientos y repoblaciones forestales.
- Decreto 72/2.004, de 2 de abril, por lo que se declaran determinados espacios como zonas de especial protección de los valores naturales.
- Decreto 130/1.997, de 14 de mayo, por lo que se aprueba el Reglamento de ordenación de la pesca fluvial y de los ecosistemas acuáticos continentales.
- Orden 18/04/2.007, de 18 de abril, por la que se zonifica el territorio con base en el riesgo espacial de incendio forestal.

2. También será de aplicación toda legislación sectorial que complemente o sustituya a la anterior.

**Artículo 272. Régimen de aplicación**

1. Todas aquellas actuaciones que se lleven a cabo en el ayuntamiento y que puedan afectar directa o indirectamente a los valores naturales que lo caracterizan, deberán contar con informe o, en su caso, autorización del organismo competente en materia de conservación de la naturaleza.

2. Todas aquellas actuaciones que se lleven a cabo en el ayuntamiento y que puedan afectar directa o indirectamente a los canales y lechos fluviales y al dominio público hidráulico, deberán contar con informe o, en su caso, autorización del organismo competente en materia de aguas.

## SECCIÓN 1ª. ESPACIOS NATURALES DECLARADOS

### Artículo 273. Ámbito

1. **ZEC “Os Ancares-El Courel”.** Se localiza en la mitad oriental de Galicia, suponiendo un Espacio natural que ocupa el 72,9% de la superficie total del ayuntamiento de Navia. Dentro de este espacio se consideran los valles fluviales como un valor de conservación muy alto.
2. **ZEPA “Ancares”.** Se localiza en la zona sureste del ayuntamiento, limítrofe con el Principado de Asturias, ocupando una parte del anterior.

El presente PGOM clasifica estos espacios como suelo rústico de especial protección de espacios naturales.

### Artículo 274. Condiciones de intervención en los núcleos rurales incluidos dentro de los espacios naturales

1. El presente PGOM clasifica cómo suelo de núcleo rural una serie de núcleos dentro de la delimitación del espacio natural “Os Ancares-El Courel”. Estos núcleos se regirán por su ordenanza correspondiente y, de manera superpuesta, cumplirán las siguientes determinaciones encaminadas a la protección del medio natural en el que se encuentran:
  - Todas las actuaciones irán encaminadas a la conservación o, en su caso, restauración de los paisajes, los ecosistemas, los hábitats protegidos y las áreas prioritarias para las especies silvestres de fauna y flora, evitando la interferencia humana negativa sobre la dinámica del ecosistema.
  - Se mantendrán los usos tradicionales, fomentando sistemas de explotación sostenibles de los recursos naturales.
  - Se mantendrán las características de la construcción tradicional de la zona en cuanto a la tipología edificatoria, volúmenes, materiales, colores, proporción y ritmo de huecos.
  - Se prohíben las carpinterías de aluminio o PVC en viviendas tradicionales.
  - Las fachadas, cubiertas, elementos de carpintería y cierres de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, debiendo sustituir aquellos elementos deteriorados o en deficiente estado de decoro, por otros más acordes con los tipos tradicionales del espacio natural.
  - Las instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones o cualquier otra deberán ser soterradas, salvo que su soterramiento no sea posible por razones técnicas o económicas, en cumplimiento del dispuesto en la normativa sectorial de aplicación. Las antenas de televisión o dispositivos similares se situarán en lugares que no desvirtúen la imagen del conjunto.
  - Los rótulos habrán de ser armónicos con el conjunto, priorizando su colocación en planta baja y adosados a la fachada, integrándose en ella en dimensiones, forma y colores.
  - Se fomentará la recuperación de los pavimentos tradicionales de piedra. Se evitará las pavimentaciones con loseta de hormigón o asfálticos, siendo recomendable el uso de pavimentos de piedra u otros materiales propios de la zona, con el sistema de colocación tradicional. Los pavimentos continuos serán preferentemente lavados, de manera que se perciban los áridos.
2. Cualquier actuación dentro del ámbito de delimitación del núcleo deberá obtener el informe favorable del órgano competente en materia de Medio Ambiente previo a la licencia municipal.

## SECCIÓN 2ª ÁREAS DE ESPECIAL INTERÉS PAISAJÍSTICO

### Artículo 275. Ámbito

1. El ayuntamiento de Navia de Suarna está encuadrado en la Grande Área Paisajística Sierras Orientales y, dentro de esta, en la Comarca Paisajística Os Ancares-A Fonsagrada. En los límites municipales, se distinguen dos Áreas de Especial Interés Paisajístico:
  - AEIP “Os Ancares”
  - AEIP “Río Navia”

El presente PGOM clasifica esta área como suelo rústico de especial protección paisajística.

### Artículo 276. Régimen de protección

Las actuaciones que puedan afectar de forma directa o indirecta a este espacio deberán contar con informe o, en su caso, autorización del organismo competente en materia de protección del paisaje.

### SECCIÓN 3ª HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO

#### Artículo 277. Ámbito

Los hábitats de interés comunitario son aquellos designados como de interés para la conservación en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE y en la Ley 42/2.007 y aquellas que las modifiquen.

En el ayuntamiento aparecen los siguientes hábitats de interés comunitario:

3 HÁBITAT DE AGUA DULCE	
3130	Aguas oligotróficas o mesotróficas
3160	Lagos y charcas distróficos naturales
3260	Ríos de los pisos basal a montano
3270	Ríos de riberas enfangadas ( <i>Chenopodium rubri p.p.</i> y de <i>Bidention p.p.</i> )
4 UCEIRAS Y MATORRAIS DE ZONAS TIBIAS	
4020*	Queirogais húmedos atlánticos de <i>Erica ciliaris</i> y <i>Erica tetralix</i>
4030	Queirogais secos europeos
4060	Queirogais alpinos y boreales
4090	Queirogais oromediterráneos endémicos con tojo
5 MATO ESCLERÓFILO	
5230*	Matorrales arborescentes de <i>Laurus nobilis</i>
6 FORMACIONES HERBOSAS NATURALES Y SEMINATURAIS	
6160	Pradeiras ibéricas silíceas de <i>Festuca indigesta</i>
6220*	Pseudoestepas de gramíneas y anuales del orden <i>Thero-Brachypodietea</i>
6230*	Formaciones herbáceas con <i>Nardus</i>
6410	Prados con <i>Molinia</i>
6430	Megaforbios eutróficos higrófilos de las orlas de explanadas
6510	Prados de siega de baja altitud
6520	Prados de siega de montaña
7 TURBEIRAS ALTAS, BAJAS (FENS Y MIRES) Y ÁREAS ENFANGADAS	
7110*	Turbeiras altas activas
7140	Turbeiras de transición e inllós
7150	Depresiones sobre sustratos turbosos del <i>Rhynchosporion</i>
8 HÁBITATS ROCOSOS Y CUEVAS	
8130	Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos
8220	Adosas rocosas silíceas con vegetación casmofítica
8230	Rochedos silíceos con vegetación pionera del <i>Sedo-Sclerathion</i> lo del <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>
8310	Cuevas no explotadas por el turismo

**9 BOSQUES**

9120	Faiais acidófilos atlánticos
9180*	Bosques de adosas, desprendimientos y barrancos del <i>Tilo-Acerion</i>
91E0*	Bosques aluviales de <i>Alnus glutinosas</i> y <i>Fraxinus excelsior</i>
9230	Robledales galaico-portugueses con <i>Quercus robur</i> y <i>Q. pyrenaica</i>
9260	Sotos de castaños
9330	Sobreirais
9380	Bosques de <i>Ilex aquifolium</i>

**Artículo 278. Régimen de protección**

Las zonas con **hábitats de carácter prioritario** (\*) presentes en el ayuntamiento, grafadas en la cartografía del Plan, deberán someter a la autorización del organismo competente en materia de conservación de la naturaleza los usos y actuaciones previstos en ellas, tales como las acciones sobre el suelo y el subsuelo que impliquen movimiento de tierras, el almacenamiento, los parques de maquinaria o las instalaciones para equipamientos o dotaciones públicos o privados.

**SECCIÓN 4ª. ÁREAS PRIORITARIAS DE REPRODUCCIÓN, DE ALIMENTACIÓN, DE DISPERSIÓN Y DE CONCENTRACIÓN LOCAL DE AVES DEL CATÁLOGO GALLEGO DE ESPECIES AMENAZADAS EN LAS QUE SE APLICARÁN MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA CONTRA COLISIÓN Y ELECTRICUCIÓN EN LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN**

**Artículo 279. Ámbito**

El ayuntamiento se encuentra en parte dentro de la zona denominada área prioritaria para la avifauna aprobada por la Resolución de 18 de septiembre de 2.018, de la Dirección General de Conservación de la Naturaleza, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración local de aves incluidas en el Catálogo gallego de especies amenazadas, y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de Galicia en que serán de aplicación medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y a electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. En este documento se establecen los ámbitos en los que se habían aplicado las medidas del Real decreto 1432/2.008, de 29 de agosto.

En Navia de Suarna se establece una amplia zona definida como área prioritaria de reproducción, alimentación, dispersión y concentración local de aves incluidas en el Catálogo Gallego de Especies Amenazadas. Dicha zona ocupa la zona centro y te lees del ayuntamiento.

**Artículo 280. Régimen de protección**

1. En las nuevas líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos o en la ampliación o modificación de las existentes que discurran por las zonas delimitadas como áreas prioritarias para la avifauna será de aplicación el dispuesto en los artículos 5, 6, 7, 8 y 9 del Real decreto 1.432/2.008, de 29 de agosto.
2. En las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos existentes, situadas por las zonas delimitadas como áreas prioritarias para la avifauna, será de aplicación el artículo 6 del citado Real decreto y, de forma voluntaria, el artículo 7.
3. Las actuaciones que puedan afectar de forma directa o indirecta a estos ámbitos deberán contar con informe o, en su caso, autorización del organismo competente en materia de conservación de la naturaleza.

**SECCIÓN 5ª ESPECIES DEL CATÁLOGO GALLEGO DE ESPECIES AMENAZADAS****Artículo 281. Ámbito**

Las especies incluidas en el Catálogo gallego de especies amenazadas, que se regula por el Decreto 88/2.007 de 19 de abril y modificado por el Decreto 167/2.011, de 4 de agosto, que se encuentran en el ayuntamiento son:

FLORA	
<i>Narcissus asturiensis</i>	Vulnerable

FAUNA	
INVERTEBRADOS	
<i>Elona quimperiana</i>	En peligro de extinción
<i>Austropotamobius pallipes</i>	En peligro de extinción
<i>Geomaculus maculosus</i>	Vulnerable
ANFIBIOS	
<i>Chioglossa lusitanica</i>	Vulnerable
<i>Hyla arborea</i>	Vulnerable
<i>Rana iberica</i>	Vulnerable
<i>Rana temporaria</i>	Vulnerable
REPTILES	
<i>Lacerta vivipara</i>	Vulnerable
AVES	
<i>Aquila chrysaetos</i>	En peligro de extinción
<i>Tetrao urogallus</i>	En peligro de extinción
<i>Tetrao urogallus cantabricus</i>	En peligro de extinción
<i>Milvis milvus</i>	En peligro de extinción
<i>Gallinago gallinago</i>	En peligro de extinción (1)
<i>Vanellus vanellus</i>	En peligro de extinción (1)
<i>Circus cyaneus</i>	Vulnerable
<i>Circus pygargus</i>	Vulnerable
<i>Perdix perdix</i>	Vulnerable
<i>Perdix perdix subsp. hispaniensis</i>	Vulnerable
<i>Scolopax rusticola</i>	Vulnerable (1)
MAMÍFEROS	
<i>Ursus arctos</i>	En peligro de extinción
<i>Galemys pyrenaicus</i>	Vulnerable
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Vulnerable
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Vulnerable
<i>Myotis myotis</i>	Vulnerable

(1) Población nidificante

#### Artículo 282. Régimen de protección

1. Las actuaciones que puedan afectar de forma directa o indirecta a estas especies deberán contar con informe o, en su caso, autorización del organismo competente en materia de conservación de la naturaleza.

2. En el caso de las especies de pescados, anfibios y del *Galemys pyrenaicus* se cumplirá lo establecido en el artículo 247.7.b en lo relativo a los depósitos de agua.
3. En el caso de los murciélagos *Rhinolophus hipposideros* y *Rhinolophus ferrumequinum* se cumplirá lo establecido en el artículo 247.7.b en lo relativo a los cierres de cuevas, minas y huecos mineros.
4. En el caso de las especies *Aquila chrysaetos*, *Circus pygargus* y *Perdix perdix* se deberá considerar su afición en el caso de las forestaciones de superficies de mato.

#### **Artículo 283. Plan de recuperación del Oso Pardo**

Una zona de hueles del ayuntamiento, limítrofe con el Principado de Asturias, se encuentra incluida dentro del Plan de Recuperación del Oso Pardo dentro de Galicia, como área de presencia prioritaria, según se recoge en los planos de información del PGOM.

1. Los proyectos que se desarrollen en el ámbito señalado, dentro del límite municipal, deberán tener en cuenta esta circunstancia a la hora de evaluar sus efectos sobre el medio.
2. Habrá que tener en cuenta el dispuesto en el decreto 149/1.992, de 5 de junio, por lo que se aprueba el Plan de Recuperación del Oso Pardo.
3. Las actuaciones que puedan afectar de forma directa o indirecta a esta especie deberán contar con informe o, en su caso, autorización del organismo competente en materia de conservación de la naturaleza.

#### **SECCIÓN 6ª. HUMEDALES DEL CATÁLOGO GALLEGO**

##### **Artículo 284. Ámbito**

En el ayuntamiento existen humedales recogidos en el Inventario de Humedales de Galicia que se localizan principalmente en la zona este y sur-este del ayuntamiento:

- Charcas del Pico del Sol I (código 1120258, ficha en el catálogo del PGOM número 352).
- Charcas del Pico del Sol II/II (código 1120259, ficha en el catálogo del PGOM número 353).
- Chao de las Grandas Largas (código 1120242, ficha en el catálogo del PGOM número 354).
- La Cruz de la Cespedosa (código 1120241, ficha en el catálogo del PGOM número 355).
- Riego de la Cespedosa (código 1120240, ficha en el catálogo del PGOM número 356).

##### **Artículo 285. Régimen de protección**

Las actuaciones que puedan afectar de forma directa o indirecta a este ámbito deberán contar con informe o, en su caso, autorización del organismo competente en materia de conservación de la naturaleza. El Plan General incluye estos elementos en su catálogo.

#### **SECCIÓN 7ª. ÁRBOLES SINGULARES**

##### **Artículo 286. Ámbito**

En el ayuntamiento existen un árbol recogido en el Catálogo Gallego de Árboles Singulares (Decreto 10/2.015, de 22 de enero, por lo que se modifica el Decreto 67/2.007, de 22 de marzo, por lo que se regula el Catálogo gallego de árboles singulares.):

- Pradairo de la Iglesia de Vilarpandín (código 351 del catálogo).

##### **Artículo 287. Régimen de protección**

Las actuaciones que puedan afectar de forma directa o indirecta a estos elementos deberán contar con informe o, en su caso, autorización del organismo competente en materia de conservación de la naturaleza. El Plan General incluye este elemento en su catálogo.

#### **SECCIÓN 8ª. OTROS ELEMENTOS NATURALES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO**

##### **Artículo 288. Objeto**

El catálogo de elementos naturales incluye aquellos que por sus características se consideran de especial importancia ambiental, y su pérdida o degradación supondría un daño irreparable en el patrimonio natural, y no se encuentran recogidos dentro de otros espacios naturales protegidos. Estos elementos deberán ser conservados, mejorados y puestos en valor.

##### **Artículo 289. Elementos**

1. El presente PGOM incluye en el catálogo de patrimonio natural los siguientes:
  - Soto en Rao (ficha número 373)

2. Cualquier actuación dentro del ámbito de delimitación definido en la ficha del catálogo deberá obtener el informe favorable del órgano competente en materia de conservación de la naturaleza previo a la licencia municipal.

#### Artículo 290. Régimen de protección

1. La protección en estos ámbitos será a otorgada por el régimen del suelo rústico en el que se incluye el elemento y, de manera superpuesta, cumplirán las siguientes determinaciones encaminadas a la protección del medio natural:
  - Todas las actuaciones irán encaminadas a la conservación o, en su caso, recuperación del elemento natural o del valor natural del suelo. Se permitirán los usos tradicionales.
  - Estarán permitidas todas las actuaciones que lleven a la puesta en valor del elemento y el fomenten como lugar de identidad y de ocio.
  - Se prohíbe la tala de arbolada, salvo las operaciones aisladas realizadas por motivos de seguridad o mantenimiento y que deberán ser obligatoriamente compensadas con la plantación de especies autóctonas.
  - Estarán prohibidas todas aquellas actuaciones que puedan afectar a la integridad o aspecto del elemento o de su contorno.

#### SECCIÓN 9ª. PROTECCIÓN DE Las AGUAS

##### Artículo 291. Definiciones

1. **Canal natural** de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas comunes, se considera cómo caudal de máxima crecida común la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
2. **Riberas** son las franjas laterales de los lechos fluviales públicos, ubicados por arriba del nivel de las aguas bajas.
3. **Márgenes** son los terrenos que lindan con los lechos.

##### Artículo 292. Ámbitos y régimen de protección

1. **Zona de Servidumbre** para uso público del lecho fluvial es la franja de 5 metros de ancho en ambos márgenes medidos desde el borde exterior de la ribera.

En esta zona se prohíbe la realización de cualquier obra (incluyendo los cierres de parcelas) en cualquier tipo de suelo.

Se permitirá el paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, excepto por razones ambientales o de seguridad del organismo de cuenca considere te convine su limitación.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización de él Organismo competente en materia de aguas.

2. **Zona de Policía** del lecho fluvial es la franja de 100 metros de ancho en ambos márgenes medidos desde el borde exterior de la ribera.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en esta zona precisará de la autorización administrativa previa del Organismo competente en materia de aguas. Dicta autorización será independiente de cualquier otra que pueda ser otorgada por distintos órganos de las Administraciones públicas.

Dichas zonas quedan delimitadas en los planos de ordenación como zonas de policía.

3. **Zona de flujo preferente** es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de período de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante a envolvente de ambas zonas. A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considera que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida cumplan uno el más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de período de retorno sin producir una elevación mayor que 0,3 m, respecto a la cuota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la explanada de inundación existente. La elevación anterior podrá, a criterio del Organismo competente en materia de aguas, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios el aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

En la zona de flujo preferente no se podrán prever ni autorizar ninguna instalación o construcción, ni obstáculos que alteren el régimen de corrientes. Solo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de las vías de intenso desagüe. Las limitaciones de usos se recogen en los artículos 9 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en el artículo 40.2 del Plan Hidrológico del Cantábrico Occidental.

En los suelos urbanos y de núcleo rural en situación básica de urbanizado la fecha de 30 de diciembre de 2.016 se podrán realizar las obras y construcciones que cumplan con el establecido en el artículo 9 tener del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Con carácter excepcional, en los suelos urbanos y de núcleo rural en situación básica de urbanizado la fecha de 9 de junio de 2.013 se podrán realizar las obras y construcciones que cumplan con el establecido en el artículo 40.3 del Plan Hidrológico del Cantábrico Occidental.

Las zonas de flujo preferente quedan grafadas en los planos de ordenación.

4. **Las zonas inundables** son aquellas afectadas por la avenida extraordinaria del período de retorno de 500 años. En los suelos ubicados sobre dicha zona inundable y había sido de la zona de flujo preferente se establecerán las limitaciones a los usos del art. 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, siendo necesaria para cualquier obra o trabajo en la zona de policía, la oportuna autorización.

Complementariamente, para las solicitudes de autorización en las zonas inundables incluidas en la zona de policía, en los suelos urbanos y de núcleo rural en situación básica de urbanizado la fecha de 9 de junio de 2.013, se seguirá el establecido en el artículo 40.4 del Plan Hidrológico del Cantábrico Occidental. En el caso de suelos en situación básica de suelo rural se seguirá el establecido en el artículo 40.5 del citado Plan.

Dichas zonas quedan grafadas en los planos de ordenación como avenida extraordinaria período de retorno de 500 años.

#### **Artículo 293. Reservas hidrológicas**

En el Ayuntamiento existendúas reservas naturales fluviales recogidas en el Catálogo Nacional de Reservas Hidrológicas: la Reserva Natural Fluvial Río Muela (hasta la población de Muela) y la Reserva Natural Fluvial Río de Murias (hasta la junta con el río Balouta). Su régimen de protección será el establecido en el artículo 244. quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### **Artículo 294. Tramos de interés natural y medioambiental**

El Plan Hidrológico del Cantábrico Occidental recoge en las Zonas de Protección Especial dos tramos de interés natural en el ayuntamiento de Navia de Suarna: el Río Rao y el Río Ser. Se definen cómo tramos de río que mantienen unas condiciones inalteradas. Su régimen de protección está establecido en el artículo 50 del citado Plan Hidrológico.

#### **Artículo 295. Zonas de baño continentales**

En el río Navia, a la altura del núcleo de La Prueba, se recoge en el Plan Hidrológico del Cantábrico Occidental una zona de aguas de baño continentales. Su régimen de protección está establecido por la Directiva 2.006/7/CE, transpuesta al ordenamiento jurídico español por el Real Decreto 1.341/2.007.

### **CAPÍTULO III/III. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

#### **Artículo 296. Objeto**

Una vez identificados los efectos sobre el medio ambiente, se establece una serie de medidas para evitar los posibles efectos negativos sobre el mismo en el desarrollo del PGOM.

#### **SECCIÓN 1ª. MEDIDAS PREVENTIVAS**

#### **Artículo 297. Objeto**

Estas medidas se encaminan a evitar la aparición del impacto negativo antes de que se produzca. Son a mejor forma de evitar los efectos negativos producidos por las determinaciones del Plan. Se ordenan las medidas conforme a las fases de desarrollo del Plan:

- Fase de Diseño del Plan: medidas que condicionan las determinaciones y la ordenación llevada a cabo por el PGOM.
- Desarrollo del Plan: medidas a desarrollar en el período de vigencia del plan.

- Control de proyectos: medidas encaminadas a condicionar los proyectos derivados de la aplicación del Plan.
- Control de obras: medidas que se realizarán en el momento de ejecutar las obras resultantes de los proyectos anteriores o directamente de actuaciones resultantes del PGOM.
- Control de actividades: medidas que evitarán la aparición de efectos negativos resultantes de las actividades existentes y futuras en el ayuntamiento.

#### **Artículo 298. Fase de diseño del PGOM**

1. En el diseño de la ordenación del Plan, así como en las previsiones temporales y económicas de sus desarrollos, se seguirán los criterios que favorezcan y mejoren la sostenibilidad ambiental del Plan.
2. Se priorizará el empleo de luminarias en las nuevas zonas y, en caso de relevo de las actuales, que reduzcan la contaminación lumínica.
3. En el interior de las zonas de interés patrimonial y en áreas de interés ambiental se deberán realizar estudios de impacto e integración paisajística de las nuevas edificaciones.
4. Se fomentará las edificaciones en las zonas ya edificadas evitando crear nuevas zonas de desarrollo que consuman sin necesidad el recurso suelo.
5. Se fomentará la rehabilitación de las edificaciones tradicionales existentes.
6. En el diseño del SUNC-1, se deberán considerar los siguientes aspectos:
  - a. Se tendrá en cuenta el variable paisaje en su desarrollo el por tanto en su diseño, estableciendo una ordenación que integre las nuevas edificaciones en el paisaje, y establezca zonas verdes que actúen de barrera visual.
  - b. El presentar zonas fluviales y elementos patrimoniales de interés próximos se deberá estudiar en el plan de desarrollo a adecuada integración de estas zonas dentro de la ordenación final del ámbito.
  - c. Deberán solicitarse los informes a los organismos correspondientes.
  - d. Deberá tenerse en cuenta los usos admisibles en las zonas inundables.
7. En la ordenación del SUNC-2 se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:
  - a. Deberá respetarse y por en valor en el proyecto de urbanización la fuente 752, recogida en el catálogo.
  - b. Las zonas de orografía complicada se reservarán para la situación de las zonas verdes del ámbito
  - c. La urbanización del ámbito deberá establecer las medias oportunas para proteger y por en valor la casa catalogada 451.

#### **Artículo 299. Fase de desarrollo del PGOM**

1. Deberá remitirse al órgano ambiental con periodicidad bianual un informe en el que se incluyan los indicadores del Plan de seguimiento de este documento.
2. Se realizarán análisis periódicos de las calidades de las aguas por parte del ayuntamiento para controlar los vertidos incontrolados en los cursos fluviales, cumpliendo con los requisitos de la Confederación Hidrográfica.
3. Se pasarán controles periódicos de estanquidad de cualquier instalación de almacenamiento y distribución de sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico de acuerdo a la legislación.
4. Mediciones de ruido para detectar posibles aficiones sobre las zonas de elevados valores ambientales. En caso de detectarse se tomarán las medidas correctoras y sancionadoras que procedan.

#### **Artículo 300. Fase de control de proyectos**

1. Los proyectos de las nuevas edificaciones en suelo rústico de especial protección paisajística deberán incluir un estudio de impacto e integración paisajística
2. Los depósitos que se implanten serán estanques y estarán debidamente sellados para evitar su filtración a las aguas subterráneas.
3. Se utilizarán en las zonas verdes especies vegetales autóctonas de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 630/2.013, de 2 de agosto, por lo que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.. En el diseño de los espacios verdes se primará la utilización de especies rústicas que reduzcan el consumo de agua. En el diseño de las zonas verdes evitarán los diseños que rompan la armonía con el entorno, para eslabón se realizará un análisis pormenorizado de la vegetación de la zona que permita conocer las características paisajísticas y biológicas de las especies presentes y la selección de los ejemplares vegetales a conservar al presentar características destacables.

4. Se reutilizarán los ejemplares arbóreos y el sustrato orgánico extraídos en las actuaciones de urbanización en las nuevas zonas verdes.
5. Se estudiarán de forma idónea los sistemas de arroyo de las zonas verdes de manera que se optimicen el minimicen los consumos de agua.
6. Se prestará especial cuidado en el diseño y dimensionamiento de las redes de evacuación de aguas pluviales de las zonas a desarrollar. En los proyectos de urbanización de estas zonas se buscará optimizar de tal manera que se considere adecuadamente el coste de la impermeabilización debida a la pavimentación y ocupación del suelo por parte de la edificación.
7. Se priorizará la utilización de los sistemas de iluminación de bajo consumo y que disminuyan la contaminación lumínica en las zonas de núcleo rural y próximas a los espacios naturales del ayuntamiento.
8. El Ayuntamiento comprobará el cumplimiento de la normativa sectorial en cuanto a la instalación de paneles solares en las edificaciones, tanto nuevas como rehabilitadas. Creará un registro de las edificaciones que presenten instalaciones de producción de energías renovables.
9. Se controlará el cumplimiento de la normativa de residuos, el que provocará que en el desarrollo de los proyectos de las nuevas industrias se analice y solucione adecuadamente la gestión de residuos.
10. Es de obligado cumplimiento el Código Técnico de la Edificación.
11. El ayuntamiento exigirá en los proyectos de urbanización el cumplimiento de las obras que garanticen el abastecimiento de agua. Además los propietarios de las zonas no consolidadas o urbanizables o de cualquier otra que pueda presentar una gestión deberán presentar previamente a la realización de dicha gestión las correspondientes garantías relativas a la asunción de los gastos de la ejecución de las infraestructuras públicas.
12. Se reducirá el empleo de materiales nuevos y promover la reutilización y reciclaje de materiales de construcción.
13. Se promoverán medidas de ahorro de agua para las instalaciones de nuevas viviendas.
14. Se promoverán medidas de ahorro relacionadas con las edificaciones.
15. Las nuevas edificaciones se adecuarán al entorno, estableciendo condiciones estéticas en las ordenanzas de edificación.
16. Las volumetrías en la zona rústica serán las idóneas y, si no es posible, se romperán ópticamente con elementos vegetales.

#### **Artículo 301. Fase de control de las obras**

1. El Ayuntamiento deberá controlar que durante la ejecución de las obras no se produzcan vertidos contaminantes incontrolados y arrastre de suelo.
2. En las actuaciones que impliquen movimientos de tierras y eliminación de vegetación, se verificará previamente la presencia de especies exóticas invasoras, estableciendo las medidas para su erradicación y control
3. Se reducirá al máximo el tiempo que el suelo esté sin cubierta vegetal para evitar fenómenos erosivos.
4. La maquinaria deberá cumplir la normativa de emisiones y disponer de documentación acreditativa que lo garantice.
5. La tierra vegetal que se retire de las zonas en obras se acumulará de forma adecuada para su posterior utilización en las labores de restauración.
6. Humectarán las zonas en obras para evitar la producción de polvo en suspensión.
7. No se producirán quemaduras de ningún tipo.
8. Se controlará que la maquinaria en la fase de obras no transite por zonas que no se vayan a urbanizar.
9. Deberá presentarse previo al inicio de las obras un plan de gestión de residuos de obra, así como justificantes del tipo y cantidad de residuos generados, ante el organismo competente. Las empresas de construcción deberán estar inscritas en el Registro general de Productores y Gestores de Residuos de Galicia siempre que los residuos generados lo requieran.
10. El mantenimiento de la maquinaria se hará conforme a la normativa medio ambiental.
11. Antes del inicio de las obras se habilitarán zonas adecuadas para el depósito de los materiales.

#### **Artículo 302. Fase de control de las actividades**

El Ayuntamiento deberá promover el adecuado cumplimiento de la normativa medio ambiental de proyectos y actividades. Por parte del Ayuntamiento se controlarán:

- Las emisiones contaminantes generadas en la zona industrial por sí es necesario tomar las medidas adecuadas para evitar las emisiones.
- Vigilancia de horarios y actividades para evitar grandes emisiones de ruidos.
- Se potenciará el uso de energías renovables, especialmente en la construcción y diseño de las edificaciones y funcionamiento de las actividades. Se tendrá en cuenta El Código Técnico de la Edificación.

## SECCIÓN 2ª. MEDIDAS CORRECTORAS

### Artículo 303. Sobre las potencialidades del ayuntamiento

Las medidas correctoras que están encaminadas a corregir efectos negativos detectados sobre las potencialidades del ayuntamiento, como son el patrimonio arqueológico o el medio ambiente natural y el paisaje, son las siguientes:

- Se proponen la realización de un Plan Especial de Protección del Casco Histórico debido a la riqueza arquitectónica del casco histórico de La Prueba de Navia y por la presencia del BIC Castillo de La Prueba. Este estudio de detalle permitirá elaborar una ordenación detallada que revalorice el patrimonio que representa.
- También se remiten a Plan especial diferentes núcleos de población que presentan determinadas características que los hacen merecedores de protección o que ya a presentan. Estos son Peliceira y asazadas.
- Apertura de una plaza en la calle Esteban Bilbao que permita mejorar la zona creando espacios públicos próximos a la plaza del ayuntamiento, mejorando las visibilidades/visibilidades de los edificios tradicionales, un de ellos catalogado del entorno.
- Localizaciones de las nuevas zonas verdes teniendo en cuenta a minimización del impacto sobre el paisaje en La Prueba, mejorando también el entorno del río Navia
- Catalogación de diferentes elementos de elevado valor medioambiental, de manera que queden protegidos del desarrollo urbanístico y puedan ser potenciados de forma idónea.

### Artículo 304. Sobre el medio en el desarrollo del PGOM

Las medidas correctoras definidas para corregir futuras aficiones sobre el medio del desarrollo del PGOM son:

- El incremento de los ingresos municipales se utilizarán en parte para la mejora del medio rural y para la revalorización del medio natural.
- Se impulsarán desde el ayuntamiento medidas de difusión del patrimonio cultural y ambiental entre la población.

**ANEXO. FICHAS DE DESARROLLO DE Los SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS**

DENOMINACIÓN	SUNC-1 (Planeamiento remitido)			
Área de reparto	AIRE-1			
Superficie Total del área de reparto	6.311,49 m2			
Dotaciones existentes que se mantienen	Espacios libres	-	Equipamientos	-
Sistemas generales adscritos	-			
Clase de suelo	Urbano no consolidado			
Uso global	Residencial			
<b>APROVECHAMIENTO</b>				
Superficie Neta del área de reparto	6.311,49 m2			
Índice de edificabilidad	0,50 m2/m2			
Superficie edificable máxima	3.155,75 m2			
Aprovechamiento tipo	0,500000 ua/m2			
<b>CESIONES</b>	<b>SISTEMAS LOCALES</b>	<b>SIST. GENERALES ADSCRITOS</b>	<b>SIST. GENERALES INCLUIDOS</b>	
Espacios Libres públicos	≥ 632 m2	-	SX-ÉL-ZV1-Pub-Pre (1.002,94 m2)	
Equipamientos públicos	≥ 329 m2	-	-	
Aparcamientos	≥ 33 plazas (≥ 9 plazas públicas)			
Arbolado (plantación / conservación)	≥ 33 árboles			
<b>GESTIÓN</b>				
Iniciativa de planeamiento	Privada			
Sistema de ordenación	PERI			
Sistema de actuación	Compensación			
Plazo	10 años, a contar desde la aprobación definitiva del PGOM.			
<b>CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El desarrollo de los ámbitos está condicionado al pleno funcionamiento de la nueva EDAR.</li> <li>• La ordenación estará encaminada a resolver el vacío urbano que se encuentra entre la Avda. de los Ancares y a Rúa Cimadevila, conservando el acceso al ámbito a través de la pasarela peatonal sobre el río de Corveira.</li> <li>• Los espacios libres públicos se situarán en el entorno del río de Corveira. La zona verde ZV1 se acondicionará integrando el río en su ordenación. En el resto de la zona del ámbito en contacto con el río se procurará mantener el uso tradicional de huertas al que está destinado en la actualidad.</li> <li>• El PERI incorporará un estudio del paisaje en el que deberá tenerse en cuenta el Río Vilarpandín, el arbolado de interés y los muros tradicionales de cierre. Además se analizará la integración con los bordes del casco antiguo, especialmente de las medianeras de las edificaciones existentes.</li> <li>• En el diseño deberá tenerse en cuenta los condicionantes técnicos previstos en el Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.</li> <li>• Se establece una reserva mínima del 15% de la superficie edificable para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.</li> <li>• Se establece una reserva mínima del 5% de la superficie edificable para uso comercial en plantas bajas (categorías 1ª y 2ª), en cumplimiento de la Ley 13/2.010, del comercio interior de Galicia.</li> <li>• <b>Los terrenos afectados por las inundabilidades reflexadas en los planos de ordenación deberán cumplir los condicionantes que para cada tipo de afición (flujo preferente, avenida 500) se establece</b></li> </ul>				

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>SUNC-1 (Planeamiento remitido)</b>
en la normativa del PGOM (Título XI, capítulo II/II, sección 9ª).	

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>SUNC-2</b>					
Área de reparto	AIRE-2					
Superficie Total del área de reparto	9.818,81 m <sup>2</sup>					
Dotaciones existentes que se mantienen	Espacios libres	-	Equipamientos	968,06 m <sup>2</sup>	Varios	1.280,66 m <sup>2</sup>
Sistemas generales adscritos	-					
Superficie Neta del área de reparto	7.570,09 m <sup>2</sup>					
Polígonos del área de reparto	Único					
Clase de suelo	Urbano no consolidado					
Uso	Residencial					
Tipología edificatoria	Manzana cerrada					
<b>APROVECHAMIENTO</b>						
Tipología	Ordenanza	Superficie	Ocupación	Coef. edific.	Alturas	Sup. edif. máx.
Colectiva en manzana cerrada	U5	1.256,51 m <sup>2</sup>	1.256,51 m <sup>2</sup>	-	III/III	3.769,53 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento total						3.769,53 m <sup>2</sup>
Coef. de ponderación	-					
Aprovechamiento tipo	0,497950 ua/m <sup>2</sup>					
<b>CESIONES</b>	<b>SISTEMAS LOCALES</b>		<b>SIST. GENERALES ADSCRITOS</b>		<b>SIST. GENERALES INCLUIDOS</b>	
Espacios Libres públicos	EL-ZV4-Pub-Pre (1.426,19 m <sup>2</sup> )		-		SX-ZV3-Pub-Pre (1.576,42 m <sup>2</sup> )	
Equipamientos públicos	EQ-D2-Pub-Pre (419,74 m <sup>2</sup> ) IS752-Pub-ex (11,96 m <sup>2</sup> )		-		SX-EQ-SP775-Pub-Ex (956,10 m <sup>2</sup> )	
Aparcamientos	Públicos	33 plazas				
	Privados	≥ 5 plazas				
Arbolado (plantación / conservación)	≥ 38 árboles					
Varios	3.753,48 m <sup>2</sup>					
<b>GESTIÓN</b>						
Iniciativa de planeamiento	Privada					
Sistema de ordenación	Pormenorizada por lo PGOM					
Sistema de actuación	Compensación					
<b>CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El desarrollo de los ámbitos está condicionado al pleno funcionamiento de la nueva EDAR.</li> <li>• La ordenación estará encaminada a resolver el suelo urbano no consolidado que se encuentra entre la Avda. Rosalía de Castro y a Ada. de los Ancares, mediante la apertura de un nuevo viario de 12 metros de ancho que permita el acceso al ámbito y que posibilite el soporte de una zona edificable que resuelva las traseras de las edificaciones ubicadas en la Avda. de los Ancares.</li> </ul>						

DENOMINACIÓN	SUNC-2
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los espacios libres públicos se sitúan en la zona sur y oeste del ámbito. En estos espacios se deberán respetar los árboles existentes en la medida del posible, incorporándolas a la ordenación de los mismos. Asimismo, se integrarán en la ordenación las edificaciones catalogadas situadas en la zona verde.</li> <li>• En el diseño deberá tenerse en cuenta los condicionantes técnicos previstos en el Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.</li> <li>• La reserva de suelo para equipamientos públicos se situará al lado del equipamiento general de la Feria (SX-EQ-SP775).</li> <li>• Se establece una reserva mínima del 5% de la superficie edificable para uso comercial en plantas bajas (categorías 1ª y 2ª), en cumplimiento de la Ley 13/2.010, del comercio interior de Galicia.</li> <li>• El proyecto de urbanización respetará y pondrá en valor la fuente catalogada 752 y la casa 451.</li> <li>• <b>El ámbito presenta una afición parcial por la avenida de 500 años por lo que, para que el uso residencial no resulte vulnerable, deberá cumplirse el establecido en el artículo 292 de la normativa del PGOM en los proyectos, usos y actividades que se desarrollen.</b></li> </ul>	

Navia de Suarna, 29 de enero de 2025.- El Alcalde, José Fernández Fernández.

R. 0267

## PALAS DE REI

### Anuncio

#### Desafectación de camino público

Expediente nº 1095/2024

Desafectación de un tramo de camino público en Saa - Ambreixo. Ref. cat. 27040A052090170000UD

Trámite: Información pública.

Plazo: un mes.

Objeto: acceso al expediente y presentación de alegatos.

Efectos: Transcurrido el plazo anterior el Pleno resolverá el expediente mediante acuerdo adoptado por mayoría absoluta del número legal de miembros del mismo.

Regulación legal: artículo 8 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

Palas de Rei, 20 de diciembre de 2024.- El Alcalde, Pablo José Taboada Camoira.

R. 0268

## PEDRAFITA DO CEBREIRO

### Anuncio

Expediente: 82/2024

#### INFORMACIÓN PÚBLICA

Por la Xunta de Gobierno Local en sesión celebrada el 09/01/2025, se prestó aprobación inicial el **padrón correspondiente al cuarto trimestre del año 2024 a:**

- Tasa por el suministro de agua.
- Tasa por la recogida de basura.
- Tasa canon de agua.

Conforme al dispuesto en el artículo 102.3 de la Ley General Tributaria, por medio del presente se ponen en conocimiento de los contribuyentes obligados al pago de las tasas, que disponen de un plazo de 15 días, contados a partir de la publicación del presente edito en el Boletín Oficial de la Provincia, al objeto de que puedan ser examinados y presentarlas reclamaciones que estimen pertinentes, entendiéndose elevados a

definitivos si, transcurrido el plazo de exposición pública, no se había formulado ninguna reclamación contra los mismos.

Asimismo, de conformidad con el artículo 253.1 de la Ley General Tributaria, podrán interponer recurso de reposición ante la Xunta de Gobierno Local en el plazo de un mes, que comenzará a contar desde el día siguiente al de la finalización del período voluntario de pago.

Contra la resolución expresa o presunta del recurso de reposición que en su caso se formule, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en la forma y en los plazos que a tal efecto se establecen en la Ley Reguladora de la referida Jurisdicción.

No obstante, podrán interponer cualquier otro recurso que consideren oportuno.

#### **ANUNCIO DE COBRO.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 87.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre, se fija cómo plazo de ingreso en período voluntario **hasta el 30/09/2025.**

Para el cobro de los mismos, los contribuyentes que tengan domiciliados los recibos, estos les serán cargados en las cuentas bancarias respectivas.

Para el resto de los contribuyentes, los recibos les serán enviados a la dirección declarada del sujeto pasivo por correo común para que puedan efectuar el pago en cualquier oficina de Abanca. En el caso de no recibirlos, el obligado al pago deberá personarse en las Oficinas Municipales, para obtener un duplicado ya que la su no recepción en el domicilio no exonera del deber de pago ni impide la utilización de la vía de apremio.

Transcurrido el plazo de pago en período voluntario, se iniciará el período ejecutivo que determina la exigencia de los intereses de demora y de los recargos del período ejecutivo en los términos de los artículos 26 y 28 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y en su caso de las costas del procedimiento de apremio.

En el caso del Canon del agua la falta de pago en el período voluntario supondrá la exigencia del mismo por la vía de apremio por la consellería competente en materia de hacienda de la Xunta de Galicia. La repercusión del canon del agua podrá ser objeto de reclamación económico-administrativa ante el órgano correspondiente de la Xunta de Galicia en el plazo de un mes desde que se entienda producida la notificación.

A presente publicación tiene el carácter de notificación colectiva al amparo del establecido en el artículo 102.3 de la indicada Ley General Tributaria.

Pedrafita do Cebreiro, 17 de enero de 2025.- El alcalde, José Luis Raposo Magdalena.

R. 0269

### O VALADOURO

#### *Anuncio*

#### **Tasa por entradas de vehículos a través de las aceras y reservas de la vía pública para aparcamiento exclusivo. 1º Semestre 2024.**

Aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2025-0036 de fecha 22 de enero de 2025 el Padrón de la **Tasa por entradas de vehículos a través de las aceras y reservas de la vía pública para aparcamiento exclusivo, correspondiente al 1º Semestre 2024**, se ponen en conocimiento de los contribuyentes incluidos en el mismo que de conformidad con el dispuesto en el artículo 99.8 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, disponen de un plazo de quince días, contados a partir de la publicación del presente edicto en el Boletín oficial de la Provincia, a efecto de examen y reclamaciones.

De no presentarse reclamaciones se entenderá definitivamente aprobado el Padrón empezando a contar el plazo de un mes para la interposición del recurso de reposición ante lo Sr.Alcalde-Presidente. Contra la resolución expresa o presunta del eventual recurso de reposición que en su caso se formule podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos que a tal efecto se establecen en la Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

El presente anuncio de aprobación de los Padrones tiene el carácter de notificación colectiva al amparo del establecido en el artículo 102.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre.

**ANUNCIO DE COBRO.**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 24 del Reglamento general de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio y 62.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, se fija cómo plazo de ingreso en período voluntario, desde 1 de febrero de 2025 hasta 31 de marzo de 2025.

Para el cobro de los mismos, los contribuyentes que tengan domiciliados los recibos, estos le serán cargados en las cuentas bancarias el día 04 de marzo de 2025.

El resto de los contribuyentes podrán efectuar el ingreso en las Oficinas Municipales, bajo advertencia de que transcurrido el plazo en período voluntario devengarase el recargo de apremio correspondiente.

O Valadouro, 23 de enero de 2025.- El Alcalde, José Manuel Lamela Piñeiro.

R. 0270

*Anuncio***Tasa por entradas de vehículos a través de las aceras y reservas de la vía pública para aparcamiento exclusivo. 2º Semestre 2024.**

Aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2025-0041 de fecha 23 de enero de 2025 el Padrón de la **Tasa por entradas de vehículos a través de las aceras y reservas de la vía pública para aparcamiento exclusivo, correspondiente al 2º Semestre 2024**, se ponen en conocimiento de los contribuyentes incluidos en el mismo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 99.8 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, disponen de un plazo de quince días, contados a partir de la publicación del presente edicto en el Boletín oficial de la Provincia, a efecto de examen y reclamaciones.

De no presentarse reclamaciones se entenderá definitivamente aprobado el Padrón empezando a contar el plazo de un mes para la interposición del recurso de reposición ante lo Sr.Alcalde-Presidente. Contra la resolución expresa o presunta del eventual recurso de reposición que en su caso se formule podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos que a tal efecto se establecen en la Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

El presente anuncio de aprobación de los Padrones tiene el carácter de notificación colectiva al amparo del establecido en el artículo 102.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre.

**ANUNCIO DE COBRO.**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 24 del Reglamento general de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio y 62.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, se fija cómo plazo de ingreso en período voluntario, desde 1 de abril de 2025 hasta 31 de mayo de 2025.

Para el cobro de los mismos, los contribuyentes que tengan domiciliados los recibos, estos le serán cargados en las cuentas bancarias el día 05 de mayo de 2025

El resto de los contribuyentes podrán efectuar el ingreso en las Oficinas Municipales, bajo advertencia de que transcurrido el plazo en período voluntario devengarase el recargo de apremio correspondiente.

O Valadouro, 29 de enero de 2025.- El Alcalde, José Manuel Lamela Piñeiro.

R. 0271