

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

## ÍNDICE: NORMAS URBANÍSTICAS

### TITULO I.- DISPOSICIÓN XERAIS

#### CAPÍTULO I.- ÁMBITO

<i>Artigo 1.- Ámbito -----</i>	<i>Páx. 6</i>
<i>Artigo 2.- Natureza e marco legal -----</i>	<i>Páx. 6</i>
<i>Artigo 3.- Vixencia e revisión do Plan -----</i>	<i>Páx. 7</i>
<i>Artigo 4.- Modificación -----</i>	<i>Páx. 7</i>
<i>Artigo 5.- Documentación e a súa valoración -----</i>	<i>Páx. 8</i>

#### CAPÍTULO II.- RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO

<i>Artigo 6.- Definición -----</i>	<i>Páx 10</i>
<i>Artigo 7.- Clasificación do solo -----</i>	<i>Páx.10</i>
<i>Artigo 8.- Dereitos e deberes da propiedade no solo urban -----</i>	<i>Páx.13</i>
<i>Artigo 9.- Deberes e dereitos dos propietarios do solo de núcleos rurais -----</i>	<i>Páx.14</i>
<i>Artigo 10.- Deberes e dereitos dos propietarios en solo urbanizable -----</i>	<i>Páx.16</i>
<i>Artigo 11.- Deberes e dereitos dos propietarios en solo rústico -----</i>	<i>Páx.17</i>

#### CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LAZA

<i>Artigo 12.- Competencias -----</i>	<i>Páx.18</i>
<i>Artigo 13.- Instrumentos de desenvolvemento -----</i>	<i>Páx.18</i>
<i>Artigo 14.- Plans Parciais -----</i>	<i>Páx.19</i>
<i>Artigo 15.- Plans de Sectorización -----</i>	<i>Páx.19</i>
<i>Artigo 16.- Documentación dos Plans de Sectorización -----</i>	<i>Páx.19</i>
<i>Artigo 17.- Plans Especiais -----</i>	<i>Páx.20</i>
<i>Artigo 18.- Obxecto e contido -----</i>	<i>Páx.20</i>
<i>Artigo 19.- Estudos de detalle -----</i>	<i>Páx.20</i>
<i>Artigo 20.- Catálogos -----</i>	<i>Páx.21</i>
<i>Artigo 21.- Proxectos de urbanización -----</i>	<i>Páx.21</i>

#### CAPÍTULO IV.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN

<i>Artigo 22.- Clases de sistemas de actuación -----</i>	<i>Páx.23</i>
<i>Artigo 23.- Sistemas de actuación directos -----</i>	<i>Páx.23</i>
<i>Artigo 24.- Sistemas de actuación indirectos -----</i>	<i>Páx.24</i>
<i>Artigo 25.- Sistemas de compensación -----</i>	<i>Páx.24</i>
<i>Artigo 26.- Sistemas de concesión de obra urbanizadora -----</i>	<i>Páx.25</i>

**CAPÍTULO V.- INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO**

<i>Artigo 27.- Actos suxeitos a licenza -----</i>	<i>Páx. 26</i>
<i>Artigo 28.- Caducidade das licencias -----</i>	<i>Páx.27</i>
<i>Artigo 29.- Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico. -----</i>	<i>Páx.28</i>
<i>Artigo 30.- Documentación adicional dos expedientes de autorización de edificacións residenciais vinculadas a explotacións agrícolas e gandeiras -----</i>	<i>Páx.28</i>
<i>Artigo 31.- Documentación posterior o outorgamento da autorización -----</i>	<i>Páx.29</i>
<i>Artigo 32.- Edificacións existentes en solo rústico -----</i>	<i>Páx.30</i>
<i>Artigo 33.- Deber de conservación e ruína -----</i>	<i>Páx.31</i>
<i>Artigo 34.- Inspección periódica de construcións -----</i>	<i>Páx.31</i>
<i>Artigo 35.- Declaración de ruína -----</i>	<i>Páx.32</i>
<i>Artigo 36.- Obras de derrubamento e demolición nos núcleos rurais -----</i>	<i>Páx.32</i>
<i>Artigo 37.- Ordenes de execución en solo rústico e de núcleo rural -----</i>	<i>Páx.33</i>
<i>Artigo 38.- Parcelacións urbanísticas -----</i>	<i>Páx.34</i>
<i>Artigo 39.- Indivisibilidade de parcelas -----</i>	<i>Páx.34</i>
<i>Artigo 40.- Réxime de parcelacións -----</i>	<i>Páx.35</i>
<i>Artigo 41.- Edificios fora de ordenación -----</i>	<i>Páx.36</i>

**CAPÍTULO VI.- OBTENCIÓN DE TERREOS DE SISTEMAS XERAIS E DE DOTACIÓNS PÚBLICAS**

<i>Artigo 42.- Definición -----</i>	<i>Páx.37</i>
<i>Artigo 43.- Obtención dos sistemas xerais -----</i>	<i>Páx.37</i>
<i>Artigo 44.- Ocupación directa -----</i>	<i>Páx.38</i>

**CAPÍTULO VII.- INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN DOS PLANS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL**

<i>Artigo 45.- Sistema de cesión de viais -----</i>	<i>Páx.39</i>
<i>Artigo 46.- Conexión e urbanización na cesión de viais -----</i>	<i>Páx.39</i>
<i>Artigo 47.- Obtención de dotacións nos núcleos rurais -----</i>	<i>Páx.40</i>

**TÍTULO II.- NORMAS DE ORDENACIÓN****CAPÍTULO I.- ORDENANZAS DE CARÁCTER XERAL**

<i>Artigo 48.- Definición -----</i>	<i>Páx.41</i>
-------------------------------------	---------------

**CAPÍTULO II.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

<i>Artigo 49.- Condicións xerais de volume e hixiénicas -----</i>	<i>Páx.47</i>
<i>Artigo 50.- Medición de alturas -----</i>	<i>Páx.47</i>
<i>Artigo 51.- Construcións por enriba da altura máxima -----</i>	<i>Páx.48</i>

<i>Artigo 52.- Cubertas</i> -----	<i>Páx.48</i>
<i>Artigo 53.- Sotos e semisótos</i> -----	<i>Páx.48</i>
<i>Artigo 54.- Planta baixa</i> -----	<i>Páx.49</i>
<i>Artigo 55.- Saíntes e voos</i> -----	<i>Páx.49</i>
<i>Artigo 56.- Entrantes</i> -----	<i>Páx.50</i>
<i>Artigo 57.- Chafráns</i> -----	<i>Páx.50</i>
<i>Artigo 58.- Patios</i> -----	<i>Páx.51</i>
<i>Artigo 59.- Portais</i> -----	<i>Páx.51</i>
<i>Artigo 60.- Escaleiras</i> -----	<i>Páx.51</i>
<i>Artigo 61.- Aparcamentos</i> -----	<i>Páx.51</i>
<i>Artigo 62.- Edificacións complementarias</i> -----	<i>Páx.52</i>
<i>Artigo 63.- Memoria descritiva e xustificativa da adecuación</i> -----	<i>Páx.54</i>

### **CAPÍTULO III.- CONDICIÓNS XERAIS DE USO**

<i>Artigo 64.- Obxecto</i> -----	<i>Páx.57</i>
<i>Artigo 65.- Disposicións de aplicación xeral</i> -----	<i>Páx.57</i>
<i>Artigo 66.- Clasificación de usos do solo e da edificación</i> -----	<i>Páx.58</i>
<i>Artigo 67.- Uso residencial</i> -----	<i>Páx.60</i>
<i>Artigo 68.- Uso industrial</i> -----	<i>Páx.61</i>
<i>Artigo 69.- Uso comercial</i> -----	<i>Páx.66</i>
<i>Artigo 70.- Uso administrativo e de oficinas</i> -----	<i>Páx.67</i>
<i>Artigo 71.- Uso hoteleiro</i> -----	<i>Páx.68</i>
<i>Artigo 72.- Uso de garaxe – aparcamento, talleres e estacións de servizo</i> -----	<i>Páx.69</i>
<i>Artigo 73.- Uso sanitario asistencial</i> -----	<i>Páx.74</i>
<i>Artigo 74.- Uso educativo ou docente</i> -----	<i>Páx.75</i>
<i>Artigo 75.- Uso sociocultural e recreativo</i> -----	<i>Páx.75</i>
<i>Artigo 76.- Uso deportivo</i> -----	<i>Páx.76</i>
<i>Artigo 77.-Uso relixioso</i> -----	<i>Páx.77</i>
<i>Artigo 78.- Uso de servizos públicos</i> -----	<i>Páx 78</i>
<i>Artigo 79.- Uso agropecuario e forestal</i> -----	<i>Páx.78</i>

### **CAPÍTULO IV.- CONDICIÓNS XERAIS TIPOLÓXICAS**

<i>Artigo 80.- Normas xerais tipolóxicas</i> -----	<i>Páx.80</i>
<i>Artigo 81.- Normas para diversos tipos de construcións</i> -----	<i>Páx.80</i>
<i>Artigo 82.- Normas xerais sobre deseño e calidade da urbanización do   espazo público</i> -----	<i>Páx.83</i>

### **CAPÍTULO V.- NORMAS DE ORDENACIÓN**

<i>Artigo 83.- Normativa de sistemas xerais</i> -----	<i>Páx.86</i>
---	---------------

*TITULO III.-ORDENANZAS ESPECÍFICAS**CAPÍTULO I.- ORDENANZAS DE SOLO URBANO CONSOLIDADO*

<i>Artigo 84.- Ordenanza 1.- Residencial tradicional -----</i>	<i>Páx.106</i>
<i>Artigo 85.- Ordenanza 2.- Residencial mixta -----</i>	<i>Páx.109</i>
<i>Artigo 86.- Ordenanza 3.- Residencial unifamiliar illada -----</i>	<i>Páx.111</i>
<i>Artigo 87.- Ordenanza 4.- Residencial unifamiliar en feira ou pareada -----</i>	<i>Páx.113</i>
<i>Artigo 88.- Equipamentos públicos -----</i>	<i>Páx.115</i>
<i>Artigo 89.- Sistema xeral e local de zonas verdes e espazos libres de                   uso público -----</i>	<i>Páx.116</i>

*CAPÍTULO II.- SUELO URBANO NON CONSOLIDADO*

<i>Artigo 90.- Area de reparto AR-1 -----</i>	<i>Páx.118</i>
---	----------------

*CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARA OS NÚCLEOS RURAIS*

<i>Artigo 91.- Determinacións aplicables os núcleos rurais -----</i>	<i>Páx.122</i>
<i>Artigo 92.- Ordenanzas específicas para os núcleos rurais -----</i>	<i>Páx.125</i>
<i>Artigo 93.- Tipoloxía de edificación nos núcleos rurais de Laza -----</i>	<i>Páx.137</i>
<i>Artigo 94.- Solo urbanizable -----</i>	<i>Páx.138</i>
<i>Artigo 95.- Solo rústico -----</i>	<i>Páx.144</i>
<i>Artigo 96.- Ordenanza de protección do patrimonio cultural -----</i>	<i>Páx.173</i>

## **TITULO I.- DISPOSICIÓN XERAIS**

### **CAPÍTULO 1.- ÁMBITO, NATUREZA, VIXENCIA E REVISIÓN**

#### **Artigo 1.- Ámbito**

O presente Plan Xeral constitúe a totalidade do ámbito territorial do termo municipal de Laza.

#### **Artigo 2.- Natureza e marco legal**

1.- O presente documento constitúe as normas urbanísticas integrais do Plan Xeral, de acordo co apartado e) do artigo 61 da lei 9/2.002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia modificada pola Lei 15/2.004.

2.- De acordo coa súa natureza de Normas Urbanísticas, determinan o réxime xurídico correspondente á edificación e ao uso do solo, polo que serán de aplicación á totalidade das actuacións urbanísticas que se proxecten no termo municipal de Laza.

3.- O presente Plan Xeral coa súa normativa urbanística redáctase de conformidade co marco legal constituído pola vixente lei 6/1998 sobre o Réxime do Solo e Valoracións; da lei 9/2.002 de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2.004 o Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, polo que se aproba o regulamento de disciplina urbanística de Galicia, así como polos vixentes regulamentos de planeamento, xestión urbanística e rexistro municipal de solares, en todo o que non se opoña ou non resulten afectados pola lei 9/2.002.

### **Artigo 3.- Vixencia e revisión do Plan**

O Plan Xeral terá vixencia indefinida, sen prexuízo da súa revisión e modificación. A eficacia do acto de Aprobación Definitiva e a entrada en vigor do Plan aprobado, quedan condicionadas ao cumprimento disposto no artigo 92 da lei 9/2.002, modificada pola Lei 15/2.004 sen prexuízo do disposto afeito pola lexislación reguladora do réxime local.

Enténdese por revisión do Plan Xeral a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio, da clasificación do solo, motivado pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias sobrevidas de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación, ou por esgotamento da capacidade prevista no planeamento. O procedemento de revisión axustarase ás mesmas disposicións establecidas para a formulación do Plan Xeral.

### **Artigo 4.- Modificación**

As restantes alteracións das determinacións do Plan serán consideradas como modificación do mesmo, aínda que ditas alteracións leven consigo cambios illados na clasificación ou calificación do solo, calquera modificación que se pretenda realizar no planeamento urbanístico en vigor, deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas encamiñadas á mellora substancial da ordenación urbanística vixente, ao desconxestionamento urbano, á mellora da articulación dos espazos libres públicos e os volumes construídos, á eliminación de usos non desexábeis ou á incorporación de outros necesarios, á creación de novas dotacións urbanísticas públicas, á resolución de problemas de circulación e outros fins de interese público.

A modificación de calquera dos elementos do Plan Xeral se suxeitará ao previsto nos artigos 94 e 95 da Lei 9/2.002, modificada pola Lei 15/2.004 sen prexuízo do disposto nos artigos 47.4, 62 e 127.2 de dita lei.

## **Artigo 5.- Documentación e a súa valoración**

Este Plan Xeral está integrado polos documentos relacionados a continuación co contido e alcance indicados nos apartados seguintes:

- a) Memoria descritiva e xustificativa.
- b) Estudio do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional.
- c) Estudio de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.
- d) Planos de información.
- e) Planos de ordenación.
- f) Normas urbanísticas.
- g) Estratexia de actuación e estudio económico.
- h) Catálogo.

Os efectos da aplicación e desenvolvemento posterior do Plan Xeral, os documentos relacionados anteriormente, terán o contido e alcance que se detalla a continuación:

- a) A memoria expresa os análises levados a afeitos para adoptar a ordenación establecida polo Plan Xeral así como a súa xustificación e explicación. En caso de contradición entre a memoria e os planos de ordenación prevalecerán estes últimos.
- b) Os planos de información integrados no documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal, reflexa a realidade urbanística actual do termo municipal como punto de partida do Plan Xeral para establecer as súas determinacións de ordenación, pola que a súa eficacia se concreta na reprodución fiel da situación urbanística existente.
- c) Os planos de ordenación expresan o contido das determinacións da ordenación establecida, tanto das que inciden na regulación do uso do solo e da edificación como das que se refiren á proxección da urbanización prevista, sendo o complemento gráfico necesario dos preceptivos integrados nas normas urbanísticas.
- d) As normas urbanísticas constitúen o documento normativo en que se fixan as condicións a que han de se axustar todas e cada unha das actuacións de carácter urbanístico que teñan lugar no termo municipal, xa sexan de planeamento, da súa xestión ou execución. A elas axustaranse, todos os actos de edificación e uso do solo

polo que, conxuntamente cos planos de ordenación, comportan a definición do contido urbanístico do dereito de propiedade.

A interpretación dos diferentes documentos do Plan, nos supostos en que puidesen existir contraindicacións entre eles, se suxeitará á orde de prevalecía seguinte:

- 1.- A documentación escrita prevalecerá sobre a gráfica.
- 2.- Os planos de maior escala, prevalecerán sobre os de menor.
- 3.- Será prevalente a interpretación mais favorable o interese público

De acordo co disposto no artigo 6 da lei 9/2.002, modificada pola Lei 15/2.004 as dúbidas na interpretación do planeamento urbanístico producidas por imprecisións ou por contradicións entre documentos de igual rango normativo resolveranse tendo en conta os criterios de menor edificabilidade, de maior protección ambiental e aplicando o principio xeral de interpretación integrada das normas.

## **CAPÍTULO 2.- RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO**

### **Artigo 6.- Definición**

1.- As facultades do dereito de propiedade tanto no relativo ao uso do solo como o subsolo e voo, exerceranse de acordo co réxime urbanístico do solo definido neste Plan en virtude do disposto no Título I da lei 9/2.002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004.

2.- A estes afeitos, o Plan incorpora a clasificación do solo para o establecemento do réxime xurídico correspondente, o sinalamento das medidas de protección do medio, conservación da natureza e defensa da paisaxe, elementos naturais e conxuntos urbanos, arqueolóxicos ou de carácter histórico - artístico, así como a definición dos elementos fundamentais da estrutura xeral adoptada para a ordenación urbanística do territorio e as determinacións orientadas a prever o seu desenvolvemento e execución.

### **Artigo 7.- Clasificación de solo**

De conformidade co disposto no artigo 10 da lei 9/2.002, modificada pola Lei 15/2.004 o territorio do termo municipal clasificarase nos seguintes tipos de solo: Solo Urbano, Solo de Núcleo Rural, Solo Rústico e Solo Urbanizable.

Solo Urbano:

Constitúen o solo urbano aqueles terreos que, integrados na malla urbana, o Plan Xeral inclúe na delimitación por se atopar en algunha das circunstancias seguintes:

- a) Contar con acceso rodado público e con abastecemento de auga, evacuación de augas residuais, abastecemento de enerxía eléctrica, proporcionados mediante

correspondentes redes públicas con características adecuadas para servir á edificación existente e á permitida polo planeamento.

Para estes efectos, os servizos construídos para a conexión dun sector de solo urbanizable, as vías perimetrais dos núcleos urbanos, as vías de comunicación entre núcleos, as estradas e as vías da concentración parcelaria non servirán de soporte para a clasificación como urbanos dos terreos adxacentes, agás cando estean integrados na malla urbana.

b) Tamén se clasifican como urbanos os terreos que, aínda carecendo de dalgúns dos servizos citados no apartado anterior, están comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, al menos nas dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o Plan Xeral estableza.

No solo urbano de Laza só se clasifica solo urbano consolidado, tendo en conta que, segundo establece o artigo 12 da lei 9/2.002, o solo urbano consolidado é o integrado polos solares así como polas parcelas que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico poidan adquirila condición de soar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou a construción.

Solo de Núcleo Rural:

Constitúen o solo de núcleo rural os terreos que serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado en función das súas características morfolóxicas, tipoloxía tradicional das edificacións, vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a imbricación racional do núcleo co medio físico onde se sitúa e que figuren diferenciados administrativamente nos censos e padróns oficiais, así como as áreas de expansión ou crecemento destes asentamentos.

O planeamento delimita o ámbito dos núcleos rurais atendendo a proximidade das edificacións, os lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado, a morfoloxía e tipoloxías propias dos ditos asentamentos e da área xeográfica en que se atopan, de modo que o ámbito delimitado presenta unha consolidación pola edificación de, como mínimo, o 50% de acordo coa ordenación

proposta e trazando unha liña perimetral que encera as edificacións tradicionais do asentamento seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes e, como máximo a 50 metros das ditas edificacións tradicionais. Igualmente se delimita a área de expansión dos ditos núcleos, de acordo cos criterios de crecemento que se prevén. Dita área está comprendida polos terreos delimitados por unha liña poligonal paralela a de circunscrición do núcleo existente e como máximo a 200 metros lineais dela sen afectar a solo rústico especialmente protexido.

#### Solo Rústico:

De conformidade co disposto no artigo 15 da Lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004 constitúen o solo rústico de Laza, os terreos que han de ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico, e en todo caso, os seguintes:

- a) Os terreos sometidos a un réxime específico de protección incompatible coa súa urbanización, de conformidade coa lexislación de ordenación do territorio ou coa normativa reguladora do dominio público, o medio ambiente, o patrimonio cultural, as infraestruturas e doutros sectores que xustifiquen a necesidade de protección.
- b) Os terreos que, sen estaren incluídos nos anteriores, presenten relevantes valores naturais, ambientais, paisaxísticos, produtivos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos ou outros que os fagan merecedores de protección ou cun aproveitamento que deba someterse a limitacións específicas.
- c) Os terreos que, tendo sufrido unha degradación dos valores enunciados no apartado anterior, deban protexerse a fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación dos ditos valores.
- d) Os terreos ameazados por riscos naturais ou tecnolóxicos, incompatibles coa súa urbanización, tales como inundación, erosión, afundimento, incendio, contaminación ou calquera outro tipo de catástrofe, ou que simplemente perturben o medio ambiente ou a seguridade e saúde.
- e) Os terreos que o Plan Xeral considera inadecuados para o desenvolvemento urbanístico en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.

### Solo Urbanizable:

Constitúen o solo urbanizable de Laza, os terreos que non teñan a condición de solo urbano, de núcleo rural, nin rústico e poidan ser obxecto de transformación urbanística nos termos establecidos na lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004. Neste solo diferéncianse dúas categorías:

- a) Solo urbanizable delimitado ou inmediato
- b) Solo urbanizable non delimitado ou diferido

O solo urbanizable delimitado é o comprendido en sectores delimitados que teñan establecidos os prazos de execución e as condicións para a súa transformación e desenvolvemento urbanístico. Inclúense nesta categoría os terreos que o Plan Xeral consideraron adecuados para seren urbanizados en base ás necesidades de crecemento. Os demais terreos urbanizables se clasifican como urbanizable non delimitado ou diferido.

### **Artigo 8.- Dereitos y deberes da propiedade en solo urbano**

1.- Os propietarios de solo urbano teñen o dereito de completa - la urbanización dos terreos para que adquiran a condición de soares e a edificar estes nas condicións establecidas na lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004 e nas presentes normas urbanísticas. O aproveitamento que lle corresponde os propietarios deste solo é o establecido no artigo 18 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004 para o solo urban consolidado, que será o que resulte da aplicación directa das determinacións deste Plan.

Os propietarios materializarán o seu aproveitamento directamente sobre as súas parcelas ou logo da normalización de predios.

2.- Os propietarios do solo urbano consolidado teñen os seguintes deberes:

- a) Completar pola súa conta a urbanización necesaria para que aqueles alcancen, se aínda non a tivesen, a condición de soar.
- Para tal efecto, deberán custear os gastos de urbanización precisos para completar os servizos urbanos e regularizar as vías públicas, executar as obras necesarias para conectar coas redes de servizos e viaria en funcionamento e cederlle gratuitamente ó Concello os terreos destinados a vías fóra das aliñacións establecidas no planeamento, sen prexuízo do disposto no artigo 122 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.
- b) Regularizar os predios para adaptala súa configuración as esixencias do planeamento cando fose preciso por se-la súa superficie inferior a parcela mínima ou a súa forma inadecuada para a edificación.
- c) Edificar os soares nos prazos que sinala o planeamento.
- d) Conservar e, se é o caso, rehabilitar a edificación a fin de que esta manteña en todo momento as condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e de acordo coas normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.

### **Artigo 9.- Deberes e dereitos dos propietarios do solo de núcleos rurais**

Os terreos que o Plan Xeral do Concello de Laza inclúe nas áreas delimitadas como núcleos rurais de poboación serán destinados ós usos relacionados coas actividades propias do medio rural e coas necesidades da poboación residente en ditos núcleos.

Os propietarios desta clase de solo teñen dereito ó seu uso e edificación nas condicións establecidas na sección 3ª da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.

Cando se pretenda construír novas edificacións, ou substituí-las existentes, os propietarios deberán cederlle gratuitamente ó Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, ó seu cargo, a conexión cos servizos existentes no núcleo.

No suposto de execución de plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural que prevexan actuacións e carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios de solo están obrigados a:

- a) Cederlles gratuitamente ós concellos os terreos destinados a viais, equipamentos e dotacións públicas.
- b) Custear a executa-las obras de urbanización previstas no plan especial.
- c) Solicitala licenza de edificación e edificar cando o plan especial así o estableza.

O plan xeral establecerá as delimitacións necesarias para impedir que a edificación na área de expansión poida dificultar a aprobación do futuro plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

En todo caso, antes da aprobación do plan especial non se permitirán segregacións ou división de parcelas na área de expansión agás no suposto previsto no parágrafo cuarto do artigo 206.1 da Lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.

Unha vez aprobado o plane especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, poderá obterse licenza municipal con suxeición as condicións establecidas polo plan e sen necesidade da previa autorización autonómica.

No suposto de execución de plana especiais que desenvolvan operacións de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural, ademais das obrigas establecidas no apartado anterior, os propietarios do solo estarán obrigados a cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas a administración municipal o solo correspondente ao 10% do aproveitamento urbanístico da dita área. A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se localice o dito aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios.

**Artigo 10.- Deberes e dereitos dos propietarios en solo urbanizable**

Os propietarios de solo clasificado como urbanizable terán dereito a usar, gozar e dispoñer dos terreos da súa propiedade de acordo coa natureza rústica deles, debendo destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros ou similares. Tamén terán o dereito de promover a súa transformación solicitándolle ó Concello a aprobación do correspondente planeamento de desenvolvemento, de conformidade co establecido na lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004 e o presente Plan Xeral.

No solo urbanizable non delimitado, en tanto non se aprobe o correspondente plan de sectorización, aplicarase o réxime establecido para o solo rústico.

Unha vez aprobado o planeamento que estableza a ordenación detallada, a transformación do solo urbanizable comportará para os seus propietarios os seguintes deberes:

- a) Ceder obrigatoria e gratuitamente o Concello todo o solo necesario para os viais, espazos libres, zonas verdes e dotacións públicas de carácter local ó servizo do sector no que os terreos resulten incluídos.
- b) Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o plan xeral ou no seu caso o plan de sectorización inclúa ou adscriba ó sector, e executa-la súa urbanización unicamente nos terreos incluídos no sector e nas condicións que determina o Plan.
- c) Custear e, se é o caso, executa-las infraestruturas de conexión cos sistemas xerais existentes, así como as obras necesarias para a ampliación e reforzo dos citados sistemas, de forma que se asegure o seu correcto funcionamento en función das características do sector e de conformidade cos requisitos e condicións que se establecen neste Plan Xeral.
- d) Cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas o Concello, o solo correspondente ó 10% do aproveitamento tipo da área de reparto. O Concello non terá que contribuír ós custos de urbanización dos terreos nos que se localice dito aproveitamento que deberán ser asumidos polos propietarios.

- e) Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas derivados do planeamento, con anterioridade o inicio da execución material daquel.
- f) Custear e, se é o caso, executa-las obras de urbanización do sector, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e en funcionamento, nos prazos establecidos polo planeamento, sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación das redes de subministración con cargo ás empresas que presenten os correspondentes servizos.
- g) Edifica-los soares no prazo que estableza o planeamento.

### **Artigo 11.- Deberes e dereitos dos propietarios en solo rústico**

Os propietarios de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, gozar e dispoñer deles de conformidade coa natureza e destino rústico daqueles. O réxime urbanístico de os dereitos e deberes da propiedade en solo rústico, segundo as súas diferentes categorías, axustarase o previsto nos artigos 31 a 44 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004 a tal efecto distínguese as seguintes categorías:

- a) Solo rústico de protección ordinaria.
- b) Solo rústico especialmente protexido
  - Protección agropecuaria
  - Protección forestal
  - Protección de infraestruturas
  - Protección das augas
  - Protección de espazos naturais
  - Protección paisaxística

## **CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LAZA**

### **Artigo 12.- Competencias**

A execución do Plan Xeral de Ordenación Municipal correspóndelle o Concello de Laza a través dos instrumentos urbanísticos que procedan.

A Comunidade Autónoma poderá tamén executa-lo planeamento urbanístico en desenvolvemento das súas competencias e sempre que concorra un interese supramunicipal.

Os particulares poderán participar na execución do planeamento a través dos procedementos previstos, redactando e elevando a administración municipal para a súa tramitación.

### **Artigo 13.- Instrumentos de desenvolvemento**

A execución do planeamento require a aprobación do planeamento que conteña a ordenación detallada.

En solo urbanizable non delimitado esixirase previamente a aprobación do correspondente Plan de Sectorización.

A execución dos sistemas xerais esixirá a aprobación previa dun Plan Especial cando a súa delimitación e ordenación detallada non estíbese contida no Plan Xeral.

No solo urbano consolidado as determinacións do Plan Xeral serán de aplicación directa, sen prexuízo do establecido no artigo 122 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.

#### **Artigo 14.- Plans parciais**

Os Plans Parciais teñen por obxecto regula-la urbanización e a edificación do solo urbanizable delimitado, desenvolvendo o Plan Xeral mediante a ordenación detallada dun sector.

Os plans parciais conterán as determinacións e documentación establecida nos artigos 64 e 65 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004. En Laza, clasifícase solo urbanizable non delimitado, o cal desenvolverase mediante plans de sectorización.

#### **Artigo 15.- Plans de sectorización**

Os plans de sectorización son os instrumentos mediante os cales se establecen as determinacións estruturais da ordenación urbanística necesarias para a transformación dos terreos clasificados como solo urbanizable non delimitado. Deben resolve-la adecuada integración do ámbito delimitado na estrutura de ordenación municipal definida no Plan Xeral.

#### **Artigo 16.- Documentación dos plans de sectorización**

Os plans de sectorización comprenderán os planos de información, incluído o catastral, memoria xustificativa das súas determinacións, estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico, avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais

existentes e a súa ampliación ou reforzo, planos de delimitación do novo sector, planos de ordenación urbanística e ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución.

### **Artigo 17.- Plans especiais**

De acordo co artigo 68 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004 poderán aprobarse plans especiais coas seguintes finalidades:

- a) Protexer ámbitos singulares
- b) Levar a cabo operacións de reforma interior
- c) Coordina-la execución de dotacións urbanísticas
- d) Protexer, rehabilitar e mellora-lo medio rural.

### **Artigo 18.- Obxecto e contido dos plans especiais**

O obxectivo e contido dos plans especiais axustaranse o establecido nos artigos 69 a 72 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.

### **Artigo 19.- Estudos de detalle**

En desenvolvemento do Plan Xeral, Plans Parciais e Especiais poderán redactarse estudos de detalle para quinteiros ou unidades urbanas equivalentes completas cos seguintes obxectivos:

- a) Completar ou reaxusta-las alienacións e as rasantes
- b) Ordena-los volumes edificables
- c) Concreta-las condicións estéticas e de composición da edificación complementaria do planeamento.

Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

- a) Alteralo destino urbanístico do solo
- b) Incrementa-lo aproveitamento urbanístico
- c) Reducir ou modifica-las superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.
- d) Preve-la apertura de vías de uso público que non estean recollidas no plan.
- e) Aumenta-la ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.
- f) Parcela-lo solo
- g) Establecer novos uso e ordenanzas.

#### **Artigo 20.- Catálogos**

Os catálogos son instrumentos complementarios dos plans que teñen por obxecto identifica-las construcións, recintos, xardíns, monumentos, inmobles ou outros elementos que, polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos, se considere conveniente conservar, mellorar ou recuperar.

De acordo co previsto no artigo 75 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004 o presente Plan contén un catálogo no que se identifican os elementos, que merecen ser obxecto de especial protección por razón dos seus valores culturais, históricos, artísticos, arqueolóxicos ou etnográficos, tales como: hórreos, cruceiros, igrexas, pontes, xacementos arqueolóxicos, etc.

#### **Artigo 21.- Proxectos de urbanización**

1.- Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executa-los servizos e as dotacións establecidas no planeamento.

2.- Os proxectos de urbanización non poderán modifica-las previsións do planeamento que desenvolven, sen prexuízo de que poidan efectua-las adaptacións esixidas pola execución material das obras.

3.- Os proxectos de urbanización abrangueran unha memoria descritiva das características das obras, plano de situación e planos de proxecto e de detalle, prego de prescricións técnicas, medicións, cadros de prezos e orzamento.

4.- Os proxectos de urbanización serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo de vinte días mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da Provincia en un dos xornais de maior circulación na Provincia. A vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente coas modificacións que resulten pertinentes.

5.- A conservación da urbanización corresponderalle o Concello.

## **CAPÍTULO IV.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

### **Artigo 22.- Clases de sistemas de actuación**

Os sistemas de actuación son os seguintes:

- a) Sistemas de actuación directos:
  - cooperación
  - expropiación
- c) Sistemas de actuación indirectos:
  - concerto
  - compensación
  - concesión de obra urbanizadora

A expropiación forzosa poderá aplicarse, ademais, para a execución dos sistemas xerais da ordenación urbanística do territorio ou dalgún dos seus elementos, ou para realizar actuacións illadas en solo urbano.

De acordo co previsto no artigo 127.2 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004, a modificación do sistema de actuación poderá ser aprobada de oficio polo municipio ou por instancia dos particulares interesados, logo da información pública polo prazo de vinte días, con notificación individualizada os propietarios afectados.

### **Artigo 23.- Sistemas de actuacións directos**

- a) Sistema de cooperación
  - 1.- No sistema de cooperación os propietarios achegan o solo de cesión obrigatoria e a administración executa as obras de urbanización con cargo a eles.

2.- A aplicación de este sistema esixe a aprobación do proxecto de reparcelación e axustarse o disposto nos artigos 140 a 149 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.

b) Sistema de expropiación

1.- A administración actuante poderá optar por utiliza-lo sistema de expropiación cando razóns de urxencia ou necesidade o xustificuen.

2.- A aplicación de este sistema de actuación axustarase o disposto nos artigos 140 a 149 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.

#### **Artigo 24.- Sistemas de actuación indirecto**

##### Sistema de concerto

1.- O sistema de concerto poderá utilizarse cando tódolos terreos do polígono, agás os de uso e dominio público se é o caso, pertencen a un único propietario, ou ben cando tódolos propietarios do polígono garantan solidariamente a actuación.

2.- Neste sistema asumirá o papel de urbanizador o propietario único, ou ben o conxunto de propietarios que garantan solidariamente a actuación.

3.- A aplicación de este sistema de actuación axustarase o disposto nos artigos 150 a 153 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.

#### **Artigo 25.- Sistema de compensación**

1.- Neste sistema de actuación, os propietarios achegan os terreos de cesión obrigatoria, realizan a súa custa a urbanización e constitúense en xunta de compensación.

2.- A aplicación de este sistema de actuación urbanística axustarase o disposto nos artigos 154 a 160 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.

### **Artigo 26.- Sistema de concesión de obra urbanizadora**

1.- O sistema de concesión de obra urbanizadora o Concello lle outorga ó axente urbanizador ou concesionario a realización das obras de urbanización, procedendo este á distribución dos beneficios e cargas correspondentes, obtendo a súa retribución en terreos edificables ou en metálico conforme o convido co concello.

2.- O sistema de concesión de obra urbanizadora axustarase o disposto nos artigos 161 a 164 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.

## **CAPÍTULO V.- INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO**

### **Artigo 27.- Actos suxeitos a licenza**

As licencias urbanísticas teñen por finalidade comprobar que os actos de ocupación, construción, edificación e uso de solo e de subsolo proxectados se axustan o ordenamento urbanístico vixente. Para a concesión de licenza verificarase se o aproveitamento proxectado se axusta ó susceptible de apropiación e si as obras e usos proxectados reúnen as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade.

Estarán suxeitos a previa licenza sen prexuízo das autorizacións, licencias ou concesións que fosen procedentes consonte a lexislación específica aplicable os actos de edificación e uso do solo e do subsolo, tales como as parcelacións edificacións urbanística, os movementos de terra, as obras de nova planta , a modificación da estrutura ou aspecto exterior das edificacións existente, a primeira utilización dos edificios e a modificación do uso destes a demolición de construcións, a colocacións de carteis de propaganda visible desde a vía pública, os cerrados e valados de predios e os demais actos sinalados no artigo 10 do regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia.

As empresas suministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas, etc, esixirán para a contratación dos respectivos servizos as licencias que en cada caso sexan precisas.

As solicitudes de licencias que se refiran á execución de obras ou instalacións deberán achegar proxecto técnico redactado por técnico competente, con exemplares para cada un dos organismos que deban emitir informe sobre a solicitude.

Exceptúase da necesidade de presentación do proxecto técnico a execución de obras ou instalacións menores. Para estes efectos, considéranse como menores aquelas obras e

instalacións de técnica sinxela e escasa entidade construtiva e económica que non suporía alteración do volume, do uso, das instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten o deseño exterior, a cimentación, á estrutura, ou as condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións de tódalas clases.

En ningún caso se entenderán como tales as parcelacións urbanísticas, os cerramentos de muro de fábrica de calquera clase e as intervencións en edificios declarados bens de interese cultural o inventariados e os grandes movementos de terras.

Enténdese por proxecto técnico o conxunto de documentos que definan as actuacións que se van realizar co seu suficiente contido e detalle par permitir á Administración coñece-lo seu obxecto das mesmas e decidir se é axustado ou non á normativa urbanística aplicable.

O dito proxecto técnico conterá unha memoria urbanística, como documento específico e independente, na que se indicará a súa finalidade e uso da construción ou actuación proxectada, razoándose a súa adecuación á ordenación vixente e incluíndo a ordenanza que sexa de aplicación.

### **Artigo 28.- Caducidade das licencias**

Toda licenza, deberá prever un prazo para comeza-las obras proxectadas e outro para rematalas, o prazo máximo que fixa este planeamento e de seis meses para a iniciación das obras, e tres anos para a terminación, desde a data do seu outorgamento.

O Concello poderá conceder prórroga dos referidos prazos da licenza por unha sola vez, e por un novo prazo non superior o inicialmente acordado, e sempre que a licenza sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento de concesión da prórroga.

A caducidade será declarada pola administración municipal logo do procedemento con audiencia do interesado.

**Artigo 29.- Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico**

A competencia para o outorgamento da autorización Autonómica correspóndelle ó Director Xeral competente en materia de urbanismo.

O procedemento, para a tramitación das autorizacións autonómicas en solo rústico axustarase as seguintes regras:

O promotor deberá presenta-la solicitude de autorización acompañada de anteproxecto técnico redactado por técnico competente co contido que se detalla na circular informativa 2/2.003, do 31 de Xullo, sobre o réxime de autorizacións en solo rústico, acreditación da superficie da parcela, o documento no que se formalicen os compromisos do solicitante, xustificante de abono de taxas e expediente administrativo municipal, igualmente co contido que se detalla na dita circular informativa 2/2.003.

**Artigo 30.- Documentación adicional dos expedientes de autorización de edificacións residenciais vinculadas a explotacións agrícolas e gandeiras.**

Para o caso de expedientes de autorización de edificacións destinadas a uso residencial vinculadas a explotacións agropecuarias presentarse a seguinte documentación:

- a) A documentación indicada no artigo anterior
- b) Proxecto técnico de nova explotación agrícola, título administrativo de recoñecemento da existencia da explotación con anterioridade o 1 de Xaneiro de 2.003 ou informe descritivo da explotación existente, elaborado por enxeñeiro agrónomo, enxeñeiro técnico agrícola ou por outro técnico

competente, con visado colexial, no que se describan as características esenciais da explotación agrícola ou gandeira, especificando polo menos a cantidade e tipo de cultivos producidos o número de cabezas de gando, a maquinaria e ferramentas afectas a explotación, a man de obra asalariada ou non asalariada empregada na explotación, o tempo dedicado á actividade agraria polo titular da explotación, e as demais circunstancias relevantes da explotación.

- c) Se é o caso, informe da vida laboral das persoas ocupadas na explotación, emitido polo Instituto Nacional da Seguridade Social.
- d) Calquera outro medio de proba admitido en dereito que acredite a accesibilidade e complementariedade da vivenda respecto da explotación agrícola ou gandeira existente.

O servizo Provincial de Urbanismo e Inspección Territorial efectuará visita de Inspección á explotación e elaborará o correspondente informe sobre o cumprimento dos requisitos establecidos pola lei 9/2.002.

En calquera caso, o servizo provincial de urbanismo e inspección territorial poderá requirir do promotor a documentación e información complementaria que considere necesaria.

### **Artigo 31.- Documentación posterior ó outorgamento da autorización**

A autorización outorgada quedará sometida a condición suspensiva ata que se xustifique o cumprimento das obrigas establecidas polo artigo 42.1.e. Para estes efectos, achegarase a seguinte documentación:

- a) Xustificante da prestación das garantías esixidas polo concello conforme o establecido polo artigo 42.11. a) e, en particular a prestación do aval a favor do concello en garantía do exacto cumprimento dos compromisos asumidos

polo solicitante da autorización, por importe do 10% do custo estimado para a implantación ou reforzo dos servizos.

- b) Certificación do Rexistro da Propiedade no que se faga consta-la vinculación da total superficie real do predio á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións o uso e edificabilidade impostas pola autorización outorgada.

### **Artigo 32.- Edificacións existentes en solo rústico.**

De conformidade coa disposición transitoria cuarta da lei 9/2.002 modificada pola lei 15/2.004, as obras de mellora, reforma e ampliación que se pretendan realizar en construcións concluídas antes da entrada en vigor da lei 9/2.002. ó abeiro da preceptiva licenza urbanística municipal, están suxeitas a preceptiva autorización autonómica nos supostos en que o uso autorizado non cumpra as condicións establecidas para este tipo de solo. No caso en que cumpran as condicións establecidas para este solo, cabe distinguir entre os supostos de usos permitidos por licenza municipal directa, que non precisan autorización autonómica, e os usos autorizables suxeitos a autorización autonómica.

As obras de rehabilitación de edificacións tradicionais respectarán a tipoloxía arquitectónica orixinaria, aínda que non se cumpran todas as condicións de edificación establecidas para este solo. Nestas edificacións tradicionais permitirase mante-lo seu uso orixinario ou o cambio para calquera dos usos e actividades permitidas ou autorizables en esta clase de solo.

As edificacións existentes en solo rústico sen licenza municipal, seralles de aplicación o establecido pola disposición transitoria quinta e polo artigo 210.2 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.

**Artigo 33.- Deber de conservación e ruína**

1.- Os propietarios de toda clase de terreos, urbanizacións de iniciativa particular, edificacións, etc, deberán mantelos nas condicións que establece o artigo 9 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.

2.- O Concello ordenará, de oficio ou por instancia de calquera interesado, mediante o correspondente expediente e logo da audiencia dos interesados a execución das obras necesarias para conservar nas condicións establecidas polo mencionado artigo, con indicación do prazo de realización.

3.- O Concello tamén poderá ordenar, por motivos de interese turístico ou estético, a execución das obras de conservación, renovación ou reforma en fachadas ou espazos visibles desde a vía pública. As obras executaranse a custa dos propietarios se estivesen dentro do límite da obrigaçión de conservación que lle corresponde, e con cargo os fondos da entidade que a ordene cando a superase para obter melloras de interese xeral.

No caso de incumprimento da orde de execución de obras, a administración municipal procederá a execución subsidiaria ou a execución forzosa.

**Artigo 34.- Inspección periódica de construcións**

O Concello de Laza deberá regular mediante ordenanza municipal o deber de inspección periódica das edificacións para determina-lo seu estado de conservación.

Esta ordenanza establecerá as edificacións que quedan suxeitas a esta obrigaçión en función da súa antigüidade e, en todo caso incluirán tódalas edificacións catalogadas ou de antigüidade superior a cincuenta anos, os prazos e as condicións nas que deba realizarse a inspección técnica das edificacións a cargo de facultativo competente.

**Artigo 35.- Declaración de ruína**

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

2.- Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

- a) Cando o custo das obras necesarias sexa superior o 50% do valor actual do edificio ou plantas afectadas, excluído o valor do terreo.
- b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.
- c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fora de ordenación.

**Artigo 36.- Obras de derrubamento e demolición nos núcleos rurais**

1.- Queda prohibido o derrubamento ou a demolición das construcións existentes, agás nos seguintes supostos:

- a) Aquelas construcións sen interese arquitectónico ningún nas que, polo seu reducido tamaño ou imposibilidade de acceso, non sexa posible a súa recuperación, restauración ou reconstrución para calquera uso dos autorizados.
- b) As edificacións de escaso valor histórico e etnográfico das que, estando en ruína material de acordo coa lexislación urbanística, con evidente perigo para as persoas ou cousas, non sexa viable a súa recuperación total ou parcial.

- c) Tódolos engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva ou que polos materiais neles empregados suporían un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificado.
- d) Igualmente tódolos alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que están nas mesmas condicións.

### **Artigo 37.- Ordenes de execución en solo rústico e de núcleo rural.**

1.- No suposto de que os propietarios incumprisen os deberes de conservación e rehabilitación establecidos na lei 9/2.002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia modificada pola Lei 15/2.004, o alcalde ou ó conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo poderá ordena-la execución das obras necesarias que garanten o deber de conservación definido no artigo 9 da lei 9/2.002 e, en especial as seguintes:

- a) As obras necesarias para adapta-los inmobles ás condicións do seu contorno, tales como a conservación e reforma de fachadas ou espazos visibles desde as vías públicas e a retirada de carteis ou outros elementos impropios dos inmobles rústicos.
- b) As obras que garantan o destino rústico ou característico do predio, incluído a eliminación de elementos impropios da súa finalidade ou que suporían un risco de deterioración do medio ambiente, do patrimonio cultural ou da paisaxe.
- c) As obras de rehabilitación de inmobles e edificios de acordo co establecido no planeamento urbanístico.

2.- A orden de execución deberá conter obrigatoriamente a determinación concreta e detallada das obras que hai que realizar.

3.- O incumprimento da orden de execución facultará o alcalde ou a Consellería se é o caso, para executar subsidiariamente as obras con cargo os obrigados.

4.- O alcalde ou a consellería competente poderán ordenar en calquera momento a demolición ou eliminación das obras, construcións, edificacións ou instalacións inacabadas ou inadecuadas o medio rural, efectuadas sen licenza, sen que isto produza dereito a obter indemnización.

5.- Declárase a utilidade pública, para efectos expropiatorios, dos terreos, construcións, edificacións e instalacións inacabadas ou inadecuadas que se considere necesario demoler para a protección do medio rural ou a conservación do contorno e morfoloxía dos núcleos rurais de poboación.

Para estes efectos a administración deberá incoa-lo oportuno procedemento, con audiencia dos interesados, no que se constate a incompatibilidade ou inadecuación das obras ou instalacións coa protección do medio rural ou coas determinacións estéticas e tipolóxicas establecidas por o planeamento urbanístico.

### **Artigo 38.- Parcelacións urbanísticas**

Considérase parcelación urbanística, a división de terreos en dous ou mais lotes ou porcións a fin da súa urbanización ou edificación.

### **Artigo 39.- Indivisibilidade de parcelas**

1.- Serán indivisibles:

- a) As parcelas determinadas como mínimas
- b) As parcelas con dimensións iguais ou menores as determinadas como mínimas no planeamento.

- c) As parcelas con dimensións menores có dobre da superficie determinada como mínima no planeamento.
- d) As parcelas edificables conforme unha relación determinada entre superficie do solo e superficie construíble, cando se edificase a correspondente a toda a superficie de solo, ou, no suposto de que se edificase a correspondente só a unha inferior á parcela mínima.
- e) As parcelas de solo rústico no suposto establecido nos artigos 42.1 e) é 206.1 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.

2.- No solo rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelacións, divisións ou segregacións, excepto aquelas que deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou teñan por obxecto unha racionalización da explotación agropecuaria ou forestal.

En todo caso respectarase a superficie mínima indivisible que determine a lexislación agraria.

#### **Artigo 40.- Réxime de parcelacións.**

1.- Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística sen que previamente fose aprobado o planeamento urbanístico esixible segundo a clase de solo de que se trate. Queda prohibida en solo rústico a realización de parcelacións urbanísticas.

2.- Toda parcelación urbanística quedará suxeita a licenza ou á aprobación do proxecto de compensación ou reparcelación.

3.- En ningún caso consideraranse soares, nin se permitirá edificar neles os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción.

### **Artigo 41.- Edificios fora de ordenación**

1.- Os edificios e instalacións elixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen desconformes con este quedarán sometidos ó réxime de fóra de ordenación.

2.- Nas construcións e edificacións que queden en situación de fora de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do planeamento só se autorizan obras de conservación e as necesarias para o mantemento de uso preexistente.

3.- Nas construcións só parcialmente incompatibles co novo planeamento poderanse autoriza-las obras de mellora ou reforma, ampliación do volume nun porcentaxe máximo do 25 % do edificio orixinal, cambio de uso, e implantación de novos usos sempre que estes sexan autorizados pola ordenanza de zona. Estas obras solo serán autorizables, cando non estíbese prevista a expropiación ou demolición do predio no prazo de quince anos.

4.- A total incompatibilidade coas determinacións do planeamento aplicarase nos seguintes casos:

- a) Edificacións e instalacións existentes que aloxen usos prohibidos pola nova ordenanza.
- b) Cando a execución do Plan esixa a demolición da construción, edificación e instalación.

En ningún caso se considerarán de total incompatibilidade as construcións e edificacións que contén con licencia municipal e se constrúisen ou estén en construción con amaño a mesma, coa excepción establecida no punto 4 anterior.

Tampouco se considerarán de total incompatibilidade as construcións e edificacións que contén con licencia municipal aínda que incumpran algunha das condicións físicas definidas na nova ordenanza.

## **CAPÍTULO VI.- OBTENCIÓN DE TERREOS DE SISTEMAS XERAIS E DE DOTACIONES PÚBLICAS**

### **Artigo 42.- Definición**

1.- Enténdese por terreos destinados a dotacións públicas os de titularidade do municipio ou, se é o caso, da comunidade autónoma, que tenden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos ou servizos públicos, tendo o carácter de bens de dominio público.

2.- Son terreos de sistemas xerais os dotacionais públicos que están deseñados ou previstos para o servizo da totalidade do municipio e, en especial, para implanta-las infraestruturas básicas.

### **Artigo 43.- Obtención dos sistemas xerais**

1.- Os terreos destinados a sistemas xerais en solo rústico ou urbano consolidado obteranse mediante expropiación forzosa.

2.- A expropiación dos terreos de sistemas xerais deberá realizarse dentro dos cinco anos seguintes á aprobación do planeamento detallado que lexitime a súa execución.

3.- Os terreos destinados polo planeamento a sistemas xerais en solo urbanizable obteranse:

- a) Por cesión obrigatoria derivada da súa inclusión ou adscrición nunha área de reparto e no correspondente polígono.
- b) Por ocupación directa.
- c) Por permuta forzosa.

- d) Por convenio urbanístico, debendo incluírse entre as súas cláusulas as previsións necesarias para compensa-los propietarios, ben en metálico ou ben mediante aproveitamento lucrativo de titularidade municipal.

#### **Artigo 44.- Ocupación directa**

Entende por ocupación directa a obtención de terreos destinados a sistemas xerais e dotacións públicas locais mediante ó recoñecemento o seu titular a do dereito ó aproveitamento no polígono ó que se vincule.

## **CAPÍTULO VII.- INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN DOS PLANS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL**

### **Artigo 45.- Sistema de cesión de viais**

O sistema de cesión de viais no solo de núcleo rural aplicarase conforme as seguintes regras:

- a) Os propietarios deberán cederlle ó municipio os terreos destinados polo planeamento a viais, fora das aliñacións, que resulten necesarios para que a parcela sexa edificable.
- b) O cumprimento efectivo do deber de cesión terá lugar coa solicitude de licenza. Esta cesión formalizarase en documento público.
- c) Os propietarios deberán urbaniza-la súa parcela.

### **Artigo 46.- Conexión e urbanización na cesión de viais**

1.- As edificacións que se efectúen na zona de expansión do solo de núcleo rural deberán garantir e, se é o caso, executalas conexións as redes xerais municipais, con cesión gratuíta ó municipio unha vez executadas.

2.- As conexións á urbanización, deberan transcorrer por terreos de uso público ou constituír servidume a favor do municipio.

**Artigo 47.- Obtención de dotacións nos núcleos rurais**

Os terreos destinados a dotacións públicas poderase obter mediante expropiación forzosa, convenio urbanístico ou permuta forzosa.

No suposto de execución de plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, os propietarios cederanlle gratuitamente ó concello os terreos destinados a viais, equipamentos e dotacións públicas, costeando e executando as obras de urbanización previstas.

## TÍTULO II.- NORMAS DE ORDENACIÓN

### CAPÍTULO I.- ORDENANZAS DE CARÁCTER XENERAL

#### Artigo 48.- Definicións

Para os efectos do presente Plan Xeral, cantas veces se empreguen os termos que de seguido se indican, terán o significado que se expresa nos apartados seguintes:

**Soar:** Toda parcela situada en solo urbano, axeitada para a edificación e urbanizada, que reúna os seguintes requisitos:

- a) Ter sinalados os aliñamentos e rasantes.
- b) Dispoñer de acceso rodado directo pola vía á que dea fronte.
- c) Ter pavimentada a calzada e dispoñer de encintado de beirarrúas.
- d) Dispoñer de abastecemento de auga e evacuación de augas residuais a través das redes xerais municipais e contar con subministración de enerxía eléctrica.

**Aliñamento:** Liña límite que separa a parcela dos espazos libres públicos (rúas, camiños, prazas, etc.).

**Aliñamento actual:** son os lindeiros das parcelas cos espazos libres públicos existentes.

**Aliñamentos oficiais:** Son os aliñamentos que se fixan no presente Plan Xeral para a totalidade do solo urbano.

Os aliñamentos fixados no presente planeamento adquiren o carácter de oficiais á aprobación definitiva do presente Plan Xeral ou dos documentos que o desenvolven. Poden quedar definidos nos planos de ordenación, nos textos da normativa ou en

ámbolos dous casos á vez, prevalecendo sempre, en caso de contradición, a norma escrita sobre a gráfica.

No solo clasificado como urbano consolidado, para efectos do disposto no artigo 14.1 da Lei 6/1998, do 13 de Abril, sobre Réxime do Solo e Valoracións, hase entender como integrante do custo da urbanización a que están obrigados os propietarios de terreos nesa clase de solo, o importe do propio terreo que se precise para acomoda-los aliñamentos actuais ós aliñamentos oficiais fixados no presente Plan Xeral para o solo urbano consolidado.

**Liña de edificación:** É aquela liña que a futura edificación non pode superar agás cos voos cando estes se permiten. Pode ser interior ou exterior.

- Exterior: cando se refire á fachada da edificación que dea fronte a rúas, a espazos libres públicos ou ós libres privados que limiten con eles e sexan froito dun recuado mínimo obrigado.
- Interior: cando se refire á fachada oposta a anterior.  
Cando as dúas fachadas dean a rúas, espazos públicos ou a espazos libres privados que limiten con eles e sexan froito dun recuado obrigatorio, terán a consideración de exteriores, non existindo neste suposto a liña de edificación interior.

**Parcela edificable:** Entendese por este concepto a parte do soar comprendida entre a liña de edificación interior e a liña de edificación exterior, ou entre as dúas liñas de edificación exterior .

Tamén se entende por este concepto aquela parcela que é apropiada para soportar edificación conforme ás condicións que o Plan Xeral lle impón segundo a zona de ordenanza na que se inscribe. A parcela entenderase como bruta na súa dimensión superficial real, e como neta unha vez descontadas as superficies destinadas a cesións para vías, espazos libres, etc.

**Recuado ou recuamento:** É o ancho da faixa de terreo comprendida entre o aliñamento oficial e a liña de edificación exterior, cando estas non coinciden.

Tamén teñen esta consideración as separacións da edificación dos demais lindes da parcela edificable.

**Rasante:** É o perfil lonxitudinal dunha vía.

**Rasante oficial:** Son as definidas no presente Plan Xeral, para o viario existente, de non se reflectiren, entenderase como rasante oficial as xa existentes.

**Altura de edificación:** É a dimensión vertical dun edificio. Poderase expresar conxunta ou separadamente en metros ou en número de plantas que incluírá a planta baixa e a planta ou planta de pisos.

**Altura máxima da edificación:** A altura máxima sobre rasante virá expresada en número de plantas e en metros, tendo que se respecta-las dúas.

Cando os edificios vaian ser construídos en pendente, amais da altura máxima sobre rasante, establecerase a altura máxima no punto mais desfavorable ou máxima altura permitida, que será a que non se poderá superar en ningún dos puntos da edificación.

**Altura de piso:** Distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

**Altura libre de pisos:** Distancia dende a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente.

**Altura de Cuberta:** É a distancia vertical existente entre a cara superior do último forxado e a liña de cumieira ou punto do cumio da edificación.

**Superficie ocupada:** É a superficie comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda construción en

planta baixa. Agás determinacións en contra, computarán as superficies de tódalas edificacións existentes na parcela, independentemente do uso ó que se destinen.

**Superficie total edificada:** É a resultante da suma das superficies edificadas de tódalas plantas.

**Peza habitable:** É aquela que se dedica a unha permanencia continuada das persoas. Non comprende polo tanto os vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roupeiros, rochos, aparcamentos ou calquera outra peza de paso ou almacén.

**Plantas da edificación:**

- Planta de soto: Terá esta consideración a totalidade ou parte da planta da que o teito se atope en tódolos seus puntos por baixo da cota de 0,50 metros sobre da rasante.
- Planta de semisoto: Será aquela que teña parte da súa altura por baixo da rasante oficial, ou do terreo en contacto coa edificación e o teito non supere a cota de 1,00 metros sobre a rasante oficial ou terreo en contacto coa edificación.  
A planta semienterrada a que o teito sobresalga mais de 1,00m. sobre a rasante oficial do terreo en contacto coa edificación terá a consideración de planta baixa.
- Planta baixa: É a planta inferior do edificio, na que o seu solo atópase como máximo entre os niveles de 1,00 m. sobre a rasante oficial, e o de 0,60 por debaixo da rasante oficial.
- Planta baixo cuberta: Enténdese como espazo baixo cuberta o espazo inscrito entre os faldóns de cuberta e a cara de forxado que marca a altura sobre da rasante.
- Planta de piso: É a que se sitúa entre dous forxados consecutivos, por enriba do que serve de teito a planta baixa e por baixo do último forxado da edificación.

**Edificio exento:** É aquel que está illado e separado totalmente doutras construcións por espazos libres públicos ou privados.

**Usos permitidos:** Son aqueles que se consideran axeitados en cada unha das zonas da ordenanza, que se sinalan nas presentes ordenanzas.

**Edificio exclusivo:** É o que cumpre coa condición de que en tódolos seus locais se realizan actividades comprendidas no mesmo uso.

**Edificabilidade:** É a medida da edificación permitida nunha determinada área do solo. Pódese establecer de xeito absoluto ou bruto (totalidade dos m<sup>2</sup> edificadas) ou de xeito relativo (m<sup>2</sup> de edificación, por cada m<sup>2</sup> de superficie).

**Preexistencias:** Baixo deste común denominador agrúpase todos aqueles elementos ou grupos de elementos do medio físico, que son determinantes para a configuración formal, funcional e estrutural do territorio.

Veñen ser, no seu conxunto, o que se deu en chamar paisaxe histórica, constituíndo o legado histórico-cultural mas vivo e concreto do que se dispón sobre do pasado.

**Peches ou cercados de parcela:** Elementos construtivos que serven para delimitar e pecha-las propiedades.

**Modelos de uso residencial:**

- a) Multifamiliar (vivenda colectiva): Edificio destinado ó uso residencial para varios núcleos familiares, construído de xeito que un ou dous dos seus paramentos son colindantes con outra edificación.
- b) Multifamiliar illado: Edificio dedicado ó uso residencial para varios núcleos familiares construído estruturalmente de xeito independente e sen elementos colindantes con ningunha outra edificación.

- c) Unifamiliar illado: Edificio dedicado ó uso residencial para un só núcleo familiar, construído estruturalmente de xeito independente e sen elementos colindantes con ningunha outra edificación.
- d) Unifamiliar arrimado: Edificio dedicado ó uso residencial para un só núcleo familiar, construído xunto a outros con elementos comúns ou colindantes.
- e) Edificios fora de ordenación: son aqueles que non se axustan por enteiro ás condicións establecidas polo Plan Xeral para a zona de ordenanza na que se localizan.

**Sistema viario:** É o que se destina ó tráfico e transporte de persoas e mercancías, tanto para uso de vehículos automóbiles como para o tránsito de peóns.

**Espazos libes e zonas verdes:** son os que se destinan a parques públicos, xardíns, zonas verdes, etc, para o lecer, repouso e espallamento da poboación.

## **CAPÍTULO II.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **Artigo 49.- Condicións xerais de volume e hixiénicas**

Estas condicións establecen os parámetros a que se deben suxeita-las dimensións de calquera edificación así como a maneira de medir e aplicar estas limitacións, e tamén as condicións de salubridade e hixiénicas. Estas condicións xerais estarán supeditadas, sempre, ás particulares que en cada caso concreto recollan as ordenanzas e normas específicas.

### **Artigo 50.- Medición de alturas**

A altura máxima en relación co número de plantas fíxase do seguinte xeito:

- PB, 3,50 metros
- PB + 1 planta de piso, 7 metros
- PB + 2 plantas de piso, 10 metros

Para os efectos do uso residencial, a altura mínima das plantas será a determinada na lexislación vixente en cada momento. Agora mesmo, as que determina o anexo ó Decreto 311/92 do 12 de novembro.

Para os casos nos que se constrúa sobre terreos en pendente, a lonxitude das fachadas ou o fondo da edificación terase que dividir nas partes necesarias, escalonando convenientemente a altura de xeito que en ningún punto se supere a altura máxima no punto mas desfavorable.

**Artigo 51.- Construcións por enriba da altura máxima**

Sempre que a ordenanza específica non a prohiba, permítese o uso vívideiro no espazo comprendido por baixo da cuberta como prolongación da vivenda inferior.

**Artigo 52.- Cubertas**

Agás que se diga outra cousa nas ordenanzas particulares, as cubertas realizaranse nas seguintes condicións:

- a) A altura máxima da cuberta, medida entre a cara superior do último forxado e a liña do cumio, será de 3,50 metros.
- b) A cuberta estará formada por planos continuos sen crebas nas súas vertentes, e terá unha pendente máxima de 35° e mínima de 18°.
- c) O aproveitamento baixo cuberta deberá ser como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por ventás inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas.
- d) Por enriba da cuberta permitirase soamente a construción de chemineas, lucernarios e elementos decorativos ou de remate, prohibíndose corpos saíntes tipo “galápagos”, mansardas, bufardas, etc.

**Artigo 53.- Sotos e semisotos**

Os sotos e semisotos non serán habitables, pódense utilizar como almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ó servizo dos moradores das plantas superiores. A planta de soto non computará a efectos de edificabilidade. Podéndose desenvolver neles usos comerciais, nese caso a altura non será inferior a 2,70 metros.

**Artigo 54.- Planta baixa**

A altura libre desta planta non será superior a 3,50 metros nin inferior a 2,70 metros.

Poderá destinarse ós usos que se establezan na normativa específica, incluído o uso de vivenda.

Nos edificios situados en soares nos que polas condicións topográficas, resulten plantas vivideras situadas en parte por debaixo da rasante natural do terreo, para poder abrir ocos de ventilación e iluminación haberá de establecerse unha separación á caixa de desmonte do terreo que non poderá ser inferior á que lle correspondería en aplicación da normativa que regula os patios de parcela.

**Artigo 55.- Saíntes e Voos**

Non se permitirá sobresaír da liña de edificación exterior mais que, de se-lo caso, cos voos.

Os voos poderán ser abertos e pechados. Os voos abertos serán tipo balcón, e os voos pechados terán que ser forzosamente tipo galería ou miradoiro, e, para tal fin, deberán ter unha superficie acristalada igual ou maior ó 70% da superficie da fachada así voada. Os voos pechados computarán a efectos de edificabilidade o 100% da súa superficie.

Agás autorización expresa en ordenanzas e normas específicas, tampouco se han de permitir voos nas rúas con ancho inferior a 6 metros, nas que superen esta anchura permitiranse voos que non superen o 10% do ancho da rúa ata un máximo de 1 metro.

A altura mínima dos corpos voados sobre da rasante será de 3,5 metros.

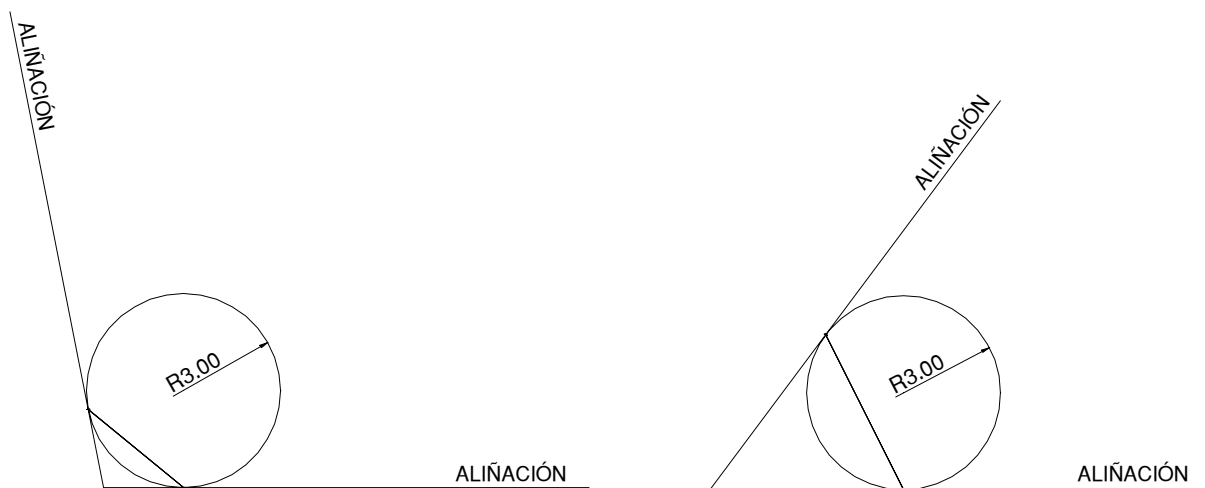
Ademais dos voos sinalados, só se autorizarán saíntes si se trata de cornixas, sempre que non excedan dos 0,60 metros.

**Artigo 56.- Entrantes**

En planta baixa permítense a formación de pórticos e soportais paralelos a liña de fachada en plantas superiores permítense terrazas cubertas.

**Artigo 57.- Chafráns**

Nos soares ou parcelas en esquina, a liña de edificación exterior deixará libre o espazo definido en cada esquina polos aliñamentos do viario e a corda da circunferencia de 3 metros de radio que as une nos puntos de tanxencia. Todo iso, conforme co expresado nos seguintes gráficos.



En solo de núcleo rural non será necesario deixar chafrán.

**Artigo 58.- Patios**

Os patios de parcela dimensionaranse en función das alturas máximas permitidas e das dependencias que abran ocos a este , cumprindo para tal fin o disposto no Decreto 311/92 do 12 de Novembro da Xunta de Galicia, sobre habitabilidade de vivendas.

**Artigo 59.- Portais**

En vivendas multifamiliares existirá un portal que terá un ancho mínimo de dous metros dende o oco de entrada ata a escaleira principal ou o ascensor se o houbese.

**Artigo 60.- Escaleiras**

Agás a excepción en vivendas unifamiliares, as escaleiras cumprirán co especificado no Decreto 311/1992 sobre supresión de cédula de habitabilidade xa anteriormente citada.

**Artigo 61.- Aparcamentos**

Será preceptivo o establecemento na edificación de, como mínimo, o número de prazas de aparcamento consignado nas ordenanzas de uso.

Por praza de aparcamento enténdese un espazo mínimo de 2,20 x 4,50 metros, con acceso libre suficiente. Admitirase que as prazas de aparcamento ocupen espazos descubertos dentro da parcela

## **Artigo 62.- Edificacións complementarias**

As edificacións de carácter agropecuario, tales como hórreos, cortes, cortellos, alpendres, adegas, garaxes, etc. Poderán realizarse exentas no interior da parcela ou arrimadas á edificación principal ou a lindeiros de parcela sempre e cando se autoricen na correspondente ordenanza.

As ordenanzas e normas de cada zona, se é o caso, establecerán a máxima porcentaxe de ocupación da parcela non ocupada pola edificación principal que pode acubillar edificacións complementarias, a superficie máxima construíble, a altura máxima para respectar e a altura máxima de cuberta en calquera dos seus puntos.

Toda a edificación complementaria da nova construción deberá situarse a unha distancia mínima dos ocos das pezas vivideiras ós que dea fronte. Esa distancia será de 3 metros medida dende o eixo do oco.

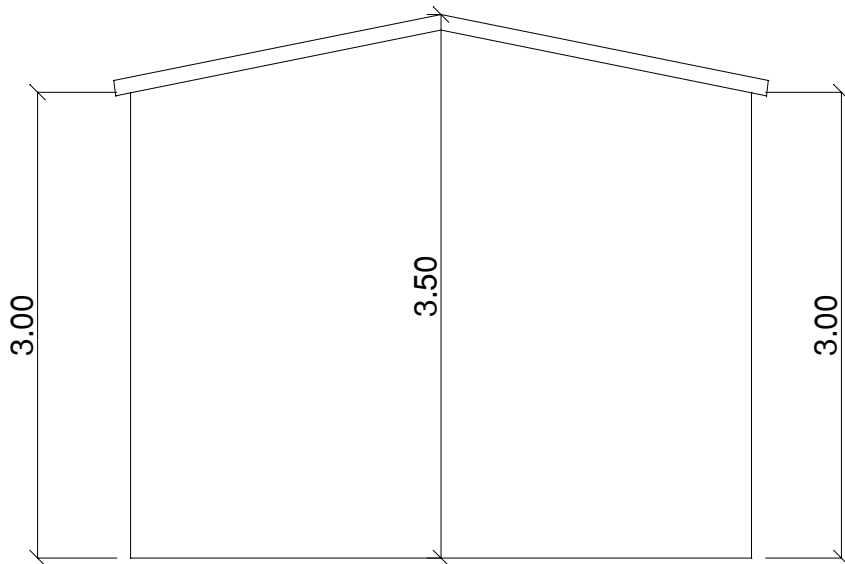
Nos casos de paleiras ou almacéns con materiais inflamables esta distancia será de 5 m.

Sobre das cubertas das edificacións complementarias que se arrimen á edificación principal aconséllase que continúen a mesma pendente de inclinación desta última, tipoloxía totalmente estendida por toda a zona para este tipo de construcións.

No caso de que non exista aínda, ou non o permita a ordenanza de aplicación unha edificación principal na parcela, permitirase exclusivamente a construción dunha única edificación ou galpón para usos auxiliares, sempre que non se prohiba na ordenanza de aplicación que se axustará ás seguintes condicións:

- Será obrigatorio para a solicitude da licenza correspondente a presentación de plano acoutado representando planta, alzados e sección transversal do galpón.
- A edificación será sinxela e prismática con cuberta a dúas augas, prohibíndose calquera tipo de saíntes como pórticos, chemineas, etc.

- O seu uso exclusivo estará vinculado a actividades primarias (almacenase de apeiros de labranza o similares), prohibíndose expresamente o uso de vivenda de calquera natureza.
- O seu sistema construtivo tamén será sinxelo, en bloque de formigón ou ladrillo, enfoscados e pintados con cuberta de tella cerámica.
- As súas condicións de volume serán as seguintes:
  - Altura máxima en cumio 3,50 metros.
  - Altura máxima en fachadas laterais 3,00 metros.
  - Superficie máxima 25 m<sup>2</sup>, computando edificabilidade os efectos dos máximos establecidos.

**ESQUEMA GRÁFICO**

**Artigo 63.- Memoria descriptiva e xustificativa da adecuación do plan xeral ás condicións de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas (Lei 8/1997, do 20 de agosto) e ( Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro).**

Están sometidas ás prescricións desta lei tódalas actuacións levadas a cabo na comunidade autónoma de Galicia por entidades públicas ou privadas, así como por persoas individuais en materia de:

- Planeamento, xestión ou execución urbanística.
- Nova construción, rehabilitación ou reforma de edificación.
- Transporte e comunicacións.

Todas estas actuacións cumprirán co ditaminado polos 44 artigos, as distintas disposicións e o anexo a mencionada lei.

1.- Niveles de accesibilidade.-

O Plan Xeral de Laza nas novas execucións cumprirán co nivel de accesibilidade de adaptado ou practicable, quedando obrigado a transformación como mínimo en practicable de tódalas instalacións ou servizos convertibles, mediante a realización de modificacións de escasa entidade e custo baixo.

2.- Características das urbanizacións.-

A accesibilidade en espazos públicos de nova creación serán planificadas e urbanizadas de maneira que resulten accesibles para tódalas persoas e, en especial, para aquelas con mobilidade reducida.

As vías públicas, os parques e os demais espazos de uso público existentes, así como as respectivas instalacións de servizos e mobiliarios urbanos que non están adaptados, deberán adaptarse gradualmente de acordo ca orden de prioridades que terá en conta a maior eficacia e a concorrencia ou tránsito de persoas.

Para tal efecto, elaboraranse planos especiais de actuación para adapta-las vías públicas, os parques e os demais espazos de uso público ás normas de accesibilidade. Con esta

finalidade os orzamentos do ente público conterán, en cada exercicio orzamentario, as consignacións necesarias para o financiamento das ditas adaptacións.

### 3.- Itinerarios.-

Os itinerarios peonís, así como os mixtos destinados ó tráfico de peóns e de vehículos, deseñaranse de forma que lle resulte accesible a calquera persoa.

### 4.- Parques, xardíns e espazos libres públicos.-

Os parques, os xardíns e os demais espazos libres de uso público, deseñaranse de maneira que lle resulten accesibles a calquera persoa.

Os aseos de uso público nestes espazos contarán polo menos cun aseo adaptado.

### 5.- Aparcamentos.-

Nas zonas destinadas a estacionamento de vehículos lixeiros, en superficie ou subterráneo, que se sitúen en vías ou espazos de uso público, reservaranse con carácter permanente e tan próximo como sexa posible ós accesos peonís, prazas debidamente sinalizadas para vehículos que transporten persoas en situación de mobilidade reducida.

Os accesos peonís as ditas prazas cumprirán as condicións que se esixen para ser adaptados. Cando sexa preciso salvar desniveis para acceder ás distintas prazas, estes salvaranse mediante ramplas ou ascensores adaptados ou practicables.

### 6.- Elementos de urbanización.-

Os elementos de urbanización, tales como pavimentos, saneamento, sumidoiros, iluminación, etc. e aqueles outros que materialicen as indicacións do planeamento urbanístico, posuirán unhas características de deseño e de execución que non constituían obstáculo para a liberdade de movemento de calquera persoa.

### 7.- Características do mobiliario urbano.-

Os sinais de tránsito, semáforos, postes e iluminación ou calquera outro elemento vertical de sinalización que se sitúe nun itinerario ou espazo de acceso peonil deseñaranse e colocaranse de maneira que non obstaculice a circulación de calquera persoa e permitan ser usados.

#### 8.- Protección e sinalización de obras na vía pública.-

Todo tipo de obra ou elemento provisional tales como gabias, estacas ou análogos, que impliquen perigo, obstáculo ou limitación de percorrido, acceso ou estancia peonil, deberán sinalizarse e protexerse de maneira que garantan a seguridade física de tódolos viandantes.

A protección realizarase mediante vados estables e continuos, dotados de sinalización luminosa de cor vermella e de sinais acústicos intermitentes, con límites que non perturben ó resto da comunidade, de maneira que poidan ser advertidas con antelación polas persoas con calquera tipo de limitación.

Os itinerarios peonís cortados por obras substituiranse por outros que lles permitan o paso ás persoas con mobilidade reducida.

9.- O Plan Xeral de Laza nas novas actuacións urbanísticas e urbanizacións cumprirá coa Lei 8/1997, do 20 de agosto e co Decreto 35/2.000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o regulamento de desenvolvemento e execución da dita lei, quedando obrigado a adaptarse ás determinacións e ós criterios técnicos contidos na mencionada Lei e no regulamento de desenvolvemento das actuacións realizadas e que non cumpren con eles, transformando como mínimo en practicables os espazos, instalacións ou servizos convertibles, mediante a realización de modificacións de escasa entidade e custo baixo, que non afecten á súa configuración esencial.

## **CAPÍTULO III.- CONDICIÓN XERAIS DE USO**

### **Artigo 64.- Obxecto**

A clasificación de actividades e usos do solo é a base para establece-las condicións e nivel de esixencias que regularán as diferentes utilizacións dos terreos e edificacións segundo a actividade que neles se produza.

### **Artigo 65.- Disposicións de aplicación xeral**

1º.- Cando nun terreo ou edificación veñan coincidir varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por seren compatibles entre si, cada un dos mesmos deberá cumpri-las condicións que lles correspondan pola aplicación destas normas.

2º.- As normas que se fixa nos apartados seguintes son de aplicación tanto para as obras de nova planta como para as de ampliación, reforma e rehabilitación.

3º.- A obrigatoriedade do cumprimento destas normas enténdense sen prexuízo de cantas outras dimanen de organismos da administración que sexan competentes e lles fose de aplicación.

4º.- Os usos divídense en permitidos e prohibidos baseados no seu acaecemento a cada tipo de solo, para os fins da ordenación e a compatibilidade dos propios usos entre si.

5º.- Considéranse prohibidos tódolos usos non comprendidos na cualificacións de permitidos.

**Artigo 66.- Clasificación de usos de solo e da edificación**

En razón da súa función distínguense os seguintes usos:

- a) Residencial ou de vivenda
- b) Industrial
- c) Comercial
- d) Administrativo e de oficinas
- e) Hoteleiro e afíns
- f) Hostaleiro
- g) Usos de carácter equipamental
  - Sanitario
  - Asistencial
  - Educativo e docente
  - Sociocultural
  - Deportivo
  - Relixioso
  - Espectáculos
  - Servizos públicos
- h) Garaxe aparcamento
- i) Agropecuario

Esta clasificación realizouse en función das seguintes definicións:

**Uso residencial:** É o referente ó aloxamento residencial, distinguindo uso unifamiliar e plurifamiliar ou colectivo.

**Uso industrial:** Comprende as actividades industriais de transformacións de primeiras materias ou sucesivas transformacións de calquera tipo, así como os almacéns anexos e as instalacións complementarias.

**Uso comercial:** É o correspondente á compravenda polo miúdo e aqueles servizos ó público co obxecto da permuta de mercadorías.

**Uso administrativo e da oficina:** Comprende as actividades administrativas ou burocráticas, de xestión pública ou privada, prestación de servizos persoais, banca e servizos profesionais.

**Uso hoteleiro:** Corresponde ó servizo ó público de aloxamento temporal das persoas. Considéranse incluídas as residencias xeriátricas así como outras sen fins asistenciais e actividades complementarias.

**Uso hostaleiro:** Comprende aquelas actividades de vida social ou de relación entre os individuos. Inclúense aquelas actividades de hostalería que non impliquen aloxamentos (bares, restaurantes, cafeterías, discotecas, pubs, salas de xogos e semellantes).

**Uso sanitario:** corresponde ás actividades de tratamento ou aloxamento de enfermos e, en xeral, ás relacionadas coa sanidade e a hixiene.

**Uso asistencial:** Corresponde a aquelas actividades de tipo social que polo seu carácter de servizo a grupos actualmente considerados marxinais non se integran no resto das actividades maioritariamente de carácter social (garderías, club de xubilados, etc.).

**Uso educativo ou docente:** Comprende as actividades formativas e de ensino.

**Uso sociocultural:** Comprende aquelas actividades culturais con carácter de relación social (casa de cultura, museos, bibliotecas. etc.).

**Uso deportivo:** Refírese ás actividades relacionadas coa educación física e a práctica de xogos deportivos.

**Uso relixioso:** Comprende as actividades relacionada co culto relixioso.

**Usos de espectáculos:** Comprende aquelas actividades relacionada co teatro, a música a danza o cine, etc, que necesitan de espazos específicos para se realizar, e que non están comprendidos no resto dos usos aquí considerados.

**Usos de servizo público:** Comprende aquelas actividades que teñen en común o carácter específico de estar realizadas polos organismos públicos ou por entidades privadas con carácter subsidiario.

**Uso de garaxe aparcamento:** É o correspondente á garda e estacionamento habitual dos vehículos, así como ó seu mantemento e entretemento.

**Uso agropecuario:** Comprende as actividades agrarias, gandeiras, forestais, desenvolvido en especies o locais propios destas actividades.

## **Artigo 67.- Uso residencial**

### 1.- Definición:

Defínese como vivenda todo edificio ou parte de edificio destinado a residencia familiar.

### 2.- Clasificación:

Distínguense dúas categorías:

- Categoría 1ª Vivenda unifamiliar. É a situada en parcela independente, en edificio illado ou agrupado a outro con acceso exclusivo e independente dende a vía pública.
- Categoría 2ª Vivenda plurifamiliar ou colectiva. É a situada en edificio que comprende varias vivendas con acceso común dende a vía pública.

### 3.- Condicións:

Todo edificio dedicado a vivenda terá que reunir, como mínimo, as condicións fixadas no Decreto 311/92 denantes citado sobre habitabilidade das vivendas, o dispostos na Lei 8/1997, do 20 de agosto, de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas e Decreto 35/2.000, do 29 de febreiro, que a desenvolve; e todas aquelas que en cada momento fixen as disposicións de carácter sectorial que se aproben.

## **Artigo 68.- Uso industrial**

### 1.- Definición:

Para os efectos destas ordenanzas, defínese como uso industrial o correspondente ós establecementos dedicados ó conxunto de operacións necesarias para obtención e transformación de primeiras materias, así como a súa preparación para posteriores transformacións, mesmo o envasado, transporte e distribución.

Inclúense tamén neste uso os almacéns, tanto anexos coma independentes, das instalacións industriais definidas no punto anterior, comprendendo como tales os espazos destinados á garda, conservación e distribución de produtos naturais, materias primas ou artigos manufacturados con exclusiva subministración a maioristas, instaladores, fabricantes e distribuidores e, en xeral, os almacéns sen servizo de venda directa ó público.

Tamén se inclúen os obradoiros de reparación e chapistería do automóbil (non así os de mantemento, entretemento e limpeza).

### 2.- Clasificación:

Para os efectos da regulación do uso industrial clasificaranse as industrias e actividades atendendo:

- a) As molestias, efectos nocivos sobre a saúde e danos ou alteracións que poidan ocasionar no medio ambiente.
- b) Polo contorno no que estean situados. No primeiro caso clasifícanse en catro categorías. No segundo establécense seis situacións:

Categorías:

1ª categoría .- actividade compatible coa vivenda no mesmo continente edificatorio.

2ª categoría.- actividade compatible coa vivenda en zonas residenciais pero non no mesmo edificio.

3ª categoría.- actividade admitida en zonas mixtas onde xa existen implantacións industriais.

4ª categoría.- actividade non admitida á beira da vivenda, pero si en zonas de uso exclusivo industrial.

Estas categorías establecéronse conforme cos seguintes criterios:

- A primeira categoría constitúena aquelas actividades non molestas para a vivenda que se caracterizan por formar obradoiros ou laboratorios de carácter familiar, utilizando máquinas ou trebellos movidos a man ou por motores de pequena potencia que non transmitan molestias o exterior, e que non produzan ruídos nin emanacións ou perigos especiais. Compréndese tamén nesta categorías os almacéns con superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>.
- Non se admite a súa instalación en situación “A”, sempre que se trate de edificios de vivenda colectiva de máis de dúas plantas.
- A segunda categoría constitúena as actividades compatibles coa vivenda e que comprenden os obradoiros ou pequenas industrias que polas súas características non molesten por desprendemento de gases, po, ou den lugar a ruídos e vibracións que poidan ser causa de molestias para a veciñanza.

- As actividades correspondentes á terceira categoría comprenden aquelas que con ou sen adopción de medidas correctoras, son toleradas en zonas mixtas onde xa existen implantacións de uso industrial. Estarán comprendidas as pequenas industrias que produzan algunhas molestias tolerables, pero que se poden permitir segundo a súa situación verbo da vivenda, sempre que polas súas características non produzan desprendementos de gases, po, cheiros noxentos, ruídos excesivos, vibracións. Comprenden tamén os almacéns coas mesmas limitacións cas fixadas para industria. Inclúense nesta categoría os obradoiros de chapistería e pintura de automóbiles e tamén os de reparación de vehículos de máis de 150 m<sup>2</sup>.
- As actividades de cuarta categoría son as incómodas, non admitidas a beira dos edificios de vivenda pero si a beira doutros usos e industrias ou en lugares apartados onde se autorice ou non se prohiba o uso industrial. Comprende a industria lixeira, e a mediana que normalmente requiren localización en zonas industriais, pero que en circunstancias especiais e dentro duns límites de superficie, poden admitirse próximas as zonas residenciais.
- Para a cualificación das actividades en molestas, insalubres, nocivas ou perigosas, atéranse ó disposto no Decreto 2414/1961, do 30 de novembro, con respecto en todo caso, das presentes normas.

Aterase así mesmo o que se sinala na Lei 38/1972, do 22 de decembro, de protección do medio ambiente atmosférico e do Decreto 833/1975 de desenvolvemento da Lei 38/1972 sobre protección do medio ambiente atmosférico, así como todas aquelas que incidan sobre as actividades en cuestión ditadas polos organismos competentes.

- As instalacións auxiliares das industrias aquí consideradas, tales como depósitos de combustibles, depuradoras, etc, ó servizo da propia actividade industrial, virán reguladas pola súa regulamentación específica, tanto estatal como autonómica.

### ***SITUACIONES:***

- Situación “A”
  - En planta de piso de edificio de vivendas
  - En planta baixa con acceso a través de espazos comúns
  
- Situación “B”
  - En planta baixa de edificio de vivenda con acceso directo e independente dende a vía pública.
  - Anexo á vivenda unifamiliar.
  
- Situación “C”
  - En naves ou edificios independentes sen contacto coas edificacións residenciais.
  
- Situación “D”
  - En edificios situados en áreas afastadas dos núcleos residenciais.

### 3.- Condicións.-

- Os usos industriais, agás os correspondentes ás situacións 1ª A, 1ª B, e, 2º B, deberán posuír acceso independente de calquera outro residencial.
- O edificio deberá dispor dunha zona de carga e descarga de mercadorías no interior da súa parcela e con acceso suficiente dende a vía pública, que permita a entrada e saída dos vehículos sen manobrar.
- Aparcamento. Disporase no interior da parcela dun mínimo de 1 praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.
- As industrias que estivesen legalmente instaladas no intre de entrar en vigor o P.X.O.M. e que se contradigan co establecido nel, poderán aumenta-la superficie destinada á industria no mesmo soar que ocupan, ata un 50% da que tiñan anteriormente, sempre coas condicións aquí fixadas, anque xa se tivesen superadas os límites de superficie establecidos.

A medición de decibelios, que non superará os 25, efectuarase na parte exterior da medianeira da industria ou no domicilio do veciño máis afectado polas molestias daquela. As limitacións ou normas que aquí se fixan para a industria, non rexen para as instalacións de acondicionamento doméstico, as cales poderán dispoñer dos elementos e potencia que precisen, debendo quedar instaladas coas convenientes precaucións técnicas co gallo de evitar molestias ó vecindario. Entenderanse comprendidas neste, as instalacións de ascensores, calefaccións, instalacións de acondicionamento de aire e outros semellantes.

- Os locais industriais terán por cada posto de traballo unha superficie mínima de 5 m<sup>2</sup> e un volume mínimo de 15 m<sup>3</sup>.
- Dotarase de aseos en cantidade non inferior a 1 retrete, 1 lavabo e 1 ducha por cada 8 traballadores ou fracción. A partir de 8 traballadores instalaranse servizos independentes para ámbolos dous sexos.

- Os materiais empregados na construción dos locais terán que ser incombustibles e a estrutura do edificio resistente o lume. As características dos ditos materiais serán tódalas que eviten a emisión ó exterior do edificio de ruídos a intensidades superiores ás establecidas nas ordenanzas.
- As augas residuais serán sometidas a depuración antes de vertelas.
- A evacuación de gases, fumes, vapores, po, etc, realizarase nas condicións esixidas pola normativa vixente.
- As instalacións industriais cumprirán co disposto na lexislación medioambiental, tanto coas directrices europeas como coa lexislación do estado e autonómica vixentes.

## **Artigo 69.- Uso Comercial.-**

### 1.- Definición

Corresponden a este uso os establecementos dedicados á compravenda polo miúdo ou permuta de mercadorías ou produtos de calquera tipo.

### 2.- Clasificación

Para os efectos destas ordenanzas establécense dúas categorías:

Categoría 1ª.- Locais comerciais situados en semisoto e planta baixa, compatibles co uso de vivenda e outros usos.

Categoría 2ª.- Edificios dedicados exclusivamente a actividades comerciais ou con máis do 60% da súa superficie a este uso e o resto a outros usos.

### 3.- Condicións

Ademais de cumprir-las disposicións legais que corresponden ás condicións de uso, volume e ordenanzas da zona, observaranse as seguintes condicións:

- No caso de que o mesmo edificio acolla usos residenciais, deberá dispoñer de escaleiras independentes de acceso a vivenda.
- Os locais comerciais terán unha superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> por cada posto de traballo e un volume mínimo de 18 m<sup>3</sup>.
- Os locais comerciais disporán de: 1 retrete e 1 lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie ou fracción. A partir dos 200 m<sup>2</sup> instalaranse servizos independentes para ámbolos dous sexos.
- Esixiranse as instalacións precisas en evitación de molestias tales como: cheiros, fumes, vibracións, etc, así como para a prevención e extinción de incendios.
- Os comercios que se establezan nun nivel inferior ó da planta baixa non poderán ser independentes do local inmediatamente superior, estando unidos por escaleira que non poden ser menos de 1 m. de ancho.
- A altura mínima libre dos locais comerciais serán:
  - planta de semisoto 2,70 m. libres
  - planta baixa 3,00 m. libres.

### **Artigo 70.- Uso administrativo e de oficinas**

#### 1.- Definición.

Corresponde ós establecementos dedicados a usos administrativos ou burocráticos, de carácter público ou privado, financeiros e de servizos en xeral incluídos os despachos dos profesionais.

## 2.- Clasificación

Considéranse as seguintes categorías:

Categoría 1ª.- Oficinas e despachos profesionais anexas á vivenda do titular.

Categoría 2ª.- Oficinas e despachos en plantas baixas e altas con máis do 60% da superficie total do edificio dedicado a este uso.

## 3.- Condicións

Ademais das condicións de uso, volume e ordenanzas de zona, cumprirán as seguintes condicións:

- Disporán de servizos hixiénicos coas proporcións mínimas seguintes: ata 200 m<sup>2</sup> de superficie, 1 retrete e un lavabo. A partir de 200 m<sup>2</sup> instalaranse servizos independentes para ámbolos dous sexos.
- Os locais administrativos terán unha superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> por cada posto de traballo.

## **Artigo 71.- Uso hoteleiro.-**

### 1.- Definición

Corresponde a aqueles edificios de servizo ó público que se destinen ó aloxamento temporal das persoas. Entenderase como incluídos neste uso as residencias e actividades complementarias destas.

## 2.- Clasificación

Considéranse as seguintes categorías

Categoría 1ª.- Establecementos hoteleiros de calquera categoría de ata 20 camas e menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie.

Categoría 2ª.- Establecementos hoteleiros de calquera categoría de máis de 20 camas e da máis de 500 m<sup>2</sup> de superficie.

Categoría 3ª.- Establecementos dedicados a turismo rural en calquera das súas variantes. Non se permitirá esta categoría en edificios de nova construción.

## 3.- Condicións

Ademais das condicións de uso, volume e ordenanzas da zona, cumprirán a totalidade da normativa vixente na materia, así como coas condicións hixiénicas sanitarias de aplicación para o uso de vivenda.

Deberán dispoñer como mínimo de 1 praza de aparcamento por cada 2 habitacións.

## **Artigo 72.- Uso de garaxe aparcamento, talleres e estacións de servizo**

### 1.- Definición

Denomínase garaxe aparcamento ós locais ou lugares destinados á estancia de vehículos de calquera clase, así como á súa atención e mantemento. Considéranse dentro desta definición os servizos públicos de transporte, os lugares anexos de paso, espera ou estancia de vehículos, así como os depósitos para a venda de coches.

Enténdese por estación de servizo, toda instalación construída ó amparo da oportuna concesión, que conteña aparellos para subministración de carburantes e lubricantes e na que poidan existir outros relacionados cos vehículos de motor.

Considéranse talleres de automóbil, os locais destinados á conservación e reparación do automóbil.

2.- Clasificación: Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª.- Garaxe aparcamento en planta baixa, sotos e semisotos.

Categoría 2ª.- Garaxe aparcamento en edificio exclusivo.

Categoría 3ª.- Estacións de servizo

Categoría 4ª.- Locais de mantemento, entretemento e limpeza de automóviles ou maquinaria agrícola.

3.- Condicións

A instalación e uso de garaxes-aparcamentos e locais para o servizo de automóbil, deberán axustarse ás prescricións das presentes normas e das ordenanzas de zona e demais disposicións vixentes.

4.- Accesos

- Os garaxes-aparcamentos, os seus establecementos anexos, e os locais do servizo do automóbil, disporán dun espazo de acceso de 3

m. de ancho e 5 m. de fondo, con piso horizontal, ou pendente inferior ó 3%.

- Os garaxes – aparcamentos das categorías 1ª y 2ª deberán cumprir, ademais, as seguintes condicións:
  - Os de menos de 800 m<sup>2</sup> terán un único acceso de tres metros como mínimo de ancho. Nos de máis de 800 m<sup>2</sup> o ancho mínimo do acceso será de 5 m.
  - Os garaxes-aparcamentos de menos de 800 m. poden utilizar como acceso peonil o portal do inmobile cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio. Os accesos destes garaxes de menos de 800 m<sup>2</sup> poderán servir tamén para dar entrada a locais con usos autorizados, sempre que o ancho de acceso sexa igual ou superior a 4 m.
  - As ramplas rectas non superarán a pendente do 16% e as ramplas en curva a do 12%, medidas pola liña media. A súa anchura mínima será de 3 m. o seu radio de curvatura, medido tamén no eixo, será superior a 6 m.

#### 5.- Praza de aparcamento

Enténdese por praza de aparcamento un espazo mínimo de 2,50 por 5,00. Sinalaranse no pavimento tanto estas, como os corredores de acceso as mesmas.

#### 6.- Altura dos garaxes-aparcamentos

En garaxes-aparcamentos a altura mínima será de 2,50 metros en calquera punto.

### 7.- Ventilación

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

### 8.- Compatibilidades de uso

Nos garaxes-aparcamentos das categorías 1ª e 2ª se permitirase a estancia de vehículos e o lavado, con exclusión de calquera outra actividade.

### 9.- Condicións de illamento

Os recintos de garaxe-aparcamento dentro da edificación deberán estar illados do resto da edificación por muros e forxados resistentes ó lume e con illamento acústico, de acordo coas regulamentación sobre ruídos, sen ocos de comunicación con patios ou locais destinados a outros usos.

### 10.- Comunicación

Os garaxe- aparcamento poderá comunicarse coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeiras, salas de máquinas, etc, cando estes teñan acceso propio independente do garaxe e dispoñan dun vestíbulo de illamento, con portas resistentes o lume de peche automático.

### 11.- Condicións particulares das estacións de servizo

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas normas de uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lles fosen de aplicación cumprarán coas seguintes condicións:

- a) Disporán de aparcamentos en número suficiente para non entorpece-lo tránsito, cun mínimo de 2 prazas por surtidor.
- b) Os obradoiros do automóbil anexos as estacións de servizo non poderán ter unha superficie de máis de 150 m<sup>2</sup>.
- c) Se as estacións de servizo se instalan fora do solo urbano, disporán de carrís, de aceleración para a incorporación ás vías públicas.

### 12.- Condicións particulares dos talleres de automóbil.

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

- a) Non causarán molestias ós veciños e viandantes
- b) Disporán dentro do local de a lo menos 2 prazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de taller.
- c) Nos locais de servizo de lavado e engraxado que formen parte de un edificio de uso de vivenda a potencia instalada non excederá de 25 CV. nos restantes non excederá de 60 CV.

**Artigo 73.- Uso sanitario – asistencial**

## 1.- Definición

Corresponde ós edificios e locais dedicados ó tratamento de enfermos e accidentados, tales como clínicas, dispensarios, centros primarios de saúde, etc, así como os destinados a asilo e servizos de atención da poboación con menos protección; nenos, vellos, probes, diminuídos, etc. Refírese tanto ós establecementos públicos, como ós privados.

## 2.- Clasificación

Establécense dúas categorías:

Categoría 1<sup>a</sup>.- ambulatorios, centros de saúde, residencias de anciáns, centros de tratamento, etc.

Categoría 2<sup>a</sup>.- dispensarios, garderías, oficinas de asistencia social, etc.

## 3.- Condicións

Ademais de cumprir coa lexislación xeral e sectorial vixente que lle é de aplicación e coas ordenanzas da zona, disporán de 4 prazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de construción.

**Artigo 74.- Uso educativo ou docente**

## 1.- Definición

Corresponde ós edificios e locais dedicados a actividades pedagóxicas ou de formación en calquera dos seus niveis e tipos, tales como centros escolares e preescolares, academias, xardíns de infancia etc.

## 2.- Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª.- establecementos con capacidade non maior de 100 prazas e con superficie igual ou menor os 300 m<sup>2</sup> construídos.

Categoría 2ª.- establecementos con capacidade maior de 100 persoas e con máis de 300 m<sup>2</sup> construídos.

## 3.- Condicións

Ademais de cumprir coa lexislación xeral e sectorial vixente e coas ordenanzas de zona, disporán de 3 prazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos ou por cada 20 prazas escolares.

**Artigo 75.- Uso socio – cultural e recreativo**

## 1.- Definición

Corresponde ós locais e instalacións destinados ó público con fins de lecer, cultural ou vida de relacións dos cidadáns, incluíndo tabernas, bares, cafeterías, restaurantes, etc.

## 2.- Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª.- establecementos con capacidade non maior de 150 persoas e con superficie igual ou menor ós 250 m<sup>2</sup>.

Categoría 2ª.- establecementos con capacidade maior de 150 persoas e con máis de 250 m<sup>2</sup> de superficie.

## 3.- Condicións

No caso de tratarse de cafeterías, bares, restaurantes ou establecementos semellantes, amén de serlles aplicable a normativa legal vixente serán de aplicación as condicións expostas para os establecementos comerciais, ademais diso deberán someterse ó disposto no R.A.M.I.N.P. no caso de exceder de 75 persoas a capacidade.

Ademais de cumprir coas ordenanzas da zona e xerais de uso, de volume e tipolóxicas, disporán de 3 prazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

## **Artigo 76.- Uso deportivo**

### 1.- Definición

Correspóndese cos espazos ou locais destinados ó exercicio, exhibición ou ensino da cultura física e do deporte.

## 2.- Clasificación

Establécese unha soa categoría, que abranguerá calquera dimensión superficial e calquera montante de prazas de espectadores.

## 3.- Condicións

Ademais de cumprir coas ordenanzas de zona e as xerais e uso, volume e tipolóxicas, disporán de 4 prazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos ou unha superficie mínima dun xesto da utilizada para os espectadores do deporte de que se trate.

## **Artigo 77.- Uso relixioso**

### 1.- Definición

Corresponde ós locais e edificios destinados ó culto, así coma ós relacionados con el.

### 2.- Clasificación

Establécese unha categoría única que engloba tanto ós templos e centros relixiosos como as capelas e oratorios

### 3.- Condicións

Ademais de coas ordenanzas da zona, cumprirán coas disposicións vixentes que lles sexan de aplicación. Disporán de 5 prazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

## **78.- Uso de servizos públicos**

### 1.- Definición

Inclúe as edificacións e instalacións ligadas a institucións e corpos de protección y orden público, como bombeiros, policía, etc, ou a proporcionar servizos públicos, como cemiterios, tanatorios e velorios.

### 2.- Clasificación

Establécese unha categoría única que engloba a calquera dos mencionados servizos.

### 3.- Condicións

Ademais de coas ordenanzas da zona cumprirán coas disposicións vixentes que lles sexan de aplicación. Disporán de 5 prazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

## **Artigo 79.- Uso agropecuario e forestal**

### 1.- Definición

Comprende as actividades agrarias, gandeiras, forestais e extractivas de todo tipo, desenvolvidas en espazos ou locais propios destas actividades.

### 2.- Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª.- espazos e construcións pequenas, anexas ou incorporadas a vivenda. Hortas, adegas, alpendres, cortes, galiñeiros, palleiras, etc, con tamaño menor a 200 m<sup>2</sup> en total en réxime de pequena explotación.

Categoría 2ª.- o resto dos espazos agrogandeiros e forestais sen limitación de tamaño e as construcións illadas dedicadas, a este fin, tales como: silos, instalacións gandeiras en réxime de estabulación, alpendres forestais, granxas de todo tipo, etc.

### 3.- Condicións

Agás as actividades da 1ª categoría, que se non se di nada en contra se poderán desenvolver en tódalas clases de solo, sen máis limitacións que as derivadas da lexislación vixente e o ditado nas ordenanzas e normas específicas, o resto das actividades terán que se desenvolver en solo clasificado como rústico.

As actividades que leven parello o feito construtivo deberán aseitarse ó disposto na lexislación urbanística, especialmente no concernente ó procedemento de autorización, segundo se determina no artigo 41 da Lei 9/2002 modificada por la Lei 15/2.004

## **CAPÍTULO IV.- CONDICIÓN XERAIS TIPOLÓXICAS**

### **Artigo 80.- Normas xerais para as construción**

Tódalas construcións adaptaranse no básico, ós patróns arquitectónicos do contorno.

Trataranse como fachadas tódolos paramentos dun edificio visibles dende as vías públicas, facéndoo con materiais de cerramento, de textura e cor, en concordancia cos empregados nas fachadas exentas, recomendándose o uso da pedra en calquera das fábricas tradicionais. Cando se trate de construcións contiguas que amosen unha diferenza de altura entre eles, será obrigado tratar como fachada o paramento que quede visto dende a rúa.

Nas construcións xa construídas nos que pola ordenanza de aplicación das presentes ordenanzas vaian ficar con medianeiras ó descuberto, o Concello obrigará ó propietario ó tratamento destas.

En xeral, pero sobre todo nas zonas de edificación dos núcleos rurais tradicionais e no solo rústico, a prol da salvagarda-la ambientación natural, a paisaxe e a edificación tradicional, esíxese que a volumetría, composición e natureza, textura e cor dos materiais sexa concorde coa utilizada no proceso de formación da paisaxe histórica.

### **Artigo 81.- Normas para os diversos tipos de construcións**

- A altura e o número de plantas establececese en cada ordenanza.
- O máximo permitido, corresponde a unha pequena zona do solo urbano, que xa está en gran parte consolidada con PB + 2 plantas altas sen superar en ningún caso os 13 metros de altura.

- Para as vivendas unifamiliares recomendase as plantas regulares, aconsellándose as formas rectangulares ou cadradas para o corpo principal.
- Recoméndanse o emprego de paredes de cerramento exterior en calidade de pedra. Tamén se autorizan outros tipos de fábrica coma o ladrillo, sempre que se enfosquen, se enluzan ou se pinten. Desaconséllase o uso de aplacados en xeral e prohíbense os de granitos pulidos.
- Prohíbese o uso de bloques prefabricados, excepto para o uso industrial onde se permitirá se ten a calidade suficiente de acabado.
- A carpintería exterior será de madeira ou outros materiais, tales como ferro ou o aluminio sempre que estean pintados, lacados ou coreados.
- Prohíbese a madeira vernizada e o aluminio na súa cor natural na parte externa.
- As paredes medianeiras terán que ser tratadas como fachadas se van a permanecer vistas.
- Recomendase que o dimensionado dos ocos exteriores estea presidido por criterios de racionalidade e normalización para que o seu tratamento e disposición nas fachadas axude a unha equilibrada composición destas.
- Os ocos das ventás deberán ter forma cadrada o rectangular. Neste caso o lado vertical (Xamba) deberá ser sempre mais longo có horizontal (lintel).
- Prohíbese calquera corpo voado que non teña carácter lixeiro, tal como galerías, solainas, balcóns, corredores, etc.
- As cubertas estarán formadas por faldóns de igual pendente e terán que se atopar nunha liña (cumieira) ou nun punto (cumio).
- Recoméndanse o emprego de tella cerámica ou lousa de pizarra como material de cubrición.
- Nos edificios que acollan vivenda colectiva ou plurifamiliar as escaleiras terán que ser obrigatoriamente interiores naqueles outros

que se dediquen a vivenda unifamiliar permitírase tamén as escaleiras exteriores, sempre que desemboquen en patín, corredor ou solaina.

- Na medida en que sexa posible, as novas construcións deben ser respectuosas coa morfoloxía do terreo, procurando polo mesmo o mantemento destas.
- As novas construcións deben harmonizar coa paisaxe da zona. Para iso, as formas e colorido, así como a propia situación deben procurar esa harmonía.
- Como regra xeral a edificación deberá dispoñer das cores que non desentonen na paisaxe, e a parcela debe amosar as cores da vexetación propia de cada estación do ano.
- Para autorizar calquera actuación tendente a conservar, reformar ou ampliar construcións terán que axustarse, ademais de cumprir co resto da normativa edificatoria, ós seguintes criterios:
  - Demostrar, tralo estudio detallado no que figuren memoria, planos e fotografías, que os materiais, cores e técnicas construtivas serán análogas ós existentes.
  - Demostrar do mesmo modo anterior que de tratarse de unha reforma non afecta a aspectos tipolóxicos nin compositivos esenciais e que os materiais cores e, de se-lo caso, técnicas construtivas serán semellantes ós das edificacións existentes ou compatibles dende o punto de vista funcional e forma.
  - De tratarse de ampliación demostrarase que a ampliación non desvirtúa á edificación existente ou o seu contorno e que é compatible con aqueles. Dende o punto de vista compositivo, tipolóxico, morfolóxico e paisaxístico, coidando e valorando con precisión en cada caso os materiais, técnicas e cores empregados.

## **Artigo 82.- Normas xerais sobre deseño e calidade da urbanización do espazo público**

En tódolos elementos da urbanización, cumpriranse as condicións especificadas no presente artigo, tratando de acadar unha normalización e homoxeneidade de elementos e sistemas construtivos nas obras de urbanización de todo o termo municipal de Laza.

As estradas regularanse polas súas respectivas lexislacións sectoriais.

A pavimentación dos espazos de uso peonil evitarán o emprego de deseños que poidan conformar obstáculos, para a circulación de persoas minusválidas ou carros de nenos, ofrecendo itinerarios alternativos sempre que sexa necesaria a construción de escaleiras por cuestión de topografía. Os itinerarios alternativos realizaranse mediante ramplas de pendente inferior ó 8% que permitan acceder a tódalas zonas fundamentais do espazo de que se trate.

As beirarrúas, naqueles puntos en que estean situados os pasos de peóns a través das rúas de tráfico rodado, disporán de ramplas de acceso con pendente inferior ó 8% en todas direccións e cun ancho mínimo de 1 m. con pavimento antiesvarante distinguible pola súa textura da do resto da beirarrúa.

Neste eido deberanse cumprir en tódolos elementos da urbanización as disposicións contidas na lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e o seu regulamento de desenvolvemento (Decreto 35/2000 do 28 de Xaneiro).

O deseño da rede de abastecemento realizarase tendo en conta a rede existente, os puntos de toma da rede xeral e a ordenación global da zona, con fin de garantir en caso necesario a posible condición do tramo da rede proxectada como punto de paso para o abastecemento a outras zonas.

As previsións de cálculo de auga potable realizaranse en función da poboación estimada a razón de 300 litros por habitante en zonas residenciais.

En zonas industriais as previsións serán de 1,5 l/seg. e Ha. de superficie bruta.

As previsións de cálculo para hidrantes contra incendios será de un hidrante de 100 mm. cada 4 Ha. de superficie bruta en zonas residenciais y un hidrante de 100 mm. por Ha. bruta en zonas industriais.

Os deseños da rede de saneamento realizaranse tendo en conta a rede existente, os puntos de toma da rede xeral e a ordenación global da zona, co fin de garantir en caso necesario a posible condición do tramo da rede proxectada como punto de paso para a evacuación doutras zonas.

O saneamento realizarase por medio do sistema separativo. As redes de pluviais conduciranse sempre ata os ríos ou regatos próximos.

Quedará prohibido calquera tipo de vertido de augas residuais a ceo aberto ou vertido doutro tipo que non cumpran especificamente as normativas existentes de salubridade e medio ambiente debéndose ter en conta especificamente os vertidos de tipo industrial, que en función da súa perigosidade deberán someterse a procesos completos ou parciais de depuración.

Tódalas conducións deberán estar soterradas segindo no posible o trazado das beirarrúas ou da calzada.

A iluminación pública deberá ter unha dobre función de axeitamento das condicións de visibilidade nocturna e de mellora ambiental no espazo público, polo tanto os elementos visibles de que consta o sistema de iluminación deberán harmonizar coas características da zona.

A iluminación do espazo público adoptarase en función da súa intensidade de uso e das necesidades do tráfico previsto na zona, establecéndose uns valores ou niveis lumínicos mínimos que se deberán acadar en cada unha delas:

- Viario primario de 15 a 20 lux.
- Viario secundario de 12 a 15 lux.
- Viario peonil, espazos libres e prazas de 3 a 10 lux.

As redes de distribución serán preferentemente soterradas.

O deseño dos espazos libres deberá ter en conta todos aqueles elementos existentes no territorio que conforma o seu substrato, valorándoas axeitadamente e tratando de integrar na proposta de ordenación todos aqueles que pola súa singularidade como elementos independentes ou como conxunto poidan axuda-la configurar o espazo libre de que se trate, preservando no posible a súa memoria colectiva anterior e as preexistencias notables. Atenderase especialmente a conservación de todos aqueles elementos vexetais que poidan integrarse na proposta, prohibíndose expresamente a eliminación de arborado autóctono ou de gran porte. De xeito análogo, tentarase fuxir dos grandes movementos de terras que alteren a configuración topográfica dos terreos de xeito significativo.

## CAPÍTULO V.- NORMAS DE ORDENACIÓN

### Artigo 83.- Normativa de sistemas xerais

#### 1.- Rede de Estradas Autonómicas

##### a) Clasificación

Para Os efectos das presentes normas, establécese a seguinte clasificación de vías, baseada no disposto na Lei 4/1994 do 14 de setembro, de estradas de Galicia.

- Primaria básica
- Primaria complementaria
- Primaria secundaria

##### b) Condicións

Para tódolos tramos das vías que decorran por solo non clasificado como solo urbano, a ámbalas dúas beiras das estradas e demais vías, establécese a liña de edificación, dende a cal, ata a vía, fican prohibidas as obras de construción, reconstrución ou ampliación de calquera tipo de edificación agás as que resulten imprescindibles para o mantemento e conservación das existentes. A liña de edificación, paralela a vía, situarase a unha distancia medida horizontalmente a partir da aresta exterior da calzada.

##### c) Aliñamentos

Para as zonas clasificadas como solo urbano ou de núcleo rural, autorízase de acordo coa presente normativa, edificacións ou construcións a distancias inferiores ás sinaladas, segundo o disposto no parágrafo 2 do artigo 52 da lei de estradas de Galicia para as travesías de poboación e conforme ó que se preceptúa con respecto desta cuestión no artigo 35, parágrafo 3, da comentada Lei. Estas distancias terán a consideración de aliñamentos e

defínense na ordenanza correspondente. Para os efectos de tramitación dos tramos urbanos das estradas (travesías), nestas zonas, as autorizacións de usos e obras promovidas por ente distinto o titular da estrada deberán cumprir co disposto no artigo 53 da citada Lei.

De acordo co disposto no artigo 54 da Lei de estradas, ben a proposta do Concello, ben da administración titular da estrada, poderán promoverse expedientes para a entrega das travesías urbanas ao Concello, cuxa resolución correspondera ao Consello da Xunta de Galicia.

Para as estradas das que a titularidade non corresponde ó Concello tramitarase esta normativa como solicitude á C.P.T.O.P.V. e a Deputación, para informe preceptivo e iniciación do correspondente expediente.

d) Peches

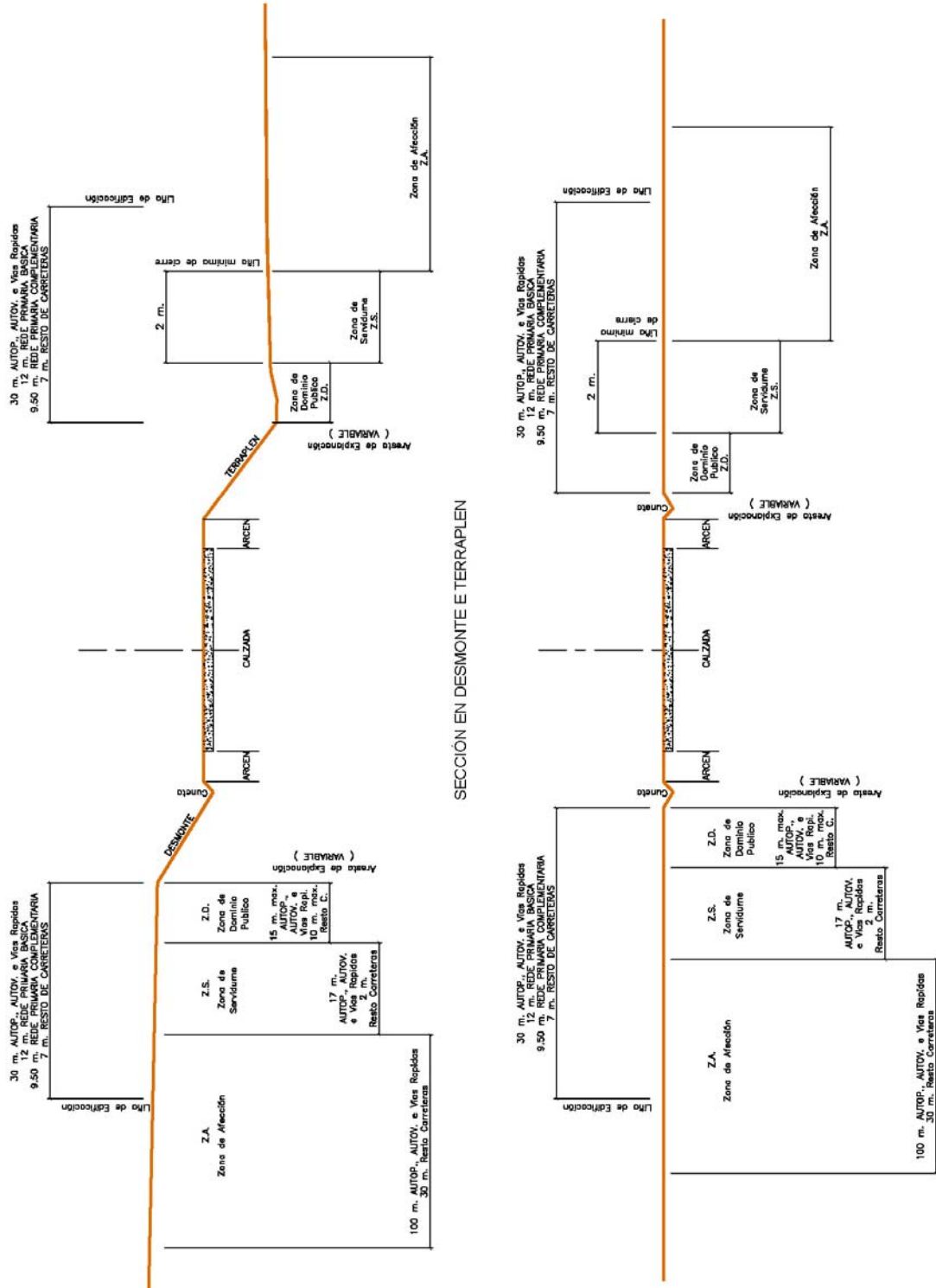
Non se autorizarán peches nas áreas de influencia, das estradas definidas como zonas de dominio público nin nas de servidume, tales como se definen estas na Lei de estradas de Galicia.

A zona de servidume consiste en dúas franxas de terreo a ámbolos dous lados da estrada delimitadas interiormente pola zona de dominio público (definida na Lei de estradas de Galicia) e exteriormente por dúas liñas paralelas ó dito límite. A distancia será de dous metros, medidos desde o límite exterior da zona de dominio público.

A zona de dominio público é constituída polos terreos adquiridos por título lexítimo pola administración titular para a construción das estradas e os seus elementos funcionais. O límite exterior non poderá superar 10 m. de ancho na totalidade das estradas actuais do Concello (artigo 30.1 da Lei 4/1994)

ESTRADA	DOMINIO PÚBLICO	ZONA SERVIDUME	ZONA AFECCIÓN	LIÑA EDIFICACIÓN
REDE PRIMARIA BASICA	Terreos dos que é titular a Administración. Máximo 10 m.	Franxas de 2 m. de ancho a ambas marxes do dominio público	30,00 M.	12 M
REDE PRIMARIA COMPLEMENTARIA	Terreos dos que é titular a Administración. Máximo 10 m.	Franxas de 2 m. de ancho a ambas marxes do dominio público	30,00 M	9,50 M.
REDE SECUNDARIA	Terreos dos que é titular a Administración. Máximo 10 m.	Franxas de 2 m. de ancho a ambas marxes do dominio público	30,00 M	7,00 M.

## LIMITACIONES DE DOMINIO NAS ESTRADAS DE GALICIA LEI 4/1.994



## 2.- Rede de Estradas Provinciais

A rede provincial queda regulada segundo a Lei 4/1994, do 14 de setembro de estradas de Galiza e pola ordenanza reguladora do uso e defensa das estradas provinciais (Decreto: Ourense 5 de febreiro de 2.002).

Nas estradas da Deputación pertencentes a rede primaria básica a liña de edificación será de 12 metros, na rede primaria complementaria será de 9,50 metros e no resto das estradas provinciais será de 7 metros (artigo 35 da Lei 4/1994 do 14 de setembro de estradas de Galicia). No caso de que non exista clasificación da rede en primaria básica, primaria complementaria e secundaria a liña de edificación será única e de 9,50 metros.

Nas construcións ou instalacións xa existentes entre a zona de dominio público e a liña límite da edificación queda prohibido calquera tipo de obras de construción, reconstrución ou ampliación agás as que resulten imprescindibles para a mera conservación e mantemento das construcións existentes, que precisarán autorización do órgano competente da administración titular da estrada (artigo 35 da Lei 4/1994, do 14 de setembro da estradas de Galicia).

A liña de cerramento situarase á distancia mínima de 2 metros medidos desde a liña exterior da zona de dominio público, respectando en todo caso a distancia mínima de 6 m. medidos o eixe da calzada.

Por circunstancias especiais de aproveitamento agrícola ou gandeiro, poderán ser autorizados cerramentos provisionais con postes e arame nas zonas de servidume ou afección das estradas pero non nas de dominio público.

O outorgamento de autorizacións para realizar obras ou actividades nas estradas provinciais que afecten á zona de circulación dos tramos urbanos ou travesías, correspóndelle a Deputación. No resto da zona de dominio público correspóndelle o Concello, logo do informe vinculante da Deputación.

Nas zonas de servidume e afección, dentro tamén dos tramos urbanos, as autorizacións outorgaranas os Concellos debendo axustarse ó disposto na normativa urbanística e supletoriamente no artigo 9 da ordenanza de estradas da Deputación respecto a liña de edificación.

O outorgamento de autorizacións fora dos tramos urbanos, correspóndelle o servizo de vías e obras que establecerá as condicións nas que se autorice o solicitado ou, de se-lo caso, os motivos da súa denegación.

Nas construcións ou instalacións xa existentes entre a zona de dominio público e a liña límite de edificación poderán realizarse obras de conservación e mantemento así como de reparación e mellora, sempre que non sexan obras de consolidación, non supoñan aumento de volume nin varíen a aliñación existente.

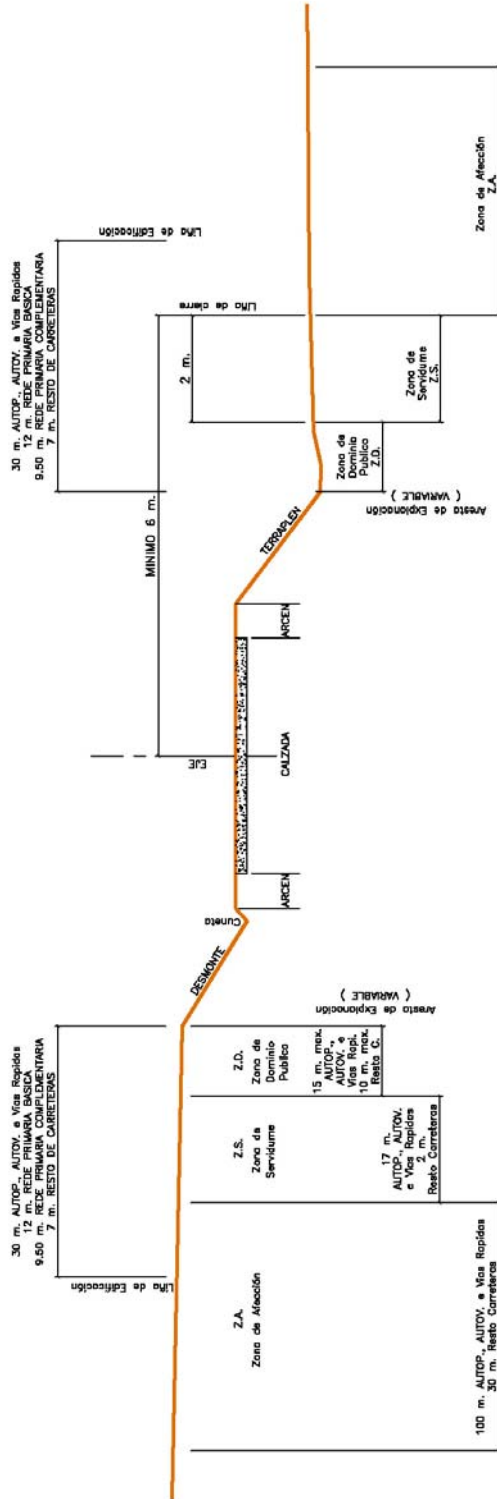
*Táboa para aplicar na rede de estradas provinciais cando estea clasificada*

ESTRADA	DOMINIO PÚBLICO	ZONA SERVIDUME	ZONA AFECCIÓN	LIÑA EDIFICACIÓN
REDE PRIMARIA BASICA	Terreos dos que é titular a Administración. Máximo 10 m.	Franxas de 2 m. de ancho a ambas marxes do dominio público	30,00 M.	12 M
REDE PRIMARIA COMPLEMENTARIA	Terreos dos que é titular a Administración. Máximo 10 m.	Franxas de 2 m. de ancho a ambas marxes do dominio público	30,00 M	9,50 M.
REDE SECUNDARIA	Terreos dos que é titular a Administración. Máximo 10 m.	Franxas de 2 m. de ancho a ambas marxes do dominio público	30,00 M	7,00 M.

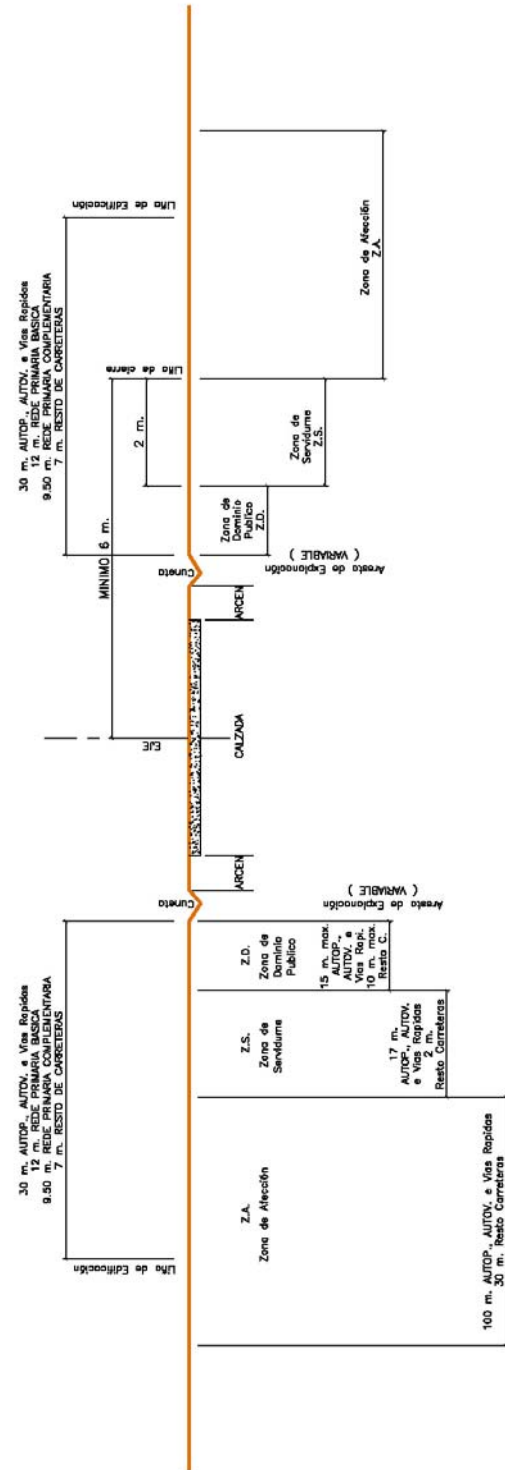
*Táboa para aplicar no caso de que a rede de estradas provinciais non estea clasificada:*

ESTRADA	DOMINIO PÚBLICO	ZONA SERVIDUME	ZONA AFECCIÓN	LIÑA EDIFICACIÓN
TODA A REDE EN CASO DE NON ESTAR CLASIFICADA	Terreos dos que é titular a Administración. Máximo 10 m.	Franxas de 2 m. de ancho a ambas marxes do dominio público	30,00 M.	9,5 M

LIMITACIONES DE DOMINIO NAS ESTRADAS PROVINCIALES  
LEI 4/1.994 E DECRETO: OURENSE 5 DE FEBREIRO DE 2.002



SECCIÓN EN DESMONTE E TERRAPLEN



SECCIÓN HORIZONTAL

### 3.- Redes de Enerxía Eléctrica

a) Definición:

Constitúen o sistema xeral de subministración de enerxía eléctrica as redes de alta e media tensión.

b) Servidumes:

As servidumes de paso de enerxía eléctrica non lle impiden ó dono da leira pechala, plantar ou edificar nela deixando a salvo a dita servidume

Queda prohibida a plantación de árbores e a construción de edificios e instalacións na proxección e proximidade das liñas eléctricas a menor distancia da establecida no regulamento de liñas de alta tensión do 23 de novembro de 1968.

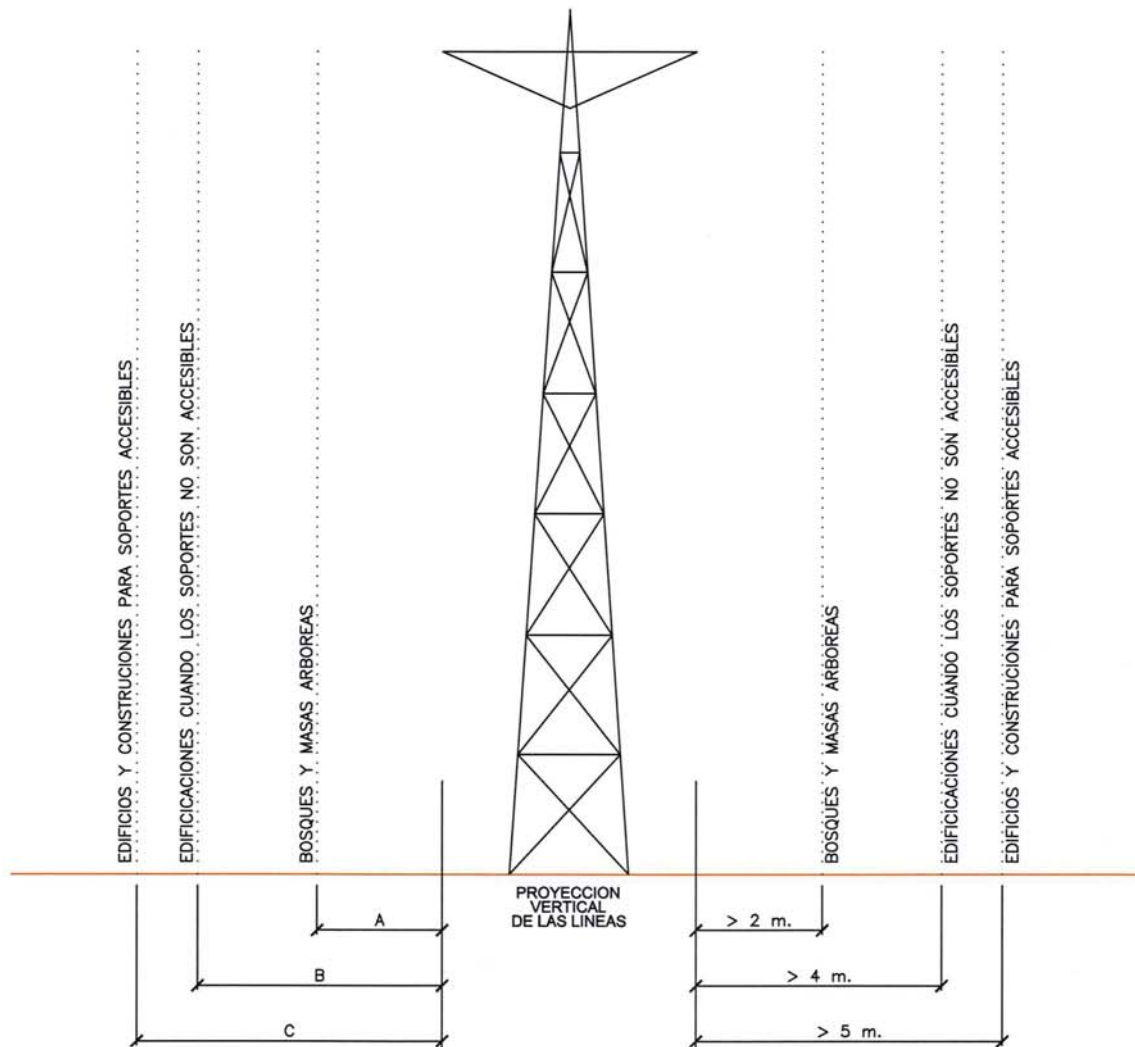
Estas distancias son as que se reflexan no esquema adxunto. Para o cómputo destas distancias terase en conta a situación respectiva máis desfavorable que poida acadar a liña cos elementos de que se trate.

As liñas de alta tensión non poderán decorrer por enriba dos solos urbanos, nin por solos de núcleos rurais, nin por solos urbanizables delimitados.

Nos solos clasificados como urbanos, e tamén nos rústicos especialmente protexidos será obrigado o soterrado das liñas de media tensión para todas aquelas que se constrúan en adiante. As xa existentes que incumpran con este requisito deberán adaptarse denantes de transcorridos seis anos disque se aprobe o presente Plan Xeral, ben procedendo ó soterrado ben modificando o seu trazado.

## INTERPRETACION GRAFICA DEL REGLAMENTO DE LINEAS AEREAS DE ALTA TENSION

REGLAMENTO DE LA L.A.T. 28 NOV./1968  
LEY DEL 18 DE MARZO/1966  
DECRETO DEL 20 DE OCTUBRE/1966



$$A = 1.5 + v(KV)/100 \text{ CON UN MINIMO DE } 2 \text{ m.}$$

$$B = 3.3 + v(KV)/150 \text{ CON UN MINIMO DE } 4 \text{ m.}$$

$$C = 3.3 + v(KV)/100 \text{ CON UN MINIMO DE } 5 \text{ m.}$$

#### 4.- Infraestruturas ferroviarias.

##### 4.1.- Definición

Entenderase por infraestrutura ferroviaria a totalidade dos elementos que formen parte das vías principais e das de servizo e os ramais de desviación para particulares.

Entre ditos elementos encóntranse os terreos, as estacións, as terminais de carga, as obras civís, os pasos a nivel, as instalacións vinculadas a seguridade, as telecomunicacións, a electrificación, sinalización das liñas, o alumeado, etc.

##### 4.2.- Condicións xerais de uso

O uso dos terreos destinados ó establecemento de infraestruturas de novas liñas, ampliación ou mellora das preexistentes, construción de pasos a distinto nivel e os afectados por proxectos de conservación, entretemento e reposición da liña férrea e as súas instalacións, regularase pola súa lexislación específica.

Respecto das novas edificacións ou a ampliación ou mellora das existentes, o uso dos terreos regularase polo disposto nos artigos seguintes.

##### 4.3.- Condicións particulares da zona de viarios ferroviarios

Non se poderán edificar na zona de viarios outras instalacións que as directamente vinculadas a garanti-lo movemento dos vehículos do sistema, tales como casetas de protección, sinalización, etc.

#### 4.4.- Condicións particulares da zona de instalacións ferroviarias

Nesta zona poderán construírse edificios con uso industrial, de almacéns ou de servizo terciario directamente vinculados ó servizo do funcionamento do sistema ferroviario: vivendas familiares para a custodia das instalacións; residencias comunitarias para os axentes do ferrocarril e equipamentos para o uso do persoal do servizo.

A súa edificabilidade non será superior a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, cunha ocupación máxima en planta do 40%.

En tódolos casos cumprirán as condicións que, para cada uso, se establecen nestas normas.

#### 4.5.- Condicións particulares da zona de servizo ferroviario

Poderanse construír edificios para a prestación do servizo público tales como naves de estación e servizos terciarios complementarios, así como os destinados á atención do usuario (hoteis, tendas, restauración, etc.)

A súa edificabilidade non superará a contía de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. a ocupación máxima en planta da parte edificada será do 50% da parcela.

En tódolos casos, cumprirán as condicións que, para cada uso, se establecen nestas normas.

Disporase unha praza de aparcamento nas zonas de instalacións ferroviarias e de servizo ferroviario, alúmenos, por cada cen (100) metros cadrados construídos.

#### 4.6.- Limitacións ó uso dos terreos lindantes co ferrocarril

As ordenacións que sexan cruzadas pola liña férrea ou lindantes con esta regularán o uso e a edificación do solo espetando as limitacións impostas no Capítulo III da Lei 39/2003 de 27 de novembro, do sector ferroviario. Estas zonas son as denominadas: zona de dominio público, zona de protección e límite de edificación.

\* Zona de dominio público:

Comprende os terreos ocupados polas liñas ferroviarias e unha franxa de terreo de **8 metros** a cada lado da plataforma, medida en horizontal e perpendicular o eixe, dende aresta exterior da explanación.

\* Zona de protección:

Consiste nunha franxa de terreo a cada lado das liñas ferroviarias delimitadas, interiormente pola zona de dominio público, e exteriormente, por dúas liñas paralelas situadas a **70 metros** da aresta exterior da explanación.

En solo urbano consolidado as distancias establecidas anteriormente serán de **5 metros** para a zona de dominio público e **8 metros** para a protección contados dende a aresta exterior da explanación. Ditas distancias poderán ser reducidas polo Ministerio de Fomento sempre que se acredite a necesidade de redución e non se ocasione prexuízo a seguridade.

\* Límite de edificación:

A ambos lados das liñas ferroviarias establécese a liña límite de edificación, dende a cal ata a liña ferroviaria queda prohibido calquera tipo de obra de construción, reconstrución ou ampliación, a excepción das de conservación e mantemento das edificacións existentes.

A liña límite da edificación sitúase a **50 metros** da aresta exterior mais próxima da plataforma. En zonas urbanas o Ministerio de Fomento poderá establecer a liña límite de edificación a unha distancia inferior sempre que o permita o planeamento.

#### 4.7.- Outras condicións

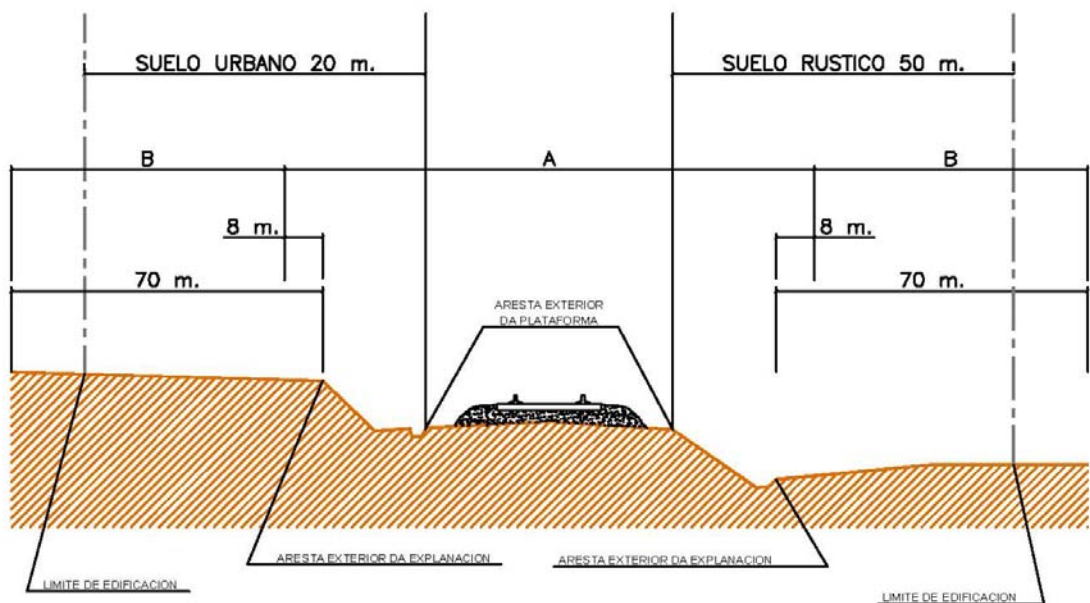
As ordenacións que se prevexa que sexan cruzadas polas vías férreas ou inmediatas a ela, regularán a edificación e uso e ordenarán o solo tendo en conta as limitacións impostas pola lexislación específica ferroviaria e pola normativa ferroviaria deste plano.

Nelas, a inedificabilidade a que se refire o apartado anterior poderá ser ampliada ou reducida respecto a áreas ou sectores determinados.

As actuacións urbanísticas lindantes co sistema xeral ferroviario están obrigadas a valar, ó seu cargo, os lindes con este ou a establecer medidas de protección suficientes para garanti-la seguridade das persoas ou bens.

A construción de novas urbanizacións ou equipamentos, dos que o seu acceso leve a necesidade de cruzar unha vía férrea, implicará a obriga de construír un cruzamento a distinto nivel e, de se-lo caso, a supresión do paso a nivel existente, sendo o custo de tal construción e supresión de conta do promotor da urbanización ou equipamento (art. 287.10 do Regulamento da Lei orgánica de transportes terrestres).

**LIMITACIONES A PROPIEDAD  
ESTABLECIDAS POLA LEI 39/2003 DE NOVIEMBRE,  
DO SECTOR FERROVIARIO E O REGULAMENTO  
DO SECTOR FERROVIARIO (R.D. 2387 DE 30-12-2004)**



A. ZONA DE DOMINIO PUBLICO: Terreos ocupados polas liñas ferroviarias e unha franxa de 8 metros a cada lado da plataforma dende a aresta exterior da explanación.

B. ZONA DE PROTECCION: Delimitada pola zona de dominio público e exteriormente por unha liña situada a 70 metros da aresta exterior da explanación.

**NOTAS :**

AS DISTANCIAS ESTABLECIDAS NO SOLO URBANO CONSOLIDADO SON 5 m. PARA ZONA DE DOMINIO PUBLICO, E 8 m. PARA ZONA DE PROTECCION, CONTADOS EN TODOS OS CASOS DENDE A ARESTA EXTERIOR DA EXPLANACION

NOS CASOS DE PONTES, ESTRUCTURAS E OBRAS SEMELLANTES. PODERANSE FIXAR COMO ARESTAS EXTERIORES DA EXPLANACION AS LIÑAS DE PROYECCION VERTICAL DO BORDE DAS OBRAS SOBRE O TERREO

## 5.- Regulación do uso de cemiterios

### Obxecto:

É o da protección dos terreos destinados a albergar cemiterios e dos espazos contiguos necesarios para garanti-la salubridade e hixiene e as futuras ampliacións que se precisen para completa-las instalacións.

### Ámbito:

Para os cemiterios será de aplicación a lexislación sectorial correspondente.

Considerarase o disposto polo Decreto 134/1998, sobre policía sanitaria mortuoria.

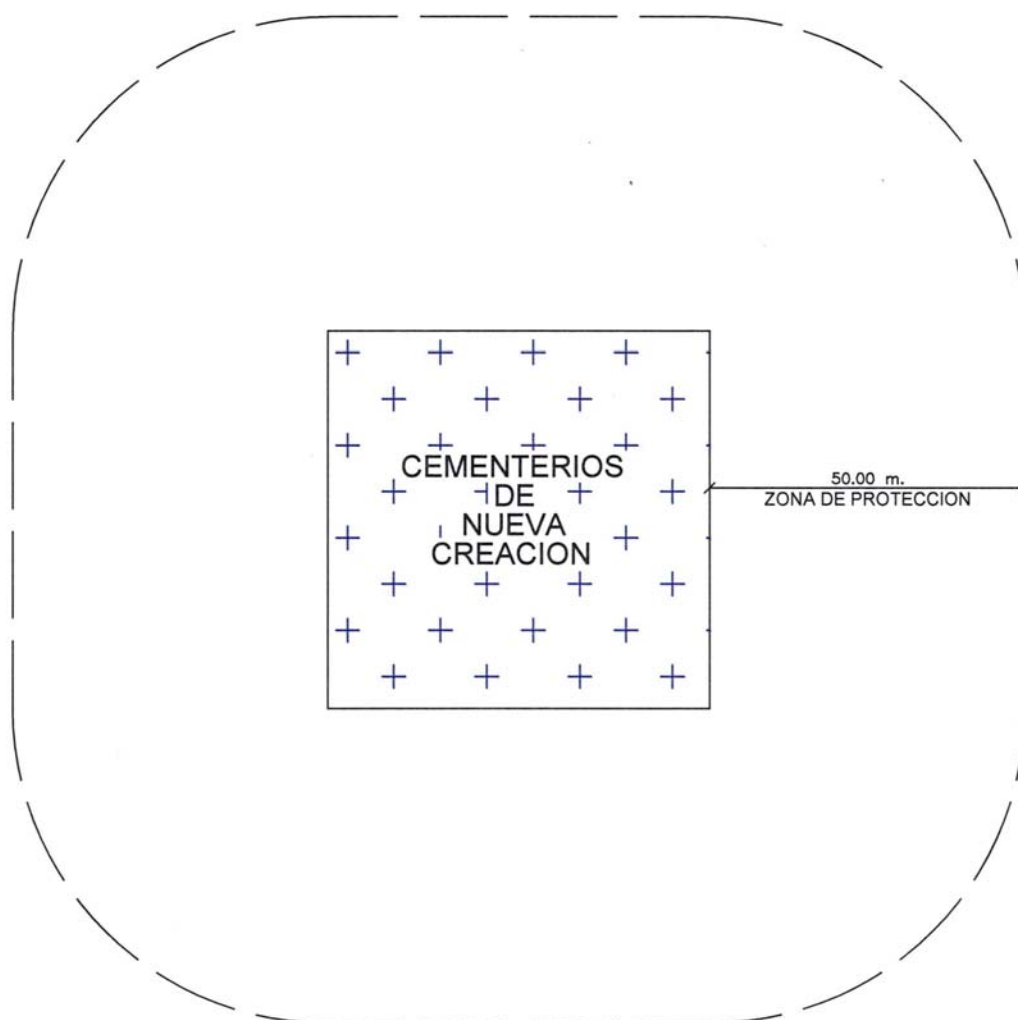
A zona de protección estará constituída por unha franxa de terreo, con profundidade de 50 metros de anchura, ó redor do solo destinado ós cemiterios de nova creación.

### Usos:

Nas zonas de protección, non se autorizará ningunha edificación, nin actividades que non sexan as de cultivo e coidado das terras.

Na zona de separación só se permitirán instalacións de carácter industrial ou de servizos técnicos para a infraestrutura urbana e de equipamentos comunitarios, que non comporten agrupacións de persoas, cando así o autorice a normativa urbanística.

## NORMAS DE PROTECCION DE CEMENTERIOS DECRETO 134/1988



## 6.- Sistema Xeral de Equipamentos Públicos

### a) Definición

Comprende os terreos, edificios e instalacións destinados a usos públicos colectivos que pola súa dimensión ou función específica transcenden a todo o municipio, considerándose no presente Plan Xeral as seguintes clasificacións:

- Administrativo
- Escolar o docente
- Deportivo
- Sanitario
- Socio – cultural

### b) Condicións da edificación

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

- Condicións de volume
  - Serán as mesmas que autoriza a ordenanza de zona situada no contorno próximo da parcela dedicada a equipamento con altura máxima de 10 metros e unha ocupación máxima do 70% da parcela definida con este uso.
- Condicións de volume
  - En cada un dos terreos delimitados nos planos de ordenación sinálanse os usos posibles.
  - O Concello pleno, por maioría absoluta legal e sen necesidade de segui-lo procedemento de modificación do

Plan, poderá acorda-lo cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos públicos por outro uso dotacional público distinto, sempre que se manteña a titularidade pública ou se destine a incrementa-las zonas verdes e os espazos libres públicos.

- Permitirase a instalación de unha vivenda cando sexa necesaria para a garda e conservación do equipamento. Tamén se autorizará o uso hoteleiro como compatible cando o mantemento do equipamento o aconselle.
- Autorizarase, en xeral, a construción dos aparcamentos que fosen necesarios para o correcto funcionamento das instalacións.

## 7.- Sistema Xeral de Espazos Libres

### a) Definición

Son espazos destinados a parques públicos e zonas verdes para o lecer e espallamento da poboación de todo o municipio.

### b) Condicións de volume

- A ocupación pola edificación en ningún caso poderá supera-lo 5% da superficie de cada unha das zonas.
- A altura máxima será de 6,50 metros.
- O uso principal será sempre de zona verde, podendo instalarse quioscos, teatros ó aire libre, postos de periódicos, flores e semellantes, así como pequenos cobertizos para útiles de xardinería, limpeza, e servizos de aseo.

- Igualmente, nos parques urbanos poderase localizar todo o amplo abano de mobiliario.

## **TITULO III.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS**

### **CAPÍTULO I.- ORDENANZAS DE SOLO URBANO CONSOLIDADO**

#### **Artigo 84.- Ordenanza 1.- Residencial tradicional**

##### 1.- Delimitación

Comprende as áreas cunha consolidación alta da edificación, na súa maior parte antiga, delimitadas como tales no plano de ordenación a escala 1:1.000 .

O obxectivo e o de manter a actual configuración, adoptando determinacións para conservar a actual estrutura e morfoloxía urbana.

##### 2.- Usos permitidos

- Vivenda unifamiliar
- Relixioso, agás cemiterios de nova construción
- Comercial en categoría 1ª
- Administrativo e de oficinas categoría 1ª
- Sociocultural categoría 1ª
- Educativo ou docente categoría 1ª
- Garaxe – aparcamento en categoría 1ª
- Industrial, categoría 1ª (industria artesanal)
- Hostaleiro (bares e restaurantes)
- Servizos públicos, agás cemiterios de nova construción

### 3.- condicións de edificación

a) Aliñacións e rasantes:

Serán as que se fixan no plano de ordenación a escala 1:1.000. nos casos nos que existan escaleiras exteriores, corredores, e demais elementos pertencentes as tipoloxías tradicionais, procurarase a súa conservación e no caso de derrubamento destes non se permite o aproveitamento para edificación do espazo ocupado anteriormente por eles, sendo este de cesión obrigatoria a vía pública.

b) Recuados

A edificación será normalmente arrimada ou entre medianeiras. No caso de separarse dos lindeiros, o recuado mínimo será de 3 metros.

c) Parcela mínima

Establécese unha parcela mínima de 80 m<sup>2</sup> con un fronte mínimo a vía pública de 6 metros.

Admítense dimensións máis reducidas de parcela e fronte naqueles soares residuais e no caso da rehabilitación de vivendas actuais.

d) Fondo edificable

Poderanse mante-los fondos edificables no caso de rehabilitación. No suposto de nova construción fixase un fondo máximo de 12 metros, sendo o mesmo para tódalas plantas.

e) Altura máxima sobre rasante

Fíxase en dúas plantas (planta baixa e planta alta), cunha altura máxima de 7 metros. No suposto de rehabilitacións manteranse as alturas da construción orixinal á excepción de engadidos, os cales serán demolidos.

## f) Ocupación máxima

A ocupación máxima será do 80%, agás para os casos das edificacións xa existentes, nos que se autorizarán as actuais.

## g) Voos

Permitiranse voos sempre que o ancho da rúa non sexa inferior a 6 metros. Nas que superen esta anchura permitiranse voos que non superen o 10% do ancho da rúa ata un máximo de 1,00 m.

Os voos abertos (balcóns) permítense ca tipoloxía de corredor, solaina e balcón.

Os voos pechados terán que ser forzosamente tipo galería ou miradoiro, e para tal fin, deberán ter unha superficie acristalada igual ou maior o 70% da superficie da fachada así voada.

A altura mínima dos corpos voados sobre da rasante será de 3,50 metros.

## h) Cuberta

Permítese o aproveitamento do baixo cuberta para uso de vivenda como complementaria da planta inferior que ha de cumprir o programa mínimo (cociña, baño, estar-comedor e un dormitorio).

A cuberta estará composta por faldóns con pendentes sen crebas. A pendente máxima será de 30°.

A altura máxima da cumieira será de 3,60 m, prohibíndose corpos saíntes tipo “galápagos” mansardas, bufardas, etc.

## i) Outras condicións

Será especialmente significativo para esta zona de ordenanza o cumprimento da normativa tipolóxica recollida no artigo 79 destas ordenanzas, de cara a non desvirtua-lo carácter orixinario dos asentamentos e mailo ambiente deste.

Neste sentido os proxectos, amén de cumprir coas determinacións da ordenanza xeral tipolóxica, deberán xustifica-lo seu acaecemento dos patróns construtivos, materiais empregados, composición, etc, do mesmo verbo das edificacións e espazos colindantes.

## **Artigo 85.- Ordenanza 2.- Residencial Mixta**

### 1.- Delimitación

Comprende a área destinadas a edificación residencial multifamiliar ou unifamiliar, na que se consolidou en case toda a súa totalidade, unha franxa continua de construcións de planta baixa e 2 plantas altas. Esta área queda definida como tal nos planos de ordenación a escala 1:1.000.

### 2.- Usos permitidos

- Residencial unifamiliar e multifamiliar
- Comercial
- Administrativo e de oficinas
- Socio – cultural
- Educativo ou docente
- Garaxe aparcamento
- Hostaleiro e hoteleiro
- Industrial categoría 1ª e 2ª en situación B.
- Deportivo
- Sanitario – asistencial
- Servizos públicos, agás cemiterios de nova construción

### 3.- Condicións de edificación

## a) Aliñacións e rasantes

Serán as fixadas nos planos de ordenación a escala 1:1.000. recuarase a edificación 5 metros mantendo o cerre de parcela na aliñación oficial

## b) Recuados

A edificación poderá ser arrimada no caso de existir medianeira construída. Nos demais casos separarse dos lindeiros laterais un mínimo de 3 metros. Este mesmo recuado mínimo de 3 m. será en todos os casos no lindeiro posterior.

## c) Parcela mínima

Fíxase unha parcela mínima de 150 m<sup>2</sup>.

## d) Fronte mínima da parcela

A fronte mínima de parcela a vía pública será de 6 metros.

## e) Fondo máximo de edificación

Fixase un fondo máximo de edificación de 16 m. en tódalas plantas.

## f) Altura máxima

A altura máxima en número de plantas será de 3 (planta baixa e 2 plantas altas). A altura máxima será de 10 metros.

A altura medirase desde a rasante da rúa ata a cara inferior do último forxado, esta altura non poderá ser superada en mais de 1,00 en ningún punto da fachada.

## g) Voos

Permitiranse voos abertos e pechados a vía pública, sempre que o ancho da rúa non sexa inferior a 8 metros. Cando se supere esta anchura permitiranse voos que non superen o 10% do ancho da rúa e sempre con un máximo de 1 m.

Estes voos contabilizan para efectos dos recuamentos.

#### h) Cuberta e aproveitamento de baixo cuberta

Permítense o aproveitamento do baixo cuberta para uso de vivenda como complemento da planta inferior.

A cuberta estará composta por faldóns continuos dunha pendente máxima de 35° e dunha altura de cumieira que non exceda de 4 metros.

A iluminación e ventilación realizarase por ventas inclinadas na cuberta tipo velux ou por ventas nos testeiros.

### **Artigo 86.- Ordenanza 3.- Residencial unifamiliar illada**

#### 1.- Delimitación

Comprende as áreas para as que existe unha maior demanda de esta tipoloxía de vivenda, a cal se delimita no plano de ordenación urbana escala 1:1.000.

#### 2.- Usos permitidos

- Vivenda unifamiliar illada
- Comercial
- Administrativo e de oficinas
- Socio – cultural
- Educativo ou docente
- Garaxe aparcamento
- Hostaleiro e hoteleiro
- Industrial categoría 1ª y 2ª en situación B.
- Deportivo
- Sanitario – asistencial
- Servizos públicos agás novos cemiterios

### 3.- Condicións de edificación

a) Aliñacións

Serán as que se fixan no plano de ordenación a escala 1:1.000, e será a liña po la que ha de emprazarse o cerramento da parcela.

b) Recuados

Os recuados mínimos que han de gardar as edificacións respecto dos lindeiros serán de 3 metros e respecto da aliñación da rúa 5 metros.

c) Parcela mínima

Establécese unha parcela mínima de 600 m<sup>2</sup> con un fronte mínimo a vía pública de 6 metros.

d) Edificabilidade e ocupación máxima

A edificabilidade máxima será de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha ocupación do 20%.

e) Cuberta

Permítese o aproveitamento do baixo cuberta para uso de vivenda como complemento da planta inferior.

A cuberta estará composta por faldóns dunha pendente máxima de 35° e dunha altura de cumieira que non exceda os 4 m.

A súa iluminación e ventilación realizarase ven por medio de ventas nos testeiros ou ven por ventas inclinadas na cuberta tipo velux.

f) Altura máxima sobre rasante

Fixase en dúas plantas (planta baixa e planta alta, cunha altura máxima de 7 metros. A altura máxima no punto mais desfavorable poderá incrementarse 1,00 metros.

No caso de que o incremento de dita altura, de lugar a unha planta de soto ou semisoto, esta non contabilizará como planta, se non supera a medida de 1,00 metros.

g) Voos

Permítense voos abertos e cerrados en todas as fachadas, computando estes a efectos de edificabilidade e a efectos de recuamentos.

h) Outras condicións

As edificacións que se executen baixo esta ordenanza non están suxeitas a ningunha forma ou condición determinada, podendo resolverse o seu programa con toda liberdade.

#### **Artigo 87.- Ordenanza 4.- Residencial unifamiliar en fileira ou pareada**

##### 1.- Definición, ámbito e clasificación

Comprende esta ordenanza unha zona na que se expón o uso de vivenda unifamiliar pareada ou en fileira, sometidas a algún réxime de protección oficial.

O ámbito da mesma queda definido no plano de ordenación escala 1:1.000.

##### 2.- Sistema de ordenación

A edificación será pareada ou en fileira.

##### 3.- Usos permitidos

- Vivenda unifamiliar
- Comercial
- Administrativo e de oficinas
- Socio – cultural
- Educativo ou docente
- Garaxe aparcamento

- Hostaleiro e hoteleiro
- Deportivo
- Sanitario – asistencial

#### 4.- Condicións de edificación

##### a) Aliñacións e rasantes

As aliñacións serán as fixadas nos planos de ordenación escala 1:1.000.

##### b) Recuados

A edificación será parellada ou en fileira, o recuado mínimo dos lindeiros laterais, no caso de edificación parellada será de 3 metros. O recuado mínimo do lindeiro posterior será de 3 metros, e 5 desde a aliñación viaria.

##### c) Parcela mínima

Fíxase unha parcela mínima de 150 m<sup>2</sup>, unha ocupación do 60% e unha edificabilidade do 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### d) Altura máxima

A altura máxima en número de plantas será de 2 (planta baixa e planta alta).

A altura máxima en metros será de 7 m. medida desde a rasante da rúa ata a cara inferior do último forxado.

En soares con pendente o punto mais desfavorable da construción non poderá ter unha altura máxima de 8,00 metros; a planta que se xenera con motivo de dita pendente non computa a efectos do número máximo de plantas.

##### e) Aproveitamento baixo cuberta e cuberta

Permítese o uso de vivenda, como complemento da planta inferior.

A cuberta estará composta por faldons dunha pendente máxima de 35° e dunha altura de cumieira de 4 m.

A súa iluminación poderá realizarse ven por medio de ventás nos testeiros, ou ven por ventás inclinadas na cuberta tipo velux.

## f) Voos

Permitiranse voos abertos e pechados.

Os voos tanto abertos como pechados computan a efectos de recuamento e de edificabilidade.

**Artigo 88.- Equipamentos públicos**

## 1.- Delimitación

Comprende as zonas definidas nos planos de ordenación a escala 1:1.000 do solo urbano, 1:2.000 dos núcleos rurais e 1:5.000 do termo municipal, denominadas sistemas xerais e locais de equipamentos públicos.

## 2.- Usos permitidos

Relixioso, docente, administrativo, deportivo, sanitario, cemiterios, e calquera outro uso público o servizo da poboación.

## 3.- Condicións de volume

Para o caso dos equipamentos que se localicen en edificios xa existentes ou naqueles que se rehabiliten para o novo uso, autorizarase a conservación dos volumes existentes así como a ampliación do volume nas mesmas condicións.

Nos novos equipamentos a edificación en planta non ocupará mais do 70% da superficie da parcela e a altura máxima será de planta baixa e planta alta con unha altura máxima de cornixa de 10 metros, non podendo ser superada mais que por elementos ornamentais no caso de edificios singulares.

## **Artigo 89.- Sistema xeral e local de zonas verdes e espazos libres de uso público e e zonas verdes privadas**

### 1.- Condicións xerais

#### a) Delimitacións

As delimitacións dos distintos sistemas xerais e locais de zonas verdes e espazos libres de uso público, son as definidas nos planos de ordenación escala 1:1.000 do núcleo urbano, 1:2.000 dos núcleos rurais e 1:5.000 do termo municipal.

### 2.- Condicións de volume e uso

Nestas zonas dedicadas a garanti-lo lecer, o repouso e o espallamento da poboación, así como a conseguí-la mellor composición estética do territorio en xeral, non se permitirá ningún tipo de edificación permanente agás as necesarias para o mantemento das propias zonas. Como excepción, previo acordo municipal, poderá autorizarse a instalación permanente de elementos de ornato (templetes, palcos de música, emparrados, pérgolas, etc.) ou complementarios ao uso das zonas verdes (escenarios ao aire libre, pistas de baile descubertas, etc.)

Poderá autorizarse así mesma o asentamento de casetas e quioscos desmontables para fins propios dos usos convencionais destas zonas, así como o amoblamento necesario (bancos, papeleiras, fontes de auga potable, xogos de nenos, etc.) e tamén a construción de equipamentos que non comporten edificación (campos de deportes ou semellantes.

En todo caso a superficie total ocupada con tódolos elementos permanentes antes citados, non poderá supera-lo 15% da superficie total da zona en que se sitúen.

As zonas verdes e espazos libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas, coas súas correspondentes sendas peonís, camiños, escaleiras, e

acondicionamento vexetal, así coma as dotacións da iluminación pública, rede de sumidoiros e abastecemento de auga.

### 3.- Zonas verdes primadas

O ámbito de aplicación correspóndelle as zonas reflexadas nos planos de ordenación con esta clasificación. Son zonas residuais das parcelas edificables en execución directa que por situarse na parte posterior das mesmas, destínanse a espazo de esparcemento dos moradores da vivenda emprazada na propia parcela.

Estas zonas serán axardinadas con acondicionamento vexetal, autorizándose o amoblamento usual, bancos, alumeado, xogos, etc. tamén autorízase a construción de piscinas, cancha de tenis ou baloncesto e demais instalacións deportivas o aire libre para uso e disfrute privado. Estas instalacións non poderán ocupar mais do 15% da superficie total.

## **CAPÍTULO II.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

### **Artigo 90.- Área de reparto AR-1**

No solo urbano non consolidado establécese unha área de reparto de beneficios e cargas na que se delimita un polígono único que permite o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización.

O aproveitamento tipo da área de reparto obtense dividindo o aproveitamento lucrativo total, pola súa superficie total.

Tendo en conta artigo 46 da L.O.U.G.A., no solo urbano non consolidado delimitado en Laza, por tratarse dun municipio con poboación inferior a 5.000 habitantes a superficie edificable total non superará os 0,5 m<sup>2</sup> edificables por cada m<sup>2</sup> de solo.

**FICHA ÁREA DE REPARTO****AR-1**

- Clase de Solo: Urbano No Consolidado
- Área de Reparto: AR-1
- Uso Global: Residencial
- Superficie Área de Reparto: 7.420m<sup>2</sup>
- Superficie Construída máxima: 3.710m<sup>2</sup>
- Coeficiente de Edificabilidade: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aproveitamento tipo: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie mínima da parcela neta: 600 m<sup>2</sup>

**CESIÓNS:**

- Rede viaria do sistema local: 195 m<sup>2</sup>
- Espazos libres do sistema local: 1.537 m<sup>2</sup>
- Sistema de equipamentos públicos: 1.471 m<sup>2</sup>
- Total cesións: 3.203 m<sup>2</sup>

**OBXETIVOS:**

- Completar a estrutura urbanística da zona
- Obter solo para espazo libre e dotación

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:**

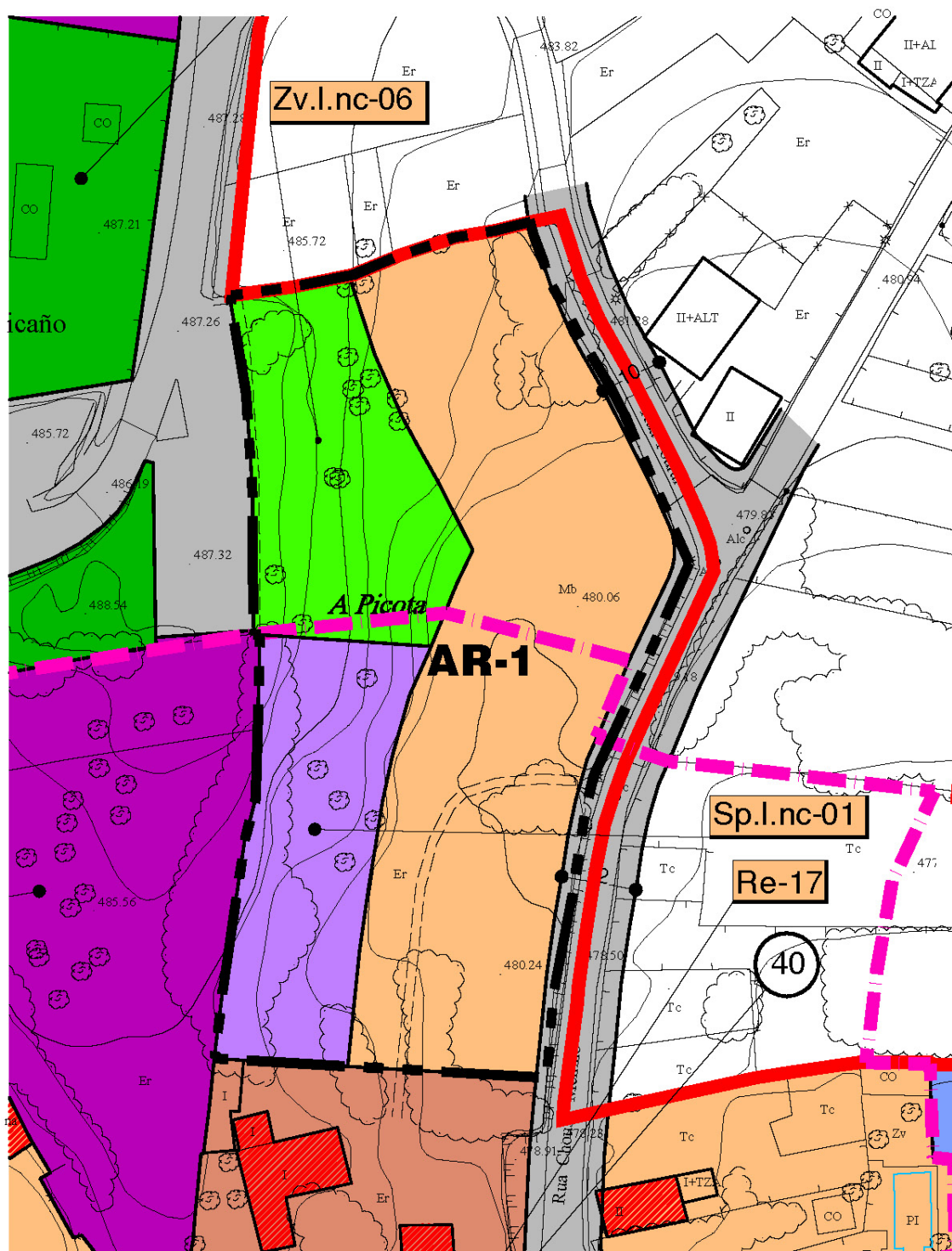
- Indirecto, compensación

**INICIATIVA DO PLANEAMENTO:**

- Privada

**OBSERVACIÓNS:**

- Cederase urbanizado o solo afectado pola rede viaria e espazos libres
- Tipoloxía de edificación de vivenda unifamiliar illada, con unha altura máxima de baixo e piso, con aproveitamento de baixo cuberta.
- O 20% da edificabilidade para uso residencial, reservarse para a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.
- Ordenanza de aplicación: A ordenanza de aplicación será a da Ordenanza-3, titulada residencial unifamiliar illada, aplicando os parámetros de edificabilidade máxima autorizada y os de parcela mínima recollidos na presente ficha.



## **CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARA OS NÚCLEOS RURAIS**

### **Artigo 91.- Determinacións aplicables os núcleos rurais**

#### 1.- Concepto e relación

O solo dos núcleos rurais é aquel que se corresponde coas áreas do territorio municipal onde existe agrupación de vivendas nas que os moradores, no substancial, seguen a manter relacións propios da vida comunitaria, sempre que constitúan un núcleo singularizado por un topónimo, diferenciado nos censos e padróns oficiais e identificado como tal pola poboación residente e pola práctica administrativa local, nas que se dá unha especial vinculación coas actividades propias do sector primario de carácter agrícola, gandeiro, forestal ou análogas.

Aínda que raras as veces, e dada a proximidade de dous núcleos primixenios, as áreas de solo clasificadas como núcleos rurais comprenden dúas unidades de asentamento orixinarias.

Os núcleos rurais delimitados polo presente Plan Xeral son os que se reflicten nos planos de ordenación.

A presente normativa distingue dúas situacións básicas

- a) Áreas primixenias ou consolidadas pola edificación, que se asimilan ás zonas do asentamento tradicional que especifica a Lei 9/2.002 de Ordenación Urbanística e protección do Medio Rural de Galicia modificada pola Lei 15/2.004.
- b) Áreas perimetrales non consolidadas pola edificación, que se asimilan ás zonas de expansión dos núcleos que especifica a mencionada Lei.

## 2.- Réxime urbanístico

Os terreos incluídos nesta clase de solo terán que destinarse a usos relacionados coas actividades propias do Medio rural ou coas necesidades da poboación que reside nos núcleos rurais.

Para poder autoriza-la construción de calquera clase de edificación, o predio no que se vaia situar terá que dispoñer, alomenos, dos servizos de acceso rodado, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica. Amais diso disporá dos aparcamentos necesarios en función do uso ó que se vai destinar.

Para construír novas edificacións ou sustituilas existentes, os propietarios terán que cederlle gratuitamente ó Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso, segundo os parámetros que se conteñan no apartado que regula os aliñamentos.

Cando sexa preciso a apertura de novas vías en áreas non consolidadas pola edificación, o ancho mínimo destas non será menor e 8 metros. A apertura de novas vías só procederá de estar así prevista no presente Plan Xeral.

## 3.- Planeamento de desenvolvemento

Nesta clase de solo poderán redactarse plans especiais de protección, rehabilitación e mellora dos núcleos rurais co obxecto de desenvolver unha actuación integral sobre un ou varios núcleos. No suposto de execución de Plans Especiais de Protección que prevexan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios do solo estarán obrigados a:

- Cederlle gratuitamente ó Concello os terreos destinados a viais, equipamentos e dotacións públicas.
- Custear e executa-las obras de urbanización previstas no plano especial.

- Solicita-la licenza de edificación e edificar cando o Plan Especial así o estableza.

Mentres non se faga a aprobación dun Plan Especial non se permitirán segregacións ou división de parcelas na área de expansión agás no suposto previsto no párrafo cuarto do artigo 2.006.1 da Lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.

#### 4.- Actuacións prohibidas nos núcleos rurais

Dentro do núcleo rural non se permitirán as seguintes actuacións:

- a) As edificacións, xa sexa de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cunha tipoloxía que non responda as do asentamento no que se localicen.
- b) Vivendas encostadas, proxectadas en serie de características similares e colocadas en continuidade en mais de tres unidades.
- c) Naves industriais de calquera tipo.
- d) Aqueles movementos de terras que suporían unha agresión ó medio natural ou que varíen a morfoloxía da pasaxe do lugar.
- e) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento, así como a ampliación dos existentes e o derrubamento de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rueiros ou corredoiras.
- f) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para o autoconsumo.
- g) Aqueles usos que non sexan propios do asentamento rural.

Queda prohibido o derrubamento ou a demolición das construcións existentes, agás nos seguintes supostos:

- a) Aquelas construcións sen interese arquitectónico ningún nas que, polo seu reducido tamaño ou imposibilidade de acceso, non sexa posible a súa

recuperación, restauración ou reconstrución para calquera uso dos autorizados.

- b) As edificacións de escaso valor histórico ou etnográfico das que, estando en ruína material, no sexa viable a súa recuperación total ou parcial.
- c) Tódalas edificacións auxiliares e os engadidos das edificacións principais que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume, ou que suporía un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto.

Nos supostos previstos no número anterior solicitarase licenza de demolición achegándolle ó proxecto técnico un estudio xustificado e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

## **Artigo 92.- Ordenanzas específicas para os núcleos rurais**

### 1.- Solo de Núcleo Tradicional

#### a) Definición e ámbito

Comprende esta ordenanza a parte dos solos dos ámbitos das aldeas e lugares que conforman os asentamentos rurais de mais consolidación con edificación tradicional. A delimitación figura grafada nos planos de ordenación.

#### b) Condicións de edificación

- As novas edificacións que se pretendan realizar identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente.
- A parcela mínima edificable será de 300 m<sup>2</sup> agás casos excepcionais debidamente xustificadas de parcelas inferiores localizadas entre outras xa edificadas que imposibiliten alcanzar a parcela mínima.
- A edificación será exenta, arrimada a medianeiras existentes ou en feira para completar tramos xa consolidados con estas tipoloxías.

Tamén poderá ser parellada sempre que se ampare con proxecto conxunto.

- Os aliñamentos serán os fixados nos planos de ordenación. De non estar expresado en planos, establecerase do seguinte xeito:
  - Vías pertencentes sistema xeral seguindo o recuado establecido polo titular da vía.
  - Restos de vías: 6 metros do eixe, no caso de vías de comunicación entre núcleos e de 4 metros no interior dos núcleos.

Nos tramos das vías citadas en segundo lugar que, con anterioridade á aprobación do Plan Xeral se atopen consolidadas pola edificación a distancias inferiores ás sinaladas, as novas edificacións poderanse adaptar ós recuados dominantes.

As liñas de peche respectarán as seguintes distancias:

- Vías do sistema xeral, segundo o estableza o titular da vía.
- Restos de vías: alomenos a 5.00 m. do eixe no caso de vías de comunicación entre núcleos, e 4.00 metros do eixe no interior do núcleo.

Nos tramos das vías citadas anteriormente como “restos de vías”, que, con anterioridade a aprobación do Plan Xeral se atopen consolidadas por peches a distancias inferiores as sinaladas, os novos peches poderanse adaptar os recuados dominantes.

- O recuado mínimo a lindeiros laterais e posteriores será de 3 metros agás nos casos de edificación arrimada ou medianeira no lado ou lados arrimados. Esta distancia terá

que ser respectada por toda a edificación (beirados, alpendres, etc.) non obstante, permitirase arrimadas ós lindes laterais e sen prexuízo a terceiros edificacións auxiliares de superficie máxima 25 m<sup>2</sup> que non acaden os 3 metros de altura, se sitúan exentas da edificación principal e se sitúan na parte posterior da parcela.

- A ocupación máxima da parcela será do 60%. A Estes efectos computarán ademais da edificación principal, as edificacións auxiliares e complementarias (cobertizos, alpendres, cortes, garaxes, etc). cando se trate de renovación de edificios existentes permitiranse ocupacións maiores. Sen supera-la da edificación anterior obxecto de renovación, ou cando se trate de edificacións novas en parcelas situadas entre edificacións existentes e que non poden cumprir tal condición.
- A edificabilidade máxima será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Para os efectos de edificabilidade computará tanto a edificación principal como as auxiliares que superen os 30 m<sup>2</sup> en planta.
- A altura máxima será de 7 m., equivalente o baixo e unha planta medidos no centro de tódalas fachadas desde a rasante natural do terreo ó arrinque inferior da vertente de cuberta.
- A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes, sendo esta de 35°. Estará formada por planos continuos sen crebas nas súas vertentes, con unha altura máxima de cumieira de 3.50 metros permítese o aproveitamento baixo cuberta como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por ventás inclinadas (tipo velux) situadas no plano das vertentes. Na terminación da cubrición,

segundo a tipoloxía propia da zona, será tella cerámica. Ou lousa de pizarra nos núcleos onde predomine este material. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas.

Só se poderá supera-lo aliñamento cos corpos voados permitidos, cando a distancia entre os aliñamentos opostos da vía de que se trate supere os 6 metros, establecéndose a súa dimensión máxima en 1 metro. Nos outros paramentos da edificación que dan vista á parcela tamén se poderá voar como máximo 1 m., sempre que se garden os recuados establecidos.

Os voos abertos (balcóns) permítense ca tipoloxía de corredor, solaina e balcón.

Os voos pechados terán que ser tipo galería ou mirador, e para tal fin, deberán ter unha superficie acristalada igual ou maior o 70% da superficie da fachada así voada.

A altura mínima dos corpos voados sobre da rasante viaria será de 3.50 metros.

#### c) Outras Condicións

Será preceptiva a realización dun plano especial de protección, rehabilitación e mellora do núcleo rural sobre a totalidade do núcleo cando se dean as seguintes circunstancias:

- Cando se teñan concedido un número de licencias no seu ámbito que suporía máis dun 40% do censo de vivendas, existente no núcleo no intre da aprobación do Plan Xeral.
- Cando o solicite mais do 50% da propiedade da área delimitada como núcleo.

- Cando se pretenda unha operación de rehabilitación integral do núcleo ou dunha parte substancial da edificación tradicional existente.
- Os obxectivos para perseguir coa realización dos planos especiais de protección, rehabilitación e mellora do núcleo rural serán o establecemento de mellores condicións infraestructurais, a mellora do sistema de espazos libres, de servizos e de comunicacións ou a rehabilitación integral da edificación.

d) Usos

Permitiranse os seguintes usos:

- Residencial de vivenda unifamiliar
- Comercial en categoría 1ª
- Relixioso
- Garaxe – aparcamento en categoría 1ª
- Hostaleiro (bares, restaurantes, e turismo rural)
- Socio – cultural categoría 1ª
- Sanitario – asistencial
- Industrial, categoría 1ª (industria artesanal)
- Educativo ou docente categoría 1ª
- Servizos públicos, agás novos cemiterios
- Agropecuario categoría 1ª.

e) Normativa especial das áreas primixenias nos núcleos de **Toro, Vilameá, Castro e Alberguería.**

O obxectivo da presente ordenanza e a de protexer e conservar a estrutura ambiental que configuran os asentamentos primitivos dos núcleos de Toro, Vilameá, Castro e Alberguería.

Calquera intervención deberá ir encamiñada a conservación e mellora das condicións ambientais dos núcleos, protexéndose as características tipolóxicas do conxunto edificado.

As novas edificacións deberán integrarse no carácter antigo dos núcleos para elo se fixan as seguintes condicións normativas.

#### 1.- Volume edificable

O volume edificable máximo será o existente onde se conserven preexistencias podendo modificarse para cumprimento da normativa de habitabilidade.

#### 2.- Alturas

A altura máxima será a existente onde se conserven preexistencias, podendo modificarse para complemento da normativa de habitabilidade. Nos demais casos B+1, cando se trate de solares con desnivel, a aplicación da altura, tanto en metros como en número de plantas, referirase a que se sitúe na cota mais baixa de terreos.

Como criterio xeral manteranse as alturas existentes podendo aumentarse, como proxecto conxunto de todas as edificacións adosadas para igualar cornisas e cubertas, ou para o cumprimento da normativa de habitabilidade.

Nas construcións de nova planta a altura mínima da planta baixa será de 2,50 metros, non podendo sobrepasar os 3,00 metros.

Nas obras de rehabilitación ou reforma non será aplicable o disposto no punto anterior.

#### 3.- Alienacións

Defínese en xeral un único tipo de aliñación, delimitada po las edificacións ou muros preexistentes.

4.- Cubertas e aproveitamento baixo cuberta a liña de cuberta será uniforme e continua para todas as edificacións que formen un conxunto ou adosamento de edificacións.

Permítese o aproveitamento baixo-cuberta para o uso de vivenda, a altura máxima do cumio será de 2,20 metros medidos a partir da cara superior do último forxado.

A pendente dos faldróns de cuberta, non pasarán en ningún dos casos de 30°. Os faldróns da cuberta xuntaranse nun punto ou nunha liña (cumieira), descurrido sempre coa mesma pendente, prohibíndose as crevas de pendentes nos faldróns.

Prohíbese expresamente a formación de bufardas ou similares nos planos da cuberta.

#### 5.- Corpos voados

Prohíbense os corpos voados a partir do parámetro da fachada, excepto os formados por miradores, corredores, solainas e galerías, que se adapten o carácter e tipoloxía dos existentes no resto do núcleo.

En cando a balcóns, patines, solainas, corredores, cornisas, aleiros, antepeitos e calquera outro elemento voado de carácter tradicional, soamente permítese a reconstrución ou compleción dos existentes.

Os corredores que unen as edificacións por encima do viario público, característicos da zona, e de un alto valor patrimonial, manteranse na súa totalidade, nas súas estritas características formais, construtivas e de volumetría actual.

#### 6.- Corpos exteriores as alienacións

Manteranse na súa totalidade os patines exteriores e de acceso as vivendas, prohibíndose o seu cerramento ou alteración.

#### 7.- Proporción oco/muro

Terase en conta a súa integración coa das edificacións do entorno, ben por adecuación, ben por contraste.

## 8.- Materiais

- Dos muros

Nos cerramentos exteriores empregarase a pedra de laxa de xisto dispostos en ringleiras, con intercalacións de pedras de granito para dar robustez a construción. No núcleo de Albergueria estes cerramentos serán de cantería de granito, como corresponde a xeoloxía do lugar.

En todo muro de cantería de nova execución, ampliación ou rehabilitación será esixible o uso da pedra da mesma tonalidade, características e acabado que a existente no núcleo.

Prohíbese a imitación de materiais, tales como o granito, en acabados, así como a utilización de chapados. Tamén prohíbese o granito pulido ou serrado en elementos de acabados.

Prohíbese igualmente a utilización de cerámicas como materiais de aplacado dos muros de cerramento.

As fachadas das edificacións que dean a patios, xardín e en xeral, as vistas desde calquera punto deberán dispor de un tratamento de materiais iguais os das fachadas que dean os espazos públicos.

Os encintados das fábricas de cantería serán de morteiro de cal e de arena fina.

Permitirase a utilización de novos materiais en acabados de fachadas sempre que o elemento de acabado sexa lixeiro.

- Carpintería exterior

Recomendase que o material a utilizar para a construción de bastidores, cercos e follas de ventás e portas sexa a madeira pintada o aceite ou tratada con barnices de poro aberto. Permítese outros materiais (aluminio lacado ou ferro) sempre que forme un único plano en fachada. Prohíbese expresamente as ventas corredoiras.

Para antepeitos e barandas soamente autorízase a madeira ou aceiro resoltos de forma sinxela.

Prohíbese a persiana por o exterior das carpinterías, recomendándose a contra por o interior.

- Cubertas

As cubertas serán forzosamente de lousa. Os beirados de cubertas resolveranse de forma sinxela, con un voo máximo en prolongación da cuberta de 30 cms, con canto mínimo e lixeiro.

- Outras condicións

Os corredores, un dos elementos máis característico das vivendas da zona, poden ser voados sobre canzorros de madeira empotrados nos muros, e apoiados sobre vigas de madeira que van dende a cima da escaleira o muro lateral. En canto a estrutura do corredor será de madeira. O chan estará formado por un latizo de táboas de piso. Os esteos ou columnas, destinadas a soste-la estrutura do tellado serán de madeira de sección cadrada ou ochavados, e entre estes colocarse a baranda que será con balaústres de madeira ou listóns.

## 2.- Zona de Expansión dos Núcleos

### a) Definición e ámbito

Comprende esta norma aquelas zonas das aldeas, lugares e rueiros, que constitúen a trama de extensión dos núcleos primixenios, que constitúen o solo por onde cabe unha expansión edificadora. A delimitación figura grafada nos planos de ordenación.

### b) Sistema de ordenación

A edificación neste tipo de chan será obrigadamente de carácter exento.

Excepcionalmente, permitirase a edificación arrimada a medianeiras xa existentes. Tamén se permitirá, con carácter excepcional a construción entre medianeiras na marxe do vial onde existan tres ou máis edificacións en fieira.

c) Parámetros de edificación

- Aliñamentos

Veñen expresados en planos de ordenación. No seu defecto as edificacións deberán cumprir cos seguintes recuados mínimos para a edificación a partir do eixo das vías:

- Vías pertencentes ó sistema xeral viario: o fixado polo titular da estrada.
- Outras vías: 6 metros para as estradas e pistas de comunicación entre núcleos, e 4 metros para as interiores dos núcleos.

Nos tramos de vías citadas como “outras vías” que, con anterioridade á aprobación do P.X.O.M., se atopen consolidadas pola edificación a distancias inferiores, as novas edificacións poderanse adaptar ós recuados dominantes.

- Liña de peche

Cumprirá cos seguintes recuados a partir do eixo das vías.

Vías do sistema xeral: segundo o establecido polo titular da vía.

Resto de vías: alomenos 6 metros nas vías de relación entre núcleos e 4 metros nas do interior dos núcleos.

- Situación da edificación

A edificación exenta poderá situarse libremente dentro da parcela sen saír da área delimitada como núcleo.

- Separación a lindeiros

O recuado mínimo a lindeiros laterais e posteriores será de 3 metros. Non obstante permitiranse arrimados os lindes laterais daquelas edificacións auxiliares que non acaden os 3 metros de altura se sitúan exentos verbo da edificación principal e se sitúan na parte posterior da parcela.

- Ocupación máxima da parcela

Será do 30%, a estes efectos computarán ademais da edificación principal, as edificacións auxiliares e complementarias.

Excepcionalmente permitirase ocupacións maiores cando se trate da renovación de edificios existentes; neste caso a ocupación máxima non poderá supera-la da edificación anterior obxecto da renovación, ou cando se trate de edificacións novas en parcelas situadas entre edificacións existentes.

- Edificabilidade

A edificabilidade máxima será de  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a efectos de edificabilidade, computará tanto a edificación principal como as auxiliares que superen os  $30 \text{ m}^2$  en planta.

- Altura máxima

A altura máxima das construcións será de 7 metros, equivalente a baixo e unha planta alta, medidos no centro de tódalas fachadas desde a rasante natural do terreo ó arrinque inferior da vertente de cuberta.

- Cuberta

A cuberta terá unha pendente máxima de 35°. Estará formada por planos continuos sen crebas nas súas vertentes e unha altura máxima de 3,50 metros. Permítese o aproveitamento baixo cuberta como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por ventás inclinadas, situadas no plano das vertentes.

- Voos

Os voos abertos (balcóns) permítese ca tipoloxía de corredor, solaina e balcón. Os voos pechados terán que ser tipo galería ou mirador.

Os voos permítese en todas as fachadas con un máximo de 1 metro computando estes a efectos de edificabilidade e a efecto de recuamento.

- Parcela mínima

A parcela mínima edificable delimitada dentro da ordenanza non será inferior a 600 m<sup>2</sup>.

- Condicións de uso

Permítese os seguintes usos:

- Vivenda categoría 1ª ( vivenda unifamiliar)
- Comercial en categoría 1ª.
- Relixioso
- Garaxe aparcamento en categoría 1ª
- Industrial categoría 1ª.
- Hostaleiro (bares, restaurantes, e turismo rural)
- Sociocultural categoría 1ª.
- Sanitario asistencial
- Educativo ou docente categoría 1ª

- Servizos públicos, agás novos cemiterios
- Agropecuario categoría 1ª

### **Artigo 93.- Tipoloxía da edificación nos núcleos rurais de Laza**

As novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas construtivas tradicionais e comúns do propio asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregarase a pedra e outros materiais tradicionais. Poderán empregarse outros materiais sempre que se garanta a súa adecuación ó contorno. A carpintería exterior deberá ser de madeira pintada ou de aluminio lacado e con cores acordes co medio rural.

O volume máximo das novas edificacións será similar ás edificacións tradicionais existentes. A cuberta terá unha pendente máxima de 35° e a terminación da cubrición será tella cerámica o lousa de pizarra, segundo o predominante no núcleo. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas.

Sistema construtivo.- Nos cerramentos exteriores usarase o granito en cachotería, perpiaños e sillería. A técnica mais usada en todo o concello e do “Xisto” mesturándose este co granito nas paredes de cachotería, técnica que se recomenda para as novas construcións e para as de ampliación e reforma.

Os ocos exteriores serán de dimensións non moi grandes, co contorno en cantería cando o muro sexa de cachotería. As pezas de cantería usadas no contorno destes ocos estarán formadas pola lumieira, tranqueiro, agulla e antepeito.

## **Artigo 94.- Solo urbanizable**

1.- Constitúen o solo urbanizable de Laza, os terreos que non teñen a condición de solo urbano, de núcleo rural, nin rústico e que poden ser obxecto de transformación urbanística nos termos establecidos neste P.X.O.M.

2.- *O Plan Xeral diferencia unha única categoría:*

Solo urbanizable non delimitado ou diferido, integrado polos terreos que o Plan Xeral clasifica como solo urbanizable.

Para que se produza a transformación deste solo é obrigado aproba-lo planeamento de desenvolvemento, isto é, o plano de sectorización.

No solo urbanizable non-delimitado, en tanto non se aprobe o correspondente Plan de Sectorización, aplicarase o réxime establecido para o solo rústico.

3.- *Deberes dos propietarios de solo urbanizable*

Unha vez aprobado o planeamento que estableza a ordenación detallada, a transformación do solo urbanizable comportará para os seus propietarios os seguintes deberes:

- a) Cederlle obrigatoria e gratuitamente á Administración municipal todo o solo necesario para os viais, espazos libres, zonas verdes e dotacións públicas de carácter local ó servizo do sector no que os terreos resulten incluídos.
- b) Ceder obrigatoria e gratuitamente e sen cargas o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o plan xeral ou plan de sectorización inclúa ou adscriba ó sector no que estean comprendidos os terreos, a executa-la súa urbanización unicamente dos incluídos no sector nas condicións que determina o plan.

- c) Custear e, se é o caso, executa-las infraestruturas de conexión cos sistemas xerais existentes, así como as obras necesarias para a ampliación e reforzo dos citados sistemas, de forma que se asegure o seu correcto funcionamento en función das características do sector e de conformidade cos requisitos e condicións que estableza o plan xeral.
- d) Cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á Administración municipal o solo correspondente ó 10% do aproveitamento tipo da área de reparto. A administración actuante non terá que contribuír ós custos de urbanización dos terreos nos que se localice este aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios.
- e) Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas derivados do planeamento, con anterioridade ó inicio da execución material daquel.
- f) Custear e, se é o caso, executa-las obras de urbanización do sector, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e en funcionamento, nos prazos establecidos polo planeamento, sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación das redes de subministracións con cargo ás empresas que presten os correspondentes servizos.
- g) Edifica-los soares no prazo que, se é o caso, estableza o planeamento.

#### *4.- Aproveitamento urbanístico*

O aproveitamento urbanístico dos propietarios de solo urbanizable será o resultado de aplicarlle á superficie dos seus predios respectivos o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.

#### *5.- Solo urbanizable non delimitado para uso industrial*

- a) Definición e ámbito de aplicación

- O solo urbanizable non delimitado que se recolle no plan xeral correspondese co solo urbanizable diferido o que se refire o artigo 14.2.b) da Lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.
- O seu ámbito de aplicación e o delimitado nos planos de ordenación municipal escala 1:5.000, e que se empraza próximo o núcleo da capitalidade.
- De acordo co estatuto legal de este solo, sinalado no artigo 58 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004 o plan xeral define os criterios para delimitar os correspondentes sectores, tales como os relativos a magnitude, usos, intensidades de uso, dotacións ou equipamentos.
- Sen prexuízo das condicións particulares establecidas neste capítulo, os planes de sectorización que desenrolan o solo urbanizable non delimitado seranlle de aplicación as condicións establecidas para os plans parciais, coa particularidade que a estrutura da rede viaria que se formule polo plan de sectorización correspondente non poderá de ningunha forma, condiciona-la accesibilidade de ámbitos colindantes ou achegados.

#### b) Desenvolvemento urbanístico

Para a incorporación ó proceso de desenvolvemento urbanístico será preciso a redacción e aprobación dos correspondentes plans de sectorización.

#### c) Especificidades propias deste tipo de plans de sectorización.

Os Plans desta natureza, deberán:

- Xustifica-la viabilidade da iniciativa formulada e a súa coherencia coas estratexias do plan xeral que desenvolvan e coa estrutura xeral do territorio prevista no dito plan xeral.
- Garanti-lo enlace da área delimitada no plan de sectorización coas redes viarias e servizos integrantes da estrutura do territorio municipal, trala determinación dos elementos e redes exteriores de

infraestruturas sobre os que se vaia apoiar a actuación no plan de sectorización desenvolvido, para o cal será preciso que:

- As vías de conexión cos sistemas xerais non deberán ter menor sección que aquelas coas que se conectan (mínimo 16 m.).
  - As redes de servizos deberán axustarse ó disposto nas normas básicas de urbanización vixentes, e as contidas no presente P.X.O.M. no que atinxe a dimensións, disposicións, materiais, etc.
- Sinalar medidas precisas para a integración da iniciativa no ámbito do solo rústico onde se formula, así como as medidas que se determinan para mellora-las condicións e os equipamentos das áreas de solo urbano existentes no contorno da zona que se pretende desenvolver.
  - Establecemento de garantías para o exacto cumprimento de tódalas obrigas e compromisos que o desenvolvemento urbanístico conleva, ben sexa en metálico, en valores públicos ou mercé a aval bancario, e nas cantidades que se determinan pola administración.

d) Outras determinacións dos plans de sectorización

- Dentro da área homoxénea non se poderán delimitar sectores de forma tal que, consecuencia da delimitación proposta puideran resultar ámbitos xeográficos incapaces de constituír por si solos un novo sector independente, xa sexa por non reunir a superficie mínima ou por ofrecer características físicas que fagan imposible o seu posterior desenrolo como sector autónomo.
- Os sectores que se delimiten nas respectivas propostas deberán constituír un ámbito continuo.

e) Usos compatibles e prohibidos

As áreas de solo urbanizable non delimitado grafiadas nos planos de ordenación considerase como uso principal o industrial e uso compatible o terciario e dotacional.

f) Tipoloxía da edificación

A área de solo urbanizable non delimitado de uso industrial o plan de sectorización establecerá as correspondentes tipoloxías edificatorias permitidas para estes usos.

g) Reservas mínimas

As reservas mínimas que se han de ter en conta nos plans de sectorización, son as establecidas no artigo 47 da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004 para o solo urbanizable.

h) Infraestruturas

O plan de sectorización amais de prever e garanti-lo enlace da área co sistema xeral de comunicacións, establecerá e deseñará a rede de comunicacións interna, co sinalamento de aliñamentos e rasantes. a sección transversal do viario principal non será menor de 16 metros e o secundario non baixará en ningún caso de 8 metros.

Con respecto das infraestruturas de servizos, quedará garantido que os servizos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais, enerxía eléctrica, etc, teñan a dimensión acaída á os usos previstos. No caso de que os sistemas xerais de conexión precisen de reforzamento o plan de sectorización indicará as medidas concretas para adoptar, que terán que se plasmar nos correspondentes proxectos de urbanización, correndo a cargo dos promotores do desenvolvemento urbanístico de que se trate.

i) Plan de etapas

O plano de sectorización deberá contar cun plan de etapas no que se especifique o desenvolvemento no tempo das súas determinacións.

j) Planimetría

Tanto os planos de información como os de ordenación deberanse elaborarse a unha escala mínima 1:2.000.

Os planos de información recollerán con nitidez todo o relativo ó medio físico, así como á realidade catastral.

Os planos do plan sectorial conterán como mínimo:

- Delimitación
- Zonificación, con asignación de usos, sistema de espazos libres, dotacións, etc.
- Rede viaria, co sinalamento de aliñamento e conexións co sistema xeral de comunicacións.
- Rede de servizo
- Plan de etapas

k) Aproveitamento

O plan de sectorización, determinará o aproveitamento tipo do sector delimitado, dividindo o aproveitamento lucrativo total da área, pola superficie total da área.

A tipoloxía edificatoria será en nave illada, pareada e adosada.

l) Condicións de edificación para a área de uso industrial

O uso global será industrial-terciario con un aproveitamento de  $0,8\text{m}^2/\text{m}^2$  e unha ocupación máxima do 50% do sector que se delimite para este uso.

## **Artigo 95.- Solo Rústico**

### *1.- Definición*

Constituirán o solo rústico os terreos que deban ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico e, en todo caso, os seguintes:

- a) Os terreos sometidos a un réxime específico de protección incompatible coa súa urbanización, de conformidade coa lexislación de ordenación do territorio ou coa normativa reguladora do dominio público, as costas, o medio ambiente, o patrimonio cultural, as infraestruturas e doutros sectores que xustifiquen a necesidade de protección.
- b) Os terreos que, sen estaren incluídos entre os anteriores, presenten relevantes valores naturais, ambientais, paisaxísticos, produtivos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos ou outros que os fagan merecedores de protección ou cun aproveitamento que deba someterse a limitacións específicas.
- c) Os terreos que, tendo sufrido unha degradación dos valores enunciados no apartado anterior, deban protexerse a fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación dos ditos valores.
- d) Os terreos ameazados por riscos naturais ou tecnolóxicos, incompatibles coa súa urbanización, tales como inundación, erosión, afundimento, incendio, contaminación ou calquera outro tipo de catástrofes, ou que simplemente perturben o medio ambiente ou a seguridade e saúde.
- e) Os terreos que o Plan Xeral ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inadecuados para o desenvolvemento urbanístico en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.

## 2.- *Facultades e deberes dos propietarios en solo rústico*

Os propietarios de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, gozar e dispoñer deles de conformidade coa natureza e destino rústico daqueles. Para estes efectos, os propietarios poderán levar a cabo:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, cavadura e disecación, así como valados con elementos naturais ou de sebes.
- b) Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora de masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario, de conformidade coa lexislación aplicable en materia forestal.  
Ademais poderán levar a cabo as actuacións complementarias e imprescindibles para o aproveitamento madeireiro, tales como a apertura de vías de saca temporais, os cargadoiros temporais de madeira e o estacionamento temporal de maquinaria forestal, sempre que os propietarios se comprometan a repañer os terreos ao seu estado anterior.
- c) Outras accións autorizadas nos termos previstos nesta lei 9/2.002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004.

Os propietarios de solo rústico deberán:

- a) Destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinxéticos, ambientais ou a outros vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, se é o caso, establezan esta lei, o planeamento urbanístico e os instrumentos de ordenación do territorio.
- b) Solicitar autorización da Comunidade Autónoma para o exercicio das actividades autorizables, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial correspondente.

- c) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, a oportuna licenza municipal para o exercicio das actividades previstas no artigo 33 da lei 9/2.002., coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004.
- d) Realizar ou permitir realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e a vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar riscos de inundación, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como da seguridade e saúde pública.
- e) Cumpri-las obrigacións e condicións sinaladas na lei do solo para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de solo rústico, así como as maiores restricións que sobre elas impón o planeamento urbanístico e a autorización autonómica outorgada ó amparo da Lei do solo.

### 3.- *Categorías*

No solo rústico distingúiranse as seguintes categorías:

- Solo rústico de protección ordinaria, constituído polos terreos que o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, por razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, polo alto impacto territorial que implicaría a súa urbanización, polos riscos naturais ou tecnolóxicos ou en consideración os principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.
- Solo rústico especialmente protexido, constituído polos terreos que polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos, culturais, suxeitos a limitacións ou servidumes para a protección do dominio público ou doutra índole deban estar sometidos a algún réxime especial de protección

incompatible coa súa transformación, de acordo co suposto neste apartado. Dentro deste tipo de solo rústico especialmente protexido distinguíranse as seguintes categorías:

- Solo rústico de protección agropecuaria, constituído polos terreos de alta produtividade agrícola ou gandeira, posta de manifesto pola existencia de explotacións que a avalen ou polas propias características ou potencialidade dos terreos ou das zonas onde se enclaven, así como polos que sexan obxecto de concentración parcelaria a partir da entrada en vigor da lei 9/2.002 e polos terreos concentrados con resolución firme producida nos 10 anos anteriores a esta data, agás que deban ser incluídos na categoría de solo rústico protección forestal.
- Solo rústico de protección forestal, constituído polos terreos destinados a explotacións forestais e os que sustenten masas arbóreas que deban ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, produtivas, paisaxísticas, recreativas ou de protección do solo, e igualmente por aqueles terreos de monte que, aínda cando non sustenten masas arbóreas, deban ser protexidos por cumprir-las ditas funcións e, en todo caso, polas áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquelas que sufrisen os efectos dun incendio a partir da entrada en vigor da lei 9/2.002 ou nos cinco anos anteriores a ela. Igualmente considéranse solo rústico de protección forestal aquelas terras que declare a administración competente como áreas de especial produtividade forestal; os montes públicos e os montes veciñais en man común

Non obstante, os montes veciñais en man común poderán ser cualificados como solo rústico de protección forestal ou incorporados a calquera outra categoría de solo rústico especialmente protexido que se considere mais adecuada.

Excepcionalmente, o Plan Xeral poderá excluír desta categoría as áreas sen masas arboradas merecedoras de protección, lindantes sen

solución de continuidade co solo urbano ou cos núcleos rurais, que resulten necesarias para o desenvolvemento urbanístico racional.

- Solo rústico de protección de infraestruturas, constituído polos terreos rústicos destinados á localización de infraestruturas e as súas zonas de afección non susceptible de transformación, como son as de comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento, saneamento e depuración de auga, as de xestión de residuos sólidos, as derivadas da política enerxética ou calquera outra que xustifique a necesidade de afectar unha parte do territorio, conforme as previsións dos instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio.
- Solo rústico de protección de augas, constituído polos terreos, situados fora dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes de auga e como leito ou fondo das lagoas e encoros, terreos inundados e zonas húmidas e as súas zonas de servidume.

Así mesmo, incluíranse nesta categoría as zonas de protección que pa tal efecto delimiten os instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio que se estenderán, como mínimo, á zona de policía definida pola lexislación de augas, agás que o plan xustifique suficientemente a redución. Igualmente terán a dita consideración os terreos situados fora dos núcleos rurais e do solo urbano, con risco de inundación, e aqueles baixo os cales existan augas subterráneas que deban ser protexidas.

Malia o anterior, as correntes de auga de escasa entidade, que discorran dentro do ámbito dun sector de solo urbanizable quedarán debidamente integradas no sistema de espazos libres públicos, con suxeición ao réxime do solo urbanizable.

- Solo rústico de protección de espazos naturais, constituído polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da Lei 9/2.001, de conservación da natureza, ou da lexislación reguladora

dos espazos naturais, a flora e a fauna. Igualmente terán a dita consideración os terreos que os instrumentos de ordenación do territorio, as normas provinciais de planeamento ou o planeamento urbanístico consideren necesario protexer polos seus valores naturais, ambientais, científicos ou recreativos.

No Concello de Laza por medio do Decreto 72/2004 do 2 de Abril decláranse como zonas de especial protección dous valores naturais o “Río Támega” e o “Macizo Central”.

- Solo rústico de protección paisaxística, constituído polos terreos que Determine o planeamento urbanístico ou os instrumentos e ordenación do territorio coa finalidade de preservar as vistas panorámicas do territorio.
- Solo rústico protección patrimonio arqueolóxico, constituído polos Terreos protexidos coa finalidade de preservar os restos arqueolóxicos.
- Cando un terreo, polas súas características, poida corresponder a varias categorías de solo rústico, optarase entre incluílo na categoría que outorgue maior protección ou ben incluílo en varias categorías, cuns réximes que se aplicarán de forma complementaria; neste caso, se produce contradición entre os ditos réximes, prevalecerá a que outorgue maior protección.
- Sen prexuízo de mante-la súa clasificación como solo rústico especialmente protexido, poderán adscribirse os terreos como sistema xeral de espazos libres e zonas verdes públicas ós novos desenvolvementos urbanísticos que estean previstos nos terreos lindantes, sen que se teña en conta a súa superficie para os efectos de cómputo de edificabilidade nin densidade.

#### 4.- Usos y actividades en solo rústico

##### 1.- Actividades e usos non construtivos:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos o rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- d) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó aire libre.
- e) Actividades extractivas, incluída a explotación minería, as canteiras e a extracción de áridos ou terras.

##### 2.- Actividades e usos construtivos:

- a) Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- b) Construcións e instalacións destinadas ó apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.
- c) Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.
- d) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- e) Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras de medio onde se localicen.

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

En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestruturas e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 metros cadrados edificadas precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido polo artigo 41 da Lei 9/2.002, modificada pola 15/2.004.

- g) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 da Lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004 poderán permitirse equipamentos sanitarios, asistenciais e educativos, públicos ou privados, que en ningún caso poderán situarse a unha distancia superior a 1.000 metros do solo urbano.

- h) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- i) Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo artigo 42.1 C da Lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.
- j) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.
- k) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.
- l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

### 5.- Usos en solo rústico

1.- Os usos en solo rústico relacionados no apartado anterior determínanse nos apartados seguintes, para cada categoría de solo, como:

- a) Usos permitidos: os compatibles coa protección de cada categoría de solo rústico, sen prexuízo da esixibilidade de licenza urbanística municipal e das demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.
- b) Usos autorizables: os suxeitos a autorización da Administración autonómica, previamente á licenza urbanística municipal e nos que deban valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen un risco relevante de deterioración dos valores protexidos.

2.- No solo rústico especialmente protexido para zonas con interese patrimonial, artístico ou histórico, antes do outorgamento da licenza municipal será necesario obter o preceptivo informe favorable do organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

3.- Serán nulas de pleno dereito as autorizacións e licencias que se outorguen para usos prohibidos, así como as licencias municipais outorgadas para usos autorizables sen a previa e preceptiva autorización autonómica ou en contra das súas condicións.

4.- Non necesitarán autorización autonómica previa, para os efectos da lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004, as infraestruturas, dotacións e instalacións previstas nun proxecto sectorial aprobado ó amparo da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia.

## *6.- Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras*

1.- Non está permitida a apertura de novos camiños ou pistas no solo rústico que non estean expresamente recollidos no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, agás os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola administración competente en materia de agricultura, de montes ou de medio ambiente e aqueles que obtiveran a correspondente autorización autonómica de conformidade co disposto no artigo 41 da Lei 9/2.002., coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004.

En todo caso, a execución de novas pistas ou camiños que afecten solo rústico de protección de espazos naturais e de interese paisaxístico estará suxeita á avaliación de efectos ambientais que prevé a Lei 1/1995, do 22 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia.

2.- As novas aperturas de camiños ou pistas que se poidan realizar deberán adaptarse ás condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizándose ou corrixíndose o seu impacto ambiental.

3.- Con carácter xeral quedan prohibidos os movementos de terra que alteren a topografía natural dos terreos rústicos.

## *7.- Solo rústico protección ordinaria*

### *7.1.- Definición y ámbito*

Solo rústico de protección ordinaria, constituído polos terreos que o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, por razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, polo alto impacto territorial que implicaría a súa urbanización polos riscos naturais ou tecnolóxicos ou en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.

## 7.2.- Réxime do solo e usos permitidos

O réxime do solo rústico de protección ordinaria ten por finalidade garantir a utilización racional dos recursos naturais e o desenvolvemento urbanístico sostible.

- Usos permitidos por licenza municipal directamente:

- a) Actividades de ocio, tales como practica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- c) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestruturas e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 metros cadrados edificadas precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido polo artigo 41 da Lei 9/2.002 modificada pola Lei 15/2.004.

- d) Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidos polo artigo 42.1.c) da mencionada Lei.

- Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

O resto dos usos relacionados no artigo 33 da Lei 9/2.002 coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo. Estes usos son os seguintes:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragases, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó aire libre.
- c) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras.
- d) Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- e) Construcións e instalacións destinadas ó apoio de gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.
- f) Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.
- g) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- h) Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- i) Construcións e instalación para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo.  
Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 da Lei 9/2.002 coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004, poderán permitirse equipamentos sanitarios, asistenciais e educativos, públicos ou privados, que en ningún caso poderán situarse a unha distancia superior a 1.000 metros do solo urbano.
- j) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.

- k) Actividades de carácter deportivo, cultural o recreativo que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.
- l) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.
- m) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- n) Outras actividades análogas que se determinen regulamentariamente e coordinadas entre a lexislación sectorial e a Lei 9/2.002 coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004.

#### *8.- Solo rústico de especial protección agropecuaria forestal ou de infraestruturas*

O réxime dos solos rústicos de protección agropecuaria e forestal ten por finalidade principal preservar os terreos de alta produtividade e garantir a utilización racional dos recursos naturais e o desenvolvemento urbanístico sostible. O réxime do solo rústico de protección de infraestruturas, sen prexuízo do establecido na súa específica lexislación reguladora, ten por obxecto preservar as infraestruturas existentes ou de nova creación.

##### 1.- Usos permitidos por licenza municipal:

- a) Actividades e ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- c) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren. En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestruturas e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 metros cadrados edificadas

precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido polo artigo 41 da Lei 9/2.002 coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004.

- d) Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo artigo 42.1.c) da Lei 9/2.002 coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004.

En solo rústico de protección de infraestruturas, permitirase as instalacións necesarias para a execución e funcionamento da correspondente infraestruturas.

## 2.- Usos autorizables pola comunidade autónoma

### 2.1.- En solo rústico protección agropecuaria:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos, e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó aire libre.
- c) Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- d) Construcións e instalacións destinadas ó apoio de gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.
- e) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- f) Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- g) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- h) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.

- i) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino de predio ou da explotación do recurso natural.
- j) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

## 2.2.- En solo rústico protección forestal

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó aire libre.
- c) Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- d) Construcións e instalacións forestais destinadas ó apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.
- e) Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.
- f) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- g) Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- h) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo.
- i) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.

- j) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan o aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.
- k) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.
- l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

### 2.3.- En solo rústico de protección de infraestruturas

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- c) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

### 3.- Usos prohibidos:

Todos os demais

### *9.- Solo rústico protección das augas de interese paisaxístico e de patrimonio cultural e arqueolóxico*

O réxime xeral do solo rústico de proteccións das augas, de interese paisaxístico e do patrimonio cultural, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por

obxecta preserva o dominio público hidráulico e marítimo e o seu contorno, así como os espazos de interese paisaxístico e o de patrimonio cultural, quedando suxeitos ó seguinte réxime:

#### 1.- Usos permitidos por licenza municipal

- a) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- c) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- d) Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo artigo 42.1.c) da Lei 9/2.002, coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004

#### 2.- Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- c) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- d) Tamén serán autorizables as actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e disfrute do dominio público, do medio natural e do patrimonio cultural, e os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non implique a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Ademais dos usos anteriormente indicados, poderán autorizarse especificamente as construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistema de depuración de augas e instalacións mínimas necesarias para a práctica dos deportes náuticos.

### 3.- Usos prohibidos

Tódolos demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

### 4.- Leitos, ribeiras e marxes

Enténdese por leito natural dunha corrente continua ou discontinua o terreo cuberto polas augas nas máximas crecidas ordinarias.

Enténdese por ribeiras as faixas laterais dos leitos públicos situadas por riba do nivel de augas abaixo, e por marxes os terreos que limitan cos leitos.

#### 4.1.- Zona de servidume

As marxes en toda a súa extensión lonxitudinal están suxeitos a unha zona de servidume de 5 metros de ancho, para uso público, e ten os seguintes fins:

- a) Paso para o servizo de persoal de vixilancia do leito.
- b) Paso para o exercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para o salvamento de persoas e bens.
- d) Varado e amarre de embarcacións de forma ocasional e en caso de necesidade.

Os propietarios desta zona de servidume poderán sementar e plantar especies non arbóreas, sempre que non impidan o paso sinalado, e non poderán edificar sen obte-la autorización pertinente, que se outorgará só en casos moi xustificadas e sempre que a función da edificación sexa algunha das previstas no presente P.X.O.M. na clasificación

de solo rústico protección de augas; para efectuar plantacións de especies arbóreas tamén se necesitará a autorización do organismo da bacía.

#### 4.2.- Zona de policía

Comprende unha zona de alomenos 100 metros de ancho, medidos horizontalmente a partir do leito, na que se condiciona o uso de solo e as actividades que se desenvolven, e quedan sometidas ó disposto no regulamento citado:

- a) As alteracións substanciais do relevo natural do terreo.
- b) As extraccións de áridos
- c) As construcións de todo tipo, teñan carácter definitivo ou provisional.
- d) Calquera outro uso ou actividade que suporía un obstáculo para a corrente en réxime de avenidas ou que poida ser causa de degradación ou deterioración do dominio público hidráulico.

Segundo establece o artigo 32.d da Lei 9/2.002 coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004, os terreos, situados na zona de policía, situados fora dos núcleos están clasificados polo P.X.O.M., como solo rústico protección de augas, e están suxeitos en canto a usos autorizados e autorizables, o establecido nos puntos 1, 2 e 3 de este apartado 9.

#### *10.- Solo rústico de protección de espazos naturais*

O réxime do solo rústico de protección de espazos naturais, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto preservar os seus valores naturais, paisaxísticos e tradicionais.

En Laza constitúen espazo natural o espazo delimitado como zonas de especial protección dos valores naturais o Macizo Central e o río Támea.

#### 1.- Usos permitidos por licenza municipal

- a) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- b) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- c) Cerramento ou valado de predios nas condicións establecidas polo artigo 42.1.c) da Lei 9/2.002 coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004.

## 2.- Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- c) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- d) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura. Para autorizar este uso será necesario obter o previo informe favorable da Consellería competente en materia de conservación de espazos naturais.
- e) Tamén serán autorizables as actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e disfrute do medio natural, e os que poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non implique a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Complementariamente os usos descritos anteriormente o solo rústico de espazos naturais, aplicaráselle a lexislación ambiental vixente.

*11.- Edificacións existentes de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico*

permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo de autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo 41 da Lei 9/2.002 coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

*12.- Condicións xerais das edificacións no solo rústico*

1.- Para outorgar licenza ou autorizar calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

- a) Garanti-lo acceso rodado público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, a subministración de enerxía eléctrica, a recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos e, se é o caso, a previsión de aparcadoiros suficientes, así como corrixi-las repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestructuras existentes. Estas solucións deberán ser asumidas como custo a cargo exclusivo do promotor da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e achegando as garantías esixidas para o efecto pola administración na forma que regulamentariamente se determine e que poderán consistir na esixencia de prestar aval do exacto cumprimento dos ditos compromisos por importe do 10% do custo estimado para a implantación ou o reforzo dos servizos.
- b) Preve-las medidas correctoras necesarias para minimiza-la incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguirla menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, dos recursos produtivos e do medio natural, así

como a preservación do patrimonio cultural e da singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

c) Cumpli-las seguintes condicións de edificación:

- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá nunca do 20% da superficie do predio non obstante, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras e os establecementos de acuicultura poderán ocupar ata o 40% da superficie da parcela. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, cando menos, nun terzo da superficie da parcela.
- O volume máximo da edificación será similar ás edificacións tradicionais existentes no contorno. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencia do uso ou actividade autorizable, deberá descompoñerse en dous ou mais volumes conectados entre si, con fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.
- As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do contorno, en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos e solucións de cuberta que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes. Agás en casos debidamente xustificadas pola calidade arquitectónica do proxecto, os materiais que se vaian utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica.
- Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal ou de infraestructuras, a altura máxima das edificacións non poderá superar as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de tódalas fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da

vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá superar os 7 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superalos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán superar unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma.

- As características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais acordes cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.
- Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen a altura de 1,00 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,50 metros. En todo caso, deberán realizarse con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica agás que sexan debidamente revestido e pintados.

d) Cumprí-las seguintes condicións de posición e implantación:

- A superficie mínima da parcela sobre a que se situará a edificación será a establecida en cada caso por esta ordenanza sen que para tal efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.
- Os edificios localizaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ó terreo e ó lugar máis apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.

- Os recuamentos das construcións ós lindes da parcela deberán garanti-la condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5 metros.
  - As condicións da abancalamiento obrigatorio e de acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de xeito que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.
  - Manterase o estado natural dos terreos, ou, se é o caso, o uso agrario deles ou con plantación de arboredo ou especies vexetais en, como mínimo, a metade da superficie da parcela.
- f) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real do predio á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ó uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.
- g) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses contando desde o outorgamento da licenza municipal correspondente, debendo concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, contando desde o outorgamento da licenza.
- h) Transcorridos os devanditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, logo do expediente tramitado con audiencia do interesado, e será de aplicación o disposto no artigo 203 da Lei 9/2002 coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004.

2.- Ás obras de derrubamento e demolición que se pretendan realizar en solo rústico seralles de aplicación o disposto no artigo 26 da Lei 9/2.002, coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004..

*13.- Condicións adicionais que deben cumpri-las edificacións destinada a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras.*

As edificacións destinada a uso residencial complementario da explotación agrícola ou gandeira, ademais das condicións xerais especificadas cumprirán as seguintes:

- a) A edificación deberá estar intimamente ligada á explotación agrícola ou gandeira do solicitante. Para tal efecto deberá acreditarse fidedigna e imprescindiblemente que o solicitante é titular dunha explotación.
- b) Que a edificación teña a condición de illada, prohibíndose a construción de varias edificacións residenciais sobre unha mesma parcela e as edificacións destinadas a usos residenciais colectivos ou non vinculados á explotación.
- c) A superficie mínima esixible para poder edificar nunca será inferior a 4.000 metros cadrados, a superficie ocupada pola edificación non superará o 5% da superficie neta da parcela.
- d) A edificación residencial non se poderá situar a unha distancia inferior a 100 metros de calquera outra edificación situada en solo rústico, agás as da propia explotación agrícola ou gandeira.

#### *14.- Condicións adicionais para outras actividades construtivas non residenciais*

1.- As construcións en solo rústico distintas das sinaladas no apartado anterior, ademais das condicións xerais especificadas cumprirán as seguintes:

- a) A superficie da parcela na que se sitúe a edificación non será inferior a 5.000 metros cadrados.
- b) Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea.

2.- Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións destinadas

a explotacións agrícolas, gandeiras, cinxéticas e forestais ou o servizo e o funcionamento das infraestructuras e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 25 metros cadrados de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados no artigo 42 da Lei 9/2.002 coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004.

Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto polos apartados 12 e 13 anteriores, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo o uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

Este réxime excepcional só será de aplicación no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestructuras.

3.- As obras de simple conservación e as obras menores ás que fai referencia o artigo 195.3. desta Lei 9/2.002, coas modificacións derivadas da Lei 15/2.004, non precisarán autorización autonómica con anterioridade á obtención da preceptiva licenza urbanística municipal cando se realicen en edificacións que foron construídas ao abeiro das preceptivas licenza urbanística a autorización autonómica.

4.- As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 1.000 metros dos asentamentos de poboación e 250 metros da vivenda máis próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial, a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 200 metros.

Os instrumentos de ordenación do territorio poderán reducir ou aumentar estas distancias dentro do seu ámbito territorial de aplicación, respectando en todo caso o establecido pola lexislación sectorial que sexa de aplicación.

*15.- Procedemento para o outorgamento da autorización Autonómica en solo rústico*

1.- A competencia para o outorgamento da autorización autonómica correspóndelle ó director xeral competente en materia de urbanismo.

2.- O procedemento para a tramitación das autorizacións autonómicas en solo rústico axustarase ás seguintes regras:

- a) O promotor deberá presenta-la solicitude ante o concello acompañada de anteproxecto redactado por técnico competente, co contido que se fixa na circular 2/2.003 de 31 de xullo, sobre o réxime de autorizacións en solo rústico.
- b) O concello someterá o expediente a información pública por un prazo mínimo de vinte días, mediante anuncios que deberán publicarse no taboleiro de anuncios do concello en un dos diarios de maior difusión no municipio. O anuncio na prensa deberá realizarse durante dous días consecutivos indicando, como mínimo, a localización, o uso solicitado, a altura e ocupación da edificación pretendida e o lugar e horario de consulta da documentación completa.
- c) Concluída a información pública, o concello remitiralle o expediente completo tramitado á consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, incluíndo as alegacións presentadas e os informes dos técnicos municipais e do órgano municipal que teña atribuída a competencia para outorga-la licenza de obra.

Transcorrido o prazo de tres meses sen que o concello lle remitise o expediente completo á consellería, os interesados poderán solicita-la subrogación desta última, que lle reclamará o expediente ó concello e proseguirá a tramitación ata a súa resolución.

- d) A conselleira poderá requirir do promotor a documentación e información complementaria que considere necesaria ou ben a reparación das deficiencias da solicitude para adaptarse ó disposto na lei.

Así mesmo, poderá solicitar dos organismos sectoriais correspondentes os informes que e consideren necesarios para resolver.

- e) O director xeral competente en materia de urbanismo examinará a adecuación da solicitude a lei e ós instrumentos de ordenación do territorio e resolverá no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellería competente, concedendo a autorización simplemente ou condicionándoa xustificadamente á introdución de medidas correctoras, ou ben denegándoa motivadamente. Transcorrido o dito prazo sen resolución expresada, entenderase denegada a autorización por silencio administrativo.

# **ORDENANZA DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL**

## **Artigo 96.- Ordenanza de protección do patrimonio cultural**

### 1.- Ámbito e obxecto

O catálogo municipal, que por aplicación da disposición adicional segunda da Lei 8/1995, do 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia, pasará a formar parte do inventario xeral do patrimonio cultural de Galicia, fórmase desde o punto de vista arquitectónico e etnográfico, por todos aqueles bens de interese artístico, histórico, arquitectónico, etnográfico, etc. Este Plan Xeral establece unha relación de edificios e conxuntos para protexer ou conservar por razóns urbanísticas en función do seu valor histórico-artístico ou etnográfico.

No relativo á protección do patrimonio histórico artístico e etnográfico, ademais do presente nesta ordenanza, ateranse en todo o disposto pola Lei 8/1995, do 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia, que ten por obxecto a protección, conservación, posta en valor, difusión e fomento do patrimonio cultural de Galicia, así como a súa investigación e transmisión ás xeracións futuras.

1.1.- Constitúen bens suxeitos a protección urbanística, de acordo coas determinacións da presente ordenanza e a Lei 8/1995, do 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia, os seguintes:

- Os edificios e conxuntos de interese histórico, artístico, arquitectónico e lugares etnográficos, xardíns, parques, eiras, etc. que teñan valor artístico, histórico ou antropológico, reflectidos e identificados nos planos de ordenación e incluídos na relación de bens protexidos do presente P.X.O.M.
- Os restos de xacementos arqueolóxicos e castros, reflectidos nos planos de ordenación e incluídos na relación do patrimonio arqueolóxico do presente P.X.O.M.

- As zonas, enclaves, edificios, construcións, restos ou xacementos que, se é o caso, sexan inventariados polos organismos competentes en materia de patrimonio histórico, artístico e cultural.
- Os elementos illados, identificados nos planos de ordenación que, polo seu pequeno tamaño, teñen recoñecido o seu interese histórico, artístico, etnográfico e cultural. Así, mediante o Decreto 449/1973, do 22 de febreiro, quedan protexidos os hórreos, “cabazos”, “cabaceiros” e “canastros” de máis de 100 anos de antigüidade, e mediante o Decreto 571/1963, do 14 de marzo, os escudos, emblemas, pedras heráldicas, cruceiros e pezas similares de interese histórico-artístico de máis de 100 anos.

1.2.- Os bens obxecto de protección por esta ordenanza quedan incluídos no catálogo de fichas complementario do presente Plano Xeral de Ordenación Municipal.

Os ditos bens figuran reflectidos graficamente e numerados nos planos de ordenación territorial a escala 1/5.000 e a 1/2.000 nos núcleos rurais.

O catálogo ten a consideración de aberto e será susceptible de incorporar novos elementos, ben a instancia do Concello ou ben da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

1.3.- A protección destes edificios e conxuntos vai encamiñada á súa conservación, aceptando a realización de determinadas obras en función das características do obxecto protexido, para o cal se establecen tres niveis de protección:

- a) Integral
- b) Estructural
- c) Ambiental
- d) Tipolóxico

1.4.- Para a protección do contorno dos bens protexidos, dentro dos cales é necesario informe preceptivo e vinculante da Comisión Territorial do Patrimonio Histórico, fíxose unha franxa que se delimita nos planos de ordenación, especificamente para cada elemento (ou intersecando varias se se solapan) ou no caso de non estar grafada, a unha distancia medida desde o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexese, o contorno de protección (art. 30 das Normas complementarias e subsidiarias provinciais) será de:

- 50 metros, cando se trate de elementos etnográficos inventariados (hórreos, cruceiros, petos, etc.).
- 100 metros, cando se trate de elementos de arquitectura relixiosa (conxuntos, parroquias, igrexas, capelas, santuarios, cemiterios, etc), arquitectura civil (edificios singulares, pontes, fontes, etc), e outros elementos inventariados.

1.5.- Nos elementos catalogados e no seu contorno de protección, todos aqueles usos e construcións enumerados no artigo 10 do Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia, mentres non se redacte o planeamento correspondente, será preciso o informe previo da Comisión Territorial do Patrimonio Histórico, que terá carácter preceptivo e vinculante respecto ás condicións físicas que sexan requiridas para garanti-la harmonización coas características dos bens protexidos.

1.6.- Con carácter xeral a ampliación ou reforma dos cemiterios ou camposantos presentes no termo municipal estará sometida a informe preceptivo e vinculante do órgano correspondente da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia.

## *2.- Definición xeral dos tipos de obra permitidos nos edificios*

Conservación: Son aquelas destinadas a cumprir coas obrigas da propiedade no que se refire ás condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar ás

características formais do edificio, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais ou de deseño deste.

Restauración: Son aquelas obras encamiñadas a unha conservación en grao máximo nas que se pretende a reparación dos elementos, estruturais ou non, do edificio, á vez que reproducir as condicións orixinais del, sen achega de elementos de novo deseño, incluso a restauración do mobiliario orixinal e da decoración ou dos elementos procedentes alomenos das últimas etapas de utilización.

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

Consolidación: Son aquelas obras encamiñadas á conservación e mantemento do inmovible que impliquen substitución parcial ou total dalgún elemento estrutural con achega de elementos de novo deseño, pero respectando integramente as organizacións espaciais, así como a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cuberta).

Rehabilitación: Son aquelas obras encamiñadas a mellorar e adecuar as condicións de habitabilidade e que impliquen unha redistribución da organización espacial conservando as características estruturais e de composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cuberta).

Reestruturación: Son aquelas obras encamiñadas á renovación incluso dos elementos estruturais que impliquen variación do tipo de estrutura, podendo incluír a demolición dos elementos estruturais ou en grao máximo, o baleirado do edificio conservando a fachada exterior existente, interior e patios, así como a liña e tipo de cuberta.

Adición de plantas: Son aquelas obras encamiñadas a aumentar o número de andares do edificio mantendo ou non a tipoloxía estrutural, asimilable á reestruturación en canto a o grao de conservación e tolerancia. Ás condicións en que se pode realizarse a adecuación especifícanse no grao de protección correspondente. Só neste caso, a cuberta do edificio non se considerará protexida.

### 3.- *Protección integral*

A presente protección aplícase a aqueles edificios, construcións e bens inmobles da natureza semellante que reúnen un excepcional valor arquitectónico ou unha relevante significación cultural ou cidadán. A mesma protección atinxe ós monumentos declarados ou incoados con base no establecido na lexislación galega e estatal sobre patrimonio cultural.

Correspóndese con aqueles bens culturais insubstituíbles, que posúen valores obxectivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico ou tradicional, calquera que sexa o seu estado de conservación. Estes bens deberanse manter na súa integridade, tanto no que se refire ós seus elementos orixinais interiores como exteriores, presentando especial respecto ás súas características singulares e procurando a súa recuperación funcional e monumental a través de tódolos medios técnicos posibles.

#### 3.1.- ámbito

Distínguense varios casos en función da natureza do ben protexido:

- Edificios: cando o obxecto protexido sexa un edificio e no catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que abrangue a toda a parcela onde se sitúe o ben ou grupo de bens que integran o conxunto edificatorio para protexer (pazo e edificacións auxiliares, igrexa e adro, etc.), quedando excluída calquera posibilidade de segregación de novas parcelas, agás que exista unha autorización previa da Consellería de Cultura.
- Conxuntos que conforman unha unidade: cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espazos libres, co que forman unha unidade ou conxunto, quedará excluída calquera división do ámbito protexido con destino distinto do existente. Nos espazos non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito de influencia será obxecto de licenza.

Expresamente quedará prohibida a corta de especies arbóreas, xa fosen autóctonas ou non, que pola súa idade ou situación estratéxica formen parte da xardinería ou medio inmediato.

- Outros elementos protexidos: cando o elemento protexido non sexa unha edificación (cruceiros, petos de ánimas, fontes, pontes, etc) entenderase que a protección afecta á totalidade do ben, de maneira que se garanta o mantemento do seu significado e o libre acceso á súa contemplación.

### 3.2.- Obras permitidas nos bens catalogados.

#### 3.2.1.- Con carácter preferente autorizaranse as obras de:

- Restauración total ou parcial
- Conservación

#### 3.2.2.- Con carácter non preferente autorizaranse as obras de consolidación e rehabilitación.

No caso de que nun edificio catalogado e con protección integral se pretendese efectuar algunha obra non clasificable como de conservación ou restauración, isto é, consolidación ou rehabilitación e así se xustificase na memoria do proxecto que acompañe á solicitude de licenza, o Concello poderá denegar-la dita licenza se considerase que é posible e conveniente un maior grado de protección e conservación. Neste sentido, e se non existe conformidade do solicitante, o Concello poderá solicitar ditame pericial ou administrativo de facultativos ou organismos competentes, con cargo ó promotor da obra. Explicitamente quedarán prohibidas as obras de reestruturación e derruba parcial ou total. Igualmente as de rehabilitación que suporían un cambio tipolóxico ou de uso. Coidarase expresamente a conservación daqueles elementos estruturantes da tipoloxía de que se trate (acceso, circulacións, escadas, zona de servizo, etc.) que son parte sobranceira na caracterización do obxecto para protexer e conservar.

### 3.3.- Aproveitamentos permitidos na parcela dos bens catalogados.

En xeral, o correspondente ó tipo de solo onde está situada a parcela ou edificación protexida.

No caso de elementos protexidos situados no medio rural como torres, pazos, etc, con parcelas de grande extensión e que coas edificacións forman unha unidade tipolóxica determinada, poderá completarse o volume existente ata un máximo de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado á totalidade do ámbito, sempre que non signifique incrementa-la edificación existente en máis dun 15% (medido en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), sempre que o permitan as ordenanzas de aplicación xeral.

O novo volume poderá dispoñerse libremente no ámbito da parcela cumprindo coas seguintes condicións:

- Non significará segregación de parte ou partes da unidade considerada ou parcelación urbanística.
- A altura non poderá supera-los 6 metros.
- A composición, volumetría e materiais empregados manterán unha relación harmónica cos edificios existentes e protexidos no ámbito.
- Os usos posibles do elemento que se protexe e conserva como da edificación que poida xurdir, serán os compatibles co carácter da explotación que constitúe o elemento protexido (torre, pazo, etc.).  
permitiranse explicitamente os seguintes usos:
  - Vivenda familiar para a edificación principal e excepcionalmente de auxiliares; equipamento relixioso cando se trate de igrexas ou capelas.
  - Vivenda familiar e instalacións derivadas da explotación primaria do solo para as edificacións auxiliares; ou as novas que poidan xurdir.
  - Equipamento público.

#### 3.4.- Seguimento municipal das obras.

O Concello exercerá en todo momento os labores e control e seguimento das obras que se realicen nos bens culturais catalogados baixo unha protección integral, co fin de comprobar que a intervención á que está sendo sometido o ben se adecúa ó proxecto de obra aprobado polos organismos competentes de ámbito municipal e autonómico.

#### 3.5.- Protección de vistas e contorno de bens protexidos con carácter integral:

Arredor dos bens culturais de protección integral definirase unha área de protección – individualizada e non xenérica- que abranguerá ós edificios e conxuntos que formen parte do seu contorno inmediato. Así mesmo limitarase efectivamente a altura dos inmobles englobados dentro desta área, co fin de protexelas súas vistas desde os distintos acceso e lugares que ofrezan privilexiadas perspectivas visuais (miradoiros, áreas de lecer...) de carácter público. Así mesmo coidarase especialmente a coherencia das cores e materiais visibles (carpintería, cubertas, paramentos, canles de pluviais, etc...) empregados nos edificios e construcións inseridos nesta área de protección respecto do ben que goza de protección integral.

Para tal fin o departamento municipal responsable do Patrimonio Cultural, en coordinación co Departamento de Urbanismo, emitirá, en todo caso, un informe vinculante que formará parte de cada un dos expedientes de licenza de obra maior ou menor dos inmobles incluídos na devandita área de protección. Para estes efectos a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia poderá exercer de organismo consultivo.

Estas medidas perseguen controla-la masa edificada así como os materiais e a tipoloxía dos edificios e construcións situados no contorno dos bens protexidos integralmente, co fin de conserva-lo seu perfil e mante-la súa identidade como fitos de referencia visual.

### 3.6.- Documentación necesaria par a solicitude de licenza.

Ademais dos elementos esixidos nas ordenanzas principias, a solicitude de licenza deberá ser acompañada da documentación detallada seguinte:

- Descrición do marco referencial de orixe do edificio: propiedade que ordenou a súa construción, autores de proxecto e obra, uso orixinal ó que se destinou e variacións de uso e propiedade, etc.
- Evolución do edificio e do contorno inmediato que poidan xustificar as solucións adoptadas.
- Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como das ampliacións de escala necesarias de detalles característicos. Levantamento da parcela onde se sitúa a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arborado, xardinería, etc.
- Descrición fotográfica do edificio e o seu contorno.
- Memoria xustificativa da oportunidade da obra para realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais e sobre os elementos obxecto de protección.
- Proxecto detallado das obras para realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

No caso de edificios protexidos no medio rural situados en grandes predios ou nunha área definida por unha liña homotética a 100 metros de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio para protexer, a solicitude de licenza de calquera tipo deberá ir acompañada, ademais de polos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, pola documentación seguinte:

- Plano de situación en relación co edificio para protexer.

- Incidencia no contorno da obra ou actividade para a que solicitase licenza, así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben natural protexido (incluírase, para o caso de edificacións, relación detallada de materiais para empregar e da solución formal adoptada, etc.).

En tódolos casos o Concello, coa documentación presentada e xunto co informe técnico municipal, solicitará con carácter previo á concesión da licenza o informe preceptivo e vinculante da Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

#### *4.- Protección estrutural*

É a aplicable a aqueles edificios ou bens inmobles que polo seu valor histórico, artístico, construtivo, tipolóxico ou arquitectónico son suficientemente significativos dentro do termo municipal.

Esta protección correspóndese cos bens culturais de elevado valor histórico, artístico, arquitectónico, pintoresco, típico ou ambiental que, polas súas características obxectivas, merecen ser conservados. A súa estrutura deberá conservarse por medio de tratamentos específicos que garantan o mantemento das súas condicións volumétricas, tipolóxicas e ambientais, sen prexuízo de que se realicen obras de adaptación e mellora que sexan compatibles cos usos autorizados con base na súa estrutura e función.

##### *4.1.- Ámbito:*

Distínguense varios casos en función da natureza do ben protexido:

- Edificios: cando o obxecto protexido sexa un edificio e no catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se sitúe o ben ou grupo de bens que integran o conxunto edificatorio para protexer (pazo e edificacións auxiliares, igrexa e adro, etc.).

- Conxuntos que conforman unha unidade: cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espazos libres, co que forman unha unidade ou conxunto, quedará excluída calquera división do ámbito protexido con destino distinto do existente. Nos espazos non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito de influencia será obxecto de licenza. Expresamente quedará prohibida a corta de especies arbóreas, fosen ou non autóctonas, que pola súa idade ou situación estratéxica formen parte da xardinería ou medio inmediato.
- Outros elementos protexidos: cando o elemento protexido non sexa unha edificación (cruceiros, petos de ánimas, fontes, pontes, etc.) entenderase que a protección afecta á totalidade do ben, de maneira que se garanta o mantemento do seu significado e o libre acceso a súa contemplación.

#### 4.2.- Obras permitidas

Con carácter preferente autorizaranse as obras de:

- restauración total ou parcial.
- Conservación.
- Consolidación
- Rehabilitación
- Adición de planta (se é compatible coa protección e o permite a ordenanza de aplicación).

#### 4.3.- Aproveitamentos permitidos na mesma parcela dos bens catalogados.

En xeral, o correspondente ó tipo de solo onde está situada a parcela ou edificación protexida.

No caso de elementos protexidos situados no medio rural (solo rústico) como torres, pazos, etc., con parcelas de grande extensión e que coas edificacións forman unha unidade tipolóxica determinada, poderá completarse o volume existente ata un máximo

de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado á totalidade do ámbito, sempre que non signifique incrementa-la edificación existente en máis dun 50% (medido en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), sempre que o permitan as ordenanzas de aplicación xeral.

O novo volume poderá dispoñerse libremente no ámbito da parcela cumprindo coas seguintes condicións:

- Non significará segregación de parte ou partes da unidade considerada ou parcelación urbanística.
- A altura non poderá supera-los 7 metros.
- A composición, volumetría e materiais empregados manterán unha relación harmónica cos edificios existentes e protexidos no ámbito.
- Deberase dispoñer totalmente exenta das edificacións principias existentes e respectará a disposición xeral das zonas axardinadas, elementos arbóreos ou arbustivos existentes e protexidos.
- Os usos posibles do elemento que se protexe e conserva como da edificación que poida xurdir, serán os compatibles co carácter da explotación que constitúe o elemento protexido (torre, pazo, etc.). permitiranse explicitamente os seguintes usos:
  - Vivenda familiar para a edificación principal e excepcionalmente de auxiliares; equipamento relixioso cando se trate e igrexas ou capelas.
  - Vivenda familiar e instalacións derivadas da explotación primaria do solo para as edificacións auxiliares; ou as novas que poidan xurdir.
  - Equipamento público.

#### 4.4.- Seguimento municipal das obras

O Concello exercerá en todo momento os labores de control e seguimento das obras que se realicen nos bens culturais catalogados baixo unha protección estrutural co fin de

comprobar que a intervención á que está sendo sometido o ben se adecúa ó proxecto de obra aprobado polos organismos competentes de ámbito municipal e autonómico.

#### 4.5.- Documentación necesaria para a solicitude de licenza

Ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas principias, a solicitude de licenza deberá ser acompañada da documentación detallada seguinte:

- Descrición do marco referencial de orixe do edificio: propiedade que ordenou a súa construción, autores do proxecto de obra, uso orixinal ó que se destinou e variacións de uso e propiedade, etc.
- Evolución do edificio e do contorno inmediato que poidan xustificar as solucións adoptadas.
- Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como as ampliacións de escala necesarias de detalles característicos. Levantamento da parcela onde se sitúa, a escala non menor de 1/500, indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arboredo, xardinería, etc.
- Descrición fotográfica do edificio e do seu contorno.
- Memoria xustificativa da oportunidade da obra para realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais e sobre os elementos obxecto de protección.
- Proxecto detallado das obras para realizar, especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

No caso de edificios protexidos no medio rural situados en grandes predios o nunha área definida por unha liña homotética a 100 metros de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio para protexer, a solicitude de licenza de calquera tipo deberá ir acompañada, ademais de polos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, pola documentación seguinte:

- Plano de situación
- Incidencia no contorno da obra ou actividade para a que se solicita licenza, así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben natural protexido (incluírase para o caso de edificacións, relación detallada de materiais para empregar e da solución formal adoptada, etc).

En tódolos casos o Concello, coa documentación presentada, e xunto co informe técnico municipal, solicitará con carácter previo á concesión da licenza, o informe preceptivo e vinculante da Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

## *5.- Protección ambiental*

### 5.1.- Definición e ámbito:

Son os edificios que así se recollan no catálogo e que, ben illados ou ben en conxuntos, conformen tramos ou áreas arquitectónicas de calidade en bo ou regular estado de conservación, aínda que individualmente non presenten notables valores arquitectónicos.

Correspóndese cos bens culturais que presentan un valor arquitectónico, decorativo, tradicional, pintoresco ou ambiental que polas súas características exteriores ou pola súa tipoloxía, ou ben por constituír pezas singulares dun escenario urbano ou rural concreto, é precisos conservar polos seus aportes ambientais, estéticos e históricos que contén. Estes bens admiten importantes intervencións naqueles aspectos susceptibles e mellora que non contradigan o obxectivo da súa catalogación.

### 5.2.- Obras permitidas:

Con carácter xeneral, autorízanse obras de:

- Restauración total ou parcial

- Conservación,
- Consolidación,
- Rehabilitación,
- Reestruturación,
- Adición de planta (se é compatible coa protección e o permite a ordenanza de aplicación).

Cando nun edificio obxecto de protección ambiental se pretendese unha reestruturación xeneralizada ou dunha ampliación de planta (cando isto sexa posible), o Concello esixirá a presentación da documentación complementaria que garante que as obras que se proxecten non afecten o carácter tradicional do edificio obxecto de protección nin ó seu contorno.

Explicitamente quedarán prohibidos os derrubes parciais ou totais que afecten á envolvente do edificio ou a modificación dos ocos ou a apertura doutros novos ou aqueles cambios da dita envolvente que modifiquen a composición xeral.

No caso de que no edificio protexido sexa posible a adición de planta esta farase mantendo as condicións estruturais da planta do edificio preexistente en todo canto sexa posible e as de fachada en canto o ritmo da cantería ou cachotería, materiais de ornamentación e acrisolamento. Deberase xustificar que a ampliación non desvirtúa a edificación existente ou o seu contorno e que é compatible con aqueles dende o punto de vista compositivo, tipolóxico, morfolóxico e paisaxístico, coidando e valorando con precisión en cada caso os materiais, técnicas e cores empregados.

### 5.3.- Aproveitamentos permitidos na mesma parcela dos bens catalogados.

En xeral, o correspondente ó tipo de solo onde está situada a parcela ou edificación protexida.

#### 5.4.- Documentación para a solicitude de licenza

Nos edificios con protección ambiental, as solicitudes de licenza de calquera tipo de obra incluirán preceptivamente, ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, a documentación detallada seguinte:

- Relación detallada das obras para executar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.
- Alzado fotográfico do tramo da rúa (alomenos do tramo correspondente o quinceiro) onde está situado o edificio.

Cando a licenza solicitada sexa de reestruturación ou adición de planta, ademais da anterior deberá presentar:

- Descrición fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio e dos elementos máis característicos.
- Memoria xustificativa da oportunidade e conveniencia da reestruturación (cando sexa o caso).

En tódolos casos o Concello coa documentación presentada, e xunto co informe técnico municipal, solicitará con carácter previo á concesión da licenza, o informe preceptivo e vinculante da Comisión Territorial de Patrimonio cultural.

#### 6.- *Protección tipolóxica*

Protexe a configuración do edificio, conxunto ou elemento e favorece a conservación dos elementos básicos que definen a súa morfoloxía, tipoloxía, materiais, texturas e configuración xeral, de forma que se respecten as súas fachadas.

Os tipos de obras que poden realizarse nos edificios con esta protección son as seguintes:

- As de conservación, restauración e consolidación
- As de rehabilitación
- As de restructuración
- As de obra nova condicionada a utilización dos materiais orixinais propios da súa configuración arquitectónica, tipolóxica e ambiental tradicional.
- As de ampliación, sempre que estén permitidas pola normativa do Plan, debendo harmonizar coa composición e tipoloxía do edificio actual.

## *7.- Actuacións nos ámbitos de protección dos elementos catalogados*

### 7.1.- Ámbito

Nos planos de ordenación escala 1:2.000 e 1:5.000 indícanse os contornos de protección dos elementos do presente catálogo, que conforman o ámbito de aplicación do presente apartado.

### 7.2.- Condicións de harmonización

Tódolos elementos ou edificacións para construír ou reformar no ámbito de protección dos elementos catalogados deberán acada-las condicións de harmonización seguintes:

- A súa tipoloxía deberá ser congruente coas propias da zona, non podendo supor variacións das características esenciais dos edificios, nin altera-lo lugar, o volume e a tipoloxía e morfoloxía do núcleo.
- As novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar, identificándose coas características propias do lugar.
- O volume das novas edificacións será similar ó das edificacións tradicionais existentes.
- As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebraduras dos seus faldóns. A iluminación e ventilación do aproveitamento baixo

cuberta será polo testeiro ou por ventás inclinadas situadas no plano dos faldóns de cuberta, quedando prohibidas as mansardas ou bufardas.

### 7.3.- Documentación necesaria para a solicitude de licenza

Ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas principias, a solicitude de licenza deberá ser acompañada da documentación detallada seguinte:

Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual se trata dunha reforma e dos planos do proxecto en tódolos casos (plantas, alzados exteriores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias. Levantamento da parcela onde se sitúa, a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arborado, xardinería, etc. , levantamento a escala axeitada para relaciona-la parcela ou edificio co elemento protexido.

Descrición fotográfica do edificio e do seu contorno en relación co elemento protexido. Incidencia no contorno da obra ou actividade para a que se solicita licenza, así como memoria xustificativa da non alteracións das condicións ambientais e paisaxísticas do ben natural protexido (incluírase para o caso de edificacións, relación detallada de materiais para empregar e da solución formal adoptada, etc.)

En tódolos casos o Concello, coa documentación presentada e xunto co informe técnico municipal, solicitará, con carácter previo á concesión da licenza, o informe preceptivo e vinculante da Comisión Territorial de Patrimonio Histórico.

### 8.- *Obrigas dos propietarios dos bens catalogados que se atopen en estado ruinoso.*

Con carácter xeral, os propietarios de terreos e edificacións, terán a obriga de conservalos e mantelos en perfectas condicións, pero imos afondar máis aínda nas obrigas dos propietarios dos bens catalogados que se atopen en estado ruinoso.

1.- Os propietarios de edificacións ou calquera outro ben incluído no catálogo de PXOM, amais da obriga xeral xa consignada e conforme co disposto no artigo 25 da Lei do patrimonio cultural de Galicia e no artigo 36 e concordantes da Lei do Patrimonio Histórico Español, terán a obriga de proceder, mesmo, á reconstrución total ou parcial no suposto de que o ben se atope en estado ruinoso. Todo isto independentemente de que se as obras excedan dos límites do deber de conservación os propietarios pidan a cooperación das administracións competentes (Concello, Consellería de Cultura, etc) para aborda-las obras necesarias ó respecto.

2.- En ningún caso se poderá derrubar un edificio ou calquera outro ben incluído no catálogo de PXOM, mesmo que se tivese obtido a declaración de ruína, se non conta coa autorización expresa da administración competente na protección do patrimonio histórico (artigo 41 da Lei do patrimonio cultural de Galicia e artigo 24 da Lei do patrimonio histórico español).

#### *9.- Finca singular*

As parcelas con elementos protexidos e delimitadas nos planos de ordenación como “finca singular” considéranse consolidadas pola edificación e non poderán ser obxecto de segregación, mantendo a súa estrutura parcelaria orixinal. O réxime urbanístico será o da zona onde se encadren.

#### *10.- Camiños de Santiago*

O ámbito de protección dos Camiños de Santiago estará integrado polas construcións tradicionais, os espazos libres (públicos e privados), e o parcelario que existe a ambos lados do camiño. Dita protección regúlase pola Lei 3/1996 do 10 de Maio de Protección do Camiño de Santiago.

No solo urbano de Laza o Camiño queda protexido na propia extensión da súa sección e alzados.

Calquera intervención nas edificacións existentes á marxe do Camiño, as obras de nova construción e as obras no propio Camiño, previamente ó outorgamento da licencia, deberán ser informados polo organismo competente en materia de patrimonio cultural, que emitirá un informe preceptivo e vinculante.

Todo proxecto de intervención velará pola rexeneración da imaxe ambiental propia do B.I.C. que se protexe (pavimento, arborado, mobiliario urbano...)

Nos núcleos rurais e no solo rústico polo que descorre o Camiño de Santiago, o ámbito de protección inclúe ademais da propia sección do Camiño, as construcións tradicionais e a propia estrutura parcelaria colindante co Camiño, que conforman e caracterizan a paisaxe do núcleo e do seu entorno. Este ámbito amplíase ós espazos libres do núcleo, os caseríos e outras construcións que singularizan a traza e a sección do Camiño.

Os núcleos rurais emprazados sobre a traza do Camiño ou na súa marxe terán o mesmo tratamento de B.I.C. que protexe o propio Camiño de Santiago.

Nos núcleos situados ás marxes do Camiño, a altura, volume e voos das novas edificacións quedarán cauteladas pola súa integración no entorno protexido e no conxunto do núcleo tradicional.

Calquera obra nun elemento ou edificación no núcleo polo que descorre o Camiño de Santiago seguirá a mesma tramitación que calquera outro ben protexido e aplicaráselle o grao de protección integral en termos xerais, calquera tipo de obra total ou parcial, previamente ó outorgamento da licenza deberá ser informada pola administración autonómica competente en materia de patrimonio cultura.

Os Camiños de Santiago que descorren polo termo municipal de Laza aféctalle os seguintes núcleos: Arcucelos, Retorta, Matama, Laza, Soutelo Verde, Tamicelas, Albergueria e Eiras.

### *11.- Núcleos singulares*

Os núcleos incluídos no inventario do Patrimonio Cultural como núcleos singulares polos seus valores arquitectónicos, urbanísticos, culturais ou paisaxísticos, necesitarán para intervir nel, a aprobación dun Plan Especial de mellora de núcleo.

Mentres esta Plan non sexa aprobado calquera obra nun elemento ou edificación no núcleo seguirá a mesma tramitación que calquera outro ben protexido e se lle aplicará o grao de protección tipolóxica.

As condicións de edificación (altura, volume, ocupación, voos...) quedarán cautelados pola súa integración no entorno protexido.

Os espazos libres non poderán ser ocupados por ningunha edificación e calquera intervención neles deberán respectala topografía, as características singulares de Laza son os seguintes: núcleo rural de “Albergueria”, núcleo rural de “O Castro”, núcleo rural de “Toro” e o núcleo rural de “Vilamea”.

### *12.- Elementos incluídos no catálogo*

Os elementos que se inclúen no catálogo recóllense pormiudadamente nun volume independente coas fichas realizadas para cada elemento.

Este catálogo está feito en base as instrucións, datos e esixencias dadas polos servizos técnicos da Delegación Provincial de Ourense da Consellería de Cultura e Deporte, xa

que é o Organismo que emite o informe sectorial correspondente, previo a aprobación do P.X.O.M.

# **ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO**

---

## disposicións xerais

---

### *Obxecto*

Enténdese por patrimonio arqueolóxico o conxunto de bens mobles e inmobles, de carácter histórico, susceptibles de seren estudados con metodoloxía arqueolóxica, fosen ou non extraídos, e tanto os que se atopan na superficie, no subsolo ou baixo a auga. Así mesmo, forman parte deste patrimonio os elementos xeolóxicos e paleontolóxicos relacionados coa historia humana, coas súas orixes, os seus antecedentes e o seu desenvolvemento<sup>1</sup>.

Defínese como patrimonio catalogado o conxunto de bens sometidos a unha protección individualizada polos seus valores obxectivos e singulares.

### *Ámbito de aplicación*

O presente Plan Xeral incorpora o Catálogo de espazos suxeitos á protección do Patrimonio Arqueolóxico. Inclúense nel tanto os xacementos inventariados como os seus entornos, así como aqueles outros espazos onde se localizaron obxectos e restos arqueolóxicos, así como aqueles que presenten indicios fundados de ser susceptibles de albergalos.

Calquera ben integrante do Patrimonio Cultural Histórico ou Etnográfico, con vestixios que podan requirir unha análise arqueolóxica, estará suxeito ás determinacións que sobre eles e os seus entorno se sinalen nesta normativa. A administración competente en materia de protección do patrimonio, poderá solicita-la realización dalgunha actuación arqueolóxica previa ou simultánea a calquera tipo de obra, de forma que se garantide a protección dos posibles restos arqueolóxicos que puidesen aparecer.

No relativo á protección do patrimonio arqueolóxico ademais da presente ordenanza estarase con todo o disposto pola **lei 8/1995** e o **Decreto 199/97**<sup>2</sup>, que teñen por obxecto a protección, conservación, posta en valor, difusión e fomento do patrimonio cultural de Galicia, a súa investigación e transmisión ás xeracións futuras.

---

<sup>1</sup> Art. 55 da lei 8/1995, do 30 de Outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia

<sup>2</sup> Decreto 199/97 que regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia

Os niveis e áreas de protección dos elementos incluídos no Inventario defínense tendo en conta a adscrición crono-cultural e tipolóxica, o entorno, o estado de conservación e a clasificación do solo no que se sitúan. Os niveis e as áreas de protección definidos para cada un dos xacementos serven de base para establece-las ordenanzas específicas de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.

#### *Determinación das áreas de protección*

Atendendo á clasificación urbanística do solo, no planeamento delimitáanse e defínense as áreas onde se localizan os bens integrantes do patrimonio arqueolóxico coma de especial protección, de acordo coa lexislación do solo vixente. Ás áreas obxecto de especial protección, ou de protección integral, abranguerán a totalidade do elemento a protexer e os espazos lindantes inmediatos consubstanciais á existencia do mesmo.

En canto a definición do contorno de protección ou de respecto dos bens do patrimonio arqueolóxico, cando estes non estean expresamente delimitados pola Consellería de Cultura, deberanse ter en conta para o seu estudo e documentación, unha franxa cunha profundidade medida dende o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe de 200 metros. Os traballos de delimitación específica permiten adaptar estas áreas de protección segundo as características e grao de conservación do ben e do seu contorno.

Cando a natureza do ben e os valores medio ambientais do contorno o precisen, ampliarase esta área de estudo e documentación, e terase en conta que na definición do contorno afectado se inclúa a protección dos elementos xeográficos e naturais significativos para a comprensión do ben, e a indicación dos elementos que constituirán os seus límites. Cando varios elementos singulares se articulen nun conxunto, o contorno de protección trazarase a partires dos elementos máis exteriores do conxunto e abranguerá a totalidade daquel.

No solo urbano adaptaranse os ámbitos das áreas de protección á configuración de traza urbana, delimitando o elemento obxecto de especial protección e incluíndo no contorno de respecto alomenos aos inmobles e espazos lindantes inmediatos, así como todos aqueles inmobles que configuren o espazo público no que se atopa, a fin de cautela-las

obras nese ámbito, graduándose os usos permitidos de xeito que non incidan negativamente na conservación ou visualización do ben.

No caso de áreas onde se presuma a existencia de restos arqueolóxicos, ou estes se localicen no subsolo urbano, delimitarase unha área de contorno de protección condicionado á preservación do entorno, vinculante con respecto aos usos e condicións físicas que sexan requiridas para garanti-la harmonización coas características ou valores dos bens a protexer.

### *Modificación do Catálogo*

O Catálogo de bens integrantes do Patrimonio Arqueolóxico recollido neste Plan Xeral ten carácter permanente, e estará sempre aberto á incorporación de novos bens arqueolóxicos descubertos por azar, ou como resultado de traballos de investigación. A estes bens aplicaráselles a Ordenanza específica de protección correspondente, atendendo á clasificación e calificación do solo no que se ubican, ao tempo que se definirán e delimitarán os seus niveis e áreas de protección establecidos en cada caso concreto.

A incorporación de novos elementos ao Catálogo poderá realizarse ben a instancia do Concello ou ben da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia. A numeración do elemento catalogado será en todo caso coincidente co código correspondente da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia.

Será obrigado proceder á exclusión de xacementos do catálogo, cando a solicitude se produza a instancia da Consellería de Cultura, como consecuencia de altas ou baixas causadas no inventario de xacementos arqueolóxicos de Galicia.

### *Revisión das áreas de protección*

A zonificación arqueolóxica nas distintas áreas do Concello poderá ser revisada a medida que se incrementen os datos, e estes así o aconsellen, para racionaliza-la

protección do patrimonio, garanti-la súa conservación e documentación e aliviar de cargas innecesarias a propietarios e promotores.

Para o previsto nestas ordenanzas será de obrigada aplicación a lexislación vixente en materia de patrimonio: a Lei 8/1995 de 30 de Outubro de Patrimonio Cultural de Galicia e a lexislación dependente ou complementaria dela, así como o Decreto 199/1997, do 10 de Xuño, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia e a Lei 16/1985, de 25 de Xuño do Patrimonio Histórico Español, e calquera outra de aplicación sectorial.

---

## do patrimonio arqueolóxico

---

### *Definición dos Graos de Protección Arqueolóxica*

Tralo estudo previo do patrimonio arqueolóxico do Concello, e atendendo ás características arqueolóxicas e patrimoniais do mesmo, asemade tendo en conta a zonificación do solo no que se atopan, redáctase unha única Ordenanza Específica de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.

Os niveis de protección previstos nesta Ordenanza son:

- Grao I. Para xacementos con categoría de Declarados ou incoados Bens de Interese Cultural. Distinguíndose os seguintes niveis de protección:
  - I.1. Área de Protección Integral
  - I.2. Entorno de B.I.C.
- Grao II. Aplícase a xacementos inventariados e aos seus entornos, que posúan un bo estado de conservación, así como a zonas onde se localizaron restos arqueolóxicos ou sexan susceptibles de albergalos, así como nos entornos de certos elementos patrimoniais catalogados. Distínguense os seguintes niveis de protección:
  - II.1. Área de Protección Integral
  - II.2. Área de Respecto
  - II.3. Área de Cautela

### *Condicións particulares*

Os Graos, Niveis e Áreas de protección definidos para os elementos integrantes do Catálogo, poderán sufrir modificacións como consecuencia dos resultados das intervencións arqueolóxicas que se desenvolvan neles, ou ben, pola localización de achádegos arqueolóxicos en procesos de remoción de terras, teñan o carácter que teñan.

### *Depósito dos materiais arqueolóxicos*

Os materiais arqueolóxicos provinte das intervencións depositaranse conforme ao previsto no Art. 62.2 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia e o Art. 12.3 do Decreto 199/1997 que regula a actividade arqueolóxica en Galicia.

### *Achádegos casuais*

O achádego ou descubrimento casual de restos materiais que, poidan posuír, ou posúan, os valores propios do Patrimonio Cultural, e fosen descubertos por azar, ou como consecuencia de calquera tipo de remoción de terra, demolición ou obra de calquera índole, porase en coñecemento do órgano competente da Consellería de Cultura e do Concello, procedéndose á suspensión cautelar dos traballos segundo o disposto na lexislación vixente (Art. 59.4 da Lei 8/1995, do 30 de Outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia). A Dirección Xeral do Patrimonio Cultural informará con carácter vinculante sobre a viabilidade das obras, a posible proposta municipal sobre a conservación dos restos, ou sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que terá que reuni-lo proxecto en execución.

### *Conservación e difusión dos restos arqueolóxicos*

Cando durante as intervencións arqueolóxicas, aparezan restos arqueolóxicos de interese, primará a súa conservación ao través da proposta municipal e trala Resolución da Dirección Xeral do Patrimonio, de se-lo caso.

A Dirección Xeral do Patrimonio, en función do Informe Valorativo do arqueólogo director da intervención arqueolóxica e da proposta municipal, onde se valorará a importancia e monumentalidade dos vestixios, resolverá e procederase entre as seguintes alternativas:

- Que se desbote a súa conservación pola escasa entidade ou interese que representen

- Que se acorde a compatibilidade entre o mantemento dos restos arqueolóxicos no sitio e a execución da obra. Neste caso realizarase un proxecto arqueolóxico de conservación que sobre a base do mantemento do plan de obra básico, asegure o mantemento dos restos arqueolóxicos.
- Que se estime incompatible a conservación dos restos arqueolóxicos, segundo as súas características, coa continuidade do plan de obra. Neste caso primará a conservación dos restos arqueolóxicos.

En cada caso a administración municipal instrumentará as formas de conservación e proporá as formas de compensación e/ou indemnización.

### *Infraccións*

Será considerada como infracción urbanística toda acción ou omisión que vulnere as prescricións contidas na presente ordenanza, sen prexuízo doutras que se atopen tipificadas e sancionadas pola lexislación de Patrimonio Cultural, así como as tipificadas no Código Penal.

### *Ordenanzas de Protección do Patrimonio Arqueolóxico*

Establécense dous graos de protección para tódolos elementos arqueolóxicos ubicados no termo municipal.

#### *GRAO I*

Destinado aos xacementos Declarados ou incoados Bens de Interese Cultural. É a máxima figura de protección establecida na lexislación vixente. Toda solicitude de licenza ubicada na súa área de Protección Integral e no seu Entorno necesita o informe preceptivo e vinculante da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.

Establécense dous niveis de protección.

### *Área de Protección Integral (I.1)*

- **Ámbito.** O seu límite ven definido polos terreos comprendidos dentro do perímetro máis externo do Ben e o seu entorno máis inmediato. Aparece grafiado na cartografía como **I.1**.
- **Clasificación do solo.** En solos rústicos estas áreas serán clasificadas como Solo Rústico de Protección do Patrimonio Arqueolóxico (S.R.P.P.A.).  
No resto de tipos de solo, ante a existencia dun elemento singular culturalmente significativo e non renovable, deberá ser clasificado como un Sistema Xeral de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.
- **Usos.** Permitiranse actuacións encamiñadas á súa conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor, previa autorización da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.  
Permitiranse os usos tradicionais agropecuarios sempre que non se altere o substrato arqueolóxico nin precisen a modernización da explotación con novas instalacións. Non se permitirá a realización de construcións, tendidos e instalacións aéreas ou soterráneas, escavacións, recheos e movementos de terra en xeral, asemade tampouco a plantación ou arrinque de árbores, cultivos que requiran labores profundas e a apertura de pozos e minas.
- **Tramitación.** Toda solicitude de licenza deberá ser informada pola Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, segundo o procedemento especificado nas presentes ordenanzas.
- **Condicións de edificabilidade.** Non se permiten construcións de nova planta.

### *Entorno de B.I.C. (I.2)*

- **Ámbito.** Área definida polo entorno adaptado arredor do perímetro máis exterior da área de Protección Integral. Aparece grafiado na cartografía como **I.2**.
- **Clasificación do solo.** En solos rústicos estas áreas serán clasificadas como Solo Rústico de Protección do Patrimonio Arqueolóxico (S.R.P.P.A.).  
No resto de tipos de solo deberá ser clasificado como un Sistema Xeral de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.
- **Usos.** Os usos nesta zona son os específicos para cada caso concreto, dependendo dos establecidos na ordenanza urbanística para o tipo de solo no que se atope o Entorno, e dos factores arqueolóxicos e patrimoniais do xacementos. A Dirección Xeral do Patrimonio Cultural poderá condicionar-la concesión da licenza tanto ao cumprimento da

cautela arqueolóxica establecida, como ao especificado nas Normas Xerais das presentes ordenanzas.

- **Tramitación.** Toda solicitude de licenza deberá ser informada pola Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, segundo o procedemento especificado nas presentes ordenanzas..

## *GRAO II*

Establécense tres niveis de protección.

### *Área de Protección Integral (II.1)*

- **Ámbito.** O seu límite ven definido polos terreos comprendidos dentro do perímetro máis externo do Ben e o seu entorno máis inmediato. Aparece grafiado na cartografía como **II.1.**
- **Clasificación do solo.** En solos rústicos estas áreas serán clasificadas como Solo Rústico de Protección do Patrimonio Arqueolóxico (S.R.P.P.A.).  
No resto de tipos de solo, ante a existencia dun elemento singular culturalmente significativo e non renovable, deberá ser clasificado como un Sistema Xeral de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.
- **Usos.** Permitiranse actuacións encamiñadas á súa conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor, previa autorización da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.  
Permitiranse os usos tradicionais agropecuarios sempre que non se altere o substrato arqueolóxico nin precisen a modernización da explotación con novas instalacións. Non se permitirá a realización de construcións, tendidos e instalacións aéreas ou soterráneas, escavacións, recheos e movementos de terra en xeral, asemade tampouco a plantación ou arrinque de árbores, cultivos que requiran labores profundas e a apertura de pozos e minas.
- **Condicións especiais de Uso.** Para as edificacións ubicadas nas áreas de protección integral, poderanse permitir, de forma puntual obras de mellora en canto ás infraestruturas ao servizo das construcións (abastecemento de augas, saneamento, redes de alumado,...) e obras de acondicionamento das mesmas, sempre e cando sexan viables segundo a ordenanza urbanística municipal. As obras autorizadas deberán realizarse cos medios adecuados para cada tipo de actuación de cara a non afectar gravemente ao xacemento arqueolóxico.

- **Tramitación.** Toda solicitude de licenza deberá ser informada pola Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, segundo o procedemento especificado nas presentes ordenanzas. Toda solicitude de licenza neste ámbito deberá ir acompañada dun proxecto de intervención arqueolóxica previa na superficie afectada polo proxecto construtivo.
- **Condicións de edificabilidade.** Non se permiten construcións de nova planta.

### *Área de Respecto (II.2)*

- **Ámbito.** Esta área ven definida por se-los terreos comprendidos a continuación do perímetro máis exterior dunha área de Protección Integral dun Ben, ou por formar parte do ámbito de protección dun elemento arquitectónico ou etnográfico inventariado e do seu entorno. Aparece grafiado na cartografía como **II.2**.
- **Clasificación do solo.** En solos rústicos estas áreas serán clasificadas como Solo Rústico de Protección do Patrimonio Arqueolóxico (S.R.P.P.A.).  
No resto de tipos de solo deberá ser clasificado como un Sistema Xeral de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.
- **Usos.** Os usos nesta zona son os específicos para cada caso concreto, dependendo dos establecidos na ordenanza urbanística para o tipo de solo no que se atope a Área de Respecto, e dos factores arqueolóxicos e patrimoniais do xacemento.
- **Condicións de Edificabilidade.** Permitirase a edificación de nova planta admitida polo planeamento en vigor, e segundo o establecido na ordenanza urbanística para o tipo de solo no que se atopa, mestras non se prexudique o entorno do xacemento ou cando este se atope moi deteriorado.
- **Tramitación.** Toda solicitude de licenza deberá ser informada pola Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, segundo o procedemento especificado nas presentes ordenanzas. Toda solicitude de licenza neste ámbito deberá ir acompañada dun proxecto de arqueolóxico adecuado á actividade solicitada.

*Área de Cautela (II.3)*

- **Ámbito.** Inclúense neste nivel de protección as zonas onde hai indicios ou referencias importantes sobre a localización de elementos integrantes do patrimonio arqueolóxico, e que podan ser obxecto de desenvolvemento urbanístico. Aparece grafiado na cartografía como **II.3**.
- **Usos e Condicións de Edificabilidade.** Os usos nesta zona son os específicos para cada caso concreto, dependendo dos establecidos na ordenanza urbanística para o tipo de solo no que se atope a Área de Cautela, e dos factores arqueolóxicos e patrimoniais do ámbito. A concesión de licenza e execución de calquera proxecto de actuación ou Plan Parcial na zona cautelada como **II.3**, atópase condicionado ao resultado da actuación arqueolóxica a realizar na zona obxecto do proxecto.
- **Tramitación.** Toda solicitude de licenza deberá ser informada pola Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, segundo o procedemento especificado nas presentes ordenanzas. Os usos estarán condicionados aos resultados da intervención arqueolóxica.

## tramitación

---

Tódolos actos suxeitos a licenza, de acordo coa normativa especificada neste Plan Xeral, así como as actividades que supoñan a remoción de terras e que podan afecta-lo substrato arqueolóxico, deberán segui-la tramitación que se relata a continuación; sen menoscabo doutras autorizacións necesarias, dacordo coa lexislación urbanística e sectorial vixente.

Todo tipo de planeamentos de desenvolvemento, actuacións xerais (obras de escavación, movemento de terras ou demolición), proxectos de obra que se pretendan levar a cabo nas zonas de protección establecidas nas presentes ordenanzas, deberán ser remitidos ao organismo competente da Concellería de Cultura.

### *Presentación do Proxecto de Intervención Arqueolóxica*

As solicitudes de Licenza Municipal, ademais da documentación correspondente, deberán de ir acompañadas de:

- Informe técnico municipal da viabilidade das solicitudes e a súa adecuación á clasificación urbanística, e a documentación cartográfica e fotográfica necesaria que permita valora-lo impacto que producirán as obras previstas sobre o ben protexido e o seu contorno.
- Un proxecto de actuación arqueolóxica, por triplicado, que se adecúe ao establecido na lexislación vixente en materia de arqueoloxía<sup>3</sup>, e ao establecido nas presentes ordenanzas. As intervencións deberán garantir a correcta documentación dos restos arqueolóxicos existentes. A intervención arqueolóxica correrá a cargo do promotor.

### *Remisión do expediente á Consellería de Cultura*

O Concello remitirá o expediente á Consellería de Cultura que resolverá sobre a autorización do proxecto e o director do mesmo. Os órganos competentes da Consellería de Cultura resolverán con carácter preceptivo e vinculante sobre a viabilidade das

---

<sup>3</sup> Lei 8/1995, do 30 de Outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia

Decreto 199/1997, do 10 de Xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica en Galicia

solicitudes e informarán, asemade, sobre a viabilidade do proxecto arqueolóxico proposto, impondo a cautela arqueolóxica pertinente, e, se fose necesario, segundo o artigo 32.2 da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia, establecendo aquelas medidas protectoras e correctoras que considere necesarias para a protección do patrimonio cultural de Galicia.

#### *Autorización do Proxecto pola Consellería de Cultura*

O Director Xeral de Patrimonio, se procede, cursará autorización. Dita autorización seralle comunicada, ao través da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, ao Concello, ao arqueólogo director da mesma e ao promotor da obra ou titular do expediente.

#### *Comunicación da data de inicio da intervención arqueolóxica*

O arqueólogo director dos traballos comunicará mediante escrito con antelación suficiente a data de inicio dos mesmos ao Concello, e tamén o comunicará, nos mesmos termos, á Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

#### *Inspección das intervencións arqueolóxicas*

A Dirección Xeral de Patrimonio Cultural poderá realiza-lo seguimento de obra e as inspeccións oportunas da intervención arqueolóxica cando o consideren oportuno durante a súa execución e remate.

#### *Comunicación da data de final da intervención arqueolóxica*

O arqueólogo director dos traballos comunicará mediante escrito ao día seguinte da finalización dos traballos, a data de remate dos mesmos ao Concello, e tamén o comunicará, nos mesmos termos, á Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

*Finalización da intervención arqueolóxica: informes e prazos*

Unha vez rematada a intervención arqueolóxica o arqueólogo director entregará por triplicado no Rexistro Municipal un Informe Valorativo, un para o Concello, e dous para a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural. O Informe Valorativo debe conter a información gráfica, fotográfica e textual imprescindible para unha correcta valoración dos resultados da intervención.

En función dos resultados da intervención arqueolóxica, e previo informe do arqueólogo director da mesma, a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural propondrá a continuación do proxecto construtivo, ou polo contrario, indicará a conveniencia de realizar novas intervencións arqueolóxicas cando a significación e relevancia dos achádegos o fagan aconsellable, e a súa realización contribúa á mellora do coñecemento do patrimonio arqueolóxico do Concello.

No caso de aparición de restos aplicarase o disposto no punto relativo á conservación e difusión dos restos arqueolóxicos da presente normativa.

*Resolución da Consellería de Cultura*

A Consellería de Cultura ao través da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural e a proposta do Concello, resolverá o que estime oportuno. Enviará comunicación da Resolución ao Concello e ao promotor ou titular da licenza. Mentres non exista unha Resolución da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, as obras permanecerán paralizadas.

*Informes e Memorias. Materiais Arqueolóxicos. Prazos*

O titular do expediente entregará no Concello, unha vez finalizada a intervención arqueolóxica, tres exemplares dos seguintes documentos:

---

<sup>4</sup> Artigos 10 e 11 do Decreto 199/1997 que regula a actividade arqueolóxica en Galicia.

- **Informe Valorativo.** Que debe conter a información gráfica, fotográfica e textual imprescindible para unha correcta valoración do aparecido durante a intervención, será remitido por Rexistro Municipal dentro dos dez días seguintes á finalización da intervención.
- **Memoria Técnica.** Debe conter tódolos aspectos técnicos da intervención (estratigrafía e relacións estratigráficas, planimetrías, materiais e o seu inventariado...), será remitida por Rexistro Municipal dentro dos seis meses seguintes á finalización da intervención.
- **Memoria Descriptiva.** Será opcional e deberá ser solicitada polo arqueólogo director da intervención. Debe conter un estudo das relacións históricas dos resultados da intervención co seu contexto, será remitida por Rexistro Municipal no prazo de un ano a contar dende a solicitude do arqueólogo director da intervención.
- **Acta de Depósito de Materiais no Museo.** Os materiais arqueolóxicos, limpos, siglados e inventariados serán depositados no museo dacordo co exposto no artigo 12 do Decreto 199/1997 que regula a actividade arqueolóxica en Galicia. O responsable do museo expedirá a correspondente acta de depósito.

### *Resolución*

Trala recepción da documentación completa na Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, esta resolverá o que estime oportuno e enviará comunicación ao Concello e ao promotor ou titular do expediente.

Cítanse a continuación cada unha das posibilidades existentes de resolución por parte da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural:

- **Continuación das obras** coa retirada da cautela arqueolóxica e a concesión da LICENCIA DEFINITIVA DE OBRA.
- **Ampliación da intervención arqueolóxica** (de Control a Sondaxe, de Sondaxe a Escavación,...), que precisa da elaboración dun NOVO PROXECTO ARQUEOLÓXICO axustado á nova realidade.
- **Conservación dos restos arqueolóxicos:** que constitúe a Resolución da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural con consecuencias máis complexas, xa que precisaría da RETIRADA DE LICENCIA PROVISIONAL, a elaboración dun novo PROXECTO ARQUEOLÓXICO DE CONSERVACIÓN, da modificación do proxecto de obra con ESTUDIO DE DETALLE e establece-las MEDIDAS COMPENSATORIAS, económicas ou de outro tipo ao promotor

ou titular da licenza. Así, o novo proxecto quedará suxeito á concesión dunha NOVA LICENCIA DE OBRA.

## catálogo do patrimonio arqueolóxico

### Relación de fichas

código	C PXOM	topónimo	tipoloxía	adscripción crono-cultural
GA32039001	A-01	As Pisadiñas	gravura ao ár libre	Idade do Bronce
GA32039002	A-02	San Cibrao	necrópole	Idade Media
GA32039003	A-03	Os Mouros	asentamento	Romano
GA32039004	A-04	San Breixo	sartegos	Idade Media
GA32039005	A-05	O Castro	asentamento fortificado	Idade do Ferro
GA32039006	A-06	Os Trigos	necrópole	Idade Media
GA32039008	A-07	As Ferraduras	gravura ao ár libre	Idade do Bronce
GA32039009	A-08	As Borreas Fundidas	explotación mineira	Indeterminado
GA32039014	A-09	Castro dos Mouros	asentamento fortificado	Idade do Ferro
GA32039015	A-10	A Coroa	asentamento fortificado	Idade do Ferro
GA32039016	A-11	A Virxe do O	lugar cultal	Idade Media
GA32039017	A-12	A Cidadella	asentamento fortificado	Idade do Ferro
GA32039018	A-13	Barranco das Covas	explotación mineira	Indeterminado
GA32039019	A-14	As Minas Vellas	explotación mineira	Indeterminado
GA32039021	A-15	Lombo da Cerca	asentamento fortificado	Idade do Ferro
GA32039022	A-16	A Pena Tallada	necrópole	Idade Media
GA32039023	A-17	Os Casarells	asentamento	Romano
GA32039024	A-18	M. da Ladeira de Pereira	túmulo	Neolítico
GA32039025	A-19	M. do Alto do Carballal	túmulo	Neolítico
GA32039026	A-20	A Casa da Neve	explotación de recursos	Idade Media
GA32039027	A-21	A Coroa	explotación mineira	Romano
GA32039028	A-22	As Muradellas	asentamento	Indeterminado
GA32039029	A-23	As Poulas da Edreira	asentamento	Indeterminado
GA32039030	A-24	O Castro	asentamento fortificado	Idade do Ferro
A-25	A-25	Cabeza de Cántara	explotación mineira	Romano
A-26	A-26	A Picota	asentamento fortificado	Indeterm./ Idade do Ferro
A-27	A-27	A Telleira	explotación de recursos	Indeterminado
A-28	A-28	Vasixa de Carraxó	indeterminado	Indeterm./ Romano
A-29	A-29	Chao das Minas	túmulo	Neolítico
GA32039ACH01	A-30	Ara de Alberguería	ara	Indeterminado/ Romano
GA32039REF04	A-31	M. do Alto do Cancele	túmulo	Neolítico
GA32039REF07	A-32	As Casas	asentamento	Indeterminado
GA32039REF09	A-33	Santo Estevo	lugar cultal	Indeterm./ Idade Media
GA32021016	A-34	Covas Rubias	explotación mineira	Indeterminado/ Romano
GA32028REF01	A-35	A Pena Rachada	asentamento fortificado	Indeterm./ Idade Media
GA32050001	A-36	A Meda	túmulo	Neolítico

En Ourense, Decembro 2007

Asdo:

O representante do equipo redactor

Manuel Requejo Conde

