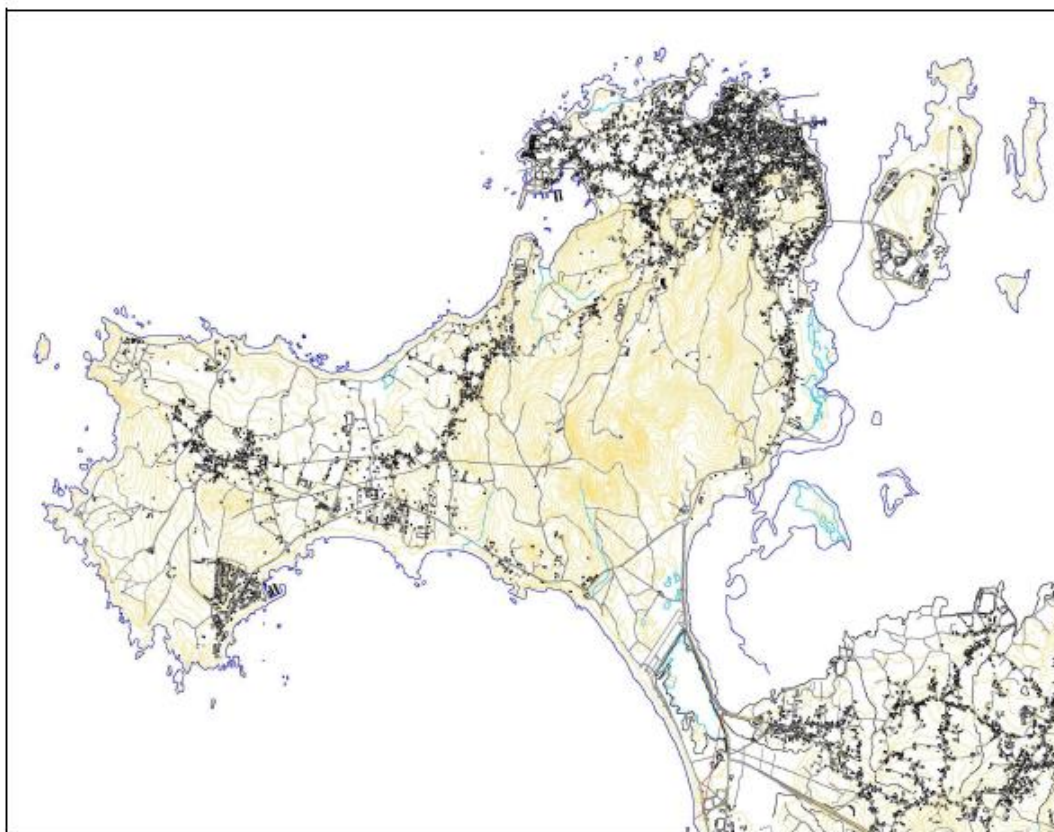




PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL



VII. NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MAIO 2026

A estendo eu, Daniel Lamas Bello, Secretario do Concello de O Grove para facer constar que a presente documentación do Plan Xeral de Ordenación Municipal foi aprobada provisionalmente por Acordo do Pleno da Corporación municipal en sesión extraordinaria do día 15.06.2026.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE O GROVE

07. NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MAIO 2026

ÍNDICE

PÁXINA

1	
LIBRO PRIMEIRO:	NORMAS XERAIS E DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN 16
TÍTULO I.	DISPOSICIÓN 17
Capítulo 1.	Natureza, ámbito e efectos do Plan Xeral 17
Artigo 1.	Natureza 17
Artigo 2.	Ámbito Territorial 17
Artigo 3.	Efectos 17
Capítulo 2.	Vixencia e Revisión do Plan Xeral 18
Artigo 4.	Vixencia 18
Artigo 5.	Revisión 18
Artigo 6.	Modificacións 18
Artigo 7.	Programación 19
Capítulo 3.	Documentación e Interpretación do Plan 19
Artigo 8.	Documentación 19
Artigo 9.	Interpretación 20
Capítulo 4.	Dereitos e Deberes dos propietarios 22
Artigo 10.	Dereitos 22
Artigo 11.	Deberes dos propietarios 22
Artigo 12.	Adquisición e extinción de dereitos 23
Capítulo 5.	Edificios e instalacións existentes 23
Artigo 13.	Cualificación de “desconformidade co planeamento” e “fóra de ordenación” 23
Artigo 14.	Efectos da cualificación de “desconformidade co planeamento” e “fóra de ordenación” 23
Capítulo 6.	Réxime Xeral do Solo 24
Artigo 15.	Sistema de Núcleos de Poboación 24
Artigo 16.	Clasificación do Solo 24
Artigo 17.	Solo Urbano 24
Artigo 18.	Solo de Núcleo Rural 25
Artigo 19.	Solo Urbanizable 26
Artigo 20.	Solo Rústico 26
TÍTULO II.	NORMAS DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL 27
Capítulo 1.	Xeneralidades 27
Artigo 21.	Competencias 27
Artigo 22.	Deber de executar a ordenación urbanística 27
Artigo 23.	Rexistro de soares 28
Capítulo 2.	Instrumentos de Planeamento de Desenvolvemento 28
Artigo 24.	Concepto 28
Artigo 25.	Enumeración 29
Sección Primeira:	Plans Parciais 29
Artigo 26.	Obxecto 29
Artigo 27.	Ámbito 29
Artigo 28.	Prazos 29
Artigo 29.	Contido 29

Artigo 30. Documentación	30
Sección Segunda: Plans Especiais	30
Artigo 31. Obxecto	30
Artigo 32. Contido e documentación	30
Artigo 33. Prazos e Prioridades	31
Artigo 34. Plans Especiais de Protección	31
Artigo 35. Plans Especiais de Reforma Interior en Solo Urbano Non Consolidado	31
Artigo 36. Plans Especiais de Reforma Interior en Solo de Núcleo Rural	32
Artigo 37. Plans Especiais de Infraestruturas e Dotacións	32
Artigo 38. Limitacións dos Plans Especiais	32
Sección Terceira: Estudos de Detalle	33
Artigo 39. Obxecto	33
Artigo 40. Contido	33
Artigo 41. Documentación	33
Artigo 42. Prazos e prioridades	33
Artigo 43. Limitacións dos Estudos de Detalle	33
Sección Cuarta: Instrumentos complementarios	33
Artigo 44. Normas Especiais de Protección	33
Capítulo 3. Tramitación dos instrumentos de desenvolvemento	34
Artigo 45. Plans Parciais e Especiais	34
Artigo 46. Estudos de Detalle	34
Artigo 47. Plans de iniciativa pública	34
Artigo 48. Plans de iniciativa particular	34
Artigo 49. Informes municipais	35
Artigo 50. Notificacións	35
TÍTULO III. EXECUCIÓN E XESTIÓN DO PLAN XERAL	35
Capítulo 1. Instrumentos de Execución	35
Sección Primeira: Proxectos de Urbanización	35
Artigo 51. Obxecto	35
Artigo 52. Ámbito e contido	36
Artigo 53. Documentación	36
Artigo 54. Prazos e Prioridades	37
Sección Segunda: Instrumentos de execución en Solo de Núcleo Rural	37
Artigo 55. Cesión de viarios	37
Capítulo 2. Instrumentos de Xestión	38
Artigo 56. Modalidades de xestión urbanística	38
Sección Primeira: Disposicións xerais	38
Artigo 57. Reparcelacións	38
Artigo 58. Polígonos	39
Artigo 59. Áreas de Reparto e Aproveitamento Tipo	39
Sección Segunda: Sistemas de actuación	40
Artigo 60. Determinación do sistema de actuación	40
Artigo 61. Sistema de Cooperación	40
Artigo 62. Sistema de Expropiación	40
Artigo 63. Sistema de Compensación	41
Artigo 64. Sistema de Concerto	41
TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USOS DO SOLO	41
Capítulo 1. Control das Actuacións	41
Sección Primeira: Títulos habilitantes. Licenzas urbanísticas e Comunicacións previas	
41	
Artigo 65. Actos suxeitos a título habilitante municipal	42

Artigo 66. Prazo de solicitude do título habilitante municipal e para o cumprimento de deberes urbanísticos	43
Artigo 67. Documentación	43
Artigo 68. Aproveitamento Urbanístico	44
Artigo 69. Tramitación	44
Artigo 70. Caducidade das licenzas e ineficacia das comunicacións previas	45
Artigo 71. Requisitos para a consideración de soar	45
Artigo 72. Requisitos para o outorgamento de licenzas de edificación	46
Artigo 73. Terminación das obras	47
Sección Segunda: Acta de Replanteo de aliñacións e rasantes	48
Artigo 74. Concepto	48
Artigo 75. Procedemento	48
Capítulo 2. Normas de procedemento	49
Sección Primeira: Licenzas	49
Artigo 76. Obxecto das Normas	49
Artigo 77. Esixencia de licenza	49
Artigo 78. Clases de licenza segundo o seu obxecto	49
Artigo 79. Tramitación das Licenzas de Obra	49
Artigo 80. Esixencia de Proxecto Técnico	50
Artigo 81. Protección do Patrimonio Cultural	51
Artigo 82. Estadas	51
Artigo 83. Garantías	51
Artigo 84. Deficiencias insubsanables	51
Artigo 85. Licencias outorgadas ou denegadas por silencio administrativo	51
Artigo 86. Resolucións	52
Artigo 87. Decaemento de expedientes	52
Artigo 88. Acumulación de licenzas	52
Artigo 89. Concorrenza con autorizacións municipais	52
Artigo 90. Concorrenza de autorizacións non municipais	53
Artigo 91. Vixencia das licenzas	53
Artigo 92. Vixilancia e inspección	54
Artigo 93. Cese ou substitución de técnicos	54
Artigo 94. Modificación de proxectos	54
Artigo 95. Documentación en obra	55
Artigo 96. Obrigas dos propietarios tralas obras	56
Artigo 97. Terminación das obras	56
Sección Segunda: Comunicacións Previas	56
Artigo 98. Comunicación Previa	56
Artigo 99. Documentación e efectos da Comunicación Previa	57
Sección Terceira: Parcelacións	58
Artigo 100. Concepto de Parcelación Urbanística	58
Artigo 101. Tramitación	58
Artigo 102. Documentación	59
Capítulo 3. Réxime das Obras	59
Sección Primeira: Obras de edificación	59
Artigo 103. Clasificación das obras de edificación	59
Artigo 104. Definicións	59
Sección Segunda: Obras de intervención na edificación	60
Subsección 1ª: Obras menores	60
Artigo 105. Tipos de obras menores suxeitas á comunicación previa de obras	60
Artigo 106. Documentación a aportar para a tramitación de comunicación previa de obras menores	61
Subsección 2ª: Obras Maiores	61

Artigo 107. Tipos de obras Maiores suxeitas á comunicación previa de obras.....	61
Artigo 108. Documentación para a tramitación de obras maiores suxeitas á comunicación previa.....	62
Artigo 109. Tipos de Obras Maiores suxeitas a licenza.....	62
Artigo 110. Documentación para a tramitación de obras maiores suxeitas a licenza	63
Subsección 3ª: Obras de Demolición.....	63
Artigo 111. Tramitación.....	64
Artigo 112. Documentación.....	64
Sección Terceira: Outras actuacións urbanísticas.....	64
Subsección 1ª: Obras Ordinarias de Urbanización.....	64
Artigo 113. Tramitación.....	64
Artigo 114. Documentación.....	64
Subsección 2ª: Outras obras.....	65
Artigo 115. Tramitación.....	65
Artigo 116. Documentación.....	65
Sección Cuarta: Primeira ocupación.....	65
Artigo 117. Obxecto.....	66
Artigo 118. Tramitación.....	66
Artigo 119. Documentación.....	66
Artigo 120. Responsabilidade.....	66
Sección Quinta: Actividades e instalacións.....	66
Artigo 121. Réxime de comunicación previa.....	66
Capítulo 4. Deberes de uso, conservación e rehabilitación.....	67
Artigo 122. Destino dos terreos e construcións.....	67
Artigo 123. Cambio de uso.....	67
Artigo 124. Obras e usos provisionais.....	68
Artigo 125. Alcance do deber de conservación.....	68
Artigo 126. Recepción e conservación das urbanizacións.....	69
Artigo 127. Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato de construcións, edificios e instalacións.....	70
Artigo 128. Edificios catalogados.....	70
Capítulo 5. Ruína das edificacións.....	70
Artigo 129. Estado de Ruína.....	70
Artigo 130. Criterios para a Declaración de Ruína.....	71
Artigo 131. Declaración de Ruína.....	71
Artigo 132. Ruína de inmobles catalogados.....	72
Capítulo 6. Acción da Administración.....	72
Artigo 133. Acción substitutiva.....	72
LIBRO SEGUNDO: NORMAS DE ORDENACIÓN.....	74
TITULO I. DISPOSICIÓN XERAIS.....	75
Artigo 134. Réxime urbanístico do solo.....	75
Artigo 135. Clasificación do solo segundo o seu réxime.....	75
Artigo 136. Determinacións xerais para os tipos de solo.....	75
Artigo 137. Áreas de Planeamento Incorporado (API).....	76
TITULO II. NORMAS URBANÍSTICAS PARA O DESENVOLVEMENTO DE PLANEAMENTO SUBORDINADO.....	77
Capítulo 1. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento de Plans Parciais.....	77
Artigo 138. Sectores de solo urbanizable.....	77
Artigo 139. Determinacións para o desenvolvemento dos Sectores de solo urbanizable	79
Capítulo 2. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento de Plans Especiais ...	80
Artigo 140. Ámbitos suxeitos ao desenvolvemento de Plans Especiais.....	80

Artigo 141. Plans Especiais de Reforma Interior en Solo Urbano Non Consolidado ..	81
Artigo 142. Plans Especiais de Reforma Interior nos Núcleos Rurais	82
LIBRO TERCEIRO: NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS	83
TITULO I. NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN	84
Capítulo 1. Disposicións Xerais	84
Artigo 143. Obxecto	84
Artigo 144. Clases de condicións	84
Artigo 145. Normativa aplicable	84
Artigo 146. Control	84
Capítulo 2. Condicións de parcela	85
Artigo 147. Definicións	85
Artigo 148. Aplicación	86
Artigo 149. Condicións para a nova edificación nunha parcela	86
Artigo 150. Agregacións e segregacións de parcelas	87
Capítulo 3. Condicións de posición	88
Artigo 151. Definición	88
Artigo 152. Aplicación	88
Artigo 153. Aliñacións	88
Artigo 154. Rasantes	89
Artigo 155. Referencias da edificación	89
Artigo 156. Modalidades de edificación	89
Artigo 157. Separación entre edificios e de edificios a obstáculos que impidan a vista recta	90
Artigo 158. Posición da edificación respecto ás aliñacións	90
Artigo 159. Separación a lindeiros	90
Artigo 160. Recuamentos	91
Artigo 161. Espazos exteriores accesibles	91
Artigo 162. Espazos exteriores non accesibles	91
Capítulo 4. Condicións de ocupación e edificabilidade	92
Artigo 163. Definición	92
Artigo 164. Aplicación	92
Artigo 165. Ocupación	92
Artigo 166. Edificabilidade máxima ou índice de edificabilidade	92
Artigo 167. Cómputo da superficie edificada	93
Artigo 168. Cómputo da superficie útil	94
Capítulo 5. Condicións de volume e forma dos edificios	94
Artigo 169. Definición	94
Artigo 170. Aplicación	95
Artigo 171. Sólido capaz	95
Artigo 172. Cota de orixe ou de referencia	95
Artigo 173. Altura de planta e altura libre de planta	95
Artigo 174. Altura da edificación	96
Artigo 175. Referencias altimétricas dos edificios	96
Artigo 176. Altura máxima	97
Artigo 177. Terreos e rúas con pendente	98
Artigo 178. Alturas en función do largo da rúa	99
Artigo 179. Edificacións de esquina	99
Artigo 180. Edificacións con fachada a praza	100
Artigo 181. Parcelas con fachadas opostas	100
Artigo 182. Construcións interiores	100
Artigo 183. Construcións por enriba das alturas máximas	101
Artigo 184. Alturas mínimas	101
Artigo 185. Plantas	101
Artigo 186. Plantas baixo rasante	101
Artigo 187. Plantas sobre rasante	102
Artigo 188. Cómputo de plantas	102
Artigo 189. Plantas baixas porticadas	102

Artigo 190. Entreplantas.....	103
Artigo 191. Espazos baixo cuberta	103
Artigo 192. Áticos	104
Artigo 193. Torreóns	105
Artigo 194. Alturas libres	105
Artigo 195. Saíntes sobre espazos exteriores	106
Artigo 196. Corpos voados autorizados	106
Artigo 197. Cornixas e beirís.....	108
Artigo 198. Construcións auxiliares	108
Artigo 199. Chafráns	108
Artigo 200. Cubertas	109
Capítulo 6. Condicións de calidade e hixiene dos edificios.....	109
Artigo 201. Definición	109
Artigo 202. Aplicación	109
Sección Primeira: Condicións de calidade	109
Artigo 203. Calidade dos edificios.....	109
Artigo 204. Estabilidade dos edificios	109
Artigo 205. Illamento térmico	110
Artigo 206. Illamento acústico	110
Artigo 207. Illamento do terreo.....	110
Artigo 208. Illamento da auga de choiva.....	110
Sección Segunda: Condicións de hixiene dos locais	110
Artigo 209. Definición	110
Artigo 210. Peza exterior.....	110
Artigo 211. Ventilación	111
Artigo 212. Iluminación.....	111
Artigo 213. Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso residencial ...	111
Artigo 214. Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso non residencial	111
Artigo 215. Pezas habitables inferiores á planta baixa	112
Artigo 216. Escurecemento de pezas habitables	112
Sección Terceira: Condicións de hixiene dos edificios.....	112
Artigo 217. Patios	112
Artigo 218. Patios interiores ou de parcela	113
Artigo 219. Patíns.....	114
Artigo 220. Patios acaroados a lindeiros, patios abertos e patios mancomunados .	114
Artigo 221. Patios abertos acaroados á fachada	114
Artigo 222. Condicións xerais dos patios	114
Capítulo 7. Condicións das dotacións e servizos dos edificios	115
Artigo 223. Definición	116
Artigo 224. Aplicación	116
Sección Primeira: Dotación de abastecemento de auga	116
Artigo 225. Dotación de auga.....	116
Sección Segunda: Dotación de subministro de enerxía	116
Artigo 226. Dotación de electricidade	116
Artigo 227. Grupos electrógenos	117
Artigo 228. Centros de transformación	118
Artigo 229. Centros de transformación en local soterrado	118
Artigo 230. Centros de transformación en locais de edificios	118
Artigo 231. Transfocabinas	119
Artigo 232. Centros de transformación de intemperie	119
Artigo 233. Combustibles	119
Artigo 234. Cuartos de caldeiras.....	119
Artigo 235. Gas enerxético.....	120

Artigo 236. Combustibles líquidos	120
Artigo 237. Combustibles sólidos	120
Sección Terceira: Dotación de sistemas de evacuación	121
Artigo 238. Augas pluviais	121
Artigo 239. Augas residuais	121
Artigo 240. Fumes e gases	121
Artigo 241. Evacuación de residuos sólidos urbanos	122
Sección cuarta: Dotacións para comunicacións	122
Artigo 242. Antenas	122
Artigo 243. Rede telefónica e telecomunicacións	123
Artigo 244. Caixas de correo	123
Sección Quinta: Dotación de aparcamento	123
Artigo 245. Aparcadoiros	123
Sección Sexta: Outras dotacións	123
Artigo 246. Calefacción e climatización	123
Artigo 247. Condicións da maquinaria e instalación de ventilación e climatización	124
Artigo 248. Aparellos elevadores	125
Artigo 249. Características dos aparellos elevadores	125
Artigo 250. Pararraios	125
Capítulo 8. Condicións de seguridade nos edificios	126
Artigo 251. Aplicación	126
Artigo 252. Sinalización nos edificios	126
Artigo 253. Sinais urbanas	126
Artigo 254. Barreiras arquitectónicas	126
Artigo 255. Acceso ás edificacións	127
Artigo 256. Acceso a patios de cuarteirón	127
Artigo 257. Servizos de ambulancia	127
Artigo 258. Portais	127
Artigo 259. Circulación interior de acceso a locais	128
Artigo 260. Escaleiras	128
Artigo 261. Ramplas	129
Artigo 262. Prevención de caídas	129
Artigo 263. Construción de condutos e saída de gases	129
Capítulo 9. Condicións de estética	129
Artigo 264. Aplicación	129
Artigo 265. Fachadas	130
Artigo 266. Soportais	130
Artigo 267. Pasaxes peonís	131
Artigo 268. Peche de terrazas	131
Artigo 269. Instalacións na fachada	131
Artigo 270. Outros saíntes	131
Artigo 271. Portadas e escaparates	131
Artigo 272. Marquesiñas	132
Artigo 273. Toldos	132
Artigo 274. Mostras	132
Artigo 275. Banderíns	133
Artigo 276. Medianeiras	133
Artigo 277. Cerramentos	133
Artigo 278. Urbanización e conservación de espazos libres privados	134
Artigo 279. Protección do arborado	135
TITULO II. NORMAS XERAIS E CONDICIÓNS DE USO	136
Capítulo 1. Condicións particulares dos Usos	136
Artigo 280. Regulación dos usos edificables	136
Artigo 281. Disposicións de aplicación xeral	136
Artigo 282. Tipos de uso	137

Artigo 283. Condicións dos usos en edificios catalogados	139
Artigo 284. Estrutura xeral de Usos	140
Artigo 285. Compatibilidade de usos	141
Capítulo 2. Uso Residencial	142
Artigo 286. Categorías	142
Artigo 287. Condicións xerais	142
Artigo 288. Programa da vivenda e condicións de deseño	143
Artigo 289. Pezas habitables	143
Artigo 290. Vivenda exterior.....	143
Artigo 291. Patios interiores.....	144
Artigo 292. Dotación de aparcamento.....	144
Capítulo 3. Uso Terciario.....	144
Sección Primeira Comercial.....	144
Artigo 293. Categorías	144
Artigo 294. Condicións particulares do uso comercial	145
Sección Segunda Oficinas	149
Artigo 295. Categorías	149
Artigo 296 Condicións particulares das oficinas	149
Sección Terceira Recreativo	150
Artigo 297. Clases	150
Artigo 298. Uso de Bares, Restaurantes e Locais Recreativos.....	151
Artigo 299. Condicións particulares dos bares, restaurantes e locais recreativos ...	151
Sección Cuarta Hoteleiro	154
Artigo 300. Categorías	154
Artigo 301. Usos hoteleiros	155
Capítulo 4. Uso Industrial.....	155
Artigo 302. Concepto e categorías	155
Artigo 303. Condicións xerais do uso industrial	156
Artigo 304. Construción de industrias	157
Artigo 305. Subministro de enerxía eléctrica para uso industrial.....	158
Artigo 306. Evacuación de Augas e Sólidos Residuais	158
Artigo 307. Evacuación de Aire, Gases e Fumes	158
Artigo 308. Instalacións contra Incendios en locais industriais.....	159
Capítulo 5. Uso de Servizos do Automóbil e Transporte.....	159
Artigo 309. Concepto e Categorías.....	159
Artigo 310. Uso de Garaxe-Aparcadoiro.....	160
Artigo 311. Condicións particulares de Garaxe-Aparcadoiro.....	160
Artigo 312. Ventilación de Garaxes-Aparcadoiro.....	162
Artigo 313. Condicións particulares dos aparcadoiros privados	162
Artigo 314. Condicións particulares dos aparcadoiros públicos	163
Artigo 315. Uso de Estacións de Servizo.....	164
Capítulo 6. Uso Dotacional	165
Sección Primeira. Infraestruturas de comunicacións.....	165
Artigo 316. Concepto e ámbito	165
Artigo 317. Condicións xerais	165
Sección Segunda Sistema Portuario	167
Artigo 318. Concepto e ámbito	167
Artigo 319. Condicións xerais	167
Sección Terceira Servizos urbanos	168
Artigo 320. Concepto	168
Artigo 321. Condicións xerais	168
Sección Cuarta Espazos libres públicos e zonas verdes	168

Artigo 322. Concepto	168
Artigo 323. Condicións xerais	169
Sección Quinta Equipamentos.....	169
Artigo 324. Concepto e Categorías.....	169
Artigo 325. Condicións particulares dos equipamentos.....	171
Artigo 326. Condicións xerais	172
Capítulo 7. Usos Propios do Medio Rural	173
Artigo 327. Concepto	173
Artigo 328. Condicións xerais	173
TITULO III. NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANO	174
Capítulo 1. Ordenanzas Reguladoras do Solo Urbano	174
Artigo 329. División do solo urbano en Ordenanzas	174
Capítulo 2. Ordenanza 1. RESIDENCIAL INTENSIVA	175
Artigo 330. Ámbito de aplicación	175
Artigo 331. Subdivisión en Graos	175
Sección Primeira: Grao 1.1. Casco Tradicional.....	176
Artigo 332. Condicións de uso	176
Artigo 333. Condicións de edificación.....	176
Artigo 334. Condicións particulares	178
Sección Segunda: Grao 1.2. Cuarteirón Pechado.....	180
Artigo 335. Condicións de uso	180
Artigo 336. Condicións de edificación.....	181
Artigo 337. Condicións particulares	183
Sección Terceira: Grao 1.3. Cuarteirón Aberto	184
Artigo 338. Condicións de uso	184
Artigo 339. Condicións de edificación.....	185
Artigo 340. Condicións particulares	186
Capítulo 3. Ordenanza 2. RESIDENCIAL EN BLOQUE EXENTO	187
Artigo 341. Ámbito de aplicación	187
Artigo 342. Subdivisión en Graos	187
Sección Primeira: Grao 2.1. En núcleo urbano	188
Artigo 343. Condicións de uso	188
Artigo 344. Condicións de edificación.....	188
Artigo 345. Condicións particulares	190
Sección Segunda: Grao 2.2. En urbanizacións turísticas.....	190
Artigo 346. Condicións de uso	190
Artigo 347. Condicións de edificación.....	191
Artigo 348. Condicións particulares	193
Capítulo 4. Ordenanza 3: RESIDENCIAL MIXTA	194
Artigo 349. Ámbito de aplicación	194
Artigo 350. Condicións de uso	194
Artigo 351. Condicións de edificación.....	195
Artigo 352. Condicións particulares	196
Capítulo 5. Ordenanza 4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.....	197
Artigo 353. Ámbito e áreas de aplicación	197
Artigo 354. Subdivisión en Graos	197
Sección Primeira: Grao 4.1. Núcleo tradicional.....	199
Artigo 355. Condicións de uso	199
Artigo 356. Condicións de edificación.....	199
Artigo 357. Condicións particulares	201
Sección Segunda: Grao 4.2. Colonia.....	203

Artigo 358. Condicións de uso	203
Artigo 359. Condicións de edificación	203
Artigo 360. Condicións particulares	204
Sección Terceira: Grao 4.3. Cidade xardín.....	205
Artigo 361. Condicións de uso	205
Artigo 362. Condicións de edificación	206
Artigo 363. Condicións particulares	207
Sección Cuarta: Grao 4.4. En borde	208
Artigo 364. Condicións de uso	208
Artigo 365. Condicións de edificación	209
Artigo 366. Condicións particulares	210
Sección Quinta: Grao 4.5. En urbanizacións turísticas	211
Artigo 367. Condicións de uso	211
Artigo 368. Condicións de edificación	211
Artigo 369. Condicións particulares	215
Capítulo 6. Ordenanza 5: INDUSTRIAL	216
Artigo 370. Ámbito e áreas de aplicación	216
Artigo 371. Condicións de usos	217
Artigo 372. Condicións de edificabilidade	217
Artigo 373. Condicións particulares	218
Capítulo 7. Ordenanza 6: TERCIARIO	219
Artigo 374. Ámbito e áreas de aplicación	219
Artigo 375. Subdivisión en Graos	219
Sección Primeira: Grao 6.1- Hoteleiro	220
Artigo 376. Condicións de uso	220
Artigo 377. Condicións de edificabilidade	221
Artigo 378. Condicións particulares	222
Sección Segunda: Grao 6.2. Comercial, recreativo e oficinas	222
Artigo 379. Condicións de uso	222
Artigo 380. Condicións de edificabilidade	223
Artigo 381. Condicións particulares	224
Capítulo 8. Ordenanza 7: EQUIPAMENTOS	225
Artigo 382. Ámbito e áreas de aplicación	225
Artigo 383. Condicións de uso	225
Artigo 384. Condicións de edificabilidade	226
Artigo 385. Condicións particulares	227
Capítulo 9. Ordenanza 8: ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES	229
Artigo 386. Ámbito e áreas de aplicación.....	229
Artigo 387. Condicións de uso	229
Artigo 388. Condicións de edificabilidade	230
Artigo 389. Condicións particulares	230
Capítulo 10. Ordenanza 9: INFRAESTRUTURAS.....	231
Artigo 390. Ámbito e áreas de aplicación	231
Artigo 391. Condicións de uso	231
Artigo 392. Condicións de edificación	231
Artigo 393. Condicións particulares	232
TITULO IV. NORMAS PARTICULARES DO SOLO DE NÚCLEO RURAL	233
Capítulo 1. Determinacións Preliminares	233
Artigo 394. Definición	233
Artigo 395. Condicións xerais	233
Capítulo 2. Ordenanza de aplicación: Solo de Núcleo Rural	233
Artigo 396. Ámbito e áreas de aplicación	233

Artigo 397. Obxectivos previstos	234
Artigo 398. Condicións de uso	235
Artigo 399. Condicións de edificación	235
Artigo 400. Condicións particulares	238
TITULO V. NORMAS PARTICULARES DO SOLO RÚSTICO	240
Capítulo I. Determinacións xerais	240
Sección Primeira: Réxime xeral do solo rústico	240
Artigo 401. Concepto e clases	240
Artigo 402. Condicións xerais de protección	242
Artigo 403. Aplicación do Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (POL)	242
Artigo 404. Desenvolvemento por Plans Especiais	243
Sección Segunda: Condicións de uso	243
Artigo 405. Usos e actividades en solo rústico	243
Artigo 406. Réxime dos usos en solo rústico	244
Artigo 407. Limitación na apertura de camiños	244
Artigo 408. Parcelacións rústicas	244
Artigo 409. Prevención das parcelacións urbanísticas	244
Sección Terceira: Obras, edificacións e instalacións	245
Artigo 410. Adecuación á contorna	245
Artigo 411. Dotacións e infraestruturas existentes	245
Artigo 412. Cerramentos e valados	246
Sección Cuarta: Condicións de edificación	246
Artigo 413. Condicións xerais das edificacións en solo rústico	246
Artigo 414. Normas reguladoras do carácter e condición rural da edificación	247
Sección Quinta: Verquidos	247
Artigo 415. Actividades suxeitas	247
Artigo 416. Concepto	247
Artigo 417. Prohibicións	247
Artigo 418. Autorización	248
Artigo 419. Condicións	248
Capítulo 2. Condicións particulares do Solo Rústico	250
Sección Primeira: Solo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO)	250
Artigo 420. Concepto e ámbito	250
Artigo 421. Usos e actividades	250
Sección Segunda: Solo Rústico de Especial Protección Forestal (SRPF)	250
Artigo 422. Concepto e ámbito	250
Artigo 423. Usos e actividades	251
Sección Terceira: Solo Rústico de Especial Protección de Infraestruturas (SRPIN)	251
Artigo 424. Concepto e ámbito	251
Artigo 425. Usos e actividades	251
Artigo 426. Condicións das vías de comunicación	251
Sección Cuarta: Solo Rústico de Especial Protección de Augas (SRPAU)	252
Artigo 427. Concepto e ámbito	252
Artigo 428. Usos e actividades	252
Artigo 429. Protección de augas soterradas	253
Sección Quinta: Solo Rústico de Especial Protección de Costas (SRPC)	253
Artigo 430. Concepto e ámbito	253
Artigo 431. Usos e actividades	253
Sección Sexta: Solo Rústico de Especial Protección Paisaxística (SRPPX)	253
Artigo 432. Concepto e ámbito	253

Artigo 433. Usos e actividades.....	254
Sección Sétima: Solo Rústico de Especial Protección de Espazos Naturais (SRPEN)	254
Artigo 434. Concepto e ámbito	254
Artigo 435. Usos e actividades.....	254
Sección Octava: Solo Rústico de Especial Protección Patrimonial (SRPP)	255
Artigo 436. Concepto e ámbito	255
Artigo 437. Usos e actuacións	255
Artigo 438. Inventario	255
Artigo 439. Normas de aplicación	256
TITULO VI. NORMAS RELATIVAS AOS SISTEMAS XERAIS, DOTACIÓNS LOCAIS E ESPAZOS AXARDINADOS	256
Capítulo 1. Sistemas Xerais	256
Artigo 440. Concepto e delimitación	256
Artigo 441. Obtención de terreos destinados a Sistemas Xerais	256
Artigo 442. Valoracións	257
Artigo 443. Execución	257
Artigo 444. Titularidade e réxime de uso	257
Capítulo 2. Dotacións Locais	257
Artigo 445. Concepto	257
Artigo 446. Obtención de terreos destinados a dotacións públicas locais	258
Artigo 447. Execución e conservación dos espazos axardinados	258
Artigo 448. Titularidade e réxime de uso	258
TITULO VII: NORMAS DE URBANIZACIÓN	259
Capítulo 1. Disposicións xerais	259
Artigo 449. Obxecto	259
Artigo 450. Normativa aplicable	259
Artigo 451. Control	259
Capítulo 2. Rede viaria	259
Artigo 452. Condicións xerais	259
Artigo 453. Vinculación das aliñacións do Plan Xeral.....	260
Artigo 454. Sendas públicas peonís e carril bici	260
Artigo 455. Canalización de infraestruturas	261
Artigo 456. Rexistros e controis das infraestruturas	262
Artigo 457. Mobiliario urbano	262
Capítulo 3. Pavimentación de calzadas, aparcadoiros e beirarrúas	262
Artigo 458. Características xerais	262
Artigo 459. Documentación mínima do proxecto	263
Capítulo 4. Espazos libres, parques e xardíns públicos.....	264
Artigo 460. Condicións xerais	264
Artigo 461. Condicións de localización e deseño	264
Artigo 462. Materiais e texturas	264
Artigo 463. Dotacións e servizos	264
Artigo 464. Infraestruturas.....	264
Artigo 465. Protección	265
Artigo 466. Condicións especiais para a implementación de aparcadoiros	265
Artigo 467. Condicións especiais para a implementación de instalacións de transformación de tensión	266
Artigo 468. Documentación mínima do proxecto	266
Capítulo 5. Abastecemento e distribución de auga potable	266
Artigo 469. Condicións xerais	266
Artigo 470. Condicións particulares	267
Artigo 471. Documentación mínima do proxecto	268
Capítulo 6. Saneamento e rede de sumidoiros	268

Artigo 472. Condicións xerais	268
Artigo 473. Condicións particulares	269
Artigo 474. Documentación mínima do proxecto	269
Capítulo 7. Rede de Subministro de Enerxía Eléctrica	270
Artigo 475. Condicións xerais	270
Artigo 476. Clasificación da rede de enerxía eléctrica	271
Artigo 477. Rede de Subministro de Enerxía Eléctrica en Solo Urbano, Solo de Núcleo Rural e Contornos de protección do patrimonio cultural	271
Artigo 478. Rede de Subministro de Enerxía Eléctrica en Solo Urbanizable	272
Artigo 479. Rede de Subministro de Enerxía Eléctrica en Solo Rústico	273
Artigo 480. Documentación mínima do proxecto	273
Capítulo 8. Redes de Alumeado Público	273
Artigo 481. Condicións xerais	273
Artigo 482. Niveis de iluminación	274
TÁBOA 1. NIVEIS DE ILUMINACIÓN	274
Artigo 483. Documentación mínima do proxecto	275
Capítulo 9. Redes de Telecomunicación	277
Artigo 484. Condicións xerais	277
Artigo 485. Condicións particulares	277
Artigo 486. Documentación mínima do proxecto	277
Capítulo 10. Outras Redes	278
Artigo 487. Outras redes de distribución	278
Artigo 488. Condicións xerais de uso	278
Artigo 489. Distribución na sección transversal	278
LIBRO CUARTO: NORMAS DE PROTECCIÓN	279
TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS	280
Artigo 490. Obxecto	280
Artigo 491. Normativa aplicable	280
TÍTULO II. PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE	281
Capítulo 1. Normas xerais	281
Artigo 492. Aplicación	281
Artigo 493. Sistemas de control ambiental	281
Artigo 494. Actividades sometidas a incidencia ambiental	281
Artigo 495. Limitacións por efectos aditivos	282
Artigo 496. Actividades autorizables	282
Artigo 497. Substancias tóxicas	282
Artigo 498. Substancias combustibles	282
Artigo 499. Substancias inflamables	282
Artigo 500. Substancias explosivas	283
Capítulo 2. Protección contra rúidos e vibracións	283
Artigo 501. Condicións xerais	283
Capítulo 3. Protección do medio ambiente atmosférico	283
Artigo 502. Condicións xerais	284
Artigo 503. Inmisión	284
Artigo 504. Emisión	284
Artigo 505. Emisión por fontes fixas	284
Artigo 506. Xeradores de calor	285
Artigo 507. Po	285
Artigo 508. Olores	285
Capítulo 4. Protección contra verquidos	286
Sección Primeira: Verquidos	286
Artigo 509. Actividades suxeitas	286
Artigo 510. Concepto	286
Artigo 511. Prohibicións	286

Artigo 512. Autorizacións	287
Artigo 513. Condicións	287
Sección Segunda: Protección das augas	288
Artigo 514. Permiso Municipal de verquido	288
Artigo 515. Autorización de actividades no Dominio Público Hidráulico	288
Artigo 516. Tratamento	289
Artigo 517. Inmisión e Emisión.....	289
Artigo 518. Verquidos a colectores municipais	290
Artigo 519. Verquidos especiais	290
Sección Terceira: Explotacións mineiras	290
Artigo 520. Réxime das autorizacións	290
Artigo 521. Restauración ambiental	291
Artigo 522. Protección das augas minerais	291
Capítulo 5. Protección do Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT)	292
Artigo 523. Normativa de aplicación	292
Artigo 523 bis. Réxime das Construcións e Usos Preexistentes no Dominio Público Marítimo-Terrestre.....	294
Capítulo 6. Protección contra incendios	294
Artigo 524. Normativa de aplicación	294
Capítulo 7. Fomento da eficiencia enerxética.....	295
Artigo 525. Aplicación	295
Artigo 526. Actividades fomentadas	295
Artigo 527. Contido complementario do proxecto.....	295
Artigo 528. Procedemento	296
Artigo 529. Incentivos e medidas de fomento	296
Capítulo 8. Fomento do aforro de auga.....	296
Artigo 530. Beneficiarios	296
Artigo 531. Actividades fomentadas	296
Artigo 532. Contido complementario do proxecto.....	296
Artigo 533. Procedemento	297
Artigo 534. Incentivos e medidas de fomento.....	297
Capítulo 9. Reutilización dos residuos.....	297
Artigo 535. Obxecto	297
Artigo 536. Residuos da construción	297
Artigo 537. Verquido de residuos de construción	297
Artigo 538. Execucións de recheos	298
Artigo 539. Condicións da reutilización de terras e cascallos.....	298
Artigo 540. Industrias de tratamento de residuos	298
TÍTULO III. PROTECCIÓN DO MEDIO NATURAL.....	299
Artigo 541. Medidas de protección	299
TÍTULO IV. PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL	300
Capítulo 1. Normas xerais	300
Artigo 542. Ámbito de aplicación	300
Artigo 543. Lexislación aplicable.....	300
Artigo 544. Deber de conservación.....	301
Artigo 545. Plans, programas e proxectos con incidencia sobre o territorio	301
Artigo 546. Contornos da protección	301
Artigo 547. Autorizacións	302
Artigo 548. Modelos de intervencións.....	303
Artigo 549. Niveis de protección	304
Artigo 550. Actuacións autorizables segundo os niveis de protección	304
Artigo 551. Criterios de intervención nos bens	305
Artigo 552. Réxime de intervención no contorno de protección	306
Artigo 553. Criterios específicos de intervención no contorno de protección	306
Artigo 554. Coordinación de actuacións	307

Capítulo 2. Patrimonio Arqueolóxico	307
Artigo 555. Marco legal e ámbito	307
Artigo 556. Normas xerais.....	308
Artigo 557. Tramitación simplificada	309
Artigo 558. Achados non previsibles.....	309
Artigo 559. Regulación da protección a aplicar. Réxime de Usos e Actuacións.	309
Artigo 560. Normas de actuación e protección	311
Artigo 561. Normas de Inspección e Conservación	311
Capítulo 3. Patrimonio Arquitectónico e Industrial	312
Artigo 562. Ámbito de aplicación	312
Artigo 563. Normas xerais de intervención	313
Artigo 564. Relación co planeamento vixente.....	313
Artigo 565. Ruínas e demolicións	313
Artigo 566. Condicións da edificación	314
Artigo 567. Réxime de usos	314
Capítulo 4. Patrimonio Etnolóxico	315
Artigo 568. Normas xerais de protección	315
Artigo 569. Bens de Interese Cultural	315
Capítulo 5. Patrimonio Natural	316
Artigo 570. Bens naturais. Normas xerais de protección.....	316
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA. Regulación das situacións de edificacións en situación de fora de ordenación ou de desconformidade co planeamento	317
DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Segregacións e parcelacións autorizadas antes da entrada en vigor do PXOM	317
DISPOSICIÓN FINAL. Planeamentos de desenvolvemento incorporados subsistentes	318
Condicións específicas no ámbito do API-03.....	318
Condicións específicas no ámbito do API-04.....	318
Condicións específicas no ámbito do API-05.....	319
Condicións específicas no ámbito do API-06.....	319
Condicións específicas no ámbito do API-07.....	319
Condicións específicas no ámbito do API-09.....	319
Condicións específicas no ámbito do API-10.....	319
Condicións específicas no ámbito do API-11.....	320
Condicións específicas no ámbito do API-12.....	320

LIBRO PRIMEIRO:

NORMAS XERAIS E DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN

A estendo eu, Daniel Lamas Bello, Secretario do Concello de O Grove para facer constar que a presente documentación do Plan Xeral de Ordenación Municipal foi aprobada provisionalmente por Acordo do Pleno da Corporación municipal en sesión extraordinaria do día 15.06.2026.

TITULO I. DISPOSICIÓNS

Capítulo 1. Natureza, ámbito e efectos do Plan Xeral

Artigo 1. Natureza

1. O Plan Xeral de Ordenación Municipal (en adiante PXOM, Plan Xeral ou Plan) do Grove redáctase en aplicación da *Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia* (en adiante Lei do Solo de Galicia ou LSG) e o *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* polo que se aproba o *Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia* (en adiante RLSG) e demais lexislación urbanística de aplicación; así coma dos Regulamentos e normas que as complementan.
2. Constitúe o instrumento urbanístico de ordenación integral do territorio municipal. Define os elementos fundamentais da estrutura xeral adoptada para a ordenación urbanística do territorio, incorpora o sistema dos núcleos de poboación, clasifica o solo nos tipos básicos de urbano, de núcleo rural, urbanizable e rústico, establece a programación das actuacións previstas coa orde de prazos para o seu desenvolvemento e, en xeral, fixa as condicións de regulación para o desenvolvemento ordenado do termo municipal e determinar o contido efectivo do dereito de propiedade do solo.
3. Atende ás determinacións do Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (ou abreviadamente POL) aprobado por Decreto de 20/2011 de 10 de febreiro e ás Directrices de Ordenación Territorial aprobadas polo Decreto 19/2011, de 10 de febreiro.
4. As referencias á Lei do Solo de Galicia (ou abreviadamente LSG) deben entenderse realizadas á Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia publicado no DOG nº 34 de 19/02/2016, no BOE nº 81 de 4 de abril de 2016 e o seu texto consolidado.
5. As remisións ao Regulamento da Lei do Solo de Galicia (ou abreviadamente RLSG) entenderanse feitas ao Regulamento da Lei do Solo de Galicia aprobado por Decreto 143/2016, do 22 de setembro publicado no DOG nº 213 de 09/11/2016 e o seu texto consolidado.

Artigo 2. Ámbito Territorial

Este Plan Xeral de Ordenación Municipal ten competencia e ámbito de aplicación sobre a totalidade do termo municipal do Grove, pertencente á provincia de Pontevedra.

Artigo 3. Efectos

1. A entrada en vigor do Plan Xeral producirá os efectos de Publicidade, Executividade e Obrigatoriedade, tanto para os particulares como para as Administracións Públicas, de acordo co previsto na LSG.

2. A aprobación do Plan Xeral levará a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos bens e dereitos afectados aos fins de expropiación ou imposición de servidumes.
3. O presente Plan derroga plans especiais e parciais vixentes no momento da súa entrada en vigor, con excepción de aqueles casos nos que as súas determinacións se declaran expresamente aplicables nestas Normas Urbanísticas.

Capítulo 2. Vixencia e Revisión do Plan Xeral

Artigo 4. Vixencia

O Plan Xeral terá vixencia indefinida, sen prexuízo da súa modificación e revisión, entrando en vigor dende a data de publicación da súa aprobación definitiva e do texto íntegro da súa normativa e ordenanzas.

Artigo 5. Revisión

1. A alteración do contido do Plan Xeral poderá levarse a cabo mediante a revisión do mesmo ou a modificación de algún ou algúns dos elementos que o constitúa.
2. Enténdese por revisión do Plan Xeral toda alteración do seu contido que leve aparellada a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación, ou polo esgotamento da súa capacidade, e supoña, por conseguinte, a introdución de cambios substanciais nas previsións relativas aos sistemas xerais ou a clasificación do solo. A revisión poderá determinar a substitución do instrumento de planeamento existente e se observarán as mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.
3. Nos demais supostos, a alteración das determinacións do plan se considerará como modificación do mesmo, aínda cando dita alteración comporte cambios illados na clasificación, cualificación do solo ou delimitación do ámbito dos polígonos.
4. Do mesmo modo se revisará o Plan Xeral cando o esixa a aprobación dun instrumento de planeamento que así o requira e cando a aparición de circunstancias non previstas no momento da aprobación do Plan Xeral fagan conveniente o reformulación das súas liñas estruturais.

Artigo 6. Modificacións

1. Considerarase a modificación do Plan Xeral a alteración, adición ou supresión das súas determinacións do mesmo que non constitúa revisión por non levar aparellada a adopción de novos criterios en relación coa estrutura xeral e orgánica do territorio ou a clasificación de solo, aínda que supoña a alteración puntual da clasificación ou cualificación urbanística do solo ou impoña a procedencia de revisar a programación.

Non terán a consideración de modificación nin revisión as seguintes alteracións do Plan Xeral:

- a) A aprobación ou modificación de Ordenanzas Municipais que desenvolvan ou complementen aspectos determinados do Plan Xeral.
 - b) As que se introduzan na ordenación detallada como consecuencia da aprobación de planeamento de desenvolvemento.
 - c) As que se introduzan no Catálogo de Patrimonio como resultado da elaboración de Plans Especiais de protección ou coma resultado do achado de bens nos que sexa de aplicación a normativa sectorial en materia de patrimonio histórico-cultural.
2. As modificacións deberán ser razoadas e se presentarán co grao de detalle correspondente ao elemento do Plan Xeral que pretendan alterar, debendo realizarse conforme ao establecido no artigo 83 da LSG e nos concordantes do RLSG.

Artigo 7. Programación

Independentemente das previsións contidas no artigo 5 sobre a revisión do Plan Xeral, establécese unha programación temporal para o desenvolvemento dos sistemas xerais e das actuacións de iniciativa pública, así como para determinar os prazos e condicións das actuacións de particulares en solo urbano non consolidado ou en solo urbanizable.

Capítulo 3. Documentación e Interpretación do Plan

Artigo 8. Documentación

A documentación integrante deste Plan Xeral, de acordo co artigo 63 da LSG e nos concordantes do RLSG, se estrutura nos seguintes volumes:

- I. MEMORIA XUSTIFICATIVA (MX), que constitúe a exposición de motivos do Plan, define os obxectivos e criterios xerais, as conclusións da información urbanística, a xustificación do modelo territorial elixido, a descrición da ordenación proposta e o resultado do trámite de participación pública.
- II. ESTUDO DO MEDIO RURAL (EMR), que ten por obxecto a análise e ponderación dos efectos da execución e desenvolvemento das determinacións do plan xeral sobre os recursos naturais e o medio físico, a adopción das medidas correctoras necesarias para minimizar os seus impactos e a valoración da adecuación das infraestruturas e servizos necesarios para garantir os novos desenvolvementos en condicións de calidade e sustentabilidade ambiental, así coma a súa coherencia cos obxectivos de protección do dominio público natural.
- III. ANÁLISE DO MODELO DE ASENTAMENTO POBOACIONAL (AMAP), que contén as características básicas do sistema de núcleos rurais, incorporando fichas individualizadas para cada un deles.
- IV. ANALISE DE MOBILIDADE (MOB) que inclúe, en relación co tráfico e a mobilidade, a diagnose da situación, os obxectivos que se deben lograr, as medidas a adoptar, os mecanismos de financiamento e o análise dos custos e beneficios económicos, sociais e ambientais

- V. PLANOS DE INFORMACIÓN (PINF), documentación gráfica que define os elementos do territorio existentes, infraestruturas e sistemas xerais existentes, así coma as dotacións urbanísticas existentes.
- VI. PLANOS DE ORDENACIÓN (PORD), documentación gráfica que define os elementos fundamentais da estrutura xeral e orgánica do territorio, o sistema de núcleos, a clasificación do solo, e os sistemas xerais; así coma a ordenación urbanística dos núcleos urbanos, nos que se adscribe cada clase e categoría de solo a un réxime normativo concreto, defínese a cualificación pormenorizada dos usos e os sistemas xerais, determínanse as aliñacións do solo, e se fixan as accións previstas e o seu modo de xestión, así coma as dotacións urbanísticas precisas.
- VII. NORMAS URBANÍSTICAS (NU), onde se definen as condicións xerais e particulares das diferentes clases e categorías de solo, así coma as demais condicións normativas do Plan Xeral.
- VIII. CATÁLOGO DE PATRIMONIO (CAT), que recolle os bens patrimoniais que deben ser obxecto de medidas específicas de protección.
- IX. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN. ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE (EE), que contén as terminacións do Plan respecto ao desenvolvemento temporal e xestión das accións previstas, incorporando a avaliación das inversións necesarias para a execución das accións previstas e as previsións de obtención de recursos económicos para o desenvolvemento das determinacións do Plan.
- X. DOCUMENTACIÓN DO PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA (AAE), que ten por obxecto a análise e ponderación dos efectos da execución e desenvolvemento das determinacións do plan xeral sobre os recursos naturais e o medio físico, a adopción das medidas correctoras necesarias para minimizar os seus impactos e a valoración da adecuación das infraestruturas e servizos necesarios para garantir os novos desenvolvementos en condicións de calidade e sustentabilidade ambiental, así coma a súa coherencia cos obxectivos de protección do dominio público natural.

Artigo 9. Interpretación

Sen prexuízo das facultades que correspondan á Comunidade Autónoma de Galicia e aos Tribunais de Xustiza, a interpretación auténtica deste PXOM corresponde exclusivamente ao Concello do Grove, e se realizará aplicando os seguintes criterios:

- 1. Criterios xerais
 - a) A documentación do Plan Xeral constitúe un todo que deberá interpretarse homoxeneamente, buscando a coherencia entre os seus diversos elementos; en caso de discrepancia entre o contido das Normas Urbanísticas e os Planos de Ordenación prevalecerá ao disposto nas Normas Urbanísticas, agás que do contexto se desprenda claramente a existencia de erros nas mesmas ou existan na Memoria elementos que coincidan plenamente coas previsións sinaladas nos Planos.
 - b) A Memoria Xustificativa encerra os criterios que presidiron a redacción do mesmo e deberá orientar, polo tanto, a interpretación das súas disposicións, revestindo, polo tanto forza vinculante a estes efectos, aínda que non poida asignárselle directamente valor normativo.

- c) Todas as referencias normativas que se dean con carácter xenérico a superficies se entenderán aplicables a superficies construídas, agás que de xeito expreso estivese indicada a condición de superficie útil.
- d) Prevalecerán, en conformidade co art. 6 da LSG, aquelas interpretacións que respondan a criterios de menor edificabilidade, de maior dotación para espazos públicos e de maior protección ambiental e aplicando o principio xeral de interpretación integrada das normas.
- e) O Concello poderá rexeitar solucións presentadas para o desenvolvemento do presente Plan Xeral, cando estime que non se conxugan ou respectan axeitadamente os criterios establecidos na Memoria do Plan Xeral.
- f) En caso de discrepancias entre determinacións de superficies fixas e de coeficientes e porcentaxes prevalecerán estes últimos na súa aplicación á realidade concreta, agás dos ámbitos con ordenación detallada nos que prevalecerán as determinacións resultantes da ordenación establecida na documentación gráfica deste Plan Xeral.
- g) En caso que se apreciasen erros obxectivos no cómputo das superficies consideradas nas fichas contidas na Memoria do presente Plan Xeral ou no seu planeamento de desenvolvemento, das que resultasen aproveitamentos urbanísticos distintos aos establecidos, poderá tramitarse a súa rectificación de oficio.
- h) En definitiva, agás indicación noutro senso do propio PXOM en calquera dos supostos de dúbida, contradición ou imprecisión das determinacións, prevalecerá aquela da que resulte menor edificabilidade, maiores espazos públicos, maior grao de protección e conservación do patrimonio cultural, menor impacto ambiental e paisaxístico, menor contradición cos usos e prácticas tradicionais, e maior beneficio social ou colectivo.

2. Contradicións gráficas:

- a) As discrepancias entre planos de escalas diversas resolveranse a favor de aqueles que conteñan maior detalle.
- b) Se existiran contradicións entre medicións sobre plano e sobre a realidade, prevalecerán estas últimas, tanto nas determinacións de superficies fixas ou coeficientes e porcentaxes que se aplicarán estas últimas a realidade concreta.

3. Aliñacións:

- a) As aliñacións en solo urbano son as fixadas nos PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO do Plan Xeral, podendo ser concretadas, de forma fundamentada, sobre a realidade física polos servizos técnicos municipais sen afectar á cualificación do solo nin aproveitamento urbanístico.
- b) As aliñacións do viario nos ámbitos con ordenación detallada terán carácter vinculante, agás, no seu caso, determinación expresa distinta establecidas nas Fichas deste Plan Xeral correspondentes.
- c) As aliñacións e viarios sinalados na documentación gráfica do Plan Xeral nos polígonos de solo urbano non consolidado e solo urbanizable, sen ordenación detallada, terán carácter indicativo a efectos do planeamento de desenvolvemento, agás, no seu caso, determinación expresa distinta establecidas nas Fichas deste Plan Xeral correspondentes.

Capítulo 4. Dereitos e Deberes dos propietarios

Artigo 10. Dereitos

1. Os propietarios de solo terán dereito a gozar do aproveitamento que o PXOM atribúa ás súas parcelas nas proporcións e condicións previstas na lexislación urbanística. O exercicio de ditos dereitos realizarase con arranxo á clasificación urbanística dos terreos e quedará condicionado ao cumprimento dos deberes que por imposición legal ou do planeamento lles correspondan.
2. A ordenación do uso dos terreos e construcións establecida polo PXOM, non conferirá dereito aos propietarios a esixir indemnización, agás nos casos expresamente establecidos na lexislación; sen prexuízo do dereito dos propietarios ao reparto equitativo das cargas e beneficios xerados polo planeamento, nos termos e condicións previstos na lexislación urbanística.
3. A materialización e goce dos dereitos que se sinalan no artigo seguinte.
4. Os propietarios de solo están obrigados á utilización dos predios con arranxo ao planeamento e á conservación dos terreos, edificios, instalacións ou plantacións nas debidas condicións de salubridade, seguridade e ornato público, mantendo a aptitude para o uso que lles fora asignado.

Artigo 11. Deberes dos propietarios

De acordo co previsto na lexislación urbanística a adquisición de dereitos urbanísticos esixirá o cumprimento dos deberes que se enuncian a continuación.

1. Elaboración do planeamento de desenvolvemento necesario para posibilitar a xestión e execución do Plan Xeral. Enténdese que se deu o cumprimento a dita obrigaón cando os documentos presentados obteñan a aprobación inicial.
2. Elaboración e presentación dos proxectos de reparcelación ou compensación que resulten necesarios para a execución do planeamento. Entendérase que este deber queda cumprido cando se produza o acto de aprobación dos instrumentos de execución, sen que baste a mera presentación dos correspondentes proxectos.
3. Realización efectiva das cesións de terreos e aproveitamentos en favor do Concello segundo resulten das previsións do planeamento ou dos acordos ou convenios subscritos entre os propietarios das obras de urbanización que segundo a lexislación e o planeamento lles resulten imputables.
4. Execución o custeamento das obras de urbanización que segundo a lexislación e o planeamento lles resulten imputables.
5. Constitución de Entidade Urbanística de Conservación por parte dos propietarios dos soares resultantes da execución de obras de urbanización cando así o estableza o planeamento urbanístico, e polo prazo que este determine.
6. Solicitud de licenza urbanística de acordo co uso e destino previstos polo planeamento e dentro dos prazos establecidos no mesmo.

7. Resolución da dotación dos servizos necesarios ou esixibles segundo o planeamento urbanístico e sectorial aplicable.
8. Edificación nos prazos e condicións previstos nas licenzas urbanísticas.
9. Utilización dos predios con arranxo ao planeamento e conservación dos terreos, edificios, instalacións ou plantacións nas debidas condicións de salubridade, seguridade e ornato público, mantendo a aptitude para o uso que lles fora asignado.
10. Adaptación do uso, e en especial a súa urbanización e edificación, ás características naturais e culturais do seu contorno

Artigo 12. Adquisición e extinción de dereitos

A adquisición e redución ou extinción de dereitos producirase con arranxo ao previsto na lexislación urbanística.

Capítulo 5. Edificios e instalacións existentes

Artigo 13. Cualificación de “desconformidade co planeamento” e “fóra de ordenación”

1. Os edificios, construcións e instalacións existentes á aprobación definitiva do Plan Xeral que non sexan contrarios ás súas determinacións e que non dispoñan da correspondente licenza, deberán legalizar a súa situación urbanística. En tanto non se produza a legalización non se concederán títulos habilitantes para a ampliación, mellora, reforma, consolidación, apertura ou cambio de uso nestas edificacións e instalacións.
2. A desconformidade coas determinacións do Plan Xeral producirá a cualificación como “desconformidade co planeamento” ou de “fóra de ordenación”, en función da natureza de dita desconformidade, de acordo co artigo 90 da *Lei do Solo de Galicia* e 205 do *Regulamento da Lei do Solo*.
3. A cualificación de “desconformidade co planeamento” ou “fóra de ordenación” carece de transcendencia para os inmobles incluídos no Catálogo de Patrimonio do presente PXOM que deban conservarse.

Artigo 14. Efectos da cualificación de “desconformidade co planeamento” e “fóra de ordenación”

O réxime de actuacións autorizables nesta clase de edificios será o previsto na Disposición Transitoria Primeira da LSG.

Agás determinación en contra das Normas Particulares de aplicación, admítase a nova implantación e cambio de usos o actividades, segundo as condicións establecidas neste Plan Xeral. Non será indemnizable a aplicación do réxime de “desconformidade co planeamento” ou de “fóra de ordenación”, sen prexuízo do que a tal efecto se poda establecer na lexislación urbanística aplicable. A concesión da licenza para as obras autorizables poderase condicionar á renuncia expresa do incremento do valor de expropiación pola realización de ditas obras.

Capítulo 6. Réxime Xeral do Solo

Artigo 15. Sistema de Núcleos de Poboación

O Plan Xeral, con arranxo ao disposto no artigo 51 da LSG e nos concordantes do RLSG, establece o modelo de asentamento poboacional no Concello do Grove, considerando os dous tipos de núcleos de poboación existentes: urbanos e rurais.

Este sistema de núcleos de poboación se reflicte nos PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA das series 01EX ESTRUTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO e 02CL CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN DO SOLO.

Artigo 16. Clasificación do Solo

1. Os terreos incluídos no ámbito do Concello do Grove foron clasificados de acordo ás clases de solo equivalentes da lexislación urbanística autonómica, con arranxo ao disposto no artigo 15 da *Lei do Solo de Galicia* e concordantes do seu Regulamento, en: Urbano, de Núcleo Rural, Urbanizable e Rústico.

A devandita clasificación determinará o réxime aplicable para o exercicio dos dereitos e deberes dos propietarios.

2. Os sistemas xerais establecidos neste Plan Xeral teñen a mesma clasificación e categoría do solo dos terreos onde se localicen ou se adscriban.

Artigo 17. Solo Urbano

1. Constitúen o Solo Urbano os terreos incluídos nos ámbitos que se delimitan nos planos das series 01EX, ESTRUTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO; 02CL, CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN DO SOLO; e 04SUC, SOLO URBANO CONSOLIDADO. Identifícase co código SU. Esta clase de solo, de acordo co artigo 17 da *Lei do Solo de Galicia*, se divide en dúas categorías, en función da necesidade ou non de someterse a un proceso de execución integral que se considera neste Plan Xeral:
 - a) Solo Urbano Consolidado. Identifícase co código SUC.
 - b) Solo Urbano Non Consolidado. Identifícase co código SUNC.
2. Corresponde cos terreos delimitados polo Plan Xeral que están integrados na malla urbana existente, reunindo algún dos seguintes requisitos:
 - a) Dispoñer de acceso rodado público e dos servizos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministro de enerxía eléctrica, proporcionados mediante as correspondentes redes públicas con características axeitadas para servir á edificación existente e á permitida polo Plan.
 - b) Que, aínda carecendo dalgúns dos servizos citados no apartado anterior, estean comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, ao menos nas dúas terceiras partes dos espazos aptos para a mesma, segundo a ordenación que o Plan Xeral establece.
3. Do mesmo xeito, inclúense os terreos que, reunindo estes requisitos, proceden de planeamentos de desenvolvemento aprobados definitivamente para urbanizacións turísticas existentes á entrada en vigor do presente Plan Xeral.

4. Os propietarios de Solo Urbano poderán exercer o seu dereito a edificar, previa obtención da correspondente licenza urbanística, unha vez aprobado definitivamente, no seu caso, o planeamento de desenvolvemento previsto neste Plan, e sempre que deran cumprimento aos deberes que lles corresponden con arranxo á lexislación urbanística e a este Plan Xeral.

No caso de estar definida neste a ordenación detallada de ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado, non será necesaria a tramitación do correspondente planeamento de desenvolvemento (Plan Especial de Reforma Interior), sempre que se dean cumprimento ás previsións establecidas en dita ordenación, de acordo co establecido no artigo 54 da *Lei do Solo de Galicia*.

5. No poderán outorgarse licenzas de edificación en solo urbano, nos terreos que non adquiran a condición de soar, agás que se asegure a execución simultánea da urbanización e da edificación, nas condicións sinaladas polo artigo 21.4 da *Lei do Solo de Galicia* e concordantes do seu Regulamento, debendo presentarse no Concello aval pola totalidade do custo estimado das obras de urbanización antes do inicio das obras de edificación, sen cuxa presentación estas non poderán iniciarse. Para adquirir a condición de soar, os propietarios dos terreos en solo urbano deberán cumprir as obrigacións que correspondan que se sinalen nos artigos 20 e 21 da *Lei do Solo de Galicia*.
6. A utilización do Solo Urbano rexerase polas normas particulares previstas nestas Normas Urbanísticas.

Artigo 18. Solo de Núcleo Rural

1. Constitúe o Solo de Núcleo Rural os terreos incluídos nos ámbitos que se delimitan nos planos das series: 01EX, ESTRUTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO; 02CL, CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN DO SOLO; e planos da serie 04PORD, PLANOS DE ORDENACIÓN incluídos no Tomo 03AMAP, por reunir os requisitos esixidos no artigo 23 da *Lei do Solo de Galicia* conforme ao modelo de asentamento poboacional do presente Plan Xeral. Identifícase co código SNR.
2. Corresponde coas áreas do territorio que serven de soporte a un asentamento tradicional de poboación singularizado, identificable e diferenciado administrativamente nos censos e padróns oficiais, que o Plan Xeral define e delimita como tales tendo en conta, ó menos, a súa inclusión como tal ou na da súa área de influencia no planeamento urbanístico anterior, o número de edificacións, a densidade de vivendas, o seu grao de consolidación pola edificación e, no seu caso, a tipoloxía tradicional do seu entramado e das edificacións existentes no mesmo.
3. O Plan Xeral establece a delimitación dos núcleos rurais atendendo aos seguintes tipos básicos: Núcleo Rural Tradicional e Núcleo Rural Común. Se identifican cos códigos SNRT e SNRC, respectivamente. A representación gráfica dos núcleos rurais diferenza os ámbitos territoriais correspondentes aos dous tipos básicos primeiros, SNRT e SNRC, dado que tódolos núcleos rurais identificados no Plan Xeral incorporan ambos tipos básicos.
4. No Solo de Núcleo Rural non poderá edificarse ata tanto non estea resolta a dispoñibilidade, polo menos, dos servizos de acceso rodado por vía pública, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica, ou se garanta a execución simultánea de ditos servizos coa edificación e, no seu caso, se completen as operacións de xestión e execución do planeamento previstas na LSG e neste Plan Xeral. Cando se pretenda construír novas

edificaci3ns ou reconstru3r as existentes, os propietarios deber3n ceder gratuitamente ao Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularizaci3n do viario preciso e executar, 3 s3a costa, a conexi3n cos servizos existentes no n3cleo ou nas s3as proximidades. De non existir, deber3n resolverse por medios individuais con cargo ao promotor. A estes efectos, a apertura de v3as de acceso en 3reas non consolidadas pola edificaci3n deber3 manter o largo sinalado entre ali3naci3ns nos planos correspondentes da serie 04PORD PLANOS DE ORDENACI3N do tomo 03AMAP, ag3s a existencia de edificaci3ns, peches ou muros tradicionais consolidados cuxa conservaci3n, debidamente xustificada, se considere procedente polo Concello do Grove.

5. Os terreos inclu3dos nas 3reas delimitadas do Solo de N3cleo Rural do Plan Xeral ser3n destinados aos usos caracter3sticos, complementarios ou compatibles coa edificaci3n residencial no medio rural e coas necesidades da poboaci3n residente nos devanditos n3cleos.
6. As persoas propietarias desta clase de solo te3en dereito ao seu uso e edificaci3n nas condici3ns establecidas na lexislaci3n urban3stica.
7. A utilizaci3n do Solo de N3cleo Rural rexerase polo previsto nas Normas Particulares inclu3das nestas Normas Urban3sticas.

Artigo 19. Solo Urbanizable

1. Constit3en o Solo Urbanizable os terreos que non te3en a condici3n de urbano, de n3cleo rural ou r3stico dende este Plan Xeral e poden ser obxecto de transformaci3n urban3stica nos termos establecidos de acordo co artigo 27 da *Lei do Solo de Galicia*.
2. No presente Plan Xeral, o solo urbanizable que te3en establecidos os prazos de execuci3n e as condici3ns para a s3a transformaci3n e desenvolvemento urban3stico corresponden cos 3mbitos que se delimitan nos planos das series: 01EX, ESTRUCTURA XERAL E ORG3NICA DO TERRITORIO; 02CL, CLASIFICACI3N E CATEGORIZACI3N DO SOLO; e 03ORD, ORDENACI3N E XESTI3N DO SOLO. Se identifica co c3digo SUB.
3. No Solo Urbanizable non poder3 edificarse ata tanto non se aproben os correspondentes Planes Parciais e se completen as operaci3ns de xesti3n e execuci3n do planeamento previstas pola lei e este Plan Xeral, sen prexuzo da execuci3n das obras ou instalaci3ns previstas no artigo 89 da *Lei do Solo de Galicia*.
4. A utilizaci3n do Solo Urbanizable rexerase polo previsto nas Normas Particulares inclu3das nestas Normas Urban3sticas.

Artigo 20. Solo R3stico

1. Constit3en o Solo R3stico os restantes terreos do termo municipal do Grove non inclu3dos en ningunha das clases de solo anteriores, e que se sinalen nos planos das series: 01EX, ESTRUCTURA XERAL E ORG3NICA DO TERRITORIO; 02CL, CLASIFICACI3N E CATEGORIZACI3N DO SOLO e, no seu caso, nos da serie 04SUC, SOLO URBANO CONSOLIDADO, por considerarse que, de acordo con modelo territorial establecido, deben ser obxecto de especial protecci3n incompatible coa s3a transformaci3n e que se consideran necesario preservar en raz3n dos valores ecol3xicos, medioambientais, naturais, paisax3sticos, hist3ricos, etnogr3ficos, culturais ou produtivos que albergan, as3

como aqueles outros que se consideran inadecuados para un desenvolvemento urbano, agás do previsto na lexislación urbanística. Se identifica co código SRP.

2. De acordo co establecido no artigo 31 da LSG, dentro do Solo Rústico distínguense as seguintes categorías Agropecuaria (a de Protección Agropecuaria [SRPA] non se inclúe por non acadar ningún solo rústico dentro do termo dita condición segundo a esixencia normativa), así como os seus códigos identificativos correspondentes:
 - a) Solo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO)
 - b) Solo Rústico de Especial Protección (SRP), coas seguintes categorías:
 - I. Forestal (SRPF).
 - II. Infraestruturas (SRPIN).
 - III. Augas (SRPAU).
 - IV. Costas (SRPC).
 - V. Paisaxística (SRPPX).
 - VI. Espazos Naturais (SRPEN).
 - VII. Protección Patrimonial (SRPP).
3. A utilización do Solo Rústico rexerase polo disposto nas Normas Particulares incluídas nestas Normas Urbanísticas.

TITULO II. NORMAS DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL

Capítulo 1. Xeneralidades

Artigo 21. Competencias

O desenvolvemento do presente Plan Xeral corresponde ao Concello do Grove, coa colaboración dos particulares e doutras Administracións Públicas nos termos previstos pola LSG e o planeamento.

Artigo 22. Deber de executar a ordenación urbanística

1. A elaboración dos instrumentos de desenvolvemento do presente Plan axustarase á programación e prazos no mesmo establecidos.
2. Os prazos máximos establecidos neste Plan Xeral para o cumprimento dos deberes urbanísticos, dende a súa entrada en vigor, serán os seguintes:
 - a) En Solo Urbano Consolidado, o prazo para a conversión da parcela en soar e para solicitude de licenza de obras será de catro (4) anos, e para a execución da edificación será de tres (3) anos dende a concesión da licenza.
 - b) En Solo Urbano Non Consolidado, o prazo máximo para a presentación, no seu caso, do instrumento de desenvolvemento que estableza a ordenación detallada corresponderá co cuadrenio no que estivera programada dita actuación; para a

presentación do instrumento de xestión e execución correspondentes será de catro (4) anos dende a entrada en vigor do Plan Xeral cando se contivera neste a ordenación detallada ou, no seu caso, dende a entrada en vigor do instrumento de desenvolvemento; para o cumprimento dos deberes de urbanización, de cesión e de equidistribución será de tres (3) anos dende a entrada en vigor dos anteriores; e para a solicitude de licenza de obras será de dous (2) anos dende o cumprimento de ditos deberes.

- c) En Solo Urbanizable, o prazo máximo para a presentación do Planeamento de desenvolvemento que estableza a ordenación detallada do sector corresponderá co cuadrienio en que estivera programada a devandita actuación; para o cumprimento dos deberes de urbanización, de cesión e de equidistribución será de tres (3) anos dende a entrada en vigor dos anteriores; e para solicitude de licenza de obras será de dous (2) anos dende o cumprimento dos devanditos deberes.
 - d) Debido á natureza dos terreos pertencentes ao Patrimonio Municipal do Solo en canto a intervención e regulación no mercado do solo, estarán exceptuados do cumprimento dos prazos anteriormente sinalados. Deste xeito, se exceptuarán do cumprimento destes prazos os terreos nos que se desenvolvan actividades das Administracións públicas.
3. O incumprimento dos prazos previstos para o desenvolvemento do Plan Xeral determinará a perda das correspondentes facultades urbanísticas, e poderá levar aparellada a alteración da programación de solos prevista, así como dar orixe á modificación das delimitacións de ámbitos de actuación, substitución de sistemas de actuación e demais medidas previstas pola lexislación urbanística para estes supostos.
4. O Concello poderá conceder prórrogas dos prazos das licenzas de obras, previa solicitude expresa formulada antes da conclusión dos prazos determinados e sempre que a licenza sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento da concesión da prórroga.

Artigo 23. Rexistro de soares

- 1. A formación polo Concello do Rexistro de soares rexerase polo disposto no ar.137 LSG.
- 2. Poderá acordar a inclusión neste Rexistro cando se superen os prazos sinalados no planeamento, nas licenzas, nas declaracións de ruína ou as prórrogas concedidas respecto de calquera deles, previa tramitación do correspondente procedemento.

Capítulo 2. Instrumentos de Planeamento de Desenvolvemento

Artigo 24. Concepto

- 1. Consideraranse instrumentos de planeamento de desenvolvemento do Plan Xeral os destinados a completar ou detallar a ordenación e as determinacións contidas no mesmo para zonas ou aspectos determinados.
- 2. Serán de aplicación como determinacións de ordenación xeral as determinacións así consideradas en cada unha das Fichas correspondentes que se conteñen na Memoria deste Plan Xeral; e como determinacións de ordenación detallada, aquelas determinacións que

pola súa natureza e a criterio do Concello, poidan asimilarse ás determinacións de ordenación detallada establecidas nos artigos precedentes.

Artigo 25. Enumeración

1. Terán a consideración de instrumentos de desenvolvemento do Plan Xeral os seguintes:
 - a) *Plans Parciais*, en solo urbanizable.
 - b) *Plans Especiais*, en calquera clase de solo, segundo o seu obxecto específico.
 - c) *Estudos de Detalle*, en desenvolvemento do Plan Xeral, Plans Parciais e Plans Especiais.
2. Os Plans Parciais e os Plans Especiais poderán modificar a ordenación detallada establecida polo Plan Xeral de acordo coas condicións establecidas no artigo 65 *da Lei do Solo de Galicia*, podendo reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e áreas de reparto, aínda que o reaxuste afecte á clasificación urbanística do solo, sempre que non supoña unha alteración igual ou superior ao 10% do ámbito delimitado polo Plan Xeral.

Sección Primeira: Plans Parciais

Artigo 26. Obxecto

Os Plans Parciais teñen por obxecto desenvolver, mediante unha ordenación detallada e completa, as propostas contidas neste Plan Xeral para a urbanización e a edificación do Solo Urbanizable, de acordo ao establecido no artigo 67 e seguintes da *Lei do Solo de Galicia*.

Artigo 27. Ámbito

1. Os Plans Parciais referiranse necesariamente a sectores completos, abranguendo un ou máis dos que se enumeran nestas Normas Urbanísticas.
2. Os sectores poderán ser descontinuos só aos efectos de incluír terreos destinados a sistemas xerais.

Artigo 28. Prazos

1. A elaboración e aprobación dos Plans Parciais levarase a cabo necesariamente con arranxo ás previsións que en canto a prazos se conteñen na programación deste Plan Xeral.
2. En defecto de previsións expresas en canto a prazos, entenderase cumprida a esixencia establecida no parágrafo anterior sempre que se produza a aprobación inicial dentro do cuadrienio correspondente.

Artigo 29. Contido

O contido dos Plans Parciais axustarase ás determinacións que en cada caso establézanse neste Plan Xeral, e se referirán como mínimo aos extremos incluídos no artigo 68 da *Lei do Solo de Galicia* e nos correspondentes artigos do seu Regulamento de desenvolvemento, debendo xustificarse debidamente que non se incorre en ningunha das limitacións impostas pola lexislación ou por este Plan Xeral.

Artigo 30. Documentación

A documentación dos Plans Parciais deberá incluír como mínimo os documentos esixidos no artigo 69 da *Lei do Solo de Galicia* e nos correspondentes artigos do seu Regulamento de desenvolvemento (RLSG).

Sección Segunda: Plans Especiais

Artigo 31. Obxecto

1. En desenvolvemento das previsións contidas neste Plan Xeral poderán redactarse Plans Especiais sobre calquera clase de solo segundo a finalidade que lles corresponda. De acordo co artigo 70 da *Lei do Solo de Galicia*, poderán formularse e aprobarse Plans Especiais coa finalidade de protexer ámbitos singulares, levar a cabo operacións de reforma interior, coordinar a execución de dotacións urbanísticas, protexer, rehabilitar e mellorar o medio rural.
2. Atendendo a súa natureza e finalidade, distínguense os seguintes Plans Especiais:
 - a) Plans Especiais de Protección (PEP)
 - b) Plans Especiais de Reforma Interior (PERI).
 - c) Plans Especiais de Infraestruturas e Dotacións (PEID).
 - d) Plans Especiais de Reforma Interior en Solo de Núcleo Rural (PERI-SNR).
3. A redacción do Plan Especial será obrigatoria cando así o esixa o presente Plan Xeral. Os Plans Especiais expresamente previstos neste Plan Xeral son os enumerados na Memoria e nos planos de ordenación.
4. A execución dos sistemas xerais esixirá a aprobación previa dun Plan Especial cando a súa delimitación e ordenación detallada non estivera contida no Plan Xeral, en conformidade co artigo 95 da *Lei do Solo de Galicia*.

Artigo 32. Contido e documentación

1. O contido dos Plans Especiais deberá axustarse ao disposto neste Plan Xeral e á lexislación urbanística.
2. Cando os Plans Especiais de Protección refíranse a monumentos, xardíns, parques naturais ou paisaxes, será necesaria a inclusión dos mesmos no correspondente Catálogo, que se tramitará simultaneamente do Plan do que se trate.
3. A documentación estará estruturada segundo as prescricións contidas nas Normas Técnicas de Planeamento Urbanístico de Galicia (Orde da Consellería de Medio Ambiente,

Territorio e Vivenda do 10 de outubro de 2019, publicada no *Diario Oficial de Galicia* número 224, do 25 novembro de 2019) ou normativa que a substitúa.

Artigo 33. Prazos e Prioridades

A elaboración e aprobación dos Plans Especiais previstos neste Plan Xeral levarase a cabo dentro dos prazos previstos no mesmo. Cando se trate de Plans de iniciativa particular entenderase que se deu cumprimento ao requisito esixido no parágrafo anterior cando a aprobación inicial se produza dentro do prazo previsto.

Artigo 34. Plans Especiais de Protección

1. Os Plans Especiais de Protección (PEP) teñen por obxecto preservar o medio ambiente, as augas continentais, o litoral costeiro, os espazos naturais, as áreas forestais, os espazos produtivos, as vías de comunicación, as paisaxes de interese, o patrimonio cultural e outros valores de interese. Daquela, poderán ter coma finalidade a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais, dos conxuntos significativos configurados por elas e dos núcleos rurais tradicionais.
2. Cando se trate de Plans Especiais destinados á conservación ou mellora de elementos naturais ou construídos, deberán conter cantos estudos e planos sexan necesarios para o mellor coñecemento e salvagarda dos bens a conservar ou mellorar, incluíndo tanto normas referentes ao estado final que se pretende alcanzar como ás medidas de protección que deben adoptarse durante a realización de calquera clase de traballos dentro do ámbito do PXOM.
3. Os Plans de Protección da paisaxe poderán referirse aos seguintes aspectos:
 - a) Áreas naturais de interese paisaxística.
 - b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidade, singularidade topográfica ou recordo histórico.
 - c) Edificios illados que se distinguen polo seu emprazamento ou beleza arquitectónica e parques e xardíns singulares.
 - d) Perímetros edificadas que formen un conxunto de valores tradicionais.
4. Cando os Plans Especiais de Protección refíranse a Conxuntos Históricos, Sitios Históricos e Zonas Arqueolóxicas declarados Ben de Interese Cultural, deberán conter as determinacións e documentación esixidas na lexislación sobre patrimonio histórico ou cultural, e entre elas un Catálogo dos elementos que deban ser conservados, mellorados ou recuperados, así coma as medidas de protección dos mesmos.

Artigo 35. Plans Especiais de Reforma Interior en Solo Urbano Non Consolidado

1. Os Plans Especiais de Reforma Interior (PERI) teñen por obxecto a execución de operacións de reforma en solo urbano non consolidado, estean ou non previstas no PXOM, para a desconxestión desta clase de solo, a mellora das condicións de habitabilidade, a creación de dotacións urbanísticas, o saneamento de barrios insalubres, a resolución de problemas

de circulación, a mellora do ambiente ou dos servizos públicos, a rehabilitación de zonas urbanas degradada

2. Conterán as determinacións axeitadas á súa finalidade e incluírán, polo menos, as determinacións e documentación propia dos plans parciais.

Artigo 36. Plans Especiais de Reforma Interior en Solo de Núcleo Rural

1. Os Plans Especiais de Reforma Interior en Solo de Núcleo Rural (PERI-SNR) teñen por obxecto completar a ordenación detallada dos núcleos rurais cando o Plan Xeral así o determine, segundo establece o artigo 55 da *Lei do Solo de Galicia*. A estes efectos, e sen prexuízo dos delimitados no Plan Xeral a densidade máxima da actuación integral non superará as 25 viv/Ha.
2. Tamén se poderán redactar estes Plans Especiais co obxecto de desenvolver unha actuación integral sobre unha parte do núcleo rural, sendo de aplicación o réxime previsto no artigos 24.6 e 72.3 da LSG, e artigos 125, e 182 do RLSG.
3. En ningún caso poderán preverse actuacións integrais nas áreas do núcleo rural delimitadas como Solo de Núcleo Rural Tradicional.
4. Unha vez acordada a formulación do Plan Especial non se autorizará a construción de novas edificacións ata a súa aprobación definitiva.

Artigo 37. Plans Especiais de Infraestruturas e Dotacións

1. Os Plans Especiais de Infraestruturas e Dotacións (PEID) teñen por obxecto o establecemento e ordenación das infraestruturas básicas relativas ao sistema de comunicacións, transportes, espazos libres públicos, equipamento comunitario, e das instalacións destinadas aos servizos públicos e subministracións de enerxía e abastecemento, evacuación e depuración de augas e a implantación dos usos previstos nas letras o) e p) do artigo 35.1 da LSG e artigo 50.1 do RLSG, de conformidade co disposto no artigo 36.4 da mesma LSG e 51.4 do RLSG.
2. Poderán formularse estes Plans Especiais para a creación de infraestruturas, servizos e equipamentos de interese municipal, calquera que sexa a clase de solo en que se vaian a establecer.
3. Estes Plans Especiais conterán as determinacións establecidas no artigo 73 da LSG.

Artigo 38. Limitacións dos Plans Especiais

1. Os Plans Especiais, sexa cal sexa a súa natureza, non poderán en ningún caso substituír ao Plan Xeral na súa función de instrumentos de ordenación integral do territorio, polo que non poderán modificar a clasificación do solo, agás os supostos previstos no artigo 65 da LSG e sen prexuízo das limitacións de uso que podan establecerse.
2. A redacción de Plans Especiais deberá suxeitarse, ademais, no seu caso, á normativa específica que sobre o devandito tema conteña o Plan Xeral en relación coas distintas zonas nas que se divide o territorio municipal.

Sección Terceira: Estudos de Detalle**Artigo 39. Obxecto**

En desenvolvemento deste Plan Xeral, así coma dos Plans Parciais ou Especiais redactados ao seu abeiro, e en particular nas zonas de solo urbano para as que así se prevea, redactaranse, cando resulte conveniente ou necesario, Estudos de Detalle cos seguintes obxectivos:

- a) Completar ou reaxustar as aliñacións e rasantes.
- b) Ordenar os volumes edificables.
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento.

Artigo 40. Contido

O contido dos Estudos de Detalle axustarase ao establecido na lexislación urbanística.

Artigo 41. Documentación

A documentación a entregar será, como mínimo, a recollida no art. 193 do RLSG.

Artigo 42: Prazos e prioridades

Os Estudos de Detalle elaboraranse e aprobarán dentro dos prazos sinalados na programación ou no planeamento de desenvolvemento.

Artigo 43. Limitacións dos Estudos de Detalle

As limitacións dos Estudos de Detalle están establecidas no art.79.2 da LSG e 192.2 do RLSG.

Sección Cuarta: Instrumentos complementarios**Artigo 44. Normas Especiais de Protección**

Cos fins, carácter, efectos e tramitación dos Plans Especiais de Protección, e conforme ao establecido no artigo 179 do RLSG, cando o cumprimento dos obxectivos xerais do Plan Xeral en materia de conservación e mellora de edificios ou conxuntos urbanos e de elementos ou espazos naturais non requiran a redacción de Plans Especiais ou, en todo caso, como complemento destes e das presentes Normas Urbanísticas, poderán aprobarse Normas Especiais de Protección, dirixidas a desenvolver ou completar a regulación particularizada dos usos e clases de obras admisibles e dos requisitos específicos de tramitación de licenzas. Estas Normas incorporarán, no seu caso, os Catálogos dos edificios ou elementos afectados.

Capítulo 3. Tramitación dos instrumentos de desenvolvemento

Artigo 45. Plans Parciais e Especiais

Seguirase o procedemento establecido nos artigos 74 e 75 da LSG e 185 do RLSG.

De conformidade co artigo 34 da *Lei 5/2016 de Patrimonio Cultural de Galicia* (LPCG), todos os plans relativos a ámbitos como a paisaxe, o desenvolvemento rural ou as infraestruturas o calquera outro que poida supor unha afección ao patrimonio cultural pola súa incidencia sobre o territorio, deberán ser sometidos a informe da consellería competente en materia de patrimonio cultural, que establecerá as medidas protectoras, correctoras e compensatorias que considere necesarias para a salvagarda do patrimonio cultural afectado, sen prexuízo das súas competencias para a posterior autorización da intervencións que puideran derivarse dos documentos en trámite.

Artigo 46. Estudos de Detalle

Seguirase o procedemento establecido no artigo 79 da LSG e 192 do RLSG.

Artigo 47. Plans de iniciativa pública

1. Os instrumentos de planeamento de desenvolvemento do Plan Xeral promovidos por Administracións Públicas ou empresas con capital exclusivo ou maioritariamente público cuxo fin principal sexa a urbanización, a creación de solo, incluído o secundario e terciario, ou a construción de vivendas de promoción pública tramitaranse con arranxo ao previsto no artigo 76 da LSG.
2. Cando se actúe mediante un sistema de actuación directo poderán estar acompañados, en expedientes separados, do instrumento de equidistribución ou, se é o caso, do proxecto de urbanización a efectos de simultanear a súa tramitación.

Artigo 48. Plans de iniciativa particular

Para a tramitación de instrumentos de planeamento de desenvolvemento de iniciativa particular esixirase que veñan acompañados, ao menos, da seguinte documentación:

- a) Nome, apelidos ou razón social e dirección dos promotores.
- b) Memoria xustificativa da necesidade ou conveniencia da actuación.
- c) Relación de propietarios afectados, indicando nomes, apelidos ou razón social e direccións.
- d) Xustificación da capacidade suficiente de terreos dos promotores para promover o instrumento de planeamento de desenvolvemento, mediante documento notarial ou administrativo.
- e) Relación das fincas incluídas na actuación.
- f) Certificación rexistral de dominio e cargas da totalidade das fincas dos promotores incluídas no ámbito da actuación.
- g) Documento acreditativo de constituír as garantías que establece a lei para o cumprimento dos compromisos adquiridos polos promotores.

- h) Modo de execución das obras de urbanización e previsión sobre a futura conservación das mesmas.
- i) Xustificación da capacidade financeira do promotor en relación coa avaliación das obras
- j) Nos supostos en que deba actuarse polo sistema de compensación, cando os promotores representen máis do 50 por cento dos propietarios do ámbito territorial do Plan, incluíranse os Estatutos da Xunta co Plan. Se existira compromiso, recollido estrita e expresamente nas Bases descritas, de realizar as obras de conexión cos sistemas xerais, poderase adiantar o desenvolvemento da acción que estaba programada para unha etapa posterior, sempre que non resulte alterada a estratexia de desenvolvemento do Plan e non se condicionen as previsións de inversión pública, procedendo á modificación da programación.

Artigo 49. Informes municipais

1. Os servizos técnicos municipais emitirán informe relativo como mínimo aos seguintes extremos:
 - a) Contido material do Plan.
 - b) Contido formal do Plan.
 - c) Adecuación ás previsións do Plan Xeral.
2. O Concello admitirá a trámite o proxecto de Plan sempre que dos informes emitidos dedúzase a conformidade cos requisitos establecidos neste Plan e a lexislación aplicable, así como a viabilidade técnica, económica e xurídica do mesmo, en caso contrario, o devolverá sen tramitar, indicando as deficiencias observadas.

Artigo 50. Notificacións

Notificarase persoalmente aos propietarios de terreos comprendidos dentro do ámbito dos plans de iniciativa particular tanto a aprobación inicial coma o acto de aprobación definitiva de ditos plans. As notificacións realizaranse segundo o procedemento administrativo previsto na lexislación.

TITULO III. EXECUCIÓN E XESTIÓN DO PLAN XERAL

Capítulo 1. Instrumentos de Execución

Sección Primeira: Proxectos de Urbanización

Artigo 51. Obxecto

1. Para levar á práctica as determinacións deste Plan Xeral en solo urbano e as dos Plans Parciais en solo urbanizable, así coma para a execución dos Plans Especiais, deberán redactarse Proxectos de Urbanización sempre que se trate de desenvolver integramente o conxunto de determinacións do planeamento que se pretenda executar.

2. Os Proxectos de Urbanización terán como exclusiva finalidade o desenvolvemento de tódalas determinacións do planeamento en canto a obras de urbanización, tales como vialidade, abastecemento de auga, sumidoiros, enerxía eléctrica, alumado público, xardinería e outras análogas, sen que en ningún caso caiba modificar ningunha das previsións do planeamento que desenvolvan, nin conter determinacións sobre ordenación ou réxime do solo e a edificación, sen prexuízo de que se podan efectuar as adaptacións esixidas pola execución material das obras, respectando, en todo caso, as condicións de accesibilidade.

Artigo 52. Ámbito e contido

1. Os Proxectos de Urbanización referiranse como mínimo aos ámbitos completos que ao efecto se sinalen neste Plan ou no planeamento de desenvolvemento do mesmo, ou que posteriormente delimítense con arranxo aos criterios establecidos nos mesmos e na lexislación urbanística.
2. Cada Proxecto de Urbanización poderá abranguer un ou varios polígonos completos e recomendase que se estenda á totalidade do ámbito do Plan Parcial ou Plan Especial ao que se refira. No caso de non cumprirse esta condición, e, en todo caso, cando se trate do desenvolvemento de polígonos, o Proxecto de Urbanización deberá ter en conta as repercusións que a poboación, edificación, actividades e usos previstas na totalidade de dito Plan, ou nas áreas contiguas do solo urbano cando se trate de polígonos, podan ter no trazado, dimensionamento e niveis de dotacións e servizos que determina o Proxecto.
3. O Proxecto de Urbanización deberá incluír, cando se estime oportuno polos servizos técnicos municipais, a totalidade ou tramo de viario ou de espazos libres lindantes con aliñacións oficiais contidas no ámbito de actuación respectiva, sen prexuízo da repercusión dos custos de urbanización que corresponderan a ámbitos lindantes.
4. O contido dos Proxectos de Urbanización deberá axustarse en todo caso ao disposto na lexislación urbanística, así coma ás determinacións que ao respecto se especifican nas Normas de Urbanización deste Plan Xeral e demais normativa de aplicación. Non poderán conter determinacións sobre ordenación, réxime do solo ou edificación, nin poderán modificar as previsións do instrumento de planeamento que desenvolven, sen prexuízo de que podan efectuar as adaptacións esixidas pola execución material das obras. Cando as adaptacións supoñan alteración que desvirtúe as determinacións sobre a ordenación ou o réxime do solo afectado, deberá aprobarse previa ou simultaneamente a correspondente modificación do instrumento de planeamento.

Artigo 53. Documentación

1. Sen prexuízo do establecido no artigo 96 da LSG, para a tramitación dos Proxectos de Urbanización será necesario presentar, como mínimo, a documentación correspondente, con capítulos específicos dedicados aos seguintes aspectos:
 - a) Memoria resumo.
 - b) Explanación e pavimentación viaria.
 - c) Distribución de auga e rede de rego.
 - d) Saneamento e depuración de augas residuais.

- e) Distribución de enerxía eléctrica
 - f) No seu caso, instalacións e distribución de gas.
 - g) Redes de telecomunicacións e teléfono.
 - h) Alumeado público.
 - i) No seu caso, xardinería e mobiliario urbano.
 - j) Programa de realización dos traballos.
 - k) Estudo económico financeiro, incluíndo cadro de prezos, orzamento, plan de etapas e recursos dispoñibles ou previstos.
 - l) Previsións referentes á recollida, valorización e eliminación de residuos sólidos urbanos.
2. A memoria resumo recollerá as características dos proxectos específicos de tódolos servizos proxectados, así coma un resumo dos orzamentos parciais e totais das obras de urbanización. Estudará e resolverá o enlace cos sistemas xerais ou secundarios do Concello, garantindo a súa viabilidade mediante compromisos dos responsables das compañías subministradoras de cada servizo ou do Concello no caso dos que deste dependan.
3. Deberá aportarse ao Concello unha copia informatizada en ficheiros de intercambio normalizados, en arquivos DWG/DXF e PDF/DOC, da documentación gráfica e escrita do documento definitivo.

Artigo 54. Prazos e Prioridades

1. Os proxectos de urbanización elaboraranse e aprobarán nos prazos que permitan dar cumprimento ás obrigacións previstas pola lei dentro dos termos fixados neste Plan Xeral ou o planeamento que o desenvolva.
2. A tramitación realizarase de acordo co procedemento estipulado na lexislación vixente.

Sección Segunda: Instrumentos de execución en Solo de Núcleo Rural

Artigo 55. Cesión de viarios

1. Sen prexuízo do cumprimento dos deberes urbanísticos derivados de instrumentos de planeamento de desenvolvemento nos núcleos rurais delimitados por este Plan Xeral, e en conformidade co establecido no artigo 24 da LSG, os propietarios de terreos en solo de núcleo rural deberán ceder ao Concello os terreos destinados polo planeamento a viarios, fóra das aliñacións sinaladas na documentación gráfica do Plan Xeral, que resulten necesarios para que a parcela sexa edificable con arranxo ás determinacións da lexislación urbanística e do Plan Xeral.
2. Os propietarios estarán obrigados a urbanizar a súa parcela nos termos que establece o artigo 24 da LSG, podendo autorizarse a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación sempre que se presenten, previamente ao inicio das obras, garantías suficientes ao Concello do cumprimento desta obriga conforme ao establecido no devandito artigo e no 36 do RLSG.

Capítulo 2. Instrumentos de Xestión

Artigo 56. Modalidades de xestión urbanística

1. O conxunto de procedementos legalmente establecidos para a transformación do uso do solo, e en especial para a súa urbanización e edificación, en execución do planeamento, así coma o seu contido, será o establecido na lexislación urbanística, e en particular no capítulo VI, Título IV da LSG, podendo desenvolverse mediante algunha das seguintes modalidades:
 - a) En solo urbano consolidado, mediante a delimitación polo Concello de *zonas de normalización de fincas* para procurar a adaptación física das parcelas ás determinacións do planeamento, sen que iso produza minoración dos aproveitamentos atribuídos polo PXOM nin imposición de cesión de aproveitamento lucrativo a favor do Concello.
 - b) En solo urbano non consolidado e en solo urbanizable, mediante *actuacións integrais* a desenvolver sobre ámbitos territoriais, denominados polígonos, que comportan a execución integral do planeamento de acordo co establecido no artigo 100 da Lei do Solo de Galicia.
 - c) O Concello poderá promover *Actuacións Illadas (AI)* en solo urbano consolidado para facer posible a execución de elementos concretos previstos polo planeamento como sistemas xerais ou locais. A obtención dos terreos necesarios realizarase mediante a aplicación dos mecanismos previstos no artigo 129.1 da LSG.
2. Os terreos destinados no Plan Xeral e, no seu caso, no planeamento de desenvolvemento para sistemas xerais e demais dotacións urbanísticas públicas, poderán ser obtidos por algún dos procedementos establecidos no artigo 129 da LSG.

Sección Primeira: Disposicións xerais

Artigo 57. Reparcelacións

1. Entenderase por reparcelación, a agrupación de fincas comprendidas nun polígono para a súa nova división axustada ao Plan, con adxudicación das parcelas resultantes aos interesados e á Administración, en proporción aos seus respectivos dereitos.
2. A reparcelación ten por obxecto distribuír xustamente os beneficios e cargas da ordenación urbanística, regularizar a configuración das fincas, situar o seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación e localizar sobre parcelas determinadas e nesas mesmas zonas o aproveitamento que corresponda ao Concello.
3. Para as accións de reparcelación, será obrigatoria a redacción e aprobación do correspondente Proxecto de Reparcelación con arranxo ao previsto na lexislación urbanística.
4. Unha vez iniciado o expediente de reparcelación quedarán suspendidas, sen necesidade de declaración expresa previa, as concesións de licenzas de parcelación e edificación no ámbito do polígono ou unidade reparcelable ata que sexa firme en vía administrativa ou acordo de reparcelación.

Artigo 58. Polígonos

1. Constitúen *polígonos* as áreas delimitadas con arranxo ao previsto neste Plan Xeral e na lexislación urbanística a efectos de levar a cabo a distribución equitativa de dereitos e cargas urbanísticas, realizar as cesións obrigatorias correspondentes, e executar a urbanización correspondente á totalidade do seu ámbito.

En solo urbano non consolidado, no solo urbanizable e nas actuacións integrais en solo de núcleo rural previstas no artigo 100.1 da LSG e, tódolos terreos, agás os sistemas xerais, no seu caso, quedarán incluídos en polígonos.

2. A execución do Plan Xeral e o planeamento que o desenvolve realizarase necesariamente mediante polígonos que se delimiten dentro de cada área de reparto, e por polígonos completos agás cando se trate de executar directamente os sistemas xerais, de operacións simplemente reparcelatorias que non impliquen un proceso de execución integral ou de realizar actuacións illadas en solo urbano.
3. A delimitación de polígonos non previstos neste Plan Xeral nin nos seus instrumentos de planeamento de desenvolvemento, así coma a modificación dos incluídos no planeamento levarase a cabo con arranxo ao previsto na lexislación e normativa urbanística, e en particular, ao artigo 100 da LSG. Preferentemente, esta delimitación realizarase abranguendo a totalidade do ámbito de cada Área de Reparto establecida neste Plan Xeral cando dito ámbito fora continuo, sendo obrigatorio cando o Concello o estimara conveniente ou necesario para o desenvolvemento destes ámbitos.
4. Serán de cesión obrigatoria e gratuíta ao Concello, os terreos destinados a viarios, parques, xardíns públicos e demais dotacións públicas establecidas polo planeamento ao servizo do polígono, así como os sistemas xerais que se inclúan ou adscriban ao mesmo.
5. Este Plan Xeral establece expresamente a delimitación concreta de polígonos na maioría dos ámbitos de solo urbano non consolidado delimitados, definíndose na Memoria xustificativa as áreas de reparto nas que se inclúe cada polígono.
6. Nos ámbitos remitidos a instrumentos de planeamento de desenvolvemento polo Plan Xeral, tanto en solo urbano non consolidado como en solo urbanizable serán de aplicación os límites de sustentabilidade establecidos no artigo 41 da LSG, así coma as reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas que establece o artigo 42 da LSG.

Artigo 59. Áreas de Reparto e Aproveitamento Tipo

1. O establecemento e delimitación de *áreas de reparto* no presente Plan Xeral realizase de acordo coas determinacións establecidas nos artigos 97 e 98 da LSG, tanto en solo urbano non consolidado, no solo urbanizable e no de núcleo rural.
2. O cálculo do Aproveitamento Tipo de cada área de reparto deste Plan Xeral realizase de acordo co artigo 99 da LSG.
3. O cálculo ao que se refire o apartado anterior levarase a cabo por parte do Concello, que establecerá as condicións concretas en cada área de reparto.

Sección Segunda: Sistemas de actuación

Artigo 60. Determinación do sistema de actuación

1. Para a execución do Plan Xeral e o seu planeamento de desenvolvemento, e de acordo coas determinacións do mesmo para as distintas áreas de reparto e polígonos, actuarase con arranxo a algún dos sistemas de actuación establecidos na LSG, sendo os seguintes:
 - a. *Sistemas de actuación directos:*
 - i) Cooperación.
 - ii) Expropiación.
 - b. *Sistemas de actuación indirectos:*
 - i) Concerto.
 - ii) Compensación.
2. 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.
3. Os polígonos desenvolveranse polo sistema de actuación que a administración determine en cada caso. A determinación do sistema de actuación deberá incluírse obrigatoriamente nos instrumentos de planeamento que conteñan a ordenación detallada do solo urbano non consolidado e do solo urbanizable.
4. Cando se fixase un sistema de xestión, o Concello poderá substituír o devandito sistema cando se incumpran as previsións e obrigacións nos prazos establecidos no Plan Xeral, de acordo co establecido no artigo 112 da LSG e concordantes do RLSG (art. 285).

Artigo 61. Sistema de Cooperación

1. Os propietarios deberán aportar o solo de cesión obrigatoria e a Administración executará as obras de urbanización con cargo aos mesmos.
2. A aplicación do sistema de cooperación esixe a aprobación do proxecto de reparcelación dos terreos comprendidos no polígono, como instrumento de equidistribución, agás que esta sexa innecesaria por resultar suficientemente equitativa a distribución das cargas e beneficios. Cando sexa necesario proceder á reparcelación, non poderán concederse licenzas de edificación ata tanto non sexa firme, en vía administrativa, o acordo aprobatorio da reparcelación.
3. O proxecto de reparcelación será formulado de oficio polo Concello ou polos propietarios que representen, polo menos, o 25% da superficie do polígono.
4. A aplicación do Sistema de Cooperación realizarase de acordo co disposto na lexislación urbanística.

Artigo 62. Sistema de Expropiación

1. A aplicación do Sistema de Expropiación rexerase polo disposto na lexislación urbanística.

2. A execución polo Sistema de Expropiación aplicarase a polígonos completos e comprenderá tódolos bens e dereitos incluídos nas mesmas, sen prexuízo do disposto nos artigos 140 e seguintes da LSG.

Artigo 63. Sistema de Compensación

1. Os propietarios deberán aportar os terreos de cesión obrigatoria e realizar a súa costa a urbanización de acordo coas condicións establecidas neste Plan Xeral, así como constituírse en Xunta de Compensación, agás que os terreos pertencen a un só titular ou ben cando tódolos propietarios do polígono garantan solidariamente a actuación, en cuxo caso aplicarase o sistema de Concerto.
2. En ausencia de previsión expresa do planeamento, poderá determinarse a actuación mediante o Sistema de Compensación no momento da delimitación do polígono, sempre que así o decidan os propietarios que representen polo menos máis do 50 % da superficie comprendida no mesmo.
3. A aprobación dos Estatutos da Xunta de Compensación e das Bases de Actuación da mesma, así como o réxime de adhesións á Xunta, o seu funcionamento e as súas relacións coa Administración, rexeranse polo disposto na lexislación urbanística.
4. No caso de que non se incorporasen a totalidade dos propietarios do ámbito á Xunta de Compensación, actuarase nalgunha das dúas formas previstas no artigo 124 da LSG. Se optácese pola ocupación das parcelas dos propietarios non adheridos, seguiranse os trámites previstos nos artigos 306 e 397 do *Decreto 143/2016*.

Artigo 64. Sistema de Concerto

O Sistema de concerto poderá utilizarse cando todos os terreos do polígono, agás os de uso e dominio público, se é o caso, pertencen a un único propietario, ou ben cando todos os propietarios do polígono garantan solidariamente a actuación. Rexerase polo disposto no artigo 120 da LSG e 296 do RLSG.

A xestión do sistema se regula no disposto no artigo 121 da LSG e 297 do RLSG.

TITULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USOS DO SOLO

Capítulo 1. Control das Actuacións

Sección Primeira: *Títulos habilitantes. Licenzas urbanísticas e Comunicacións previas*

Artigo 65. Actos suxeitos a título habilitante municipal

1. Están suxeitos a control municipal a construción e o uso das fincas, ben mediante licenza municipal ou mediante o réxime de intervención municipal de comunicación previa.
2. Sen prexuízo das autorizacións que sexan procedentes coa lexislación aplicable, estarán suxeitos á obtención previa de licenza municipal os seguintes actos de uso do solo e do subsolo que se relacionan no artigo 142.2 da LSG:
 - a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, conforme á normativa xeral de ordenación da edificación, precisen de proxecto de obras de edificación.
 - b) As intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos.
 - c) As demolicións, agás as derivadas de resolución de expediente de restauración da legalidade urbanística.
 - d) Os muros de contención de terras, cando a súa altura sexa igual ou superior a metro e medio.
 - e) Os grandes movementos de terras e as explanacións que poidan alterar en máis de un (1) metro a rasante natural do terreo.
 - f) As parcelacións, segregacións ou outros actos de división de fincas en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelación urbanística.
 - g) A implantación de calquera instalación de uso residencial, xa sexa provisional ou permanente.
 - h) A tala de masas arbóreas ou de vexetación arbustiva en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística e, en todo caso, cando dita tala derívese da lexislación de protección do dominio público, agás as autorizadas en solo rústico polos órganos competentes en materia forestal.
3. Asemade, sen prexuízo das autorizacións que sexan procedentes coa lexislación aplicable, estarán suxeitos á obtención previa de licenza municipal ás plantacións de árbores a roturacións profundas e a apertura de devasas, anovamento de terreos incluso agrícolas non habituais que se localicen nas áreas de cautela establecidas para os bens de carácter arqueolóxico que se protexen.
4. Non obstante, non requiriran licenza municipal os seguintes actos:
 - a) As obras públicas eximidas expresamente pola lexislación sectorial e de ordenación do territorio.
 - b) Os actos amparados por ordes de execución ditadas polo Concello.
 - c) Os actos promovidos polo Concello no seu propio termo municipal.
 - d) En xeral, tódolos actos previstos e definidos en proxectos de contido máis amplo previamente aprobados ou autorizados.
5. Están suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa os actos de uso do solo e do subsolo non suxeitos a licenza municipal e, en todo caso, os que así se estableza na lexislación urbanística aplicable.

Artigo 66. Prazo de solicitude do título habilitante municipal e para o cumprimento de deberes urbanísticos

1. Sen prexuízo do establecido na lexislación urbanística, a solicitude de título habilitante municipal deberá realizarse dentro dos prazos establecidos neste Plan Xeral e os instrumentos que o desenvolvan, e as obras deberán iniciarse e completarse nos prazos que ao efecto se determine en cada licenza.
2. A falta de solicitude de título habilitante respecto de soares sen edificar dentro dos prazos establecidos no planeamento ou o incumprimento dos prazos sinalados na licenza por causas imputables ao titular dos terreos, nos supostos de iniciativa privada, facultará ao Concello para decretar a inscrición obrigatoria no rexistro de soares e demais consecuencias establecidas no artigo 137 da LSG.
3. Os prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos corresponden cos previstos na lexislación urbanística, establecéndose con carácter xeral un prazo de tres (3) anos para a terminación das obras dende a data de concesión da correspondente licenza de edificación.
4. No suposto de que os titulares dos terreos prevexan que non poderán dar cumprimento a súa obrigación de edificar dentro dos prazos establecidos, poderán solicitar a prórroga dos mesmos, de acordo coa lexislación urbanística. A solicitude deberá presentarse como mínimo un (1) mes antes da terminación do prazo, e nela faranse constar as circunstancias que fan imposible o cumprimento do prazo.
5. No solo urbanizable, os prazos fixados nos apartados precedentes rexerán unicamente cando non se establecesen outros distintos no planeamento parcial.

Artigo 67. Documentación

1. A solicitude dos correspondentes títulos habilitantes nas súas diversas modalidades realizarase por medio dos modelos aprobados polo Concello e aportando a documentación esixible de acordo coas Normas de Procedemento do presente Plan Xeral, e no seu caso, visada polos correspondentes colexios profesionais competentes de acordo co establecido no *R.D. 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado obrigatorio*, e con carácter previo ao inicio das obras obxecto da licenza, entre a que deberá incluírse proxecto de execución, estudo ou estudo básico de seguridade e saúde en cumprimento do *R.D. 1627/1997, de 24 de outubro, polo que se establecen disposicións mínimas de seguridade e saúde nas obras de construción*; así coma, no seu caso, os correspondentes nomeamentos da dirección de obra e da dirección da execución de obra, en cumprimento do disposto na *Lei 38/1999, de 5 de novembro, de Ordenación da Edificación*.
2. Tanto os proxectos obxecto de título habilitante municipal como os instrumentos de planeamento de desenvolvemento e de xestión urbanística que se presenten ante o Concello para a súa tramitación deberá aportarse copia informática da documentación presentada en formato PDF ou similar, e, ademais, documentación gráfica de planos de situación e de plantas en arquivos compatibles de debuxo (en formato DWG, DXF ou DGN) para posibilitar a súa incorporación á documentación do Plan Xeral.

Artigo 68. Aproveitamento Urbanístico

1. Será de aplicación o que a este respecto se establece no Capítulo III do Título I da LSG e demais lexislación urbanística de aplicación.
2. Non se admitirá a trámite ningunha solicitude de título habilitante para obras de nova edificación que non vaia acompañada da documentación acreditativa do aproveitamento urbanístico dispoñible polo titular ou o compromiso de cesión correspondente.
3. Agás previsión expresa en contrario deste Plan Xeral ou dos instrumentos que o desenvolvan, entenderase que os aproveitamentos reais fixados polo planeamento teñen carácter obrigatorio, polo que os titulares de terreos deberán acreditar a dispoñibilidade de aproveitamentos ou terreos equivalentes á totalidade do aproveitamento real de cada parcela.
4. En solo urbano consolidado, o aproveitamento urbanístico do titular dun terreo será o aproveitamento real, resultante da aplicación directa das ordenanzas ou normas urbanísticas á parcela edificable, sen prexuízo do dereito dos propietarios ao equitativo reparto de cargas e beneficios.
5. O aproveitamento urbanístico que corresponde ao titular dun terreo en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable, será o que resulte de aplicar ao seu terreo a porcentaxe establecida na lexislación urbanística respecto do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente. De acordo co artigo 99.3 da LSG, os aproveitamentos tipos das áreas de reparto establecidas neste Plan Xeral en solo urbano non consolidado, cando non estiveran cuantificados expresamente, deduciranse da edificabilidade resultante por aplicación da ordenación establecida no Plan Xeral e dos coeficientes de ponderación fixados.
6. O aproveitamento urbanístico que corresponde ao titular dun terreo en solo de núcleo rural incluído nun plan especial de reforma interior, será o que resulte de aplicar ao seu terreo a porcentaxe establecida no artigo 24.6 da LSG respecto do aproveitamento establecido en dito planeamento.
7. Nos supostos de reconstrución debido a forza maior considerarase a edificación coma incorporada ao patrimonio dos seus titulares, e, por conseguinte, computarase como aproveitamento patrimonializable o correspondente á totalidade do aproveitamento do edificio preexistente. Esta regra non será de aplicación aos edificios que estean cualificados de “*fóra de ordenación*”.

Artigo 69. Tramitación

1. O outorgamento dos títulos habilitantes rexerase polo establecido na lexislación urbanística, neste Plan Xeral e regulamentos de aplicación, así coma pola normativa específica que fose de aplicación e polas disposicións contidas na *Lei 38/1999, de 5 de novembro, de Ordenación da Edificación*.
2. As resolucións relativas ao outorgamento ou denegación de títulos habilitantes, ou no seu caso da declaración da súa ineficacia, deberán ser motivadas.
3. A documentación técnica que se presente ante o Concello para a tramitación de calquera título habilitante municipal deberá estar subscrito por técnico competente e no seu caso, visado por colexio profesional ou certificado de habilitación profesional.

Artigo 70. Caducidade das licenzas e ineficacia das comunicacións previas

1. No acto de outorgamento do título habilitante correspondente indicaranse, no seu caso, os prazos para a iniciación e terminación da actuación para a que se presentara a solicitude.
2. En defecto de previsión expresa ao respecto, as licenzas caducarán aos seis (6) meses da súa concesión se dentro do mencionado prazo non dera comezo a realización da obra amparada pola licenza. Igualmente declararase caducada a licenza cando se interrompan as obras por un prazo superior a seis (6) meses, e se estas non se terminaran no prazo máximo de tres (3) anos dende a notificación da súa concesión. A declaración de caducidade se producirá, de oficio ou a instancia de parte, mediante resolución adoptada previa tramitación do correspondente expediente con audiencia do interesado.
3. A inexactitude, falsidade ou omisión de carácter esencial nas comunicacións previas poderá determinar a súa perda de eficacia. Tamén a determinará a directa contravención do obxecto da comunicación previa coa normativa e planeamento aplicables. En caso de superarse o prazo máximo previsto para a execución da actuación obxecto de comunicación previa, a persoa titular quedará inhabilitada para levala a cabo. A declaración de ineficacia en calquera destes casos adoptarase previa tramitación de expediente con audiencia do interesado.

Artigo 71. Requisitos para a consideración de soar

Terán a condición de soar unicamente os terreos sitos en solo urbano e aptos para a edificación segundo este Plan Xeral que, ademais de ter sinaladas aliñacións e rasantes, contén, complementariamente ao establecido no artigo 18 da LSG, con tódalas infraestruturas e servizos que se enumeran a continuación, correspondentes á parcela e, no seu caso, ao Proxecto de Urbanización, ou etapa do mesmo, no que se localice, debendo ter as características axeitadas para servir á edificación que sobre eles exista ou se construírá:

1. Infraestruturas e servizos básicos:
 - a) Acceso rodado por vía pública urbana pavimentada, aberta en terreos de uso e dominio público, e sinalada como vía pública en algún instrumento de planeamento urbanístico aprobado, que conte polo menos con explanación e base do firme, e, no seu caso, capa intermedia asfáltica do firme.
 - b) Abastecemento de auga potable mediante rede municipal de distribución.
 - c) Evacuación de augas residuais á rede municipal de saneamento.
 - d) Subministro de enerxía eléctrica mediante rede de baixa tensión e, no seu caso, rede de telecomunicacións, segundo a lexislación sectorial.
 - e) Rede de alumeadado público.
 - f) No seu caso, obra civil de parques e xardíns públicos, así como as acometidas de servizos a terreos para dotación de equipamento.
2. Infraestruturas e servizos complementarios:
 - a) Encintado de bordos e base de rodaxe de beirarrúas públicas.
 - b) Capa de rodaxe do pavimento.
 - c) No seu caso, rede de rego e hidrantes.

- d) Acondicionamento de espazos libres, tanto públicos como privados, ao servizo da parcela.

Artigo 72. Requisitos para o outorgamento de licenzas de edificación

Sen prexuízo do establecido na lexislación urbanística, para o outorgamento de licenzas de edificación deberán terse en conta os requisitos que se especifican nos seguintes apartados.

1. En Solo Urbano Consolidado:

- a) Unicamente poderanse conceder licenzas en terreos que teñan a condición de soar, por contar cos servizos necesarios de acordo coa lexislación urbanística e o planeamento; así coma nos casos nos que, estando ultimadas as obras de urbanización correspondentes aos servizos e infraestruturas básicos enumerados no parágrafo 1 do artigo anterior, coa edificación, e a tal efecto cumpra as seguintes condicións:
 - i) Na solicitude de licenza deberá comprometerse á urbanización e edificación simultáneas.
 - ii) Prestará garantía equivalente ao 100% das obras de urbanización pendentes de realizar, segundo a avaliación que o mesmo formule que poderá ser rectificadora polo Concello no caso de separarse sensiblemente dos prezos reais.
 - iii) Na solicitude comprometerase a non utilizar a edificación en tanto non estea concluída a obra de urbanización, e a establecer tal condición nas cesións de solo de propiedade ou de uso que se realicen.
 - iv) O compromiso de urbanizar alcanzará non só ás obras que afecten ao fronte de fachada ou fachadas do terreo, senón tamén a tódalas infraestruturas necesarias para que poida dotarse ao edificio dos servizos públicos esixidos para a súa consideración de soar, realizados ata o punto de enlace cas redes xerais e viarias.
 - v) O incumprimento da obrigaón de urbanizar simultaneamente á edificación comportará a perda da fianza e a caducidade da licenza sen dereito a indemnización.
- b) Non se autorizará a ocupación dos edificios ata tanto non estea totalmente terminada a urbanización que lles afecte, achándose en condicións de funcionamento as subministracións de auga e enerxía eléctrica e as redes de sumidoiros.
- c) Nos casos de normalización de fincas procederase de acordo co artigo 110 da LSG, debendo os propietarios proceder ás cesións oportunas e, no seu caso, á urbanización en tódolos frontes de parcela.

2. En Solo Urbano Non Consolidado e en Solo Urbanizable:

Cando a licenza se solicite despois de completada a urbanización, incluídas as obras esixibles de conexión, ampliación ou reforzo de sistemas xerais existentes, estarase ao disposto nos apartados anteriores, en relación ao solo urbano consolidado. Se se solicitase durante a execución das obras de urbanización, requirirase:

- a) Non poderá outorgarse licenza de edificación ata tanto non adquirira firmeza en vía administrativa os correspondentes instrumentos de xestión urbanística.
- b) Que se cumpran os requisitos da epígrafe anterior para a construción en solo urbano que aínda non sexa considerado soar.

- c) Que se executaran as obras esixibles para a conexión do sector cos sistemas xerais existentes, e para a ampliación ou reforzo destes, no seu caso.

3. En Solo de Núcleo Rural

- a) En aplicación do artigo 24 da LSG, no solo de núcleo rural non poderá autorizarse ningunha clase de edificación naqueles terreos que non teñan resolta, con carácter previo, a dispoñibilidade das seguintes infraestruturas e servizos, ou, no seu defecto, se garantise a súa execución simultánea coa edificación:
 - i) Acceso rodado por vía pública, que permita a circulación de vehículos automóbiles.
 - ii) Subministro de enerxía eléctrica.
 - iii) Abastecemento de auga potable con caudal suficiente para o uso solicitado. En caso de pozos de abastecemento, estes terán que estar situados a unha distancia mínima de 20 metros respecto de calquera fosa séptica, esterqueira ou calquera foco contaminante.
 - iv) Instalación de evacuación e tratamento de augas residuais, que garante a non contaminación do medio rural, de acordo coa normativa sectorial aplicable cumprindo, ao menos, os sistemas descritos nas Normas Tecnolóxicas da Edificación (NTE), ou outra que fora de aplicación ou a substitúa.
- b) Deberanse cumprir as condicións de habitabilidade establecidas no Decreto 2/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia (NHV-2010) ou normativa que a substitúa.
- c) Cando se pretenda construír novas edificacións ou substituír as existentes, os titulares dos terreos deberán ceder gratuitamente ao Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa costa, a conexión cos servizos existentes no núcleo.
- d) A estes efectos, cando sexa necesario proceder á apertura de vías de acceso en áreas non consolidadas pola edificación, estas terán a anchura entre aliñacións que se indica na documentación gráfica do Plan Xeral agás a existencia de edificacións, peches ou muros tradicionais consolidados cuxa conservación, debidamente xustificada, se considere procedente polo Concello do Grove.

4. En Solo Rústico

- a) A realización de parcelacións, actuacións, instalacións e edificacións en Solo Rústico rexerase polo disposto na lexislación urbanística e sectorial aplicable.
- b) O outorgamento de licenzas nesta clase de solo estará suxeita ás condicións establecidas no artigo 39 da LSG. Os custos de urbanización e de conexión ás redes de infraestruturas xerais, así coma demais gastos que podan derivarse por estas actuacións nesta clase de solo serán sempre a cargo dos propietarios.

Artigo 73. Terminación das obras

1. A tramitación para a declaración da terminación das obras de edificación de uso residencial estará suxeita ás determinacións establecidas na Lei 8/2012 de Vivenda de Galicia e o Decreto 2/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as *Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia (NHV-2010)* ou normativa que a substitúa.
2. Terminada a construción dun edificio, calquera que sexa o seu uso, a promotora ou titular da licenza ou os seus causahabentes, deberán presentar ante o Concello a comunicación previa de primeira ocupación da edificación de conformidade co disposto na lexislación sectorial.
3. Consonte ao artigo 146.2 da Lei 2/2016 do solo de Galicia, a comunicación previa, transcorrido o prazo de quince días hábiles dende a súa presentación, constituirá título habilitante para o inicio da actuación comunicada, sempre que cumpra cos requisitos esixidos pola normativa de aplicación, requisitos que na súa comunicación, a promotora manifestará que cumpre baixo a súa responsabilidade, sen prexuízo das posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte do Concello.
4. Se as obras non se axustasen ao planeamento ou ás condicións impostas, o Concello actuará conforme ao disposto na Lexislación urbanística, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.

Sección Segunda: Acta de Replanteo de aliñacións e rasantes

Artigo 74. Concepto

Nas obras de nova edificación será necesaria a solicitude e concesión da fixación por parte do Concello da aliñación oficial e rasante previamente á solicitude de licenza de edificación, sen que esta, en ningún caso, enténdase implicitamente outorgada.

Artigo 75. Procedemento

1. A solicitude a acta de replanteo de aliñacións e rasantes realizarase mediante instancia ou, no seu caso, impreso normalizado municipal.
2. A solicitude presentarase no Rexistro do Concello por triplicado, recibindo unha copia selada o solicitante, procedéndose ao abono das taxas correspondentes.
3. O acto de sinalización de aliñación deberá realizarse no prazo máximo dun mes a partires do momento da presentación da solicitude.
4. O terreo deberá estar libre de obstáculos e en condicións de facilitar a comprobación o replanteo e sinalización da aliñación oficial, que se sinalará e acoutará a escala mínima 1:1.000 sobre plano no que figuren as parcelas lindantes e as situadas enfrente. Asemade, indicarse a cota da rasante no eixo da fachada; só cando estea completada a urbanización poderase considerar a referencia ao bordo da beirarrúa ou eixo da calzada. Tamén constará a ordenanza particular de aplicación.
5. A propiedade ou o seu representante asinarán o plano de aliñacións e a acta en sinal de conformidade, recibindo unha copia autorizada.
6. Os posibles axustes ou pequenas correccións das aliñacións ou rasantes que non supoñan modificación substancial das indicadas por representar unha variación igual ou menor ao

5% das mesmas deberán ser aprobadas polo Concello, sen ter que someterse ao trámite correspondente de modificación do Plan.

7. Dende a data de comunicación aos propietarios da resolución aprobada, establece un prazo de trinta (30) días naturais para que estes podan efectuar as reclamacións oportunas.

Capítulo 2. Normas de procedemento

Sección Primeira: Licenzas

Artigo 76. Obxecto das Normas

As presentes Normas teñen por obxecto regular o procedemento ao que se deben someter as actuacións municipais en materia de tramitación de títulos habilitantes e información urbanística.

Artigo 77. Esixencia de licenza

1. Será necesaria a obtención de previa licenza municipal para a realización das actividades urbanísticas, construtivas ou edificatorias que a lexislación urbanística someta a esta clase de título habilitante.
2. A obtención de previa licenza terá carácter obrigatorio con independencia de quen sexa o suxeito que leve a cabo a actuación sometida a dito requisito, coas excepcións previstas no artigo 147 da LSG para os actos promovidos por Administracións Públicas.
3. Non será necesaria a obtención de licenza para levar a cabo as actuacións comprendidas nun Proxecto de Urbanización debidamente aprobado.
4. Non será necesaria a obtención de licenza previa para levar a cabo as actuacións comprendidas no Título III da *Lei 9/2013, de 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia*, que serán substituídas por comunicacións previas segundo determine dita norma e demais aplicables.
5. Será necesario dispoñer durante a execución das obras de demolición ou de nova edificación de cartel indicativo, visible dende a vía pública e nas condicións que determine o Concello, no que se indique, polo menos, o número de licenza municipal e a data de outorgamento da mesma.

Artigo 78. Clases de licenza segundo o seu obxecto

As licenzas reguladas por estas Normas clasificaranse nos seguintes grupos en función da clase de actuación que deban amparar:

1. Licenzas de Parcelación
2. Licenzas de Obra

Artigo 79. Tramitación das Licenzas de Obra

1. A solicitude de licenza de obra realizarase mediante presentación ante o Rexistro da documentación e número de exemplares que a tal efecto estableza o Concello.
2. Para a concesión da licenza será preciso recadar os informes e autorizacións sectoriais que foran procedentes, segundo a normativa sectorial específica. Así, se deberá aportar a documentación que acredite, no seu caso, a titularidade do aproveitamento urbanístico necesario para levar a cabo a actuación ou proposta de cesión de terreos da súa propiedade con arranxo ao previsto na lexislación ou planeamento urbanístico.
3. A documentación presentarase no Rexistro do Concello, quen devolverá a solicitude selada, facendo constar a data de presentación.
4. O prazo para a resolución dos expedientes de licenza de obra é de tres (3) meses a partires do día seguinte ao da presentación da solicitude coa documentación completa no Rexistro. No suposto de que os Servizos Municipais soliciten durante ese prazo a presentación de documentación complementaria ou emendo de erros, o prazo sinalado interromperase e volverá a contar a partires da data de presentación da documentación solicitada.
5. As solicitudes de información complementaria ou emendo de erros sinalaran o prazo para a aportación da mesma, transcorrido o cal se declarará a inadmisión da solicitude e ordenarase o arquivo das actuacións. Este prazo será de dez (10) días, conforme á lexislación vixente.
6. Transcorrido o prazo previsto para a resolución dos expedientes de licenza sen recaer resolución expresa sobre a solicitude de licenza entenderase concedida ou denegada a mesma por silencio administrativo, en función da natureza da actuación da que se trate, de acordo co previsto no *Real Decreto Lexislativo 7/2015* ou norma que resulte aplicable.
7. O prazo previsto no apartado 5 deste artigo interromperase por espazo máximo de seis (6) meses no suposto de que o proxecto presentado contemple un aproveitamento superior ao patrimonializable na parcela e non se aporte a documentación acreditativa da titularidade de aproveitamento urbanístico suficiente para a materialización do previsto no proxecto. Transcorridos seis (6) meses sen que se aporte dita documentación procederase á denegación da licenza por insuficiencia de aproveitamento.

Artigo 80. Esixencia de Proxecto Técnico

Sen prexuízo do disposto para casos particulares nas Normas ou Ordenanzas Municipais, esixirase con carácter xeral a presentación de Proxecto Técnico subscrito por técnico competente, visado por colexio profesional cando así sexa esixido pola lexislación, ou acompañado de certificación de habilitación profesional, para tódalas obras e instalacións en que conorra unha ou máis das seguintes circunstancias:

- I. Que así o esixa a normativa técnica ou sectorial aplicable.
- II. Que afecten a edificios catalogados ou protexidos pola lexislación do patrimonio histórico.
- III. Que afecten á estrutura, aínda que sexa para a súa consolidación, ou supoñan a apertura de novos ocos.
- IV. Que se trate de obras de acondicionamento que afecten á totalidade dun edificio, local comercial, ou a máis do 50% das superficies edificadas.
- V. Que se trate de obras de reestruturación, redistribución, ou de nova edificación.
- VI. Tódalas obras de demolición.

Artigo 81. Protección do Patrimonio Cultural

Para a realización de intervencións en inmobles incluídos no catálogo de bens e elementos protexidos, ou nos contornos de protección destes, de acordo coa lexislación de patrimonio cultural deberá aportarse, ademais, con carácter previo, a autorización do organismo competente en materia de bens culturais.

Artigo 82. Estadas

Cando a realización das obras esixa a colocación de estadas, presentarase tamén unha certificación asinada polo técnico competente e visada ou acompañada do correspondente certificado de habilitación profesional, onde se indique que a colocación das estadas farase baixo a súa dirección e que reuniran as debidas condicións de seguridade unha vez instaladas.

Artigo 83. Garantías

1. Nos supostos nos que a execución de obras comporte a realización de cesións obrigatorias a favor do Concello ou o cumprimento de calquera outros deberes e cargas impostos pola lexislación urbanística ou o planeamento, se axuntarán os documentos que acrediten a asunción polo solicitante das obrigacións e compromisos correspondentes, así como, no seu caso, proxecto de urbanización de viarios e espazos públicos de cesión e as garantías esixidas polo Concello.
2. A falta de aportación dos documentos ou garantías previstos no parágrafo anterior coa documentación necesaria para o outorgamento da licenza ou dentro dos prazos de subsanación que se sinalen determinará a denegación da licenza.

Artigo 84. Deficiencias insubsanables

1. A presentación de solicitudes ou proxectos que inclúan deficiencias insubsanables dará lugar á denegación da licenza.
2. Aos efectos deste artigo entenderase que constitúen deficiencias insubsanables:
 - a) Sinalar erroneamente a zonificación aplicable.
 - b) Proxectar obras ou instalacións para usos non permitidos na zona.
 - c) Utilizar como base para os cálculos de aproveitamento ou edificabilidades, coeficientes superiores ao autorizado ou exceder as alturas, superficies ou volumes máximos permitidos.
 - d) Non respectar as zonas verdes e espazos libres previstos no planeamento.
 - e) En xeral, todas aquelas que esixan introducir modificacións esenciais no proxecto.

Artigo 85. Licencias outorgadas ou denegadas por silencio administrativo

Será de aplicación o previsto no *Real Decreto Legislativo 7/2015* ou norma que o substitúa, así como na lexislación común de procedemento administrativo.

Artigo 86. Resolucións

1. A resolución de expedientes de concesión de licenza será sempre motivada, con referencia aos feitos e fundamentos de dereito sobre os que se base a decisión.
2. A notificación do acto resolutorio realizarase conforme ao establecido na lexislación sobre procedemento administrativo.

Artigo 87. Decaemento de expedientes

1. Os expedientes de outorgamento de licenzas decaerán cando concorran algunha das seguintes circunstancias:
 - a) Cando o interesado deixe de aportar dentro dos prazos sinalados os documentos complementarios ou subsanatorios que se lle requiran.
 - b) Cando a tramitación do expediente parálcese por causas imputables ao solicitante da licenza e transcorran tres (3) meses dende que os Servizos Municipais advirten ao interesado sen que este realice as actividades necesarias para renovar a tramitación.
2. O decaemento do expediente de licenza determinará o arquivo das actuacións, pero non eximirá do pago das taxas que, no seu caso, puideran reivindicarse pola actividade administrativa realizada.

Artigo 88. Acumulación de licenzas

1. Cando sobre unha mesma finca recaian actuacións de distinta índole, suxeita cada unha delas a licenza municipal, a solicitude das licenzas correspondentes realizarase de forma conxunta, tramitándose mediante un único procedemento. A resolución do expediente formalizarase en licenzas separadas.
2. A solicitude realizarase mediante instancia única á que se acompañará a documentación técnica e descritiva esixida para cada tipo de licenza.
3. No suposto de que se aprecien deficiencias na documentación presentada ou se necesiten aclaracións, os Servizos Municipais poderán realizar os requirimentos de información complementaria ou subsanadora que resulten necesarios en cada expediente, con idénticos efectos suspensivos do prazo de resolución.
4. A resolución dos expedientes de licenza de obras e licenza de actividade clasificada ou de apertura realizarase de forma conxunta, de acordo co establecido no artigo 364 do RLSG.

Artigo 89. Concorrenza con autorizacións municipais

1. As actuacións que esixan previa autorización ou concesión municipal non precisarán a tramitación separada dun expediente de licenza sempre que para o outorgamento de dita concesión ou autorización tivérase en conta a mesma documentación técnica e descritiva esixida para a licenza e consten os informes técnicos e xurídicos correspondentes.
2. No acordo de concesión ou autorización deberá constar expresamente a innecesariedade de outorgamento de licenza separada, dándose traslado do mesmo ao órgano competente para dito outorgamento.

Artigo 90. Concorrenza de autorizacións non municipais

Cando as actuacións para as que se solicite licenza sométanse tamén a outras autorizacións sectoriais ou concesións preceptivas que deban ser outorgadas por órganos alleos ao Concello, non se procederá á tramitación do expediente nin se entenderá iniciado o prazo para a resolución ata tanto non se acredite a obtención da autorización ou concesión correspondente.

Artigo 91. Vixencia das licenzas

1. As licenzas non adquirirán plena eficacia, e, polo tanto, non poderá darse comezo á obra ou actividade amparada pola mesma ata tanto non concorran tódalas circunstancias seguintes:
 - a) Pago do imposto de construcións e taxas municipais reivindicada.
 - b) Aceptación expresa, e, no seu caso, cumprimento das condicións e compromisos impostos pola licenza, co depósito das garantías que, no seu caso, considérense necesarias.
 - c) Sinatura da acta de replanteo de aliñacións e rasantes no suposto de que a mesma veña esixida no acto de outorgamento da licenza.
2. As licenzas sinalarán o seu termo de vixencia así coma as causas e prazos que poden motivar a súa caducidade. En defecto da devandita sinalización caducarán polos motivos e nos prazos que se indican a continuación:
 - a) Con carácter xeral por incumprimento das condicións impostas ou os compromisos adquiridos.
 - b) Licenzas de obras e demolicións: Cando transcorran seis (6) meses dende o seu outorgamento sen que se inicie a obra, ou cando a mesma se interrompa por espazo superior a tres (3) meses.
 - c) Licenzas de parcelación:
 - d) Polo transcurso de seis (6) meses sen levarse a cabo a mesma.
 - e) Licenzas de primeira ocupación:
 - f) Cando transcorran seis (6) meses sen que se produza a ocupación.
3. O prazo de vixencia previsto na licenza poderá prorrogarse por un prazo acumulado de tempo non superior ao orixinal.
4. A caducidade das licenzas por transcurso do prazo de vixencia das mesmas producirase de acordo co establecido no artigo 145 da LSG.
5. A caducidade por incumprimento de condicións ou por inactividade ou suspensión da actividade producirase mediante declaración expresa contida en resolución municipal adoptada previa audiencia do interesado.
6. A solicitude do interesado poderá concederse a rehabilitación dunha licenza caducada sen necesidade de aportar nova documentación sempre que no variaran as normas vixentes no momento do primeiro outorgamento nin as circunstancias que o motivaron. Cando a caducidade veña determinada polo incumprimento das condicións impostas na licenza só poderá producirse a rehabilitación, previa acreditación do cumprimento das condicións impostas.

7. A vixencia da licenza municipal ou, no seu caso, comunicación previa, estará condicionada en todo caso ao cumprimento das condicións que a lexislación ambiental e de seguridade e hixiene esixa en cada momento.

Artigo 92. Vixilancia e inspección

A licenza municipal ou, no seu caso, comunicación previa, outorgada lexitima o exercicio da actividade obxecto da mesma en tanto se axuste estritamente aos termos que se sinalen. Corresponde ao Concello a inspección e vixilancia do cumprimento dos termos impostos. O impedimento ou obstrución aos recoñecementos e inspeccións dispostos pola Autoridade Municipal ou os seus delegados determinará a presunción de incumprimento de tales termos, aos efectos da suspensión, revogación ou declaración de caducidade de aquela conforme ao establecido na lexislación.

Artigo 93. Cese ou substitución de técnicos

1. Os titulares das licenzas de obras deberán notificar ao Concello o cese ou substitución dos técnicos encargados das mesmas dentro do prazo de setenta e dúas (72) horas dende o momento de producirse.
2. Nos supostos de obras que afecten á estrutura do edificio suspenderanse as obras ata tanto sexa nomeado un técnico substituto, con excepción de aquelas intervencións precisas para garantir a seguridade e salubridade.
3. Cando as obras non afecten ás estruturas, o titular da licenza ou da comunicación previa disporá de seis (6) días hábiles para notificar ao Concello a substitución do técnico mediante a presentación da correspondente folla de encargo. Transcorrido dito prazo deberán suspenderse as obras ata tanto se incorpore un técnico responsable das mesmas.

Artigo 94. Modificación de proxectos

1. A realización de modificacións ou variacións de detalle nos proxectos en curso de execución poderá levarse a cabo, sempre baixo a responsabilidade do promotor e da dirección facultativa, no seu caso, mediante a presentación de documentos que poñan de manifesto a natureza e importancia das mesmas así coma a súa xustificación e adecuación á normativa urbanística, ou reflectindo as modificacións coa documentación final de obra.
2. Nos supostos de modificacións substanciais do proxecto deberá solicitarse ampliación de licenza con idénticos requisitos que os da licenza inicial. O Concello poderá neste caso autorizar a continuación das obras con carácter provisional mentres se tramite a nova licenza, sen que dita autorización prexulgue o resultado do novo expediente.
3. Aos efectos deste artigo entenderase que as modificacións que afecten ás características principais da licenza, aumenten a superficie construída, varíen o número de vivendas ou modifiquen o uso ou destino do edificio teñen sempre carácter substantivo.
4. Coas solicitudes de licenza de primeira ocupación presentárase sempre a documentación correspondente ás modificacións introducidas no proxecto. Cando o Concello considere que ditas modificacións revestisen carácter substantivo non procederá a concesión da licenza

de ocupación ata tanto non se procedera á legalización a obra realizada, sen prexuízo das sancións que no seu caso resulten aplicables.

Artigo 95. Documentación en obra

1. Nos lugares onde se realicen actuacións sometidas a licenza de obras ou comunicación previa deberá conservarse a disposición dos Servizos Municipais a seguinte documentación, en orixinal ou fotocopia:
 - a) Documento acreditativo da concesión da licenza ou da presentación da comunicación previa.
 - b) Proxecto aprobado, coa sinatura do técnico municipal e selo da Corporación municipal.
 - c) Documento acreditativo da dirección de obras no que conste a notificación do mesmo ao Concello.
 - d) Plano de aliñacións e rasantes aprobado cando sexa necesario para a aprobación do proxecto.
 - e) Nos supostos de obras que non esixan proxecto conservárase un exemplar da documentación presentada ante o Concello e a licenza outorgada ou a documentación que acredite a súa concesión por silencio administrativo.
2. En cumprimento do art. 357.6 do RLSG será requisito indispensable en todas as obras dispor, xunto á obra, de copia autorizada da licenza municipal, e nas obras maiores, ademais, a colocación do cartel indicador no que se faga constar:

Tipo de obra: *(Descrición e usos aos que se vai a destinar a construción)*

Ordenanza que se aplica:

Licenza: *(Número e data de expedición da licenza)*

Prazo de execución das obras:

Número de plantas autorizadas:

Número de expediente:

Promotor/es: *(nome)*

Contratista/s: *(nome)*

Técnico/s proxectista/s: *(nome e titulación)*

Técnico/s director/es

- Director/es de obra: *(nome e titulación)*
- Director/es de execución de obra: *(nome e titulación)*

Técnico coordinador de seguridade e saúde: *(nome e titulación)*

As características do cartel serán as seguintes:

- Instalarase en lugar ben visible desde a vía pública e deberá permanecer durante toda a obra
- Dimensións mínimas 1,00 x 1,70 mts.
- Marxe en todos os lados de 5 cm.
- Logotipo (no seu caso) Segundo o modelo web do Concello de 45 x 20 cm.
- Cores e tipo de letra: Letras: tipo Arial cor negra, 2,5 cm. de altura
 - Fondo: Cor branca

- Títulos: En minúscula
- Datos: En maiúscula
- Material: Construírase en materiais durables e resistentes á intemperie: melamina branca, chapa lacada, panel lixeiro de poliuretano, etc.

Artigo 96. Obrigas dos propietarios tralas obras

1. Ao concluír as obras os propietarios deberán aterse ás condicións impostas na licenza, e na medida en que resulten aplicables a cada caso:
 - a) Retirar os materiais sobrantes, entullos, estadas, vallas etc.
 - b) Construír ou repoñer o piso definitivo das beirarrúas.
 - c) Terminar ou repoñer o pavimento, arborado, conducións e cantos elementos urbanísticos fosen afectados pola obra.
 - d) Colocar o número correspondente á leira segundo o modelo aprobado.
2. No caso de incumprimento por parte do propietario, o Concello poderá proceder a execución subsidiaria por conta do obrigado, incluso con cargo á fianza depositada con motivo da obra, ata onde cubra o seu importe.

Artigo 97. Terminación das obras

Os titulares de licenzas de obra notificarán ao Concello a terminación das obras dentro do prazo de quince (15) días de producirse a mesma, acompañando á súa notificación co certificado final de obra expedido polo técnico ou técnicos competentes e visado, no seu caso, conforme ao establecido na *Lei 38/1999, de 5 de novembro, de Ordenación da Edificación* (LOE). Noutro caso, acompañarase o documento da correspondente certificación de habilitación profesional do técnico asinante.

Sección Segunda: Comunicacóns Previas

Artigo 98. Comunicacón Previa

Tódolos actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo que non se someten ao réxime das licenzas, quedan sometidos ao réxime de Comunicacón Previa urbanística e, en concreto:

- a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, de acordo á normativa xeral de ordenación da edificación, non necesiten de proxecto de obras de edificación.
- b) A execución de obras ou instalacións menores. Non se consideraran como tales as parcelacións urbanísticas, os muros de contención de máis dun metro e medio de altura, as intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados e os grandes movementos de terra.
- c) A utilización do solo para o desenvolvemento de actividades mercantís, industriais, profesionais, de servizos ou outras análogas.
- d) O uso do voo sobre as edificacións e instalacións de calquera clase.

- e) A modificación do uso de parte dos edificios e instalacións, en xeral, cando non teñan por obxecto cambiar os usos característicos do edificio nin implantar un uso residencial.
- f) A extracción de granulados para a construción e a explotación de canteiras, aínda que se produza en terreos de dominio público e estean suxeitos á concesión ou autorización administrativa.
- g) As actividades extractivas de minerais, líquidos, e de calquera outra materia, así como os verquidos no subsolo.
- h) A instalación de invernadoiros.
- i) A colocación de carteis e paneis de propaganda visibles dende a vía pública, sempre que non estean en locais pechados.
- j) Os peches e valos de leira.
- k) As instalacións e construcións de carácter temporal destinadas a espectáculos e actividades recreativas.
- l) A primeira ocupación das edificacións.

Artigo 99. Documentación e efectos da Comunicación Previa

1. O promotor, con carácter previo á execución do acto de que se trate, comunicará ao Concello a súa intención de levar a cabo a actuación cunha antelación mínima de quince (15) días hábiles á data na que pretenda comezar a súa execución. A comunicación deberá ir acompañada da seguinte documentación:
 - a) Datos identificatorios da persoa física ou xurídica promotora e, de ser o caso, de quen a represente, así coma o seu enderezo a efectos de notificacións.
 - b) Descrición técnica das características do acto de que se trate ou, se é o caso, proxecto técnico legalmente esixible.
 - c) Manifestación expresa de que a comunicación previa presentada cumpre en tódolos seus termos coa ordenación urbanística de aplicación.
 - d) Copia das autorizacións, concesións administrativas ou de informes sectoriais cando sexan legalmente esixibles ao solicitante, ou a acreditación de que se solicitou o seu outorgamento. Para estes efectos, en caso de non terse emitidos os informes en prazo legalmente establecido, acreditarase tal circunstancia.
 - e) Autorización ou documento de avaliación ambiental, en caso de requirilo o uso ao que se destinen as obras.
 - f) Xustificante de pago dos impostos e taxas que resulten preceptivos.
 - g) De ser o caso, certificado emitido polas entidades de certificación de conformidade municipal prevista neste regulamento.
 - h) Documento de formalización da cesión, se é o caso.
 - i) Data de inicio e finalización das obras.
2. A documentación presentárase no Rexistro do Concello, quen devolverá a solicitude selada, facendo constar a data de presentación.
3. Dentro dos quince (15) días hábiles seguintes á comunicación, o Concello, sen prexuízo da comprobación do cumprimento dos requisitos, poderá declarar completa a documentación

presentada ou requirir a reparación das deficiencias que presente a documentación adoptando neste caso, motivadamente, as medidas provisionais que entenda oportunas para evitar toda alteración da realidade en contra da ordenación urbanística aplicable comunicándoas ás persoas interesadas por calquera medio para que permita acreditar a súa recepción.

4. Unha vez declara polo Concello, completa a documentación presentada, o exercicio das facultades municipais de inspección e control sobre os actos de uso do solo ou do subsolo obxecto da Comunicación Previa presentada limitárase á comprobación do cumprimento dos requisitos materiais aos que se estivesen sometidos.
5. Con carácter xeral, transcorrido o prazo de quince (15) días hábiles, a presentación da Comunicación Previa cumprindo con tódolos requisitos esixidos constitúe título habilitante suficiente para o inicio dos actos de uso do solo e do subsolo suxeitos a ela, sen prexuízo das posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte do Concello. Cando se deban realizar diversas actuacións relacionadas coa mesma edificación ou inmovible, presentárase unha única Comunicación Previa.
6. As comunicacións previas relativas á execución das obras deberán sinalar o prazo para o seu inicio e terminación, en proporción á súa entidade e de conformidade co que establezan as ordenanzas municipais sobre o uso do solo e edificación. Os prazos indicados prorrogáranse pola metade do prazo establecido se a persoa interesada o comunica antes de transcorrer o referido prazo.
7. En todo caso, o prazo para o inicio e terminación das obras non poderá exceder dos tres (3) meses e un (1) ano respectivamente.

Sección Terceira: Parcelacións

Artigo 100. Concepto de Parcelación Urbanística

1. Considerase parcelación urbanística a división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións a fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa en forma simultánea ou sucesiva.
2. Non resultará necesaria a licenza de parcelación cando se executen acordos de aprobación de proxectos de compensación, reparcelación ou expropiación de predios.
3. O réxime de parcelacións axustarase ao establecido na lexislación urbanística.

Artigo 101. Tramitación

1. Toda parcelación urbanística, segregación ou división de terreos quedará suxeita a licenza municipal, agás que o Concello declare a súa innecesariedade para os supostos anteriormente mencionados.
2. A licenza de parcelación poderá concederse de modo simultáneo á aprobación de Plans Parciais, Plans Especiais ou Estudos de Detalle cando na tramitación dos mesmos inclúase

a documentación prevista no artigo seguinte e se faga constar expresamente no acordo de aprobación dos devanditos instrumentos.

Artigo 102. Documentación

Para a tramitación das licenzas de parcelación será necesaria a presentación dos seguintes documentos:

1. Instancia redactada con arranxo ao previsto para as licenzas nestas Normas.
2. Proxecto Técnico co seguinte contido:
 - a) Memoria xustificativa da parcelación que se pretende realizar, con referencia ao planeamento que a ampare. Incluirá a descrición do predio orixinal e dos predios resultantes, detallando a situación xurídica das mesmas, e xustificando a adaptación ao planeamento.
 - b) Plano de situación a escala mínima 1:5.000.
 - c) Plano descritivo da situación actual, escala mínima 1:1.000, baseado no plano parcelario oficial, con indicación dos predios orixinais e os seus lindeiros, edificacións, arborado, usos do solo e planeamento aplicable.
 - d) Plano de parcelación á mesma escala que o de descrición, no que se sinalen as parcelas resultantes.
 - e) Superposición dos planos parcelarios existente e proposto.
3. Certificado de dominio e cargas do predio ou predios orixinais. No caso de que non conste a inmatriculación no Rexistro da Propiedade, acompañarase o título ou títulos que acrediten o dominio e se describirán a natureza, situación, lindeiros e extensión dos predios.

Capítulo 3. Réxime das Obras

Sección Primeira: Obras de edificación

Artigo 103. Clasificación das obras de edificación

As obras de edificación se clasifican nos seguintes grupos:

- a) Obras de intervención na edificación.
- b) Obras de nova edificación.

Cuxo contido e características desenvolveranse nos artigos seguintes.

Exclúense desta clasificación as obras que se realicen sobre edificios catalogados ou declarados de interese cultural que se definen no artigo 380 “Modelos de intervencións” do Título IV. Protección do Patrimonio Cultural destas Normas, que recolle as definicións do art. 40 da LPCG.

Artigo 104. Definicións

Clasifícanse de acordo coas definicións que se describen a continuación:

1. Obras menores: aquelas obras de técnica simple e escasa entidade construtiva e económica, que non supoñan alteración do volume, do uso, das instalacións e dos servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten o deseño exterior, a cimentación, a estrutura ou as condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións de toda clase.
2. Obras de mantemento: actividades cotiás, continuas ou periódicas, de escasa complexidade técnica realizadas sobre o soporte material do inmovble para que se manteñan as súas características, funcionalidade e lonxevidade, sen que se produza ningunha substitución ou introdución de novos elementos.
3. Obras de conservación: medidas e accións dirixidas a que os inmoables conserven as súas características e os seus elementos en adecuadas condicións, que non afecten a súa funcionalidade, as súas características formais ou o seu soporte estrutural, polo que non suporán a substitución ou a alteración dos seus principais elementos estruturais ou de deseño.
4. Obras de rehabilitación: accións e medidas que teñan por obxecto permitir a recuperación dun uso orixinal perdido ou a implantación dun novo uso compatible co inmovble.
5. Obras de reforma: intervencións que, podendo realizarse dentro e/ou fóra dunha edificación, implican a substitución ou transformación de materiais, elementos ou partes destes, alterando ou non a súa estrutura e volumetría.
6. Obras de reconstrución: acción destinada a completar un estado previo do inmovble arruinado utilizando como base partes orixinais deste cuxa autenticidade poida acreditarse, etc.).
7. Obras de demolición: accións destinadas á derruba ou desaparición total ou parcial dunha construción existente por calquera causa. Non terá a consideración de demolición parcial a derruba dos elementos estritamente necesarios para realizar as actuacións de conservación, rehabilitación, reforma e reconstrución, sempre que se realicen simultaneamente no mesmo proxecto de obra.
8. Obras de nova edificación: As obras de nova edificación son as de nova construción sobre soares libres de edificación

Exclúense destas definicións as obras que se realicen sobre edificios catalogados ou declarados de interese cultural que se definen no artigo 380 “Modelos de intervencións” do Título IV. Protección do Patrimonio Cultural destas Normas, que recolle as definicións do art. 40 da LPCG.

Sección Segunda: Obras de intervención na edificación

Subsección 1ª: Obras menores

Artigo 105. Tipos de obras menores suxeitas á comunicación previa de obras

Inclúense, entre outras, as obras enumeradas na seguinte relación:

1. Mantemento de partes non edificables de parcelas e soares:
 - 1.a. Limpeza e roza interior de parcelas e soares, sen movementos de terras nin tala de arborado.

- 1.b. Reparación de peches de parcelas sen afeccións estruturais.
2. Mantemento de fachadas dos edificios:
 - 2.a. Reparación e substitucións de elementos auxiliares da cuberta (canalóns, baixantes e varandas).
 - 2.b. Limpeza e pintado de fachadas.
 - 2.c. Cambio de carpintería exterior, persianas, varandas ou similares.
3. Mantemento de cubertas dos edificios:
 - 3.a. Substitución puntual de material de cubertas ou terrazas.
4. Mantemento e actualizacións das instalacións dos edificios:
 - 4.a. Substitucións de instalacións privativas de vivenda ou local (auga, gas, electricidade, desaugadoiros ou similar).
 - 4.b. Novas instalacións non encastadas en elementos estruturais (vigas, piares, paredes mestras, etc.).
 - 4.c. Mantemento de instalacións comúns do edificio (ascensor, caldeiras, etc.).
5. Mantemento dos acabados interiores dos edificios:
 - 5.a. En paredes, solos e falsos teitos.
 - 5.b. Reformas en cociñas ou baños que non modifiquen as divisións interiores.

En edificios catalogados todas as obras están suxeitas a licenza de obra previa.

Artigo 106. Documentación a aportar para a tramitación de comunicación previa de obras menores

Para a tramitación será necesario aportar, ademais da instancia esixida neste procedemento, a seguinte documentación técnica e descritiva:

1. Plano de situación e localización a escala mínima 1:2000 e 1:500 respectivamente.
2. Orzamento desagregado da obra ou actuación a realizar.
3. Reportaxe fotográfica da fachada da edificación e da zona da obra subscrita pola persoa solicitante.
4. Nos casos de obras en fachadas que necesiten estadas: Certificado de técnico/a competente no que se indique que a colocación das estadas se fai baixo a súa dirección e que reunirán as debidas condicións de seguridade unha vez instalados.
5. Copia das autorizacións e informes sectoriais preceptivos, e manifestación expresa de que conta cos necesarios. No caso de presentar documentación técnica: Declaración responsable (ou certificado colexial) do técnico competente no que figuren os seus datos persoais e profesionais de xeito que permita a súa identificación e na que se acredite que non está inhabilitado ou incurso en causa de incompatibilidade.

Subsección 2ª: Obras Maiores

Artigo 107. Tipos de obras Maiores suxeitas á comunicación previa de obras

Inclúense, entre outras, as obras enumeradas na seguinte relación:

1. Reforma de vivendas existentes, que modifiquen a distribución interior sen afectar a estrutura do edificio.
2. Restauración de fachadas, medianeiras, patios ou terrazas. (excepto limpeza e pintado) e Substitución de material de cubrición en cubertas sen afectación estrutural.
3. Instalación de novos elementos publicitarios en locais comerciais (rótulos, toldos, bandeirolas, etc.).
4. Construción de peches e valados de parcelas e solares. (agás muros de contención).
5. Obras puntuais de reestruturación ou consolidación.
6. Instalación de antenas sen afectación estrutural, excepto telefonía móbil, Instalación de infraestruturas comúns de telecomunicacións ou placas solares fotovoltaicas nos edificios.

En edificios catalogados todas as obras están suxeitas a licenza de obra previa.

Artigo 108. Documentación para a tramitación de obras maiores suxeitas á comunicación previa

Para a tramitación de obras maiores suxeitas ao réxime de comunicación previa será necesario aportar, ademais da instancia esixida nese procedemento, a seguinte documentación técnica e descritiva:

1. En función do tipo de obras:
 - 1.a. Proxecto técnico completo redactado por técnico competente (incluído estudio de seguridade e saúde) e declaración do/a técnico/a ou os/as técnicos/as facultativos/as que autoricen o proxecto de que este cumpre en todos os seus termos coa ordenación urbanística de aplicación.
 - 1.b. Memoria descritiva da obra ou instalación que se pretende indicando materiais, dimensións, acabados e planos a escala co fin de determinar o alcance da actuación, e orzamento desagregado da obra ou actuación a realizar.
2. Oficio de dirección das obras, dirección da obra e dirección da execución da obra (no seu caso).
3. Declaración responsable (ou certificado colexial) de técnico competente no que figuren os seus datos persoais e profesionais de xeito que permita a súa identificación e na que se acredite que non está inhabilitado ou incurso en causa de incompatibilidade (no seu caso).
4. Reportaxe fotográfica.

Artigo 109. Tipos de Obras Maiores suxeitas a licenza

Inclúense, entre outras, as obras enumeradas na seguinte relación:

1. Obra nova.
2. Obras de ampliación ou reestruturación.
3. Obra de reforma ou consolidación.
4. Intervencións menores en edificios catalogados.
5. Reforma en edificios catalogados.

6. Movemento de terras.
7. Muros de contención.
8. Instalacións de estacións base de telefonía ou equipos de telecomunicacións.

Artigo 110. Documentación para a tramitación de obras maiores suxeitas a licenza

Para a tramitación de obras maiores suxeitas a licenza será necesario aportar, ademais da documentación prevista nese procedemento:

1. Proxecto técnico redactado por técnico competente co contido establecido no *Anexo I da Parte I do Código Técnico da Edificación*.
2. Se as obras para as que se solicita licenza comportan a execución de escavacións, terrapléns, desmorte ou rebaixe de terras: plano dos perfís que se consideren necesarios para apreciar o volume e características da obra a realizar así como os de detalles precisos que indiquen as precaucións a adoptar en relación coa propia obra, vía pública e fincas ou construcións veciñas que poidan ser afectadas polo desmorte ou terraplén.
3. Reportaxe fotográfica do soar ou da edificación, subscrita pola persoa solicitante e polo técnico redactor do proxecto. Nos casos de nova edificación en edificacións entre medianeiras, acompañarase tamén fotografías das fachadas dos edificios lindeiros.
4. Oficios de dirección das obras.
5. Cuestionario estatístico de edificación e vivenda do Ministerio de Fomento.
6. Autorizacións sectoriais preceptivas.
7. No caso de proxectos ou oficios de dirección sen visado colexial: declaración responsable (ou certificado colexial) do técnico redactor do proxecto, no que figuren os seus datos persoais e profesionais de forma que permita a súa identificación e na que se acredite que non está inhabilitado ou incurso en causa de incompatibilidade.
8. No caso de actuacións en edificacións non plenamente compatibles co planeamento urbanístico, renuncia do propietario do inmovible ao incremento do valor en caso de expropiación.
9. Se a edificación ten por obxecto o desenvolvemento dunha actividade:
 - 1.1. Proxecto técnico da actividade e instalacións (ou Memoria no caso de instalacións de pequena entidade) redactado por técnico/a competente.
 - 1.2. Declaración de que se compren todos os requisitos para o exercicio da actividade e de que os locais e as instalacións reúnen as condicións de seguridade, salubridade e as demais previstas no planeamento urbanístico.
 - 1.3. A autorización ou declaración ambiental que proceda.
 - 1.4. As autorizacións e os informes sectoriais que sexan preceptivos, xunto coa manifestación expresa de que se conta con todos os necesarios para o inicio da obra, instalación ou actividade.

Subsección 3ª: Obras de Demolición

Artigo 111. Tramitación

As obras de demolición estarán suxeitas a licenzas municipais, agás as derivadas de resolucións de expedientes de restauración da legalidade urbanística.

Artigo 112. Documentación

Para a tramitación de obras de demolición será necesario aportar, ademais da documentación prevista nese procedemento:

1. Proxecto Técnico completo redactado por técnico competente (incluído estudio de seguridade e saúde), visado polo correspondente colexio profesional.
2. Oficio de dirección das obras, dirección da obra e dirección da execución da obra.
3. Reportaxe fotográfica
4. No seu caso, Copia da resolución de declaración de ruína.
5. Autorizacións sectoriais previas preceptivas.

Sección Terceira: Outras actuacións urbanísticas**Subsección 1ª: Obras Ordinarias de Urbanización****Artigo 113. Tramitación**

A realización de obras ordinarias de urbanización non incluídas en proxectos de urbanización ou edificación esixirá a obtención de licenza urbanística.

Artigo 114. Documentación

Para a tramitación das licenzas correspondentes a obras ordinarias de urbanización deberá presentarse, ademais da solicitude prevista nese procedemento:

1. Plano parcelario de situación indicando a localización do predio.
2. Acreditación de que se sinalaron aliñacións e rasantes.
3. Acreditación de que se cumpriron tódalas obrigacións esixibles con carácter previo.
4. Proxecto Técnico que inclúa:
 - a) Memoria descritiva das características da obra ou servizo, con detalle dos cálculos xustificativos das dimensións e dos materiais que se proxecten, a súa disposición e condicións.
 - b) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia dun metro, no que se indiquen as edificacións e o arborado existentes.
 - c) Plano de perfís dos terreos.
 - d) Planos acoutados das obras proxectadas.
 - e) Orzamentos separados das obras e as instalacións, con resumo xeral. Incluiranse medicións e cadro de prezos.

Subsección 2ª: Outras obras

Artigo 115. Tramitación

Tramitaranse con arranxo ao procedemento de comunicación previa as actuacións relativas a:

- a) Realización de sondaxes e prospeccións.
- b) Apertura de pozos.
- c) Apertura de gabias e calas.
- d) Tala de árbores e plantación de masas arbóreas.
- e) Instalación de grúas-torre.
- f) Instalación de maquinaria, estadas e apeos.
- g) Vertedoiros ou depósitos de residuos, entullos ou chatarra.
- h) Depósitos e almacéns ao aire libre, incluídos os parques de maquinaria.

Artigo 116. Documentación

Para a tramitación das actuacións as que fai referencia o artigo anterior será necesario acompañar a solicitude de licenza cos seguintes documentos:

1. Con carácter xeral incluírase:
 - a) Memoria descritiva e xustificativa, indicando a duración da obra e o carácter permanente ou temporal da mesma.
 - b) Plano parcelario de situación indicando o emprazamento da obra.
 - c) Planos acoutados a escala suficiente segundo a actuación de que se trate.
 - d) Orzamento, acompañado, no seu caso, de medicións.
2. Para a instalación de grúas-torre aportarase tamén:
 - a) Plano parcelario de situación da grúa en relación co predio onde se instale e lindantes, indicando a altura máxima da torre, posición do contrapeso, área de varrido da pluma e do carro de onde colgue o longo, así coma a altura dos edificios e instalacións lindantes.
 - a) Certificación da casa instaladora, subscrita por técnico competente, na que se acredite o perfecto estado da grúa e os seus elementos, se asuma a responsabilidade da instalación e se indiquen as cargas máximas que, nas situacións máis desfavorables, poden ser transportadas.
 - b) Documento de asunción de responsabilidade de funcionamento por técnico competente, visado polo correspondente colexio ou certificado de habilitación profesional.
 - c) Póliza de seguros con cobertura de responsabilidade civil suficiente, polos danos que podan derivarse da instalación, funcionamento ou desmontaxe da grúa.

Sección Cuarta: Primeira ocupación

Artigo 117. Obxecto

1. En aplicación do artigo 42 da *Lei 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia* e da *Lei 2/2016 do solo de Galicia*, será necesario presentar comunicación previa de primeira ocupación para utilizar os edificios ou instalacións amparadas en licenza de obras que requiran proxecto técnico.
2. Poderanse presentar comunicacións previas de primeira ocupación parciais, por edificios ou portais completos, nos termos e condicións que se determinan regulamentariamente.

Artigo 118. Tramitación

As primeiras ocupacións se tramitarán, segundo o réxime de comunicación previa, con arranxo ao procedemento previsto na lexislación sectorial.

Artigo 119. Documentación

Para a tramitación da comunicación previa de primeira ocupación presentase, ademais da instancia indicando o obxecto da solicitude, a seguinte documentación:

1. Certificado de Fin de obra asinado polo Técnico ou Técnicos Directores das obras e de Execución, acreditativo da efectiva e completa finalización das obras no que se xustifique a adecuación aos termos da licenza e visado polo Colexio Profesional conforme ao establecido na LOE.
2. Declaración do técnico sobre a conformidade das obras executada co proxecto autorizado pola licenza de obras correspondente.
3. Documentación xustificativa da posta en funcionamento das instalacións executadas no inmovible de conformidade coa súa normativa reguladora e, se é o caso, certificación emitida polas empresas subministradoras dos servizos públicos, da execución das acometidas das redes de subministracións.
4. Cando as obras de edificación se simultanéen con obras de urbanización presentase tamén o correspondente Certificado de Fin de obra correspondente á urbanización.
5. Resumo do orzamento actualizado.
6. Reportaxe fotográfico da totalidade das fachadas.
7. A documentación que preceptivamente se determine segundo a ordenanza municipal reguladora correspondente.

Artigo 120. Responsabilidade

A obtención de licenza de primeira ocupación non exonera aos titulares da mesma, construtores ou técnicos, de responsabilidades en relación coa actuación.

Sección Quinta: Actividades e instalacións**Artigo 121. Réxime de comunicación previa**

1. Para o inicio de calquera actividade ou apertura de establecemento e, no seu caso, da obra ou instalación a que se destine especificamente a unha actividade deberá tramitarse ante o Concello comunicación previa conforme ao establecido ao respecto na *Lei 9/2013, de 19 de decembro, de emprendemento e da competitividade económica de Galicia* e o *Decreto 144/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento único de regulación integrada de actividades económicas e apertura de establecementos*.
2. Cando se trate de actos suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa, o promotor dos actos de uso do solo e do subsolo previstos no número anterior comunicará ao Concello a intención de levar a cabo o acto cunha antelación mínima de quince (15) días hábiles á data na que pretenda levar a cabo ou comezar a súa execución. A comunicación deberá ir acompañada de:
 - a) Descrición suficiente das características do acto de que se trate.
 - b) Xustificante de pago dos tributos municipais.
 - c) No seu caso, proxecto técnico esixible legalmente e declaración do/da técnico/a ou os/as técnicos/as facultativos/as que autoricen o proxecto de que este cumpre en tódolos seus extremos coa ordenación urbanística de aplicación.
 - d) Manifestación expresa da persoa titular da actividade ou do establecemento, de ser o caso, subscrita por técnico competente, de que se cumpran tódolos requisitos para o exercicio da actividade e de que o establecemento reúne as condicións de seguridade, salubridade e as demais previstas no planeamento urbanístico.
 - e) Copia das restantes autorizacións e, no seu caso, concesións administrativas cando foran legalmente esixibles ao solicitante, ou acreditación de solicitarse o seu outorgamento.
 - f) Documento de avaliación ambiental, en caso de requirila o uso ao que vaian destinadas as obras.
 - g) Copia da autorización ou ditame ambiental, así coma das restantes autorizacións, concesións ou informes sectoriais cando foran legalmente esixibles.
 - h) De ser o caso, o certificado emitido polas entidades de certificación de conformidade municipal.

Capítulo 4. Deberes de uso, conservación e rehabilitación

Artigo 122. Destino dos terreos e construcións

Os propietarios de toda clase de terreos e construcións deberán destinalos ao uso en cada caso establecido polo Plan Xeral.

Artigo 123. Cambio de uso

Sen prexuízo do establecido na lexislación ambiental, para modificar o uso dunha edificación xa construída que tivera no momento da petición, presentárase solicitude ao Concello na que se expoña en que medida na que afectará o novo o tráfico rodado. O Concello, previos os informes técnicos oportunos nos que se analicen tales circunstancias, acordará a concesión ou a denegación da licenza.

Artigo 124. Obras e usos provisionais

1. Poderá autorizarse a realización de obras ou a implantación de usos con carácter provisional, en solo urbano, consolidado ou non, e urbanizable, cando os mesmos non dificulten a execución do planeamento. Considéranse usos provisionais, entre outros, os seguintes:
 - a) Valados de obras e soares.
 - b) Sondaxes de terreos.
 - c) Apertura de gabias e calas.
 - d) Instalación de maquinaria, estadas e apeos.
 - e) Ocupación de terreos por feirais, espectáculos ou outros actos comunitarios ao aire libre.
 - f) Ocupación para aparcadoiros provisionais en soares vacantes.
 - g) Venda de elementos transportables, ao aire libre.
 - h) Outros análogos.
2. As autorizacións para actuacións provisionais concederanse en precario, podendo ser revogadas en calquera momento sen dereito a indemnización por parte da Administración Urbanística.
3. Os solicitantes das autorizacións para actuacións provisionais deberán comprometerse a desmontalas e retiralas á súa costa cando sexan requiridos para iso polos servizos municipais. A estes efectos o outorgamento da licenza poderá condicionarse ao depósito de fianza suficiente para garantir o cumprimento de dita obrigaón.
4. A autorización de usos provisionais rexeráse polo establecido no artigo 89 da Lei do Solo de Galicia e demais lexislación vixente, sendo obrigatoria a súa inscrición no Rexistro da Propiedade nos termos contidos no citado artigo.

Artigo 125. Alcance do deber de conservación

1. A efectos da aplicación da lexislación urbanística, sen prexuízo do establecido no artigo 135 e 136 da Lei do Solo de Galicia, entenderase que a obrigaón de manter os terreos, urbanizacións, edificios, carteis, e instalacións de toda clase en condicións de seguridade, salubridade e ornato público e habitabilidade, esténdese con carácter xeral aos traballos e ás actuacións que resulten necesarias para asegurar o seu correcto uso e funcionamento.
2. Considerarase incluída tamén no deber normal de conservación a realización das obras necesarias para dotar os edificios, instalacións, urbanizacións, etc., das condicións mínimas de seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade, así como para repoñelos en tales condicións, sempre que o valor das obras non exceda o límite do deber legal de conservación, que se fixa na metade do custo de reposición do ben, entendido como o valor actual de construción dun inmovible novo, en condicións que permitan a súa autorización conforme a normativa vixente, coa mesma superficie edificable e cuxas demais características sexan similares, excluindo o valor do solo e incluíndo o custo de execución, o benéfico empresarial, os honorarios profesionais e os tributos que graven a construción, sen depreciacións de ningún tipo.

3. Os propietarios de toda clase terreos e construcións deberán destinalos a usos que non resulten incompatibles co planeamento urbanístico e mantelos en condicións de seguridade, salubridade e ornato público. Quedarán suxeitos igualmente ao cumprimento das normas sobre protección do medio ambiente e dos patrimonios arquitectónicos e arqueolóxicos e sobre rehabilitación urbana.
4. Os propietarios de terreos conservarán e manterán o solo natural e, se é o caso, a masa vexetal nas condicións precisas que eviten a erosión e os incendios, impedindo a contaminación da terra, o aire e a auga, e as demais condicións que se determinen na lexislación vixente.
5. O cumprimento destes deberes non eximirá das normas adicionais de protección que estableza a normativa aplicable. Será de aplicación o establecido no art. 136 da LSG e art. 333 e seguintes do RLSG respecto as ordes de execución ditadas polo Concello.

Artigo 126. Recepción e conservación das urbanizacións

1. A recepción polo Concello das obras de urbanización en execución do planeamento rexerase polo disposto no artigo 96.5 da LSG, estando supeditada á previa comprobación da adecuación e correcto estado das redes de servizo, situación que deberá xustificarse en informe técnico municipal.
2. A conservación das urbanizacións regularase polo previsto no artigo 96 da LSG así como polo disposto nos artigos 232 e 234 do RLSG.
3. En desenvolvemento do apartado anterior, procurarase a constitución de Entidades de Conservación de urbanizacións polos propietarios de bens inmobles incluídos en ámbitos determinados que defina o Concello. De acordo co establecido no artigo 96.6 da LSG e artigo 233 do RLSG, o Plan Xeral pode impoñer a obrigación dos propietarios dos soares resultantes da execución da urbanización de constituírense en entidade urbanística de conservación e, neste caso, a conservación da urbanización corresponderá a esta entidade polo prazo que sinala o Plan.

Conforme a esa facultade, este Plan Xeral considera expresamente obrigatoria a constitución de entidades de conservación polos propietarios de soares resultantes do desenvolvemento de promocións turísticas no termo municipal se as mesmas non estiveran xa formalizadas á súa entrada en vigor, por tempo indefinido, prazo que poderá reducirse en cada caso cando así o considere procedente o Concello.

4. Cando nun ámbito determinado existan zonas libres privadas de uso público en superficie, a conservación e mantemento de ditos espazos será obrigación dos propietarios.
5. A efectos de esixir o cumprimento do deber de conservación en urbanizacións particulares, urbanizacións non recibidas provisionalmente polo Concello e en aquelas cuxa conservación corresponda legal ou contractualmente aos propietarios, aplicaranse as seguintes normas:
 - a) O conxunto dos propietarios correrá a cargo da conservación de calzadas, beirarrúas, redes de distribución e servizo, alumeado, xardinería, mobiliario exterior, e demais elementos que configuren a urbanización.
 - b) Cada propietario individual ou comunidade de propietarios responderá das acometidas de auga, gas, electricidade, teléfono, sumidoiros e demais redes de servizo.

Artigo 127. Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato de construcións, edificios e instalacións

1. Condicións de seguridade: Deberán manterse os cerramentos e cubertas estancos ao paso da auga, protexer a estrutura contra a acción do lume e manter en bo estado os elementos de protección contra caídas. A estrutura deberá manterse en condicións que garantan o cumprimento da súa misión resistente, defendéndoa contra a corrosión, filtracións e demais axentes agresores.

Os materiais de fachada, cerramentos e cobertura deberán conservarse de maneira que non podan ofrecer risco para as persoas ou os bens.

Os pozos, depósitos ou conducións abertas deberán estar equipados con sistemas de protección, tales como peitorais, tapas, reixas, valados, etc., nas debidas condicións de rixidez, resistencia e seguridade para evitar posibles accidentes ou manipulacións non autorizadas.

2. Condicións de salubridade:
 - a) As redes de servizo, instalacións sanitarias, dispositivos ou medios de ventilación e iluminación, chemineas, etc., deberán manterse de modo que se garanta a súa aptitude para o uso ao que están destinados e se axusten ás normas de sanidade e hixiene aplicables aos mesmos.
 - b) Os edificios, espazos libres e soares deberán manterse libres de insectos, parasitos, roedores e animais vagabundos que puideran levar aparelado risco de infección ou de calquera outra clase para as persoas.
3. Condicións de ornato: As fachadas e demais elementos visibles dende a vía pública deberán manterse en condicións de limpeza e decentemente mediante o axeitado tratamento ou reposición dos materiais que os compoñen.
4. Condicións de habitabilidade: Os inmobles deberán manterse nas condicións axeitadas de calidade, dotacións e servizos para posibilitar o correcto uso segundo o seu destino.

Artigo 128. Edificios catalogados

1. En aplicación do artigo 81 da LSG, como documento complementario a este Plan Xeral acompañaase o Catálogo de Patrimonio, no que se incorporan aqueles elementos do patrimonio edificado que polos seus relevantes valores histórico-culturais deben ser obxecto de medidas de conservación e protección; considerándose como documento aberto que permite a incorporación de novos elementos catalogados non incluídos sen que dita actuación sexa considerada modificación do planeamento xeral.
2. A tramitación do Catálogo de Patrimonio realizarase simultaneamente coa do Plan Xeral.
3. Nos bens declarados de interese cultural estarase ao disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable.

Capítulo 5. Ruína das edificacións

Artigo 129. Estado de Ruína

1. De acordo co establecido no artigo 141 da LSG entenderase que un inmoible está en estado ruinoso, total ou parcialmente, cando concorran algunha das seguintes causas:
 - a) Cando o custo das obras necesarias exceda da metade do custo de reposición da edificación ou de nova construción con características similares, excluído o valor do solo.
 - b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.
2. Sen prexuízo da acción interdictal, non se poderá declarar o estado de ruína senón en virtude destas causas e polo procedemento indicado na lexislación urbanística. Coa mesma, a competencia para declarar o estado de ruína de calquera construción ou edificación corresponde ao Concello.

Artigo 130. Criterios para a Declaración de Ruína

Aos efectos previstos no artigo anterior a apreciación das circunstancias determinantes da ruína dos edificios rexerase polos seguintes criterios:

1. A valoración dos edificios e instalacións determinarase calculando o valor de reposición, de acordo co establecido na normativa vixente. Pode obterse aplicando á superficie total construída, ponderada no seu caso polos usos da edificación, o prezo medio do metro cadrado a que resultaría se tivese que construírse actualmente, incluíndo tanto o custe de execución como o beneficio empresarial, os honorarios profesionais, os tributos e demais gastos de xestión.
2. Para a determinación do prezo medio teranse en conta as características construtivas do inmoible, calidade dos materiais empregados, etc., recomendándose o uso do módulo e os custes de referencia elaborados no seu día polo Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia e actualizados segundo o IPC vixente. No seu caso, os servizos técnicos do concello poderán establecer uns módulos de custo unitario de construción ponderados de referencia co mesmo obxectivo.
3. As deficiencias no nivel de habitabilidade ou a desconformidade co planeamento non constituirán nunca por si soas circunstancias urbanísticas que aconsellen a demolición do inmoible sempre que resulten subsanables dentro dos límites impostos ao edificio por atoparse en situación de fóra de ordenación.

Artigo 131. Declaración de Ruína

1. O procedemento de declaración de ruína poderá iniciarse de oficio ou a instancia de calquera interesado, procederá e se tramitará de acordo co establecido no artigo 141 da LSG.
2. A declaración administrativa de ruína ou a adopción de medidas de urxencia pola Administración non eximirá aos propietarios das responsabilidades de toda orde que puideran serlles esixidas por negligencia nos deberes de conservación que lles correspondan.
3. A declaración de ruína detallará as medidas necesarias para asegurar a integridade física dos ocupantes e de terceiras persoas, e os prazos para a rehabilitación ou demolición do inmoible, agás que se trate dun inmoible declarado como Monumento ou de outros elementos

catalogados polo planeamento, en cuxo caso só procederán obras de conservación ou rehabilitación.

4. Cando se trate dunha ruína inminente cuxa demolición sexa urxente por existir perigo inmediato para as persoas ou bens, ou afecte a integridade dun inmovible declarado Ben de Interese Cultural, o Concello poderá ordenar o inmediato desaloxo e apontoamento do inmovible e demais medidas necesarias para evitar posibles danos.

Artigo 132. Ruína de inmovibles catalogados

1. Mailo o sinalado no artigo anterior en canto aos supostos de declaración de situación legal de ruína, en canto aos bens catalogados se estará ao disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable segundo o sinalado no art. 141.4 da LSG.
2. De conformidade co disposto no artigo 54 da LPCG, tras incoar un expediente de declaración de ruína, nos termos previstos na normativa urbanística, dalgún ben inmovible declarado de interese cultural, a Consellería competente en materia de patrimonio intervirá como interesada en dito expediente, e deberán serlle notificadas a apertura e as resolucións que se adopten no expediente.
3. En ningún caso se poderá demoler o inmovible sen a autorización da Consellería competente en materia de patrimonio cultural, sen que a declaración de ruína vincule a consellería para autorizar a demolición.
4. No suposto de que a situación de ruína supoña un perigo inminente de danos para as persoas, a entidade que incoase o expediente de ruína deberá adoptar as medidas oportunas para evitar os danos. Tomaranse as medidas necesarias que garantan o mantemento das características e dos elementos singulares do edificio, que non poderán incluír máis demolicións que as estritamente necesarias, e observaranse os termos previstos na resolución da consellería competente en materia de patrimonio cultural.
5. O incumprimento das medidas sinaladas no número anterior, que provoque un agravamento na situación do ben, comportará a obriga para a persoa titular da propiedade de repoñer o ben ao seu debido estado.

Capítulo 6. Acción da Administración

Artigo 133. Acción substitutiva

1. No caso de que os propietarios non atendan aos requirimentos da Administración para a adopción de medidas de seguridade ou a realización de obras obrigatorias, o Concello poderá proceder á súa execución subsidiaria levando a cabo as obras necesarias por conta e a cargo dos propietarios, ou poderá impoñer multas coercitivas ata o límite do deber legal de conservación, segundo o estipulado na lexislación urbanística.
2. En caso de incumprimento dos prazos sinalados na declaración de ruína, o Concello poderá proceder á execución subsidiaria das medidas dispostas nela, ou ben resolver a suxeición do inmovible ao réxime de venta forzosa, agás se a demora implicase perigo, en cuxo caso se aplicará o disposto para a ruína inminente.

3. Para o reintegro dos gastos realizados pola Administración na acción substitutiva da inactividade dos particulares, en supostos de ordes de execución ou de adopción de medidas de seguridade, seguirase, no seu caso, o procedemento de apremio.

A estendo eu, Daniel Lamas Bello, Secretario do Concello de O Grove para facer constar que a presente documentación do Plan Xeral de Ordenación Municipal foi aprobada provisionalmente por Acordo do Pleno da Corporación municipal en sesión extraordinaria do día 15.06.2026.

LIBRO SEGUNDO: **NORMAS DE ORDENACIÓN**

TITULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS

Artigo 134. Réxime urbanístico do solo

O réxime urbanístico do solo do Termo Municipal do Grove regúlase de conformidade co Título I da LSG, a través de:

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

Artigo 135. Clasificación do solo segundo o seu réxime

O territorio do Termo Municipal do Grove clasifícase nos seguintes tipos de solo: solo urbano, de núcleo rural, solo urbanizable e solo rústico a tenor do disposto no Capítulo II do Título I da LSG, de acordo á delimitación establecida nos planos de ordenación e segundo se xustifica na Memoria de Ordenación.

Artigo 136. Determinacións xerais para os tipos de solo

1. No solo urbano o Plan Xeral distingue o solo urbano consolidado do solo urbano non consolidado que de conformidade co establecido no art. 17 LSG, correspóndese coa superficie do solo urbano que non ten a consideración de consolidado e, en todo caso, polos terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, de reforma interior ou renovación urbana, ou actuacións de dotación. Así mesmo, o Plan precisa a ordenación física pormenorizada do solo urbano, a través da delimitación dos solos segundo o seu destino para:
 - a) Viais, aparcadoiros e zonas libres públicas.
 - b) Solos públicos para parques, xardíns urbanos e zonas verdes.
 - c) Solos para dotacións, equipamentos e demais servizos de interese público e social de carácter público e privado.
 - d) Solos edificables, coa súa cualificación entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e condicións da edificación.
 - e) Outros.

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

2. No solo de núcleo rural o Plan determina a súa ordenación física pormenorizada segundo se establece no art. 55 LSG, a través da delimitación, se é o caso, dos solos segundo o seu destino para:
 - a) Rede viaria pública e zonas libres e sinalización de aliñacións.

- b) Dotacións, equipamentos e demais servizos de interese público e social de carácter público e privado.
 - c) Solos edificables coa regulamentación do uso pormenorizado dos terreos e construcións, así como das características estéticas da edificación.
 - d) Outros.
3. No solo urbanizable o Plan Xeral delimita os sectores para o seu desenvolvemento mediante Plans Parciais. Ademais pormenoriza as seguintes determinacións:
- a) Sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión de cada sector.
 - b) Trazado das redes de infraestruturas principais e a súa conexión cos futuros do sector.
 - c) Conexión cos sistemas xerais existentes.
 - d) Asignación dos usos globais de cada sector e fixación da edificabilidade.
4. No solo rústico o Plan Xeral precisa a delimitación e cualificación do solo de especial protección diferenciándoo do de protección ordinaria, de acordo co art. 57 LSG e coas especificacións contidas nos artigos 33 e 34 LSG e 49 RLSG.
5. Sen prexuízo da clasificación do solo, o Plan establece as reservas de solo necesarias para o desenvolvemento dos sistemas xerais de comunicacións, de espazos libres, de equipamento e demais instalacións que inflúen de modo substancial no desenvolvemento do territorio.

Artigo 137. Áreas de Planeamento Incorporado (API)

1. De conformidade co establecido nas Disposicións Transitorias destas Normas, o Plan Xeral identifica os ámbitos desenvoltoos ao amparo de planeamentos anteriores ao consideralos compatibles coa ordenación prevista, declarándoos subsistentes, e todo elo de conformidade co establecido no art. 105.2 RLSG.
2. As condicións particulares que rexen as API son as correspondentes ao planeamento anterior que se asume, detalladas nos documentos do seu planeamento orixinal, cuxas referencias se relacionan, coas modificacións e adaptacións ao Plan Xeral introducidas que, no seu caso, se especifican nos planos da serie SUC Solo Urbano Consolidado e nas Ordenanzas Reguladoras.
3. Aos efectos da interpretación das determinacións das API, utilizaranse as que obran nos antecedentes administrativos.
4. No caso de discrepancias entre o planeamento que se asume e as determinacións do Plan Xeral considéranse predominantes as específicas no Plan. No caso de que puideran existir discrepancias na conexión do viario, deberanse redactar Estudos de Detalle para garantir a adecuación e continuidade da rede.
5. O desenvolvemento da urbanización que, no seu caso, quede pendente das API deberá axustarse ás condicións de execución das Normas Xerais de Urbanización.
6. Asemade, a edificación pendente deberá axustarse, no que non contradiga as Ordenanzas sinaladas nas API, as condicións das Normas Xerais de Uso e as Normas de Edificación, e ás condicións específicas reguladas nas presentes Normas Urbanísticas e ademais, ao

regulamento que sobre a determinación da superficie edificable establece o artigo 41.4 da LSG.

7. Naqueles ámbitos con planeamento aprobado con anterioridade á entrada en vigor deste Plan Xeral, nos que os terreos alcanzasen a condición de solo urbano consolidado por haberse finalizado o cumprimento dos deberes urbanísticos dos propietarios, e agás incumprimento dos prazos aplicables, se o PXOM non incorpora a súa ordenación detallada, considerarase o instrumento de planeamento como “planeamento incorporado”, denominándose aos efectos deste Plan Xeral como “Área de Planeamento Incorporado (API)”.
8. Naqueles ámbitos con planeamento aprobado con anterioridade á entrada en vigor deste Plan Xeral e en execución, nos que os terreos non alcanzasen a condición de solo urbano consolidado por non finalizarse o cumprimento dos deberes urbanísticos dos propietarios, e agás incumprimento de prazos aplicables, considerarase o instrumento de planeamento como “Área de Planeamento Incorporado (API)”, denominándose aos efectos deste Plan Xeral como Solo Urbanizable (SUB).

TITULO II. NORMAS URBANÍSTICAS PARA O DESENVOLVEMENTO DE PLANEAMENTO SUBORDINADO

Capítulo 1. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento de Plans Parciais

Artigo 138. Sectores de solo urbanizable

1. O Solo Urbanizable do Plan Xeral divídese en sectores de planeamento cos parámetros e usos que se especifican no Anexo de fichas da presente Normativa.
2. A regulación pormenorizada dos usos correspóndelle ao planeamento de desenvolvemento de acordo coas compatibilidades e complementariedades establecidas nas Normas Xerais de Uso do Plan Xeral. A tipoloxía da edificación nos sectores de uso global residencial será a de edificación colectiva, ben en cuarteirón pechado ou bloque aberto e, de ser o caso, de vivenda unifamiliar. Con carácter xeral o uso global residencial da tipoloxía de edificación colectiva será compatible co uso vivenda unifamiliar, correspondendo ao Plan Parcial establecer a porcentaxe para cada uso pormenorizado.
3. As reservas dotacionais e os trazados e características das redes de comunicación e de servizos determinaranse de acordo co establecido no art. 68 LSG, así como cosestándares de calidade de vida e cohesión social establecidos no art. 42 LSG. Cada sector deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de augas residuais, así como a ausencia de riscos de inundabilidade, mediante informe favorable do organismo competente, e a inexistencia de riscos para a saúde. Igualmente deberán ter en conta as capacidades dos sistemas e infraestruturas para a xestión de residuos sólidos urbanos, procurando evitar os vertidos e os impactos no medio.

4. O esquema viario proposto en planos de ordenación constitúe a estrutura básica de cada un dos sectores e garante a coherencia final das distintas actuacións. O seu trazado pode ser obxecto de reconsideración polos respectivos plans parciais garantindo sempre a integración no resto do tecido e o respecto ás conexións co solo urbano e co resto do solo urbanizable. Non obstante, haberá de respectarse, salvo reaxustes xustificados, o esquema viario que ten a consideración de sistema xeral. Para os puntos de conexión con viario de titularidade supramunicipal realizarase un estudo preliminar con estimación do volume de tráfico xerado, incremento sobre o que soporta a estrada e tipo de acceso a realizar que deberá cumprir a normativa sectorial na materia e acadar o informe favorable do organismo competente.

De igual xeito entenderanse como indicativas, agás condición especial nas determinacións específicas de cada sector, as reservas de dotacións de sistema local previstas en planos de ordenación, podéndose reaxustar nos correspondentes plans parciais.

5. Para os efectos da súa xestión urbanística cada sector de solo urbanizable delimitado e os sistemas xerais a eles adscritos constitúen unha área de reparto.
6. Tanto as obras de urbanización necesarias para que as parcelas reúnan os requisitos de solar como os volumes de edificación que neles se realicen, evitarán producir un impacto ambiental e paisaxístico negativos. Para tal efecto, o planeamento que desenvolva cada un dos sectores, respectará e desenvolverá as medidas de integración paisaxística e ambiental recollidas, de ser o caso, no Estudo Ambiental Estratéxico (EAE) e na Declaración Ambiental Estratéxica (DAE). Nos sectores de uso terciario/industrial, o planeamento de desenvolvemento terá en conta o establecido no punto DX.10.b das Directrices de Paisaxe de Galicia.

Igualmente o planeamento de desenvolvemento conterà estudos para a prevención das contaminacións acústica -incluíndo, no seu caso, un mapa de ruído- e electromagnética no seu ámbito, na medida en que sexa de aplicación. Ademais contará cun estudo de impacto e integración paisaxística, na medida en que sexa obrigatorio.

Por último, o Plan Parcial deberá identificar os espazos interiores ao ámbito que requiren especial protección polos seus valores naturais ou patrimoniais, á parte dos xa sinalados nos planos, a preservar pola ordenación. Ditos solos serán destinados prioritariamente a reservas para espazos libres de uso público ou dotacións de carácter extensivo, xa sexan de sistemas xerais ou de sistemas locais, ou, en exceso destes, de uso privado, non podendo levarse a cabo accións de alteración do terreo ou tala de arboredo en tanto non se aprobe o correspondente Plan Parcial.

7. Cada sector de solo urbanizable executará á súa costa as conexións coas redes de servizos, particularmente o establecido nas fichas que regulan as determinacións para o seu desenvolvemento. O conxunto dos tendidos das redes de infraestruturas serán soterrados.
8. Os plans parciais, que desenvolvan estes ámbitos, reservarán solo con destino a vivenda suxeita a algún réxime de protección segundo as determinacións que se fixan no Anexo de fichas de planeamento remitido destas Normas.
9. Nos solos afectados por riscos de inundabilidade, tanto as canles como as zonas inundables deberan integrarse no sistema de zonas verdes e espazos libres da ordenación dos diferentes sectores. Atenderase en todo caso ao establecido nesta Normativa. Nos sectores polos que discorran canles, con independencia da súa entidade, e para os que non existan

mapas de inundabilidade, elaboraranse estudos hidrolóxicos e hidráulicos para garantir a súa integración paisaxística e ambiental, recollendo expresamente as zonas de dominio público, fluxo preferente e zonas de inundación correspondentes ás láminas de inundación para os períodos de retorno de 100 e 500 anos.

10. A iluminación a instalar nos desenvolvementos previstos non deberá producir deslumbramentos ao tráfico que circula polas estradas. Así mesmo, con respecto aos viais que se vaian a construír en execución do planeamento, deberase garantir que o tráfico que circula polos mesmos non afecte, co seu alumeadado, ao que o fai polas estradas. No caso de vías de titularidade estatal, se fora necesario, instalaranse medios antideslumbrantes, que serán executados con cargo aos promotores dos sectores, previa autorización do MITMA, correndo o seu mantemento e conservación a cargo de ditos promotores.
11. Nin os desenvolvementos urbanísticos previstos, nin as súas obras de construción, deberán afectar ao drenaxe actual das estradas e as súas redes de evacuación e non deberán aportar vertidos aos drenaxes existentes de aquelas. En caso de que, excepcionalmente, e por razóns debidamente xustificadas se autorizase a aportación de caudais estes deberán ser tidos en conta para aumentar a capacidade dos mencionados drenaxes, obras que deberán ser executadas pola persoa promotora do instrumento de planeamento urbanístico.
12. Deberá realizarse un estudo pormenorizado das zonas con riscos de inundación incluídas no sector planificado e determinar se ese risco se ve acrecentado coa execución ou o desenvolvemento do planeamento urbanístico, e xustificar que non se verá afectada a rede de estradas.

Artigo 139. Determinacións para o desenvolvemento dos Sectores de solo urbanizable

1. En Anexo adxunto á presente normativa incorpóranse as fichas onde se establecen as determinacións para o desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable.
2. O Plan Xeral determina a súa consideración como areas de reparto independentes aos efectos da súa xestión, formada por cada area e, de ser o caso, o sistema xeral adscrito.
3. Os parámetros e condicións de ordenación establecidos na ficha presentan diferente rango, podéndose reaxustar aqueles que se refiren ás dimensións superficiais de solo en función do maior detalle e da ordenación definitiva que se poida establecer, así como dos posibles reaxustes que se podan realizar conforme ao establecido no art. 65.2 LSG.
4. Corresponde ao Plan Parcial establecer a regulación pormenorizada de usos atendendo ás compatibilidades establecidas nesta Normativa.
5. Os sistemas xerais incluídos no ámbito serán ordenados polo Plan Parcial e executados conxuntamente coas actuacións que prevexa.
6. Igualmente estarán ao cumprimento dos deberes establecidos no art.18.1 LSRU.
7. Nos sectores contiguos ás estradas de titularidade autonómica ou provincial a franxa de terreos ata a liña límite de edificación establecida na Lei de estradas ten o carácter de sistema xeral viario.
8. Os instrumentos de desenvolvemento dos sectores de solo urbanizable deben ser sometidos ao informe establecido no artigo 34 da LPCG.

Capítulo 2. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento de Plans Especiais

Artigo 140. Ámbitos suxeitos ao desenvolvemento de Plans Especiais

1. Desenvolverase mediante planes especiais de reforma interior a ordenación detallada dos ámbitos de solo urbano non consolidado delimitados polo Plan Xeral.
2. As actuacións previstas no plan especial de reforma interior poderán ter carácter integrado, actuando sobre áreas completas, ou carácter puntual, incidindo só sobre zonas concretas en atención ás preexistencias, conforme o establecido no art. 181.2 RLSG. Igualmente estarán ao cumprimento dos deberes establecidos no art.18.1 LSRU.
3. O desenvolvemento de cada ámbito a resolver mediante un Plan Especial de Reforma Interior deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de augas residuais, así como, de ser o caso, a inexistencia de riscos de inundación mediante informe favorable do organismo competente. Igualmente deberán ter en conta as capacidades dos sistemas e infraestruturas para a xestión de residuos sólidos urbanos procurando evitar os vertidos e os impactos no medio. O conxunto dos tendidos de redes de infraestruturas será soterrado.

Igualmente, o desenvolvemento de cada ámbito mediante un Plan Especial de Reforma Interior conterá senllos estudos para a prevención das contaminacións acústicas -incluíndo, no seu caso, un mapa de ruído- e electromagnética no seu ámbito, na medida en que sexa de aplicación.

4. Poderán desenvolverse plans especiais para a ordenación tanto de instalacións infraestruturais, nos termos previstos polos arts. 9 e 10 desta Normativa, como de dotacións que deban localizarse no solo rústico, e todo isto de acordo co art. 73 LSG. Igualmente desenvolveranse a través de plans especiais os sistemas xerais cando non estivesen ordenados pormenorizadamente polo Plan Xeral.
5. En desenvolvemento dos obxectivos de protección, conservación e valoración de elementos naturais, paisaxísticos, ou elementos urbanos ou rurais obxecto de catalogación polo Plan Xeral, poderán redactarse Plans Especiais na forma prevista no art. 71 LSG e demais disposicións sectoriais aplicables.
6. En Anexo desta Normativa incorpóranse as fichas onde se establecen as determinacións para o desenvolvemento de cada ámbito de solo urbano non consolidado remitido á formación dun plan especial de reforma interior.

Os parámetros e condicións de ordenación establecidos na ficha presentan diferente rango, podéndose reaxustar aqueles que se refiren ás dimensións superficiais de solo en función do maior detalle e da ordenación definitiva que se poida establecer, así como dos posibles reaxustes que se podan realizar conforme ao establecido no art. 65.2 LSG.

Corresponde ao Plan Especial establecer a regulación pormenorizada de usos atendendo ás compatibilidades establecidas nesta Normativa. Ademais xustificarase a reserva de solo con destino a vivenda suxeita a algún réxime de protección, segundo a determinación que se establece para os ámbitos na ficha correspondente do Anexo de planeamento remitido destas Normas.

Os sistemas xerais incluídos no ámbito serán ordenados polo Plan Especial e executados conxuntamente coas actuacións que prevexa.

Nos solos afectados por riscos de inundabilidade, tanto as canles como as zonas inundables deberán integrarse no sistema de zonas verdes e espazos libres da ordenación dos diferentes ámbitos. Atenderase en todo caso ao establecido no apartado correspondente desta Normativa. Nos ámbitos polos que discorran canles, con independencia da súa entidade, e para os que non existan mapas de inundabilidade, elaboraranse estudos hidrolóxicos e hidráulicos para garantir a súa integración paisaxística e ambiental, recollendo expresamente as zonas de dominio público, fluxo preferente e zonas de inundación correspondentes ás láminas de inundación para os períodos de retorno de 100 e 500 anos.

7. Os plans especiais deben ser sometidos ao informe establecido no art. 34 da LPCG.

Artigo 141. Plans Especiais de Reforma Interior en Solo Urbano Non Consolidado

1. Desenvolverase mediante planes especiais de reforma interior a ordenación detallada dos ámbitos de solo urbano non consolidado delimitados polo Plan Xeral.
2. As actuacións previstas no plan especial de reforma interior poderán ter carácter integrado, actuando sobre áreas completas, ou carácter puntual, incidindo só sobre zonas concretas en atención ás preexistencias, conforme o establecido no art. 181.2 RLS. Igualmente estarán ao cumprimento dos deberes establecidos no art. 18.1 LSRU.
3. O desenvolvemento de cada ámbito a resolver mediante un Plan Especial de Reforma Interior deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de augas residuais, así como, de ser o caso, a inexistencia de riscos de inundación mediante informe favorable do organismo competente. Igualmente deberán ter en conta as capacidades dos sistemas e infraestruturas para a xestión de residuos sólidos urbanos procurando evitar os vertidos e os impactos no medio. O conxunto dos tendidos de redes de infraestruturas será soterrado.

Igualmente, o desenvolvemento de cada ámbito mediante un Plan Especial de Reforma Interior conterá senllos estudos para a prevención das contaminacións acústicas - incluíndo, no seu caso, un mapa de ruído- e electromagnética no seu ámbito, na medida en que sexa de aplicación.

4. En Anexo desta Normativa incorpóranse as fichas onde se establecen as determinacións para o desenvolvemento de cada ámbito de solo urbano non consolidado remitido á formación dun plan especial de reforma interior. Os parámetros e condicións de ordenación establecidos na ficha presentan diferente rango, podéndose reaxustar aqueles que se refiren ás dimensións superficiais de solo en función do maior detalle e da ordenación definitiva que se poida establecer, así como dos posibles reaxustes que se podan realizar conforme ao establecido no art. 65.2 LSG.
5. Nos solos afectados por riscos de inundabilidade, tanto as canles como as zonas inundables deberán integrarse no sistema de zonas verdes e espazos libres da ordenación dos diferentes ámbitos. Atenderase en todo caso ao establecido nesta Normativa. Nos ámbitos polos que discorran canles, con independencia da súa entidade, e para os que non existan mapas de inundabilidade, elaboraranse estudos hidrolóxicos e hidráulicos para garantir a súa integración paisaxística e ambiental, recollendo expresamente as zonas de dominio

público, fluxo preferente e zonas de inundación correspondentes ás láminas de inundación para os períodos de retorno de 100 e 500 anos.

Artigo 142. Plans Especiais de Reforma Interior nos Núcleos Rurais

De conformidade co artigo 72 da LSG delimítanse, dentro de ámbitos de Solos de Núcleo Rural Común, nos Núcleos de Balea e de San Vicente, para completar e ordenar o desenvolvemento destes núcleos, os seguintes ámbitos remitidos a Plans Especiais de Reforma Interior do Núcleo Rural (PERI-SNR):

NÚCLEO RURAL	DENOMINACION	SUPERFICIE (m ² s)	SUPERFICIE (Ha)
NR 06. Balea	PERI SNR -1	18.685,78	1,868
NR 07. San Vicente	PERI SNR -2	23.713,51	2,371
	PERI SNR -3	11.292,23	1,129
	PERI SNR -4	24.114,33	2,411

Inclúense como anexo na presente normativa as correspondentes fichas de desenvolvemento dos devanditos Plans Especiais.

LIBRO TERCEIRO:

NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I. NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN

Capítulo 1. Disposicións Xerais

Artigo 143. Obxecto

1. As presentes Normas teñen por obxecto regular as condicións aplicables ás actividades de construción e edificación que se desenvolven no Concello do Grove.
2. Estas Normas aplicaranse con carácter xeral, agás as determinacións particulares que se conteñan no réxime de usos, en cada zona de Ordenanza ou nas fichas individualizadas do planeamento de desenvolvemento ou de Polígonos que contén este Plan Xeral, que serán de aplicación sempre que non desvirtúen as establecidas nestas Normas.

Artigo 144. Clases de condicións

A edificación cumprirá as condicións que se detallan nestas Normas, referentes aos seguintes aspectos:

- a) Condicións de parcela.
- b) Condicións de posición.
- c) Condicións de ocupación e edificabilidade.
- d) Condicións de volume e forma dos edificios.
- e) Condicións de calidade e hixiene nos edificios.
- f) Condicións das dotacións de servizo dos edificios.
- g) Condicións de seguridade nos edificios.
- h) Condicións de estética.

Artigo 145. Normativa aplicable

1. Cando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán estas últimas, servindo as presentes Normas como norma complementaria.
2. Nos supostos nos que a normativa aplicable estableza requisitos mínimos e estes sexan menos restritivos que os previstos nas Normas, será de aplicación a normativa máis restritiva ou protectora.

Artigo 146. Control

1. O control do cumprimento das previsións destas Normas levarase a cabo a través das licenzas urbanísticas e de actividades e a subseguinte labor de inspección e disciplina.
2. As prescricións contidas nestas Normas considéranse integradas automaticamente no condicionado das licenzas urbanísticas ou de actividade que se outorguen, agás que se faga constar expresamente o contrario.
3. As infraccións das presentes Normas estarán sometidas ao réxime sancionador previsto na lexislación urbanística.



Capítulo 2. Condicións de parcela

Artigo 147. Definicións

1. Son *condicións de parcela*, aquelas que debe cumprir unha parcela para poder ser edificable. Enténdese por *parcela* a superficie real de terreo considerada como unidade de predio independente.
2. A *superficie da parcela* é a dimensión, en proxección horizontal, da área comprendida dentro dos lindeiros dunha parcela.
3. Os *lindeiros* dunha parcela son as liñas perimetrais que a delimitan e a distinguen das súas lindantes, sendo o *frontal* aquel lindeiro que delimita a parcela con vía ou espazo libre público ao que de fronte; e *lindeiros laterais*, os demais, chamándose *testeiro* ao lindeiro oposto ó frontal.
4. Enténdese por *parcela edificable* a parte da parcela comprendida dentro das aliñacións oficiais.
5. Enténdese por *parcela mínima*, a menor dimensión en superficie que debe ter unha parcela para que se poidan autorizar sobre ela a edificabilidade e usos permitidos polo planeamento urbanístico. Para os efectos de cumprimento deste requisito se terá en conta a *superficie bruta* da parcela, e dicir, a superficie completa dunha parcela que resulte da súa medición real mediante levantamento topográfico, sen deducir a correspondente aos solos destinados a uso e dominio públicos (cesións), se ben as “*Condicións da edificación*” que, no seu caso, prevea a Ordenanza correspondente aplicaranse sobre a superficie neta, deducida, polo tanto, tal superficie obxecto de cesión. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.
6. En actuacións urbanísticas que teñan por obxecto desenvolvementos residenciais, a efectos de parcela mínima, poderase propoñer a consideración de parte desa superficie como parte privativa ocupada pola edificación ou zona libre privada de cada unha das edificacións ou vivendas unifamiliares, e outra parte, inseparable da anterior, como parte en proindiviso común en zonas comúns privadas das actuacións. En todo caso, entenderase que o número máximo de vivendas permitidas será o correspondente a considerar conxuntamente ambas partes da parcela mínima.
7. A *fronte mínima de parcela* establecida en cada Ordenanza ou Norma particular de aplicación deberá manterse, ao menos, ata o acceso á edificación.
8. En solo urbano e de núcleo rural, e de conformidade co disposto no artigo 26 do *RD-Legislativo 7/2015 (Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana)* se computará como superficie de parcela, aos efectos de determinar a parcela mínima e a edificabilidade materializable, a totalidade das fincas que integren un complexo inmobiliario ou que se constitúan en réxime de propiedade horizontal, ordinaria ou deitada, e que se atopen nas condicións sinaladas en dita norma. A parcela na que se sitúe a edificación deberá cumprir todas as demais condicións da ordenanza.

Artigo 148. Aplicación

As condicións de parcela aplicaranse a tódolos tipos de "*obras de nova edificación*", agás nas obras de reconstrución.

Artigo 149 Condicións para a nova edificación nunha parcela

1. O solo urbano non poderá ser edificado ata que a respectiva parcela mereza a cualificación de soar edificable con arranxo ao previsto nas Normas Urbanísticas deste Plan Xeral.
2. Considérase como *parcela edificable* a parcela que reúna os requisitos dimensionais establecidos no Plan Xeral. Con carácter xeral, agás indicación en contra contida na Ordenanza ou Norma particular aplicable permítese a edificación en parcelas existentes á entrada en vigor do Plan Xeral con superficies, fondos ou frontes de parcela de dimensións inferiores ás establecidas naquelas cando as parcelas lindantes estiveran edificadas á entrada en vigor do Plan Xeral e sempre que se cumpran as restantes condicións da ordenanza. Esta mesma condición será de aplicación para parcelas existentes á entrada en vigor do Plan Xeral de dimensións inferiores ás mínimas establecidas como resultado do cumprimento dos deberes urbanísticos dos propietarios de cesión de terreos destinados a viarios fóra das aliñacións establecidas no Plan Xeral.
3. Considérase non edificable unha parcela que; unha vez efectuadas as cesións correspondentes, e sempre e cando nos se dea ningunha das condicións do parágrafo seguinte para a súa condición de inedificable; non sexa capaz de acoller unha vivenda coa superficie establecida para vivenda mínima na normativa de aplicación e a condición de vivenda exterior; que non poida resolver o acceso e reserva de prazas de aparcamento que lle corresponda por razón do uso agás as excepcións que poidan regularse nalgunha zona de Ordenanza.
4. Ademais das indicadas no parágrafo anterior, consideraranse inedificables:
 - As porcións excedentes da aliñación oficial, tanto da fachada principal, como, se a houbese, do patio de cuarteirón ou outra aliñación posterior obrigatoria.
 - As parcelas que se atopen completas dentro dun perímetro definido pola aliñación de fachada e unha paralela á mesma a unha distancia igual a ou menor de seis (6) metros.
 - As parcelas ou partes de parcelas interiores que non teñan acceso desde o exterior.
 - As que, estando situadas en fronte de rúa, en zonas de cuarteirón pechado ou de aliñación de rúa, no caso de edificarse, consolidasen a condición de inedificabilidade das parcelas lindadeiras interiores descritas no apartado anterior.
5. Poderase cambiar a condición de inedificabilidade das parcelas, excepto as porcións excedentes da aliñación oficial, se se producise unha readaptación entre propiedades.
6. O Concello denegará as licenzas de construción que se presenten en parcelas nas que se dean as condicións do punto 4, e ademais:
 - a) Cando entre os lindes laterais dun soar e unha aliñación se formen ángulos $<35^\circ$, se, previamente, os propietarios limítrofes non procederon á regularización dos seus soares.

- b) Cando se orixine na parcela contigua unha parte con fondo inferior a seis (6) metros e/ou un fronte inferior ao mínimo admitido pola Ordenanza correspondente, agás cando as contiguas estivesen edificadas e non fose probable a súa derruba a curto prazo.
7. Os efectos de poder resolver os problemas de inedificabilidade de parcelas nos supostos dos parágrafos anteriores, poderase realizar unha normalización de fincas ou establecer un reparto de dereitos dun posible proindiviso no caso de resultados non divisibles, polo procedemento que se establece na lexislación urbanística sobre operacións de reorganización da propiedade en solo urbano consolidado.
8. Se exceptúan do obrigado cumprimento da reserva total das prazas de aparcamento no interior da parcela que se poda establecer nas normas particulares desta Normativa, a aquelas edificacións ou parcelas edificables existentes á entrada en vigor deste Plan Xeral que cumpran algún dos seguintes requisitos:
- a. Que posúan superficies, fondos ou frontes de parcela inferiores ás dimensións mínimas establecidas na ordenanza que sexa de aplicación.
 - b. Que non alberguen máis de 6 vivendas.
 - c. Que estean situadas en zonas exclusivamente peonís, sen acceso directo de vehículos; ou cando a forma do inmovible ou pola escasa dimensión da vía de acceso, xustifíquese axeitadamente a imposibilidade de cumprimento total ou parcial desta dotación.
 - d. Que polas súas circunstancias particulares podan, xustificadamente e a xuízo do Concello, non cumprimentar a necesaria reserva de prazas de aparcamento.

En calquera caso, considerárase cumprimentada a necesaria reserva de aparcamento cando a totalidade da planta baixo rasante sexa destinada a aparcadoiro das vivendas do edificio. Cando se acredite a imposibilidade de localización na propia parcela, poderá solicitarse autorización municipal para a dispensa do cumprimento desta dotación, total ou parcial, que poderá ser outorgada ou denegada xustificadamente.

Artigo 150. Agregacións e segregacións de parcelas

1. A segregación de predios nos que existira edificación deberá facerse con indicación da parte de edificabilidade xa consumida. Se a edificabilidade estivera esgotada, no acto da segregación deberá realizarse unha anotación rexistral que faga constar que o predio segregado non é edificable.
2. A agregación de predios coa mesma cualificación urbanística xerará unha edificabilidade total suma das parciais; se os predios teñen distinta cualificación ou limitacións urbanísticas diferentes, serán obxecto de expediente de reparcelación.
3. En solo urbano ou en solo de núcleo rural non se permitirán segregacións cando podan resultar parcelas sobrantes que non merezan a cualificación de soar ou de parcela edificable, agás que tivesen acceso dende o viario público ou dende un espazo libre con uso público con acceso directo dende unha vía urbana, e son obxecto de cesión gratuíta ao Concello.

Capítulo 3. Condicións de posición

Artigo 151. Definición

Son as condicións que determinan a situación das construcións dentro da parcela edificable.

Artigo 152. Aplicación

As condicións de posición aplicaranse a tódolos tipos de "*obras de nova edificación*" e nas de "*reconstrución xeral*", así coma a tódalas "*obras nos edificios*" ou calquera outra que implique modificación dos parámetros de posición dos edificios existentes.

Artigo 153. Aliñacións

Aos efectos do presente Plan Xeral, nas aliñacións utilizáranse as seguintes definicións:

1. Se considera *Aliñación oficial ou pública* á liña que sinala o planeamento ou, no seu defecto, o Organismo administrativo actuante, para establecer o límite que separa os solos destinados a dotacións urbanísticas (vías públicas, equipamentos, espazos libres públicos, zonas verdes ou servizos urbanos) de outras parcelas (privadas ou públicas, edificables ou non edificables).

Deste modo, considéranse nestas aliñacións as liñas que distinguen dotacións urbanísticas de distinta cualificación.

A edificación non poderá exceder da aliñación oficial definida polo planeamento, agás, no seu caso, nos saíntes autorizados.

Nas parcelas xa edificadas e en ausencia doutra definición da aliñación oficial, se considerará como tal a liña marcada pola intersección do cerramento da parcela ou, no seu caso, da fachada do edificio existente, co terreo.

2. Se considera *Aliñación interior ou de edificación* á liña que sinala o planeamento ou, no seu defecto, o Organismo administrativo actuante, para establecer a separación entre a parte susceptible de ser ocupada por edificación e a zona libre privada, e no seu caso, entre as partes da edificación que teñen sinaladas distintas alturas, dentro de cada parcela.
3. No caso de edificación en cuarteirón pechado, a aliñación oficial considerarase como aliñación exterior, tendo o carácter de liña obrigatoria de edificación. A aliñación de edificación terá o carácter de aliñación interior ou liña máxima de ocupación pola edificación, que, no seu caso, delimita o patio de cuarteirón.
4. No caso de edificación en cuarteirón aberto, a aliñación oficial considerarase como liña obrigatoria de edificación.
5. No caso de edificacións en bloque exento, a aliñación oficial considerarase como aliñación exterior, tendo o carácter de área de movemento da edificación, ou superficie de solo no interior do soar sobre a que pode emprazarse libremente a edificación, nas condicións que se establezan na normativa urbanística aplicable á parcela, agás nas parcelas xa edificadas nas que se pode definir a aliñación da edificación existente, considerándose estas como aliñacións oficiais.

6. No caso de edificación illada, a aliñación oficial se considerará liña máxima de ocupación da edificación, sen prexuízo da aplicación dos aliñamentos que, no seu caso, se establezan na normativa urbanística aplicable á parcela.
7. As aliñacións definidas no planeamento refírense sempre a liñas de intersección da edificación co terreo; en ningún caso deberán confundirse con grafismos procedentes de proxeccións de corpos voados (balcóns, cornixas, etc., que nalgúns zonas está superposta coa planimetría catastral).
8. Nos casos que, a xuízo dos Servizos Técnicos do Concello, non estean definidos suficientemente ou presenten dúbidas de interpretación, o Concello poderá esixir ou formular o correspondente Estudo de Detalle sobre a zona procedente, de acordo coa normativa urbanística vixente, respectando os criterios que podan deducirse dos documentos deste Plan Xeral.
9. Cando a conservación de elementos catalogados entre en conflito coas novas aliñacións, primará a conservación destes elementos. Tamén primará sobre as novas aliñacións a conservación dos elementos construídos ao abeiro do artigo 24.4 do Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, que ocupen superficies de espazos libres ou de dominio público para garantir a accesibilidade universal.

Artigo 154. Rasantes

1. Se considera *rasante* a liña que sinala o planeamento ou o Organismo administrativo actuante como perfil lonxitudinal dunha vía pública, tomada (agás indicación contraria) no eixo da vía. Nos viarios xa executados, e en ausencia doutra definición da rasante, se considerará como tal o perfil existente.
2. Con referencia á rasante da rúa, poden definirse rasantes das aliñacións da parcela ou públicas e, no seu caso, das aliñacións (exteriores ou interiores) da edificación.

Artigo 155. Referencias da edificación

1. Se considera *cerramento*, ao valo, ou peche situado sobre os lindeiros que delimita unha parcela.
2. Se consideran *fachadas*, a aquelas superficies que conxuntamente coas cubertas, por enriba do terreo, delimitan a edificación, agás voos ou saíntes.
3. Se considera *liña de edificación*, á proxección horizontal da envolvente das fachadas da edificación sobre rasante.

Artigo 156. Modalidades de edificación

Tendo en conta as distintas condicións de posición dentro da parcela, considéranse os tipos básicos seguintes:

1. *Edificación entre medianeiras*, que ten liñas de edificación coincidentes coas súas aliñacións (agás os supostos de recuamentos) e aos seus lindeiros laterais.
2. Distínguense tres categorías:

- a) En *cuarteirón pechado*, con ou sen patio de cuarteirón, onde a aliñación exterior da edificación coincide coa aliñación oficial ou pública; no seu caso, a aliñación da fachada interior a un patio de cuarteirón coincidirá coa aliñación de edificación definida no planeamento.
 - b) En *cuarteirón aberto*, cando a aliñación de edificación coincide coa aliñación oficial ou pública, e o lindeiro traseiro ten carácter de aliñación exterior ou oficial.
 - c) *Agrupada*, sen recuamentos ao lindeiro traseiro.
3. *Edificación acaroada ou en fileira*, corresponde a edificación entre medianeiras destinada a uso residencial de vivenda unifamiliar con recuamentos obrigatorios, polo menos, ao lindeiro traseiro.
 4. *Edificación pareada*, con recuamentos obrigatorios, polo menos, a dous dos seus lindes (testeiro e lateral), e con lindeiro lateral medianeiro con edificación lindante. Só se permiten as obras de ampliación ou de reestruturación con alteración da morfoloxía da edificación cando se realice unha actuación conxunta coa edificación lindante.
 5. *Edificación illada ou en bloque exento*, con recuamentos obrigatorios a tódolos seus lindes (testeiro e laterais).

Artigo 157. Separación entre edificios e de edificios a obstáculos que impidan a vista recta

1. Nas zonas nas que se admita a edificación illada, a separación mínima entre edificios será de 6,00 metros.
2. A separación mínima entre os ocos de fachada do edificio e un muro de contención ou calquera outro obstáculo que impida a vista recta será de 3,00 metros.

Artigo 158. Posición da edificación respecto ás aliñacións

1. Prevenise as situacións seguintes:
 - a) En liña: cando a liña de edificación é coincidente coa aliñación.
 - b) Fóra de liña: cando a liña de edificación é exterior á aliñación.
 - c) Remexida ou recuada: cando a liña de edificación é interior á aliñación.
2. Agás os voos ou saíntes da fachada que se autoricen expresamente, ningunha parte nin elemento da edificación, sobre o terreo ou soterrada, poderá quedar "fóra de liña" respecto á aliñación oficial ou pública.

Artigo 159. Separación a lindes

1. En caso de que as normas urbanísticas establezan distintos valores da separación da edificación aos lindes laterais e ao testeiro e cando, pola forma irregular da parcela, sexa difícil diferenciar cal é o testeiro, mediranse as separacións de modo que redunden na maior distancia da construción ás do seu contorno e na mellor funcionalidade e maior tamaño do espazo libre da parcela.
2. No caso de que as normas particulares permitan a edificación acaroada a lindes laterais ou testeiro, será necesario o acordo entre os propietarios dos predios afectados reflectido

na correspondente escritura pública, debendo presentarse asemade, coa solicitude da licenza, fotocopia legalizada da inscrición no Rexistro da Propiedade do devandito acordo.

Artigo 160. Recuamentos

1. Enténdese por *recuamento* a separación mínima das liñas da edificación respecto aos lindeiros da parcela, medida perpendicularmente a eles. Distínguese recuamento frontal, lateral ou traseiro, segundo o lindeiro do que se trate.
2. Poderán autorizarse edificios sen recuados só cando non resulten nin podan resultar no futuro medianeiras ou paredes unidas ao descuberto (visibles dende o espazo público), admitindo estas só cando sexan predio dominante dunha servidume de luces e/ou vistas ou, excepcionalmente, se as medianeiras convértense en fachadas ou se decoran cos mesmos materiais e características.
3. En supostos de recuamento e a efectos de voos e saíntes, tomarase como liña de edificación a do fondo do espazo aberto. O recuamento non alterará a altura de edificación fixada en relación co largo da rúa, parámetro que permanecerá definido pola aliñación oficial.

Artigo 161. Espazos exteriores accesibles

1. Enténdese por *espazo exterior* o espazo libre de edificación limitado polos paramentos exteriores das edificacións. Os espazos exteriores cualificados como accesibles manterán na súa fronte as aliñacións e rasantes da vialidade oficial e cumprirán as condicións de accesibilidade seguintes:
 - a) Será posible o acceso peonil e rodado ao mesmo dende a vía pública ou, polo menos, outro espazo exterior accesible, sendo posible o acceso e manobra dos vehículos do servizo de Extinción de Incendios nas condicións establecidas na normativa de aplicación en materia de evacuación e protección contra incendios.
 - b) A pendente máxima en zonas transitables por tránsito peonil ou de rodaxe será do 8%.
 - c) O terreo sobre o que se asenta terá as condicións de estabilidade, saneamento e estética requiridas polo Concello en cada caso.
 - d) Estará dotado das infraestruturas necesarias e proporcionadas para a prestación dos servizos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas pluviais e residuais, subministro de enerxía eléctrica, alumeadado público e pavimentación de beirarrúas e calzadas, ata o punto de enlace coas redes xerais e viarias que estean en funcionamento, así como de mobiliario urbano e xardinería.
2. Asemade, cumprirán as seguintes condicións formais e dimensionais:
 - a) Poderase inscribir un círculo de diámetro maior ou igual á altura máis alta de coroación dos paramentos que o delimiten, cunha dimensión mínima de 10 metros.
 - b) O acceso estará libre de edificación en toda a súa altura e lonxitude, debendo ter un largo mínimo de 10 metros, en caso de ser único; ou en caso de dispoñer ao menos de dous accesos a rúas opostas, será de 6 metros cada un.

Artigo 162. Espazos exteriores non accesibles

A cualificación dun espazo exterior existente como non accesible, por incumprir as condicións anteriores, determina a obriga da propiedade de facer manifesta a súa "non accesibilidade" mediante un cerramento exterior.

Capítulo 4. Condicións de ocupación e edificabilidade

Artigo 163. Definición

Son as que definen a superficie de parcela que pode ser ocupada pola edificación, e a que debe permanecer libre de construcións, así coma as que limitan a dimensión das edificacións que poden construírse nunha parcela.

Artigo 164. Aplicación

As condicións de ocupación, edificabilidade e aproveitamento aplicaranse a tódolos tipos de "obras de nova edificación", así coma a tódalas "obras nos edificios" ou calquera outra que implique ampliación da ocupación actual ou da superficie construída total no edificio ou edificios existentes.

Artigo 165. Ocupación

As condicións de edificación obedecen ás seguintes definicións:

1. *Ocupación de parcela.* Porcentaxe máxima da parcela que pode ser ocupada pola edificación en calquera das súas plantas sobre ou baixo rasante, incluídos os seus corpos voados, pechados ou abertos, referida á superficie neta dela.
2. *Coeficiente de ocupación* é a relación entre a superficie ocupable por un edificio e a superficie neta da parcela correspondente. Establecerase no seu caso como ocupación máxima, agás que das condicións de posición se deduza unha ocupación menor.
3. As construcións auxiliares, como piscinas, pérgolas, ramplas pavimentacións ou pistas deportivas non se considerarán para os efectos da ocupación.

Artigo 166. Edificabilidade máxima ou índice de edificabilidade

1. Enténdese por *edificabilidade máxima* ou *índice de edificabilidade* a relación entre a superficie edificable e a superficie, medida en proxección horizontal do terreo de referencia dentro dos límites sinalados no planeamento.
2. Distínguense dúas formas de expresar a edificabilidade:
 - a) *Índice de edificabilidade bruta:* Límite máximo de edificabilidade para cada uso, expresado en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de solo (m^2c/m^2s), aplicables nunha parcela, ámbito ou sector.
 - b) *Índice de edificabilidade neta:* Límite máximo de edificabilidade para cada uso, expresado en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de solo (m^2c/m^2s), aplicables sobre a superficie neta edificable.

3. A determinación dun *índice de edificabilidade* enténdese como a sinalización dunha *edificabilidade máxima*, agás cando da conxunción deste parámetro con outros derivados de condicións de posición, ocupación, forma ou volume, conclúase unha superficie edificable menor, sendo esta última -nestes casos- o valor de aplicación.
4. En parcelas de solo urbano consolidado ou de solo de núcleo rural suxeito a licenza directa e afectados por cesións de espazos exteriores ás aliñacións sinaladas polo planeamento, necesarios para a regularización das vías públicas existentes, a edificabilidade máxima ou índice de edificabilidade da parcela, sen prexuízo do cumprimento do resto dos parámetros urbanísticos de aplicación, corresponderá aos seguintes valores:
 - a) Nas tipoloxías edificatorias de cuarteirón pechado ou aberto, bloque exento ou cando a superficie máxima edificable da parcela poda deducirse de forma volumétrica pola aplicación das condicións de volume establecidas nas correspondentes Ordenanzas ou Normas particulares aplicables, o índice ou cociente de dito valor resultante entre a totalidade da superficie bruta de parcela.
 - b) Nos supostos nos que a superficie máxima edificable da parcela obtéñase por aplicación dun índice de edificabilidade definido na correspondente Ordenanza ou Norma particular de aplicación, o índice ou cociente resultante da aplicación de dito índice de edificabilidade á totalidade da superficie bruta da parcela.

Nesta situación, e aos efectos de posibilitar a materialización na superficie neta de parcela da edificabilidade correspondente á mesma, poderase variar as condicións de edificación mediante Estudo de Detalle, sen que poda superarse o número de plantas ou alturas máximas permitidas.

Artigo 167. Cómputo da superficie edificada

1. Enténdese por *superficie edificada* ou *construída* a delimitada polas liñas exteriores de cada unha das plantas que teñan un uso posible. A superficie edificada total dun edificio é a suma de cada unha das plantas que o compoñen.
2. Sen prexuízo do anterior, para a súa comparación coa *superficie edificable máxima* resultante do apartado anterior, computaranse tódalas superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso a que se destine, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coas seguintes excepcións:
 - a) As das plantas construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 metros cadrados vencellados ás vivendas do edificio.
 - b) As de aparcadoiros e os seus accesos.
 - c) As instalacións e depósitos ao servizo da edificación como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas, cuxas dimensións deberán ser xustificadas.
 - d) Os patios de parcela e os interiores non cubertos.
 - e) Os soportais se son de uso público.
 - f) A superficie baixo cuberta, se carece de posibilidades de uso ou está destinada a depósitos, ou outras instalacións xerais do edificio.
 - g) Os elementos autorizados por enriba da altura da edificación destinados a instalacións xerais da edificación, nin o seu acceso.

- h) Os ocos de aparellos elevadores, ocos de caixas de escaleiras e de condutos de ventilación ou de instalacións cando superen unha superficie de 0,5 metros cadrados.
 - i) As azoteas nas plantas baixo cuberta por ter a consideración de cuberta plana.
 - j) As construcións auxiliares incluídas no catalogo de patrimonio, calquera que sexa a súa superficie.
3. De conformidade cos arts. 41.4 da LSG e 64.5 do RLSG, computarán ao 50% de ocupación os balcóns, terrazas, soportais e demais elementos análogos (portais, marquesiñas, pérgolas e calquera outro elemento similar) agás que estean pechados por tres ou catro orientacións, en cuxo caso computarán ao 100%.
 3. Permítese, agás excepción expresa realizada na normativa urbanística particular aplicable, o aproveitamento baixo cuberta para albergar usos vivideiros aos efectos de poder materializar, no seu caso, o aproveitamento urbanístico correspondente. Para estes efectos, a superficie construída dos aproveitamentos baixo cuberta computarase a partir dunha altura mínima de 1,80 metros.
 4. En todo caso, non será indemnizable o aproveitamento non materializado sobre a parcela por aplicación das determinacións establecidas nos apartados anteriores.

Artigo 168. Cómputo da superficie útil

1. Enténdese por *superficie útil* a do chan da vivenda ou local, delimitada polo perímetro definido pola cara interior dos seus cerramentos co exterior ou con outras vivendas ou locais de calquera uso.

Tamén incluírá a metade da superficie de solo dos espazos exteriores como balcóns, terrazas, galerías, tendais ou outros que sexan propiedade ou de uso privativo das persoas titulares da vivenda ou locais, no seu caso.
2. Do cómputo da superficie útil queda excluída a superficie ocupada en planta polos cerramentos interiores, fixos ou móbiles, polos elementos estruturais verticais e polas canalizacións ou condutos con sección horizontal superior a 0,10 metros cadrados, así coma a superficie de solo na que a altura libre sexa inferior a 1,80 metros.
3. A superficie útil dos servizos será a suma das definidas polos perímetros exteriores dos cerramentos de cada unha das dependencias consideradas como tales.
4. En vivenda unifamiliar, non se computa como superficie útil a que corresponda a garaxes, rochos, cuartos de caldeiras ou cuartos de maquinaria de instalacións propias.

Capítulo 5. Condicións de volume e forma dos edificios

Artigo 169. Definición

Son as que definen a organización dos volumes e a forma das construcións.

Artigo 170. Aplicación

As condicións de volume e forma aplicaranse a tódolos tipos de "obras de nova edificación", así coma a tódalas "obras nos edificios" ou calquera outra que implique a alteración das características volumétricas ou formais do edificio existente.

Artigo 171. Sólido capaz

É o volume, resultante de aplicar a edificabilidade ou dereito edificatorio as condicións e forma de edificación, definidas no planeamento ou ordenanza de aplicación, dentro do cal queda inscrita a totalidade da edificación sobre rasante, agás os saíntes autorizados que non consuman edificabilidade.

Ten asemade, a condición de sólido capaz o existente en edificacións que así estean reguladas nalgunhas zonas de ordenanza ou condición de protección ou catalogación.

Artigo 172. Cota de orixe ou de referencia

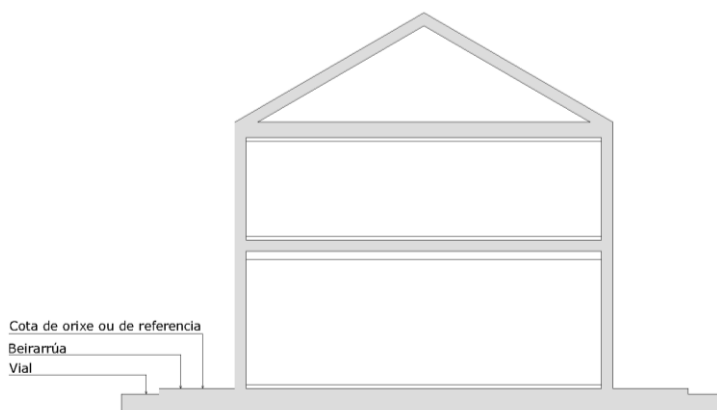
É a rasante do punto que o planeamento define para unha aliñación ou liña de edificación como orixe da medición dos diversos criterios de medir as alturas da edificación.

a) En edificación en cuarteirón pechado ou aberto:

A *cota de orixe ou de referencia* coincidirá coa rasante da beirarrúa no punto medio da liña de fachada. Cando polas necesidades da edificación ou polas características do terreo no que se asente, deba graduarse a mesma, a medición de altura realizarase de forma independente en cada un dos tramos que o compoñan.

b) En edificación recuada, acaroadada ou illada:

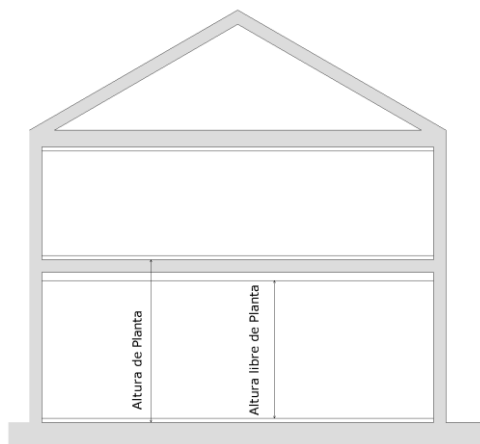
A medición da altura do edificio realizarase dende a cota da rasante natural do terreo en contacto co edificio, agás que as normas particulares ou as do planeamento de desenvolvemento establezan especificacións distintas.



Artigo 173. Altura de planta e altura libre de planta

Defínese a *altura de planta* como a distancia vertical entre as caras superiores de dúas placas consecutivas.

Defínese a *altura libre de planta* como a distancia vertical entre a cara superior do pavimento terminado dunha planta e a cara inferior terminada do teito ou falso teito da mesma planta.



Artigo 174. Altura da edificación

1. Defínese a *altura da edificación* como a dimensión vertical da parte do edificio que sobresa dun plano horizontal situado na súa cota de orixe ou referencia. Para a súa medición utilizaranse dúas condicións: as unidades métricas e o número de plantas do edificio, coa excepción daquelas zonas de ordenanzas que de maneira expresa prescindan dalgunha delas.
2. A súa medición realizarase a partir da referencia altimétrica do terreo ou parcela nos termos recollidos nesta Normativa.

Artigo 175. Referencias altimétricas dos edificios

Son as que serven para determinar as distintas alturas dun edificio tomadas en relación coa cota de orixe ou de referencia, determinada de acordo co artigo 163 desta Normativa e se distinguen as seguintes (Figura 1):

- a) **Altura de cornixa:** Distancia vertical entre a cota de referencia e a intersección entre o plano que constitúe a cara superior da cuberta e o plano vertical correspondente á cara exterior da fachada do edificio.
- b) **Nivel de coroación:** naquela ordenanzas onde expresamente se autorice, é o plano superior dos petos de protección de cuberta, se existiran, ou no seu defecto ou da cara superior do muro de fachada por enriba da placa do derradeiro andar autorizado.
- c) **Altura total de coroación ou do edificio:** Distancia vertical entre a cota de referencia e a liña de cuberta máis alta da edificación.

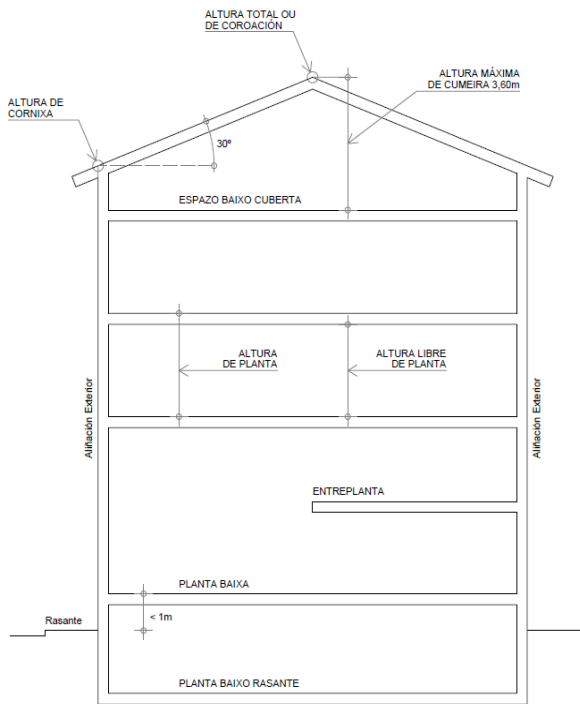


FIGURA 1

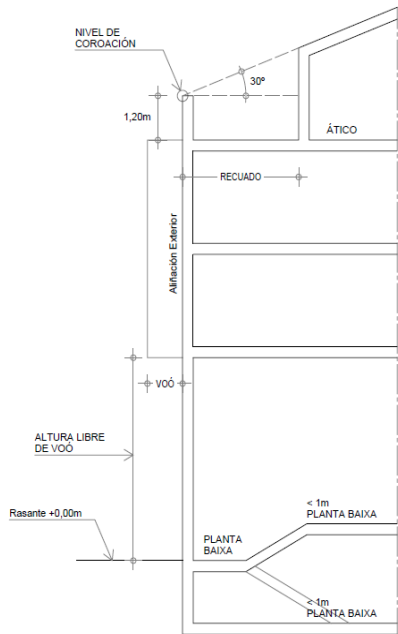


FIGURA 2

Artigo 176. Altura máxima

1. Enténdese por *altura máxima* a sinalada polo planeamento ou pola Ordenanza de zona ou a particular do planeamento correspondente do Plan Xeral, como valor límite no que pode situarse o nivel de cornixa ou nivel de coroación do edificio correspondente. Cando se establezan límites para distintas clases de altura ou utilizando unidades de medición distintas (número de plantas e unidades métricas), todos eles respectaranse á vez, como máximos admisibles.
2. Se non estivera establecida a relación entre o máximo número de plantas e a altura máximas de cornixa e nivel de coroación, estas serán as que indica o cadro seguinte:

Nº DE PLANTAS	ALTURA DE CORNIXA	NIVEL DE COROACIÓN
B (baixa)	4,50 m.	6,00 m.
II (baixa+1)	7,50 m.	9,00 m.
III (baixa+2)	10,50 m.	12,00 m.
IV (baixa+3)	13,50 m.	15,00 m.
n	3n + 1,50 m.	3n + 3,00 m

3. A cuberta da edificación non poderá superar a pendente de 30º en cada unha das súas vertentes. A altura total máxima terá como límite adicional o plano teórico trazado cunha pendente de 30º dende unha altura libre de 1,20 metros sobre a cara superior do último forxado, medida na vertical da aliñación da fachada, sen que se poda superar unha altura libre máxima de cumieira de 3,60 metros, medida dende a cara superior do último forxado ata a cara superior da cumieira. (Figuras 1 e 2).

Xustificadamente, e só para edificacións destinadas a albergar usos públicos singulares, permítese superar a limitación da pendente establecida conforme á natureza e funcionalidade dos mesmos.

Por debaixo deste plano quedarán comprendidos tódolos elementos que se autoricen sobre o perfil regulamentario, incluso os de iluminación e ventilación de espazos baixo cuberta, agás as construcións por enriba da altura máxima que se autoricen nas presentes Normas.

Agás autorización expresa na Ordenanza ou Norma particular de aplicación, non se permiten as mansardas nas cubertas.

As pendentes non poderán superar os 30º aínda que queden por debaixo da altura máxima, ou que queden por debaixo do sólido capaz máximo.

4. No caso de edificacións existentes con alturas por enriba das sinaladas neste Plan Xeral, a reconfiguración de cuberta (incluíndo as mansardas, no seu caso), entenderanse estas determinacións soamente a efectos urbanísticos no caso de substitución da edificación, non aplicándose polo tanto a situación de "*fóra de ordenación*", agás cando se sinala expresamente no Plan Xeral ou no planeamento de desenvolvemento.

Artigo 177. Terreos e rúas con pendente

No suposto de terreos con pendente, a altura e o número de plantas medírase segundo as seguintes condicións:

1. En *edificacións aliñadas* de fronte igual ou inferior a 15 metros, no punto medio da fachada.

En edificios de maior lonxitude, medírase, segundo a pendente da rúa polo seguinte procedemento:

- Se a rúa na que se mide altura ten unha pendente comprendida entre 0º e 5º sexagesimais, será preciso comprobar o cumprimento da altura cada 30 metros de aliñación da edificación comezando dende os 5 metros a partir do punto máis alto da rúa en contacto co terreo. En ningún caso poderase superar o número de plantas.
- Se a pendente da rúa ou terreo na aliñación considerada tivese unha pendente comprendida entre máis de 5º e os 10º sexagesimais, a comprobación anteriormente exposta efectuarase nas mesmas condicións cada 15 metros.
- Se superase os 10º graos sexagesimais esta comprobación efectuarase cada 12 metros.

Nos casos de parcelas en esquina, estes criterios cumpríranse para cada unha das rúas ás que dea fronte a edificación.

2. En *edificacións recuadas* por determinación da Ordenanza, medírase cos mesmos conceptos que no suposto anterior, coa condición de que a cota de referencia non poderá estar a unha cota diferente, máis alta ou máis baixa á da beirarrúa que 150 centímetros.
3. En *edificacións illadas*, agás o que establezan as Ordenanzas para vivendas unifamiliares, a cota de referencia poderase establecer dende unha superficie de planimetría teórica plana ou alabeada que estará definida polo fronte da parcela e os lindeiros de fondo e laterais.

Cando os lindeiros de fondo ou laterais non permitan unha definición precisa, a planimetría teórica poderase expor tomando como rasante da fronte da parcela e os viarios perimetrais do cuarteirón, ou os definidos polas rúas e o terreo natural.

Artigo 178. Alturas en función do largo da rúa

Nas zonas nas que o límite de alturas, ben sexa polo número de plantas ou polas alturas de cornixa, de coroación ou total, se fixe en función do largo da rúa, observaranse os criterios seguintes:

1. Se a relación non estivera definida no planeamento xeral, as alturas máximas se determinarán como norma xeral a partir das relacións seguintes:

LARGO DE RÚA	Nº DE PLANTAS	ALTURA DE CORNIXA
Menos de 6 metros	II (Baixa+1)	7,50 metros
De 6 ata 9 metros	III (Baixa+2)	10,50 metros
De 9 ata 15 metros	IV (Baixa+3)	13,50 metros
De 15 ata 20 metros	V (Baixa+4)	16,50 metros

2. O largo das vías públicas será o que conste nos planos de ordenación (largo entre aliñacións de parcela) e, no seu defecto, o largo real definido polas parcelas medianeiras lindantes, agás que estea prevista no planeamento a súa rectificación.

Nas vías públicas que carezan de edificación nunha das súas fachadas e sexa dubidosa a determinación do largo, tomarase como tal o definido pola anchura existente ata a marxe contraria da calzada, máis 2 metros a título de beirarrúa en dita marxe.

3. O largo medirase na perpendicular á aliñación oficial da parcela e no punto medio da súa liña de fachada.

Cando as aliñacións de rúa non sexan paralelas entre si, tomarase como largo a media das distancias medidas sobre perpendiculares á aliñación de parcela, en cada punto desta.

Cando a rúa vaia acompañada nalgún dos seus bordes de xardíns ou espazos libres, tomarse como largo o existente entre a aliñación da parcela e o límite exterior do xardín ou espazo libre.

Non se terán en conta os chafráns, os cruces ou embocaduras doutras rúas, as prazas, nin os ensanchamentos parciais consecuencia de recuamentos. O largo se medirá na liña de prolongación das aliñacións.

Artigo 179. Edificacións de esquina

1. Nas edificacións de esquina tomarase a altura correspondente á rúa de maior largo, que poderá manterse na rúa de menor largo ata unha distancia (medida dende a esquina ou, caso de chafráns, dende a intersección teórica das aliñacións de parcela) non superior ao fondo de edificación permitido na rúa maior nin superior a vinte (20) metros, podendo separarse, dentro desa dimensión e nas plantas que excedan da altura correspondente á rúa de menor largo, do edificio medianeiro nesta rúa un mínimo de tres (3) metros, debendo tratarse este paramento lateral aliñado exactamente igual que a fachada, de acordo co establecido en relación coas condicións estéticas nestas normas.
2. Non obstante o anterior, se a lonxitude de fachada á rúa de menor largo non excede de 20 metros, tomarase como altura máxima nesta a da rúa máis ancha.

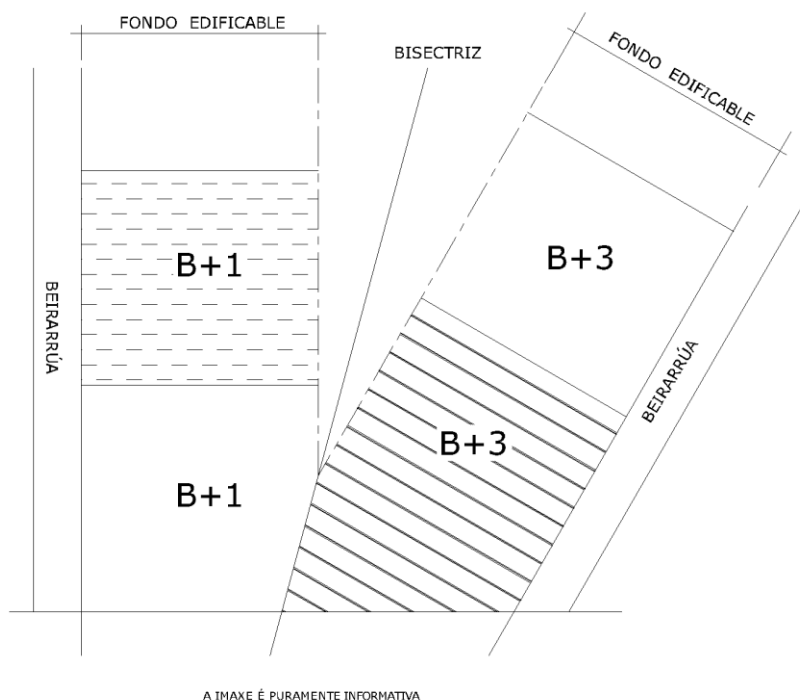
Artigo 180. Edificacións con fachada a praza

Nas edificacións con fachada a unha praza, a altura dos edificios será a correspondente á rúa de maior largo que a ela aflúa, agás que nas demais determinacións deste Plan Xeral estableceranse condicións máis restritivas.

Artigo 181. Parcelas con fachadas opostas

En tódolos casos e sen prexuízo do disposto para as edificación de esquina, a altura fixada para un largo de rúa ou praza poderá manterse só ata o fondo edificable correspondente a esa aliñación e, como máximo, ata o eixo do cuarteirón ou a liña bisectriz entre as súas aliñacións opostas (liña equidistante entre aliñacións de parcela opostas), continuando o resto da edificación coa altura correspondente ás rúas restantes. A edificabilidade dunha parcela con aliñacións oficiais a rúas opostas, será a suma das correspondentes a cada aliñación; se pola forma da parcela se superpuxeran os fondos edificables, computarase unha vez a edificabilidade do espazo común, considerando para iso a media das alturas para o espazo común.

Nestes casos, ao igual que corresponderan a rúas con rasantes a distinto nivel, será necesaria a tramitación dun Estudo de Detalle.



Artigo 182. Construcións interiores

A súa altura total non excederá da regulamentaria correspondente á aliñación de parcela máis próxima, sempre tendo en conta o disposto no parágrafo anterior.

No caso de elementos catalogados etnolóxicos na finca prevalecerá a normativa de protección patrimonial destes.

Artigo 183. Construcións por enriba das alturas máximas

1. Por enriba da altura máxima total só poderán admitirse as antenas, pararraios, chemineas de ventilación ou evacuación de fumes, os paneis de captación de enerxía solar ou similares.
2. Por enriba da altura máxima de cornixa, cumprindo a altura máxima, ademais dos elementos anteriores e do forxado de teito da última planta, poderán admitirse os antepeitos, varandas e remates ornamentais.
3. Por enriba do número de plantas establecido poderá admitirse unha planta baixo cuberta que incluíra os torreóns, áticos e/ou espazos baixo cuberta, coas súas condicións específicas, sempre que a Ordenanza ou Norma particular aplicable o autorice expresamente.

Artigo 184. Alturas mínimas

Nos casos nos que se sinale como condición de altura só a máxima, entenderase que é posible edificar sen alcanzala.

Artigo 185. Plantas

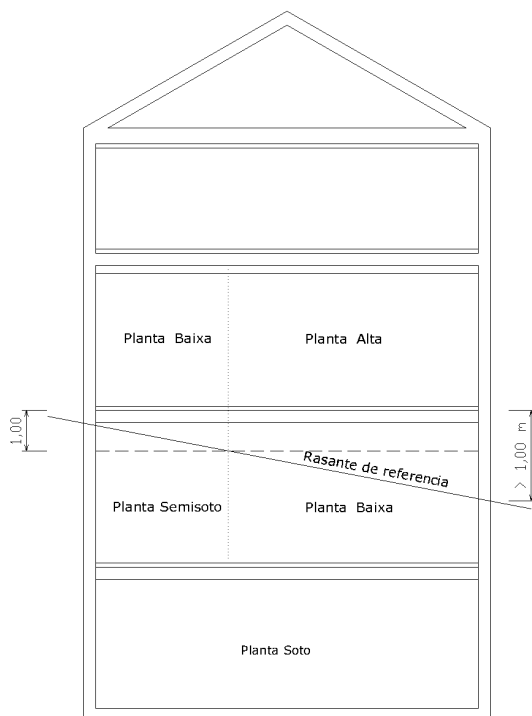
É toda superficie construída acondicionada para desenvolver nela unha actividade. O Plan Xeral considera os seguintes tipos de plantas en función da súa posición no edificio respecto ao nivel da planta baixa:

- a) Plantas baixo rasante, por debaixo do nivel da planta baixa.
- b) Plantas sobre rasante ou de piso, por enriba do nivel da planta baixa.

Artigo 186. Plantas baixo rasante

1. Son aquelas cuxo nivel de solo está por debaixo do nivel do solo da planta baixa, podendo ser plantas semisoto ou sotos.
2. Considerase **soto** a planta da edificación situada por debaixo doutra planta, na cal a cara inferior da placa que forma o seu teito queda por debaixo do nivel da rasante en calquera punto das súas fachadas, excluindo o punto en que se sitúa o acceso cando o uso deste sexa aparcadoiro, e sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50% da fachada, nin máis de 6 metros, admitíndose esta excepción unicamente nunha das fachadas do edificio.
3. Considérase **semisoto** a planta da edificación situada por debaixo da planta baixa, na cal a distancia vertical desde a cara superior da placa que forma o seu teito ata o nivel de rasante é igual ou inferior a 1 metro en calquera punto das súas fachadas, excluindo o punto en que se sitúa o acceso cando o uso deste sexa aparcadoiro, e sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50% da fachada, nin máis de 6 metros, admitíndose esta excepción unicamente nunha das fachadas do edificio.

Cando a dita distancia exceda UN (1,00) metro, considerase planta baixa.



Artigo 187. Plantas sobre rasante

1. Considerarase **planta baixa** a planta da edificación onde a distancia vertical entre a cara superior da súa placa de solo e o nivel da rasante situada por debaixo daquela non excede 1 metro, sen prexuízo do disposto no artigo anterior.
2. Cando a distancia exceda de UN (1,00) metro, considerase planta piso ou alta.
3. Considerase **planta piso ou alta** cada unha das plantas situadas por enriba da planta baixa.
4. Considerarase **planta baixo cuberta** á situada por enriba do forxado de teito da última planta de piso e por debaixo dos planos inclinados da cuberta, susceptible de ser ocupado ou habitado, que inclúe os espazos baixo cuberta, áticos e/ou torreóns.

Artigo 188. Cómputo de plantas

1. Para o cómputo das plantas sobre rasante consideraranse os sotos ou semisotos (ou a parte deles) que, de acordo co artigo anterior, excedan máis de UN (1,00) metro; as plantas baixas (porticadas ou non); as entreplantas (agás as autorizadas dentro das plantas baixas) e as plantas de piso (diáfanas ou non).
2. Cando a situación topográfica o xustifique, poderá esixirse por parte dos Servizos Técnicos Municipais a formulación dun Estudo de Detalle para o establecemento das cotas de orixe e referencia, e da planta baixa.

Artigo 189. Plantas baixas porticadas

1. Son aquelas plantas baixas cuxa superficie pechada non supera unha terceira parte (1/3) da superficie ocupada sobre rasante do edificio.

2. Agás determinacións distintas establecidas nas correspondentes Ordenanzas ou Normas particulares aplicables deste Plan Xeral, contarán coma unha planta máis a efectos de altura.

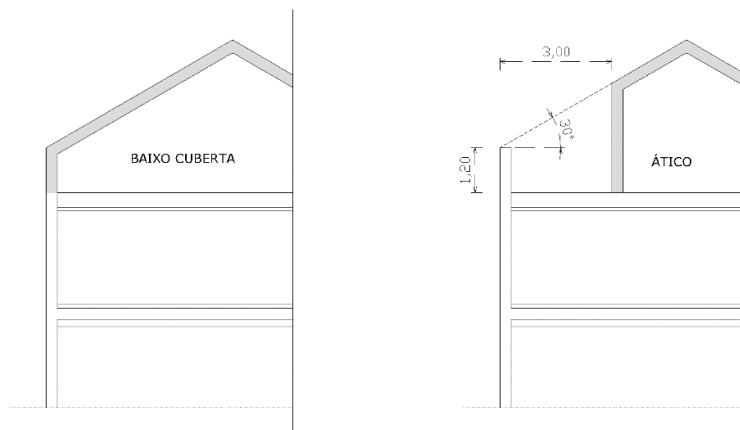
Artigo 190. Entreplantas

1. Considerarase entreplanta, á planta que na súa totalidade ten o forxado de solo nunha posición intermedia entre o pavimento e teito de planta baixa, tendo sempre acceso polo local da planta onde se desenvolve. Admítese a construción de entreplanta sempre que a súa superficie útil non exceda do trinta por cento (30%) da superficie construída do local ao que estea adscrita. A superficie das entreplantas computará como superficie edificada definida no artigo 158 desta Normativa.
2. As alturas libres de piso por enriba e por debaixo da entreplanta serán as correspondentes ao uso ao que se destinen estas superficies, e sempre cunha altura mínima de 2,00 metros e 2,20 metros, respectivamente. No caso de usos de almacenaxe nesta localización disporanse estas alturas mínimas.
3. A efectos do cómputo de superficies, cada local quedará vencellado de forma indivisible á entreplanta que puidese xerar, non autorizándose segregacións posteriores, de modo que algunha delas acumule máis superficie de entreplanta que a correspondente ao 30% da superficie construída con que quede na súa nova configuración.
4. As entreplantas só poderán abrir ocos de fachada a un patio de cuarteirón con uso público cando entre o solo do patio e o teito da planta baixa (e do entrechán) haxa unha luz libre mínima de 2,80 metros. En ningún caso poderán dar a fachada de aliñación exterior (nin en edificación illada), debendo quedar separados polo menos 3,00 metros das mesmas, agás especificación particular contraria que se defina neste planeamento ou que existiran en edificios existentes á aprobación definitiva do Plan Xeral, en cuxo caso poderán manter as súas condicións actuais sempre que cumpran o resto das condicións establecidas nesta normativa.
5. Os locais existentes á entrada en vigor do Plan Xeral que dispoñan de entreplantas, deberán adaptarse ás alturas libres mínimas citadas neste artigo, no momento de efectuarse reformas no establecemento.

Artigo 191. Espazos baixo cuberta

1. Baixo cuberta permítese o aproveitamento destinado a calquera uso recollido na ordenanza respectiva sen outra limitación que o cumprimento dos códigos de edificación e as normas de habitabilidade ou actividade.

2. Para a iluminación e aireación da planta baixo cuberta, admitiranse as ventás nos pinchos ou paramentos verticais da cuberta e as ventás practicables cenitais no plano do faldrón da cuberta. Permitirase a combinación de ocos de distintas medidas, sempre que a imaxe ofrezca unha composición equilibrada.



A IMAXE É PURAMENTE INFORMATIVA

Artigo 192. Áticos

1. Considerarase planta de ático, a situada por enriba da cara superior do forxado da última planta permitida dun edificio, cuxa superficie edificada é inferior á normal das restantes plantas, estando as súas fachadas recuadas do resto dos planos das fachadas exteriores do edificio recaíntes a vía pública ou espazo libre, agás determinacións en contra das normas particulares de aplicación. A superficie non ocupada pola edificación destinarase a azotea, sen que poda ser obxecto de peche ou acristalamento. Os áticos non poderán superar o plano teórico da altura total máxima establecida nestas normas.
2. A súa altura de planta (definida no art. 164), agás outras determinacións da norma zonal ou Ordenanza particular do planeamento correspondente, non será superior a 3 metros.
3. As súas fachadas estarán recuadas das fachadas exteriores do edificio un mínimo de 3 metros coas seguintes excepcións.
 - a) Determinacións en contra das Ordenanzas de zona ou particular do planeamento correspondente do Plan Xeral.
 - b) En edificios de fondo de edificación igual ou inferior a 12 metros, poderá recuarse unicamente da fachada sobre a aliñación exterior. Neste suposto a efectos da aplicación das condicións hixiénicas e de posición do edificio, terase en conta a altura de piso da planta do ático non recuada, incluído o antepeito se existira.
 - c) Poderán non recuarse aos lindeiros laterais en tipoloxía edificatoria en cuarteirón pechado ente medianeiras.

Artigo 193. Torreóns

1. Son torreóns os corpos de edificación situados enriba da última planta permitida, con algunha das súas fachadas coincidente nalgún dos seus puntos coa fachada exterior do edificio.
2. Os torreóns por enriba do perfil regulamentario poderán admitirse cando os autorice a normativa urbanística aplicable e sempre que cumpran as condicións seguintes:
 - a) Terán carácter de elemento compositivo de remate da fachada do edificio e só se admitirán en ángulos ou chafráns de rúas ás que corresponda a mesma altura máxima ou o mesmo perfil, agás que, en casos de edificios singulares (a solicitude do propietario interesado) o seu emprazamento resulte excepcional, e que a xuízo do Concello, contribúa á mellora da escena urbana.
 - b) Como remate do torreón permitiranse elementos exclusivamente decorativos, como cúpulas, cresterías, pináculos e similares.
 - c) Os torreóns estarán vencellados en uso e accesos a un local da planta inferior ou ático, non podendo ter acceso independente.
 - d) A distancia mínima entre torreóns contiguos será de 12 metros, sen que podan acumularse dous lindantes.
 - e) A superficie construída dos torreóns non poderá superar o 10% da correspondente á última planta de piso do edificio.
 - f) A proxección horizontal sobre a fachada exterior na que se sitúa, será inferior ou igual a 3,50 metros.
 - g) A suma das lonxitudes das fachadas dos torreóns dunha mesma fachada, será inferior a un cuarto (1/4) da lonxitude de dita fachada, incluída en dita suma a lonxitude dos corpos de cuartos de máquina ou de ascensores se os houbera.

Estas Condicións serán aplicables independentemente a cada unha das fachadas nas que se sitúe o torreón.

Artigo 194. Alturas libres

1. En obras de acondicionamento, reestruturación, de nova planta ou de ampliación, as alturas libres de planta axustaranse aos mínimos seguintes:

Sotos e semisotos	2,20 metros
Plantas baixas	2,70 metros
Plantas de piso	2,50 metros
Áticos	2,50 metros

admitíndose unha redución puntual máxima de vinte (20) centímetros por descolgue de vigas ou paso de instalacións.

2. Sen prexuízo do establecido para vivendas no *Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia (NHV-2010)*, a altura libre manterase polo menos no 70% da superficie útil de cada local, podendo reducirse no resto ata 2,20 metros.

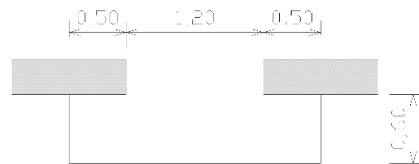
Artigo 195. Saíntes sobre espazos exteriores

Das aliñacións oficiais ou da edificación só poderán exceder cornixas, aleiros, molduras, impostas e parte decorativa dos edificios; así coma portadas e escaparates, marquesiñas, toldos, mostras, banderíns, anuncios publicitarios e os corpos voados definidos no artigo seguinte.

Artigo 196. Corpos voados autorizados

- Entendese por corpos voados todos aqueles que sobresaen da fachada da edificación, podendo ser:

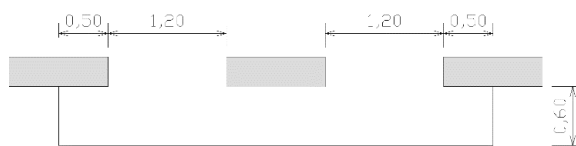
- Balcón:** É o saínte dun vano que arranca dende o pavimento da peza á que serve e se prolonga cara o exterior nun forxado ou bandexa saínte, cun voo máximo de sesenta (60) centímetros, tendo os seus tres planos verticais abertos con varanda ou peto na súa parte inferior, e cunha fronte que non exceda de 50 centímetros respecto dos límites laterais do oco de acceso. Considérase a estes efectos que o oco ten un largo inferior ou igual a 120 centímetros, dimensión que limita a lonxitude total do balcón.



BALCÓN

A IMAXE É PURAMENTE INFORMATIVA

- Balconada:** É o saínte común a varios vanos que arrancan do pavimento das pezas ás que serven, cun voo máximo de 60 centímetros, tendo os seus tres planos verticais abertos, sen antepeitos de fábrica.



BALCONADA

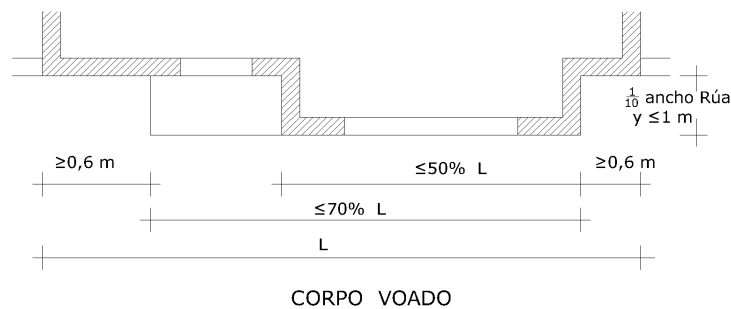
A IMAXE É PURAMENTE INFORMATIVA

- Terraza:** Considéranse terrazas os saíntes da edificación que poden estar pechados por dous dos seus lados ou cando superen as dimensións establecidas nos apartados anteriores. Considérase que as terrazas forman parte das fachadas.
- Miradoiro:** É o corpo saínte acristalado, total ou parcialmente en todo o seu perímetro ou altura, cuxo pavimento e prolongación en voo cara o exterior do solo da peza á que serve. O vano a través do que se accede ao mesmo terá una anchura inferior a 220 centímetros. Non poderá sobresaír, respecto á fachada, máis de 100 centímetros. A lonxitude máxima da súa fronte será igual ou inferior a 3,00 metros. O seu cerramento non acristalado poderá ser opaco pero de construción lixeira polo que non poderá pechase con antepeitos macizos de fábrica ou similar material de peche de fachadas.

- e) A distancia mínima entre miradoiros, ou entre eles e outros corpos saíntes, será igual ao maior saínte de ambos cun mínimo de 60 centímetros.



- f) **Galería:** Cando a lonxitude do miradoiro comprende toda a fachada da planta correspondente.
- g) **Corpos voados pechados:** Son os corpos saíntes sobre a fachada e paralelos á mesma construídos con materiais de fachada como ampliación dos locais de fachada. Os corpos pechados non poderán superar o 50% da lonxitude da aliñación de fachada e poderán conxuntarse con balconadas e miradoiros ata o 75% da lonxitude total da fachada, respectando as separacións dos límites laterais.



2. Con carácter xeral, e sen prexuízo doutras condicións específicas establecidas nestas Normas, os corpos voados autorizados poderán voar cara o exterior dende a fachada onde se sitúen un 1/10 do largo da vía pública á que dean, cunha dimensión máxima de 100 centímetros, e quedarán separados dos predios contiguos, como mínimo, nunha lonxitude igual a aquela e non inferior a 60 centímetros, ao igual que os corpos voados autorizados nas fachadas interiores dos edificios. A suma da lonxitude de tódolos saíntes, non excederá do 70% da suma das lonxitudes das plantas dos pisos que formen a mesma.
3. En rúas de menos de 6,00 metros de largo non se consentirá corpo voado algún.
4. En rúas de máis de 6,00 metros de largo, dende o plano da fachada situado na aliñación da edificación, os corpos voados máximos autorizados cumprirán as seguintes condicións:
 - a) A altura libre sobre a rasante da beirarrúa será igual ou superior a 3,50 metros.
 - b) Os corpos voados máximos autorizados non poderán ocupar os recuamentos obrigatorios.
 - c) Non poden aplicarse corpos voados sobre as fachadas correspondentes aos recuamentos fixados para áticos, nin sobre as partes de fachada comprendidas dentro de soportais ou plantas baixas porticadas.

5. En edificios recuados da aliñación da rúa, a altura libre mínima sobre a rasante dos corpos voados será de 3,00 metros.
6. Prohíbense os corpos voados a patios de cuarteiróns pechados.
7. Aos efectos de edificabilidade, os únicos elementos que non computarán nos voos serán os balcóns totalmente abertos ou a parte destes elementos que excedan da liña de fachada, sendo o seu antepeito de fábrica, metálica, etc.

Artigo 197. Cornixas e beirís

1. O saínte máximo de cornixas e beirís en fachadas situadas sobre a aliñación exterior non excederá de 100 centímetros agás determinación contraria na Ordenanza de zona ou particular do planeamento correspondente do Plan Xeral. No resto de fachadas poderá superarse esta dimensión en cuxo caso computarán a efectos de ocupación e posición do edificio e en ningún suposto, poderá pasarse a aliñación oficial en máis de 100 centímetros.
2. Sobre os corpos voados ou miradoiros, ou en casos de prolongación de fachada para definir o nivel de coroación, o aleiro só poderá sobresaír un máximo de 30 centímetros sobre estes.

Artigo 198. Construcións auxiliares

1. Son aquelas destinadas a complementar os usos da edificación principal que, de conformidade co disposto no art. 2.2 do CTE, serán de construción sinxela e de escasa entidade construtiva, sen ter uso residencial nin público e que se desenvolvan nunha sola planta. Entre elas, a título enunciativo, poden citarse as seguintes: hórreos, piornos e adegas; alpendres, almacéns, silos e demais construcións adxectivas destinadas a usos agrarios e complementarios do uso da edificación; garaxes para un máximo de dúas (2) prazas de aparcamento.
2. Realizaranse, de ser o caso, respectando os parámetros e determinacións de cada ordenanza.

Artigo 199. Chafráns

É o truncado da intersección (ou esquina) de dúas aliñacións oficiais de fachada. Terá carácter de aliñación oficial de fachada e medirase perpendicularmente á bisectriz do ángulo das aliñacións da fachada. Será en todo caso obrigatorio un chafrán de fronte de 3,00 metros, en edificacións situadas na aliñación dunha rúa sempre que se produzan unha intersección de rúas ou aliñacións que formen un ángulo igual ou inferior a 90º, aínda cando non estea expresamente sinalado nos planos do Solo Urbano Consolidado, agás afecte a edificacións con algún grao de protección.

Deberá establecerse nos planeamento de desenvolvemento ou nas ordenacións detalladas cando conteñan edificacións en aliñación de rúa con dúas fachadas e o largo da beirarrúa sexa inferior a 4,00 metros.

Artigo 200. Cubertas

1. As pendentes das cubertas cumprirán o determinado no artigo 167 destas Normas respecto á altura máxima, non superando unha pendente do 30°, agás nos acordos coas fachadas, sendo a altura libre máxima da cumieira de 3,60 metros dende a cara superior do forxado que forma o teito da última planta.
2. Non se permiten crevos nas vertentes de cuberta, agás no establecido no artigo 183 destas Normas, así como xustificadamente naqueles casos de edificacións singulares destinadas a uso público.

Capítulo 6. Condicións de calidade e hixiene dos edificios**Artigo 201. Definición**

1. Son as que se establecen para garantir o bo facer construtivo e a salubridade e hixiene na utilización das edificacións polas persoas.
2. Considéranse complementarias de tódalas Normas Sectoriais de aplicación, e en concreto das contidas no *Código Técnico da Edificación (CTE)* e os seus documentos básicos aprobados polo *Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo* coa actualizacións correspondentes.
3. Asemade e, especificamente para o uso residencial, do contido do *Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia (NHV-2010)*, ou a normativa que a substitúa.

Artigo 202. Aplicación

As condicións de calidade e hixiene dos edificios aplicaranse nas “*obras de reestruturación xeral*” e a tódolos tipos de “*obras de nova edificación*”, así coma no resto das obras nas que polo nivel da intervención sexa posible a esixencia do seu cumprimento. En todo caso cumpriranse as condicións que se estableceran para poder desenvolver os usos previstos, as de aplicación no ámbito no que se atope o edificio e cantas estiveran vixentes de rango superior ao municipal.

Sección Primeira: Condicións de calidade**Artigo 203. Calidade dos edificios**

O proxecto e a execución das edificacións procurarán a mellor estabilidade, durabilidade, resistencia, seguridade e economía de mantemento dos materiais empregados e da súa posta en obra. A tal efecto, seguirase a normativa vixente que sexa aplicable a cada caso e se cumprirá o especificado na normativa sectorial de aplicación.

Artigo 204. Estabilidade dos edificios

A estabilidade dos edificios xustificarase pola análise estrutural do facultativo correspondente, con referencia ás accións sobre a edificación previstas pola normativa de aplicación vixente.

Artigo 205. Illamento térmico

A edificación deberá cumprir coas condicións que en materia de illamento térmico determina a normativa vixente.

Artigo 206. Illamento acústico

A edificación deberá cumprir coas condicións que en materia de illamento acústico determina a normativa vixente sobre condicións acústicas dos edificios, así coma o especificado nas normas de Protección Ambiental deste Plan Xeral.

Artigo 207. Illamento do terreo

1. Sen prexuízo, no seu caso, do cumprimento do CTE e as NHV-2010, todo edificio se illará do solo (aínda que exista soto) por unha cámara de aire ou unha capa impermeable capaz de resistir unha previsible presión hidrostática, que o protexa das humidades.
2. Nas solucións construtivas dos elementos que compoñan a cimentación e as contencións resolverase a non transmisión de humidades por capilaridade ao interior do edificio.

Artigo 208. Illamento da auga de choiva

As cubertas e a envolvente xeral das edificacións e construcións cumpriran as funcións de revestimento, protección e evacuación da auga, asegurando a estanquidade e illamento fronte á auga e a neve.

Sección Segunda: Condicións de hixiene dos locais**Artigo 209. Definicións**

1. Defínese como *peza* a todo recinto independente situado nun edificio. A estes efectos, considérase *recinto independente* todo espazo delimitado por elementos de compartimentación de solo a teito e comunicado con outros espazos contiguos a través de ocos de paso.
2. Terá a consideración de *peza habitable* toda aquela que reúna as condicións para desenvolver nela actividades que impliquen a permanencia prolongada de persoas.
3. Defínese como *local* o conxunto de pezas contiguas no espazo e intercomunicadas, dedicadas ao desenvolvemento ou exercicio dunha mesma actividade.

Artigo 210. Peza exterior

Considérase que unha peza é exterior cando dispoña de polo menos un oco nunha fachada a:

- a) Vía pública ou espazo libre público.
- b) Espazo libre privado que cumpra as condicións mínimas fixadas nas presentes Normas Urbanísticas, que poderá ampliarse na Ordenanza de zona, ou a particular de planeamento que conteña a ordenación detallada.
- c) Patio, de cuarteirón ou parcela, coas dimensións que a tal efecto se regulen nas presentes Normas Urbanísticas.

Artigo 211. Ventilación

A ventilación de pezas e locais poderá resolverse mediante algunha das seguintes solucións, se prexuízo das limitacións que se establecen, para os distintos usos e, no seu caso, nas Ordenanzas:

- a) *Ventilación natural directa*: Mediante ocos abertos ou practicables directamente ao exterior.
- b) *Ventilación natural conducida*: Mediante condutos ou elementos similares que, sen interposición de elementos mecánicos, comuniquen o local ou peza co exterior, producíndose a renovación do aire pola diferenza de presión existente entre o interior e o exterior.
- c) *Ventilación forzada*: Mediante dispositivos mecánicos de impulsión ou extracción de aire.

Artigo 212. Iluminación

- 1. Tódalas pezas e locais disporán de iluminación que poderá resolverse de forma natural, mediante ocos ao exterior, ou de forma artificial, mediante sistemas propios de alumeado.
- 2. Toda peza disporá de alumeado artificial cun nivel de iluminación mínimo de 50 lux medidos sobre un plano horizontal situado a 75 centímetros do chan.

Artigo 213. Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso residencial

Toda peza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá as condicións de peza exterior, debendo dispoñer de ventilación e iluminación natural, conforme ás condicións que se establecen para vivendas nestas Normas. Asemade cumprirán, en todo caso, as condicións do CTE e as NVH-2010 ou disposicións que as substitúan.

Artigo 214. Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso non residencial

- 1. Toda peza adscrita a un local de uso non residencial disporá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturais.
- 2. Admitirase, non obstante, a ventilación forzada destas pezas se garántase a renovación de aire e aporte de aire exterior, que esixe a normativa específica, en función do destino da peza e a súa ocupación previsible.
- 3. Admitirase, igualmente, a iluminación artificial destas pezas se garántese a existencia de niveis de iluminación axeitados.
- 4. Nas pezas nas que se desenvolvan actividades de traballo e non dispoñan de ocos de iluminación natural, o nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.
- 5. Naquelas pezas habitables adscritas a usos non residenciais, pero que, a estes efectos, poden ser asimilables ao uso residencial, tales como habitacións de centros hospitalarios, etc., o Concello esixirá o cumprimento das condicións especiais de ventilación e iluminación sinaladas para as pezas adscritas a locais de uso residencial.
- 6. Os locais nos que se desenvolvan actividades que, polo proceso produtivo que se leva a cabo ou outras circunstancias, requiran condicións especiais, quedarán eximidos do

cumprimento das establecidas neste artigo, debendo cumprirse, en todo caso, as disposicións contidas na lexislación laboral aplicable.

Artigo 215. Pezas habitables inferiores á planta baixa

1. A instalación en plantas inferiores á baixa de pezas habitables adscritas ao uso residencial unicamente poderá efectuarse nas condicións que se establecen nestas Normas.
2. A instalación en plantas inferiores á baixa de pezas habitables adscritas a usos non residenciais, será admisible se se compren as condicións de ventilación e iluminación sinaladas no artigo anterior e as condicións de seguridade que sexan de aplicación de acordo co disposto na normativa específica.
3. Toda peza situada nunha planta inferior á baixa, que non constitúa local independente, deberá estar vinculada a un local de planta baixa, resolvéndose a súa necesaria conexión mediante comunicación e accesos que cumpran as condicións esixidas pola normativa aplicable.

Artigo 216. Escurecemento de pezas habitables

1. No uso residencial tódalas pezas habitables, con excepción das cociñas, estarán dotadas de sistemas que permitan o seu escurecemento temporal, mediante sistemas fixos, o no seu defecto, contarán coas medidas que faciliten a instalación de ditos sistemas polos usuarios.
2. Noutros usos non residencias, pero asimilables ao uso residencial, tales como habitacións de centros hospitalarios, etc., cumpriran as condicións que, no seu caso, estableza a normativa sectorial aplicable propia do uso.

Sección Terceira: Condicións de hixiene dos edificios

Artigo 217. Patios

1. Enténdese por *patio* todo espazo non edificado delimitado por fachadas dos edificios; tamén será considerado como tal calquera espazo non edificado, cuxo perímetro estea rodeado pola edificación nunha dimensión superior as dúas terceiras partes (2/3), da súa lonxitude total.
2. En función á súa situación no edificio, distínguense as seguintes clases:
 - a) Patio de cuarteirón: É aquel patio situado no interior dun cuarteirón, que está definido graficamente polas aliñacións interiores da edificación ou de outras condicións de edificación impostas polo planeamento xeral, para que, xunto coas parcelas lindantes, forme un espazo libre.
 - b) Patio interior ou de parcela: É o situado no interior do espazo edificable da parcela. Distínguense dúas categorías:
 - i) Pechado: cando está pechado por tódolos seus lados e ser susceptible de ser pechado por edificacións lindantes.

- ii) Aberto: cando está aberto nun ou máis lados, situándose nalguna das fachadas exteriores da edificación.
- c) Patio inglés: É o patio en fachada exterior por debaixo da rasante da beirarrúa ou do terreo, e sempre situado dentro da parcela edificable, cunha anchura máxima de 2,00 metros e unha lonxitude máxima de 5,00 metros. Só poderán situarse cando a xuízo dos Servizos Técnicos Municipais non afecte ou supoña unha incidencia negativa no contorno onde se pretenda situar.

Artigo 218. Patios interiores ou de parcela

Os patios interiores ou de parcela cumprarán, ademais das condicións mínimas establecidas en canto a iluminación e ventilación, tanto no CTE-DB-HS como nas NHV-2010 ou normativa que as substitúa, as condicións dimensionais seguintes:

1. En vivendas unifamiliares illadas: Os patios deberán poder inscribir un círculo con diámetro mínimo un terzo da altura maior dos paramentos que o encadren ($h/3$), cun mínimo de 3,00 metros.
2. Noutras tipoloxías edificatorias: As vistas rectas tomadas no eixo de calquera oco de calquera peza habitable e o seu paramento enfrontado do patio interior ou de parcela non poderán ser en ningún caso inferiores a 3,00 metros. Os patios deberán poder inscribir un círculo, en función do uso das pezas que sobre o que recaian e en relación coa altura (h) correspondente ata a intersección da cara inferior do forxado que forma o teito da última planta co plano das fachadas que o encadren, que cumpra as relacións dimensionais seguintes:

PEZA OU LOCAL	DIAMETRO DO CIRCULO INSCRITO
Pezas habitables, agás cociña	$h/3$ cun mínimo de 3 metros
Cociña	$h/4$ cun mínimo de 3 metros
Pezas non habitables	$h/4$ cun mínimo de 3 metros

3. Os entrantes ou retallos terán unha profundidade máxima de unha vez e media a súa embocadura, que terá á súa vez unha dimensión mínima de 2,00 metros. Os ocos que abran a estes espazos distarán polo menos 3,00 metros de calquera outro paramento, medida esta distancia no seu eixo, agás que correspondan a baños ou escaleiras, en cuxo caso poderá ser de 2,00 metros.
4. Os patios interiores que abran a patios de cuarteirón e outros espazos interiores, axustaranse ás mesmas condicións impostas anteriormente para entrantes e retallos, sempre que os espazos aos que abran cumpran a condición de poder inscribir un círculo de diámetro igual ou maior dun terzo ($1/3$) do paramento máis alto que o encadre, cun mínimo de 3,00 metros, considerando a estes efectos, as determinacións máximas previstas no Plan Xeral cando estes espazos non se achen totalmente consolidados ou sexan susceptibles de aproveitamentos distintos aos existentes.
5. Nas edificacións existentes poderán manterse os patios coas súas dimensións ou formas, podendo autorizar, sen adaptar os patios as condicións deste Artigo, obras de restauración, conservación, consolidación e obras de rehabilitación e acondicionamento ou limitadas a reestruturación puntual.

Artigo 219. Patíns

Os patíns de ventilación e iluminación (enténdese por tales os patios con algunha dimensión menor que a regulamentaria) autorizáranse exclusivamente nos supostos de obras de restauración, conservación ou mantemento, consolidación e reparación, exteriores e de reconstrución, se aos mesmos non abren ocos pezas habitables (agás se estas abren outros ocos á fachada ou patio), sempre que teñan un lado mínimo de 1,00 metro e quede garantido o acceso aos mesmos para rexistro e limpeza.

Artigo 220. Patios acaroados a lindeiros, patios abertos e patios mancomunados

1. Os patios acaroados a lindeiros e os abertos cumprirán as condicións anteriores establecidas para os patios interiores ou de parcela, considerándose paramento frontal dos patios acaroados o lindeiro e, nos patios abertos, a liña de edificación.
2. Para que un patio acaroadado a lindeiro poda considerarse común a dúas parcelas lindantes, para completar as dimensións mínimas do patio, debe constituírse a mancomunidade ou o dereito real de servidume entre ambas propiedades, mediante escritura pública inscrita no Rexistro da Propiedade.
3. Esta servidume non poderá cancelarse sen autorización do Concello nin en tanto subsista algún dos edificios cuxos patios requiren este complemento para alcanzar a dimensión mínima.
4. Os patios mancomunados poderán dividir a súa planta inferior con reixas ou cancelas, pero non con obra de fábrica.

Os lindeiros de parcela de patios acaroados non mancomunados poderán pechase con muro de fábrica de 2,00 metros de altura máxima a contar dende o chan do patio máis alto.

Artigo 221. Patios abertos acaroados á fachada

1. Os patios abertos á fachada cumprirán as condicións adicionais seguintes:
 - a) Cumprirán as condicións indicadas para os recuamentos.
 - b) A lonxitude da fronte aberta non será inferior a 3,00 metros, dimensión mínima que non poderá reducirse con voos de ningún tipo.
 - c) A profundidade, medida normalmente ao plano de fachada e dende a aliñación do edificio (polo tanto sen considerar os voos sobre esta última nin, no seu caso, as terrazas entrantes), será como máximo unha vez e media a fronte aberta; todo iso, agás que se trate dunha pasaxe peonil descuberto, de acceso a patio de cuarteirón.
2. No terán a consideración de patio aberto á fachada aqueles recuamentos cuxa profundidade medida normalmente ao plano da fachada sexa igual ou inferior a 1,50 metros. Neste caso, a lonxitude da fronte aberta non terá limitación algunha, debendo ser a profundidade igual a esta, e non admitíndose ocos nos paramentos laterais.

Artigo 222. Condicións xerais dos patios

1. O pavimento dos patios non poderá estar a máis dun metro por enriba ou debaixo do solo de calquera dos locais que abran a el. Deberá preverse o acceso aos mesmos dende un espazo público, zona libre privada, portal, caixa de escaleiras ou outro espazo comunitario.
2. Para determinar as dimensións mínimas, a altura dos paramentos medirase no caso máis desfavorable, dende o nivel do pavimento do patio ata a intersección da cara inferior do forxado que forma o teito da última planta co plano da fachada do edificio.
3. As dimensións mínimas dos patios se manterán en toda a súa altura, sen computar, no seu caso, a maior distancia dos paramentos aliñados. Estes se admitirán sen límite, cando estean por enriba da abertura mínima; e ata un máximo de 1,50 metros, cando conteñan ocos de pezas habitables en niveis inferiores.
4. As vistas rectas contaránse a partir do paramento exterior do muro cando os ocos sexan ventás, e dende o punto máis saínte cando existan ou se prevexan corpos saíntes. Nin as vistas rectas mínimas nin as dimensións mínimas dos patios poderán reducirse con voos de ningún tipo, agás os da cornixa.
5. Os paramentos exteriores dos patios de cuarteirón e dos abertos á fachada ou exteriores decoraranse cos mesmos materiais e características que as fachadas. Os patios de parcela deben quedar revestidos con material impermeable, vítreo ou vitrificado de cor clara, que se especificará de forma expresa no proxecto.
6. Os solos dos patios deberán dispoñerse de forma que as augas discorran con facilidade, a cuxo fin se lles dará a caída conveniente cara un ou máis sumidoiros. Prohíbese que o terreo natural ou achadizo forme o pavimento do patio, o cal deberá construírse con laxe, lastro, baldosa, asfalto ou outro material análogo. Sen embargo, cando as dimensións do patio permitan convertelo en xardín, poderá facerse sempre que contra os muros do edificio se estableza unha beirarrúa de un (1) metro de anchura polo menos, formada con materiais impermeables e establecida de forma que presente caída cara o exterior. Esta última prescrición observárase nos patios de parcela abertos, arredor de edificios illados que se achen rodeados de xardíns ou terras de labor.
7. Nos patios, agás que nas Ordenanzas particulares, planeamento de desenvolvemento ou fichas dos polígonos do presente Plan Xeral determínese o contrario, non se admitirán construcións de ningún tipo, agás as saídas de ventilación ou de iluminación de plantas inferiores. Cando se permitise a ocupación dos patios en planta baixa, a cubrición destes non poderá situarse a menos de tres (3) metros da aliñación de fachada se existira algún oco de iluminación ou ventilación correspondente á peza habitable. En todo caso, a cota máxima superior da cuberta interior non poderá superar en 1,20 metros a cota do piso de calquera peza habitable na primeira planta do edificio, non podendo superar o 15% de pendente.
8. Pode admitirse a cubrición dos patios con claraboias e lucernarios translúcidos, sempre que estes elementos deixen un espazo perimetral desprovisto de calquera tipo de peche (entre os muros do patio e o elemento de cubrición) que permita unha superficie de ventilación de 1,20 veces a superficie (da abertura mínima) do patio.

Capítulo 7. Condicións das dotacións e servizos dos edificios

**Artigo 223. Definición**

1. Son dotacións de servizo dun edificio todas aquelas destinadas a prover ao mesmo das condicións axeitadas para o seu bo funcionamento conforme ao uso previsto.
2. As dotacións de servizo dun edificio clasifícanse en obrigatorias e facultativas, entendéndose estas como as que potestativamente poden instalarse nun edificio para mellorar ou complementar as súas condicións de habitabilidade, seguridade, confort ou hixiene.

Artigo 224. Aplicación

1. As condicións das dotacións e servizos dos edificios aplicaranse a tódolos tipos de "*obras de nova edificación*" e aos de "*reestruturación xeral*", así como aos locais resultantes de obras nas que polo nivel de intervención sexa posible a existencia do mesmo.
2. Sen prexuízo do anterior, deberán cumprirse a normativa de carácter xeral ou sectorial que sexa aplicable.
3. O deseño das distintas instalacións efectuarase con criterios de fomento do aforro enerxético, redución da contaminación e de reciclaxe.

Sección Primeira: Dotación de abastecemento de auga**Artigo 225. Dotación de auga**

1. Todo edificio debe dispoñer de servizo de abastecemento de auga corrente potable e rede interior de distribución ata os puntos de consumo de auga previstos, coa dotación suficiente para as necesidades propias do seu uso.
2. Disporase dunha billa de corte xeral e batería de contadores de tódolos locais de subministro, que se situará en armario ou cuarto de instalacións destinado a ese fin, de acordo co establecido na normativa vixente. A instalación de contadores realizarase mediante aparellos homologados polo organismo competente e autorizados polo Concello.
3. Nas parcelas, edificios ou actividades nas que, polo seu especial destino, non exista suficiente presión de auga na rede ou se precisen presións maiores por razóns de seguridade, deberanse instalar grupos autónomos de presión.
4. A rede interior de auga potable abastecerá tódolos lugares de aseo, de preparación de alimentos e cantos outros sexan necesarios para cada actividade. En todo edificio deberá preverse a instalación de auga quente nos aparatos sanitarios destinados ao aseo das persoas e á limpeza doméstica.

Sección Segunda: Dotación de subministro de enerxía**Artigo 226. Dotación de electricidade**

1. Todo edificio contará con instalación interior de enerxía eléctrica conectada ao sistema xeral de subministro ou outros axeitados de xeración propia.

2. As instalacións de baixa tensión estarán calculadas para a potencia necesaria, provendo as necesidades de enerxía para servizos (alumeado, calefacción, etc.) e para os usos previstos, de acordo coas condicións de dotación marcadas nas instrucións e Regulamentos específicos.
3. En todo edificio no que houbese instalacións diferenciadas (por consumidor) disporase un local con características técnicas axeitadas para albergar de forma concentrada os contadores individualizados e os fusibles de seguridade, debendo este destinarse exclusivamente á centralización, e situado preferentemente na planta baixa ou no primeiro soto, agás existencia de niveis freáticos altos con risco de inundación.
4. Para que as empresas distribuidoras podan determinar con antelación suficiente o crecemento das súas redes e as previsións de cargas nos seus centros de transformación, os propietarios dos edificios en proxecto, antes de iniciar as obras, facilitarán á empresa que realizará o subministro de enerxía eléctrica toda a información que esta necesite para deducir os consumos e cargas que produciranse.
5. Admítase a instalación de paneis fotovoltaicos de xeración de enerxía eléctrica, colocados preferentemente na coroa dos edificios ou sobre estruturas axeitadas.
6. De conformidade coa ITC-BT-10 ou normativa de aplicación que a substitúa, establecerase a correspondente previsión de potencia para vehículos eléctricos nos aparcamentos ou estacionamentos colectivos
7. En tódalas edificacións esixirase a posta a terra, tanto das instalacións como da estrutura.

Artigo 227. Grupos electrógenos

1. Agás supostos excepcionais que requiran a utilización de grupos electrógenos como subministro principal, estes se considerarán como instalacións de emerxencia.
2. No seu caso, cumprirán as condicións seguintes:
 - a) A súa situación non ocupará plantas por enriba do nivel do solo. Estarán instalados en recintos independentes, cumprindo as condicións das salas de máquinas.
 - b) O almacenamento de combustible no mesmo local que o grupo non superará os 50 litros en gasolina ou os 300 litros en gasóleo.
 - c) Os locais contarán con ventilación natural directa, dimensionada de forma que garanta non só o subministro de osíxeno para a combustión do motor, senón tamén a correcta renovación do aire do local e, en todo caso, impedindo que se produzan fenómenos de depresión, especialmente na posta en marcha do equipo.
 - d) O grupo motor contará con evacuación directa de gases de combustión ao exterior, mediante conduto regulamentario, así coma silenciador de saída.
 - e) O local contará con sumidoiro, conectado á rede mediante cámara intermedia.
 - f) Tanto o local como a porta estarán insonorizados e a maquinaria apoiarse sobre bancada con elementos elásticos antivibratorios.

Artigo 228. Centros de transformación

1. De acordo coa normativa sectorial aplicable, cando se constrúa un local, edificio ou agrupación destes cuxa previsión de cargas exceda de 100 KVA ou cando a demanda de potencia dun novo subministro sexa superior a esa cifra, a propiedade do inmoble deberá reservar un local destinado a montaxe da instalación dun centro de transformación.
2. A efecto destas Normas, os centros de transformación de enerxía clasifícanse nos catro tipos seguintes:
 - a) En local soterrado.
 - b) En local de edificio.
 - c) Transfocabinas.
 - d) De intemperie.
3. En ningún caso, agás para un uso público, autorizarase a ocupación de vías públicas nin de espazos libres públicos para a instalación de centros de transformación nin de elementos accesorios dos mesmos, tales como accesos, ventilacións, etc.

Excepcionalmente, en solo urbano e en solo de núcleo rural, poderá admitirse polo Concello a súa disposición soterrada baixo zonas públicas.

Artigo 229. Centros de transformación en local soterrado

1. Ademais da excepcionalidade citada no artigo anterior, autorízanse os centros de transformación en local soterrado en zonas libres de propiedade privada que non formen parte de recuamentos obrigatorios.
2. Os locais onde se sitúen serán de obra de fábrica ou formigón debidamente impermeabilizada e contarán con drenaxe por gravidade. En caso de non poder realizalo, admitiranse sistemas automáticos de achique, sempre e cando estean duplicados, por razóns de seguridade.
3. A súa ventilación será por tiro natural, a través de reixas, as cales estarán dimensionadas para garantir un mínimo de seis renovacións por hora en réxime de plena potencia. As reixas de saída de aire quente estarán a unha distancia mínima (medida entre eixos) de 2,00 metros de outros ocos de fachada.

Artigo 230. Centros de transformación en locais de edificios

1. Só poderán situarse en planta baixa ou no primeiro soto e os accesos serán preferentemente dende o exterior dos edificios ou dende as súas zonas de uso común. En edificios industriais poderán comunicar con locais destinados a outros usos, mediante vestíbulo de illamento e con dobre porta de peche automático. En caso de comunicar cun garaxe-aparcadoiro, contarán con outra saída a efectos de emerxencia.
2. Non se permiten transformadores con illamento combustible. En caso de utilización de piralenos ou similares, deberá anunciarse no acceso do local.
3. Na comunicación do sumidoiro coa rede de sumidoiros existirá un depósito intermedio cunha capacidade mínima de acordo coas normas da compañía subministradora.

4. A ventilación poderá ser natural ou forzada. No caso de ventilación natural, as reixas de saída do aire quente deberán distar entre eixos de oco, como mínimo, dous (2) metros de ocos de ventá ou tomas de aire de outras actividades. No caso de ventilación forzada, o punto de evacuación da mesma distará ao menos cinco (5) metros de ventás ou tomas de aire. En caso de utilizarse a rede de ventilación do edificio, contará con reixas cortalumes en admisión e en expulsión, e a mesma condición esixirase en caso de comunicar con locais destinados a garaxe aparcamento.
5. Cando nun edificio exista un centro de transformación, colocarse unha placa anunciadora de tal circunstancia nun lugar visible do acceso, para advertir aos servizos de bombeiros e de protección civil, en caso de sinistro. Esta placa describirá o tipo de centro, a súa situación dentro do edificio e/ou parcela e as tensións primarias e secundarias do centro.

Artigo 231. Transfocabinas

1. As transfocabinas de superficie, prefabricadas ou non, estarán situadas en zonas libres de propiedade privada que non formen parte de recuamentos obrigatorios.
2. Neste tipo de transformadores non se permitirá o acceso de liñas aéreas, nin a través de poste sustentador, admitíndose unicamente a entrada e saída soterrada de cables.

Artigo 232. Centros de transformación de intemperie

Non se permiten, agás en instalacións provisionais.

Artigo 233. Combustibles

O almacenamento, tratamento, distribución e emprego de combustibles se aterá exactamente á normativa específica, en cada caso particular.

Artigo 234. Cuartos de caldeiras

1. A efecto destas Normas, inclúense neste apartado tanto os locais destinados aos equipos de calefacción de edificio como os destinados a instalacións tales como cambiadores de calor, subestación en redes centralizadas de calefacción, etc.
2. As instalacións de calefacción por combustibles gasosos ou líquidos se aterán á súa regulamentación específica.
3. As caldeiras, cambiadores, etc., se instalarán en locais especiais para este uso, con ventilación natural ou forzada e cumprindo as condicións que se establecen no CTE.
4. As caldeiras de calefacción individual son permisibles en recintos de estancia ou paso, sempre que os elementos compartimentadores do recinto permitan a entrada do aire de combustión necesario e que non dispoñan de materias combustibles, a menos dun metro no seu contorno, sen a debida protección.
5. Prohíbese a utilización de caldeiras de calefacción para incinerar residuos ou materiais non incluídos como combustibles na súa documentación técnica.
6. Non se permite a instalación de novas caldeiras de calefacción a base de combustibles sólidos fósiles (carbón), debendo adecuarse as instalacións dos edificios á vixente

regulamentación específica na materia, así coma ás normas de protección medioambiental que sexan de aplicación.

Artigo 235. Gas enerxético

1. Os edificios que inclúan o gas entre as súas fontes de enerxía deberán cumprir na súa instalación as condicións impostas por regulamentación específica e en todo caso as normas propias da compañía subministradora.
2. Sen prexuízo do cumprimento da normativa específica, os tanques de gases licuados de petróleo (GLP) para consumos industriais ou de servizo, propios de edificios, só poderán instalarse no exterior destes e cumprindo as disposicións vixentes na materia. Poderán ser soterrados ou de superficie e, neste último caso, rodearase o recinto con pantalla vexetal. Quedan prohibidas as instalacións de depósitos de GLP en solo e subsolo de vías públicas, podendo instalarse en espazos libres de propiedade privada cando non estean afectados por recuamentos obrigatorios.

Artigo 236. Combustibles líquidos

1. Cando se usen combustibles líquidos derivados do petróleo, as instalacións para o seu almacenamento axustaranse ao establecido pola regulamentación específica.
2. Os depósitos de combustibles líquidos admítense tanto no exterior coma no interior dos edificios, e poden ser soterrados ou de superficie. Cando sexan de superficie e no exterior, estarán valados con pantalla vexetal.
3. Prohíbese instalalos no solo e subsolo de vías públicas. Poderán estar en espazos libres de propiedade privada que non estean afectados por recuamentos obrigatorios.
4. A boca de carga cumprirá as condicións que fixan os regulamentos da materia, debendo emprazarse no interior da parcela.
5. O conduto de ventilación do tanque terá a súa boca de descarga a un mínimo de 3,00 metros sobre o chan e a 2,00 metros de calquera oco de fachada ou toma de aire.

Artigo 237. Combustibles sólidos

1. As caldeiras e queimadores cumprirán a normativa sectorial que lles sexa de aplicación; contarán cos filtros e medidas correctoras suficientes para adecuar a emisión de fumes, gases e outros contaminantes ao menos ata os niveis que se establezan nas Normas de Protección Ambiental.
2. Os edificios con sistemas de calefacción por combustibles sólidos contarán co acceso no interior da parcela, cunha trapela ou tolva para efectuar a descarga. A retirada de escoura e cinzas levarse a cabo cumprindo as condicións de protección ditas anteriormente.

Sección Terceira: Dotación de sistemas de evacuación**Artigo 238. Augas pluviais**

1. O desaugadoiro das augas pluviais farase mediante un sistema de recollida por baixantes, ata os sumidoiros que as conduzan ao sumidoiro urbano ou por vertido libre na propia parcela cando se trate de edificación illada.
2. Se non existiran sumidoiros urbanos fronte ao inmovible, as augas pluviais deberán conducirse por debaixo da beirarrúa ata a cuneta.
3. As baixantes de pluviais poderán dispoñerse exteriormente sobre a fachada do edificio, debendo neste caso quedar embebidas en todo o paramento vertical da planta baixa, agás no caso de edificación illada, na que esta condición non será obrigatoria. Nos edificios existentes que non cumpran esta condición, as baixantes en fachada deberán modificarse cando se pretenda realizar obras de reforma nas fachadas, agás as de branqueos, pintura e revoque.

Artigo 239. Augas residuais

1. Todo edificio ou actividade disporá dun sistema de evacuación ata a rede pública de sumidoiros das augas residuais xeradas. Cumprirase a normativa sectorial ou regulamentos de aplicación.
2. As baixantes de augas fecais non poderán dispoñerse exteriormente, sobre fachadas do edificio que dean fronte a espazos exteriores accesibles.
3. Nas acometidas de cada un dos aparellos á rede de sumidoiros ou baixantes debe haber un sifón ou tapón hidráulico que impida o paso do olor dos entubados de evacuación ata o ambiente do local no que estea o aparello.
4. Os encontros das baixantes coas redes horizontais de saneamento faranse mediante arquetas, agás en colectores con tapas de rexistro.
5. A instalación de evacuación de augas residuais deberá acometer á rede xeral a través dunha arqueta ou dun pozo de rexistro, entre a rede horizontal de saneamento e o sumidoiro.
6. Cando reciba augas procedentes de garaxes, aparcamentos colectivos ou outros locais con actividade semellante, disporase unha arqueta separadora de lodos e graxas antes da arqueta ou pozo xeral de rexistro.
7. As industrias que polas súas especiais características o precisen deberán contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos ou físico-químicos, para eliminar das súas augas residuais os elementos non inocuos. En ningún caso, as augas residuais depuradas, natural ou artificialmente, deberán engadir á rede de sumidoiros compoñentes tóxicos ou perturbadores por enriba dos límites que fixe a normativa aplicable.

Artigo 240. Fumes e gases

1. Para a evacuación de fumes e gases estarase ao que dispoñan as condicións de seguridade e a normativa específica aplicable.

2. Non se poderán instalar saídas libres de fumes por fachadas, patios ou ocos de fachada, debendo estar provistos os correspondentes condutos de evacuación de fumes procedentes da combustión do adecuado illamento térmico; agás as saídas de caldeira e quentadores estancos de gas a patio ou a fachada cando se realicen mediante proxecto unitario sobre a mesma.

Artigo 241. Evacuación de residuos sólidos urbanos

Agás as vivendas unifamiliares, en tódolos edificios, de conformidade co disposto no *apartado HS2 Recollida e evacuación de residuos* do CTE-DB-HS incluída no Código Técnico da Edificación (CTE), será obrigatorio:

1. Dispoñer dun local con capacidade e dimensións axeitadas para o almacenamento de cubos de lixo e de reserva para reciclado, con acceso dende zona común do edificio.
2. O local cumprirá ademais as condicións seguintes:
 - a. Estará dotado de iluminación eléctrica; toma de auga para limpeza; sumidoiro sifónico e desaugadoiro e conduto de ventilación propia.
 - b. Os seus paramentos verticais estarán revestidos con material impermeable, vítreo ou vitrificado de cor clara. O solado será igualmente impermeable e de fácil limpeza, e formará pendente cara o sumidoiro.
 - c. Prohíbense os trituradores de lixos ou residuos con verquido á rede de sumidoiros.

Sección cuarta: Dotacións para comunicacións

Artigo 242. Antenas

1. Nos edificios de vivenda colectiva e no resto, cando se prevexa a instalación de equipos receptores de televisión e radio en locais de distinta propiedade ou usuario, se instalará antena colectiva e rede de puntos de toma de televisión e radiodifusión en frecuencia modulada. Cando o elemento a instalar sexa unha antena receptora de sinais de televisión vía satélite, esta deberá emprazarse onde supoña un menor impacto visual para o medio e sempre onde sexa menos visible dende os espazos públicos.
2. Poderán instalarse antenas individuais de telecomunicacións destinadas a radioaficionados, empresas, radioteléfonos, televisión por satélite, etc., sempre que se axusten ás disposicións vixentes sobre a materia, sempre que contén coa autorización previa expresa dos Servizos Técnicos Municipais e nas condicións que os mesmos establezan, debendo procurarse a minoración do impacto visual.
3. No deseño e cálculo das estruturas contarase coa posibilidade de existencia de ventos de 120 Km/hora.
4. O esquema de radiación deseñarase de forma que se respecte o das próximas, non debendo producir interferencias de ningún tipo en instalacións e equipos alleos.
5. As antenas que se instalen nas cubertas dos edificios non poderán superar unha altura de catro (4) metros por enriba da altura total máxima do edificio, agás que por razóns técnicas xustificadas o fixeran imprescindible, en cuxo caso, os Servizos Técnicos Municipais poderán impoñer as oportunas medidas correctoras do impacto visual que puidera xerarse.

Artigo 243. Rede telefónica e telecomunicacións

1. Será de aplicación a normativa sectorial en materia de telecomunicacións.
2. En tódolos edificios preveranse canalizacións para a instalación de telefonía, con independencia de que se realice ou non a conexión ao servizo. Nas edificacións colectivas ou de vivenda colectiva preverase tamén a intercomunicación en circuíto pechado dentro do edificio, dende o portal ata cada unha das vivendas.
3. No exterior dos edificios, as redes serán soterradas, non permitíndose a colocación pola fachada da edificación.
4. As centrais telefónicas cumprirán as condicións xerais das instalacións e as específicas deste uso industrial.
5. As redes de comunicación e difusión por cable cumprirán as mesmas condicións que as redes telefónicas, sendo de aplicación a normativa vixente nesta materia.

Artigo 244. Caixas de correo

Todo edificio (ou conxunto de edificios dentro dunha parcela) disporá de caixas de correspondencia nun lugar facilmente accesible dende zona común para os servizos de Correos, en número e coas características regulamentarias, debendo dispoñer de dúas caixas máis que o número de vivendas e locais do edificio para uso da comunidade de propietarios e para o servizo de Correos.

Sección Quinta: Dotación de aparcamento**Artigo 245. Aparcadoiros**

1. As edificacións disporán do espazo necesario para o estacionamento dos vehículos dos seus usuarios. Esta dotación contemplará a correspondente a espazos non edificadas destinados ó desenvolvemento dunha actividade.
2. A dotación de servizo de aparcamento determinarase en función do uso ó que se destinen os edificios, da súa superficie, da súa localización e, se é o caso, do número previsible de usuarios, de acordo cos criterios establecidos nestas Normas.

Sección Sexta: Outras dotacións**Artigo 246. Calefacción e climatización**

1. Todo edificio no que se prevea a presenza habitual e continuada de persoas disporá dun sistema de calefacción que permita o mantemento, nos distintos locais e pezas do edificio, dunha temperatura adecuada en función da actividade que se desenvolva en cada un deles. Esta instalación poderá complementarse mediante un sistema de ventilación ou de ar acondicionado, podendo integrarse todos eles nunha única instalación de climatización.
2. O deseño das instalacións efectuarase sobre os criterios de aforro enerxético e minimización da contaminación.

Artigo 247. Condicións da maquinaria e instalación de ventilación e climatización

1. No caso de ventilación artificial ou climatización, as condicións de evacuación do aire ao exterior axustaranse as condicións deste artigo.
2. Para volumes de aire evacuado ó exterior de ata tres (3) metros cúbicos por segundo, o punto de saída distará como mínimo un oitenta (1,80) metros da parte practicable de calquera oco situado nunha cota superior. A altura mínima sobre a aceira ou nivel do solo será de dous (2) metros, e as características e orientación das reixas serán tales que garantan a expulsión do aire ao centro da calzada.

No suposto que entre o punto de evacuación do aire e a parte practicable do oco se interpoña un obstáculo de polo menos dous (2) metros de lonxitude, e de cero cincuenta (0,50) metros de voo, a distancia medirase mediante a suma dos segmentos que formen o percorrido máis corto entre o punto de evacuación e a parte practicable do oco afectado.

A distancia mínima entre a saída de aire e a parte practicable de calquera oco situado en distinto paramento será como mínimo de 6m.

Para o caso de descargas verticais do aire, a distancia mínima en proxección horizontal a calquera fachada na que exista un oco practicable a nivel superior, será de tres (3) metros. Se o conduto de evacuación superase o nivel do bordo inferior dun oco practicable, a proxección perpendicular do mesmo sobre a fachada non coincidirá con ningún oco practicable.

3. Para volumes de aire superiores a tres (3) metros cúbicos por segundo, a evacuación deberá realizarse a través de conduto á cuberta da edificación.
4. As descargas de aire correspondentes a equipos de transferencia de masas de auga en corrente de aire, tales como torres de refrixeración e condensadores evaporativos con circuío aberto de líquido de refrixeración, deberán axustarse ás determinacións do Decreto 9/2001 da Xunta de Galicia sobre criterios para a prevención da lexionela, ou norma que o substitúa, e estarán como mínimo a unha cota de dous (2) metros por enriba da parte superior de calquera elemento ou lugar que se precise protexer, cando a distancia horizontal a eles sexa inferior a dez (10) metros.
5. Todo aparato ou elemento das instalacións de ventilación e de climatización dos locais, agás as reixas, deberanse instalar no seu interior, non permitíndose a súa localización en fachadas nin en patios, e en ningún caso poderán sobresaír dos paramentos das fachadas, nin constituír un elemento discordante na composición das mesmas. Só en casos excepcionais, cando se trate de instalacións xerais do edificio, permítese a súa instalación en cuberta, sen sobresaír da liña da cuberta máxima permitida, e extremando as condicións de insonorización para evita-la transmisión de molestias na súa contorna, que pode incluí-lo seu encapsulado e o tratamento dos ocos de transferencia de aire mediante silenciadores acústicos.
6. As condicións de instalación dos distintos elementos que compoñen as citadas instalacións, cumpriran co indicado na normativa sectorial vixente contra a contaminación acústica, e non superalos límites máximos de transmisión de rúidos e vibracións naquela contemplados.
7. A maquinaria e as instalacións precisas para o desenvolvemento das actividades axustaranse ás condicións e limitacións establecidas para as instalacións do uso industrial.

Artigo 248. Aparellos elevadores

1. Sen prexuízo de maiores restricións que puidesen establecerse nas condicións particulares dos usos, deberán dispor de ascensor todos aqueles edificios nos que sexa necesario salvar no seu interior unha diferenza de altura superior a oitocentos oitenta (880) centímetros entre cotas de piso, incluídas as plantas baixo rasante non destinadas exclusivamente a instalacións.
2. Da obriga sinalada no apartado anterior quedan excluídos os edificios destinados a vivenda unifamiliar e aqueles nos que se xustifique a improcedencia de instalar esta dotación de servizo.

Artigo 249. Características dos aparellos elevadores

1. Serán de aplicación as condicións establecidas tanto no Decreto 35/2000, de 24 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, como no apartado SUA 9. Accesibilidade do DB-SUA do Código Técnico da Edificación (CTE), ou normativas que as substitúan.
2. A instalación de montacargas para o transporte de mercadorías, plataformas elevadoras, escaleiras mecánicas, cintas transportadoras ou tapices rodantes en rampla non cubrirá a necesidade de dispor de ascensor, agás en casos excepcionais de edificios destinados a usos industrial ou terciario, nas súas clases comercial ou oficinas, nos que se xustifique que o servizo de transporte vertical de persoas poderá realizarse mediante escaleiras mecánicas ou solucións similares. Estes sistemas deberán complementarse mediante ascensores ou rampas móbiles para o desprazamento vertical de persoas con mobilidade reducida.
3. O número de ascensores a instalar determinarase en función do número previsto de usuarios e do de plantas servidas e o establecido nas Normas de Uso do Libro Terceiro.
4. Cada desembarque de ascensor terá comunicación directa ou a través de zonas comúns de circulación coa escaleira. Para estes efectos consideraranse zonas comúns de circulación os garaxes e os corredores de servizo a locais comunitarios de instalacións, faiados ou arquivos. En edificacións residenciais que así lo consideren, haberá, ademais dun servizo de ascensor que cumpra as condicións anteriores, ascensores de acceso directo ás vivendas.

Artigo 250. Pararraios

1. Sen prexuízo da aplicación e o disposto no apartado *SUA 8 Seguridade fronte ao risco causado pola acción do raio* no DB SUA do Código Técnico da Edificación (CTE) e demais normativa sectorial correspondente, a instalación de pararraios realizarase nos edificios e instalacións onde se manipulen sustancias tóxicas, radioactivas, explosivas ou facilmente inflamables, segundo o seu índice de risco, e naqueles nos que, pola topografía ou polas características urbanísticas e/ou do propio edificio, só ou en relación coa contorna (árbores e edificios lindantes), se precise. Serán preceptivos tamén en edificios con anuncios luminosos na súa coroa.
2. Excepcionalmente se exceptúa da súa instalación, cando a xuízo dos servizos competentes, sexa inconveniente a súa instalación.

Capítulo 8. Condicións de seguridade nos edificios

Artigo 251. Aplicación

As condicións de seguridade nos edificios aplicaranse a tódolos tipos de "*obras nos edificios*" e "*obras de nova edificación*", sen prexuízo do establecido na normativa municipal e supramunicipal de obrigado cumprimento, e en particular, a referente a supresión de barreiras arquitectónicas e prevención e protección contra incendios.

Artigo 252. Sinalización nos edificios

1. Todo edificio deberá estar sinalizado exteriormente para a súa identificación, de forma que sexa claramente visible de día e de noite. Os Servizos Municipais indicarán no lugar no que deben exhibirse os nomes das rúas e aprobarán a forma de exhibir o número do edificio.
2. Nos edificios de uso público sinalizaranse convenientemente:
 - a) As saídas e escaleiras de uso normal ou de emerxencia.
 - b) Os aparellos de extinción de incendios e os sistemas e mecanismos de evacuación en caso de sinistro.
 - c) Os accesos e os servizos, cuartos de maquinaria e a situación dos teléfonos.
 - d) Os medios de circulación para discapacitados.
 - e) En xeral, cantas sinalizacións sexan precisas para a orientación das persoas no interior do edificio e para facilitar a evacuación en caso de accidente ou sinistro, así coma a acción dos servizos de protección cidadá.

Artigo 253. Sinais urbanas

1. O Concello poderá instalar, suprimir ou modificar á súa costa os soportes, as sinais e calquera outro elemento ao servizo da cidade, que estea ou deba ser instalado nas parcelas ou sobre os edificios; e os propietarios deberán permitilo.
2. Se estes elementos víranse afectados por obras particulares, o seu mantemento provisional durante as obras e a reposición posterior farase con cargo ao propietario das mesmas.
3. Será obrigatoria a colocación, por parte dos propietarios, das placas identificadoras correspondentes do rueiro nas edificacións de nova construción, de acordo co modelo municipal normalizado.

Artigo 254. Barreiras arquitectónicas

1. Será de obrigado cumprimento a *Lei 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade de Galicia* ou normativa que a substituíra, para as obras de urbanización e para toda clase de edificios; así coma calquera outra normativa que fose de aplicación, e en particular, o *Documento Básico SUA 9. Accesibilidade* contida no *DB SUA "Seguridade de Utilización e Accesibilidade"* do Código Técnico da Edificación (CTE).

2. Naqueles usos situados en plantas superiores á baixa que impliquen concorrencia de público deberase colocar un aparello elevador para acceso de discapacitados, nas condicións que se establezan en cada caso por parte dos Servizos Técnicos Municipais.

Artigo 255. Acceso ás edificacións

Ás edificacións deberá accederse dende a vía pública, aínda que sexa atravesando unha zona libre privada. Cando a edificación se destine a uso non industrial este espazo libre cumprirá as condicións aplicables establecidas no *Documento Básico SI Seguridade en caso de incendio*, incluído dentro do Código Técnico da Edificación (CTE); mentres que as edificacións de uso industrial regularanse polas condicións establecidas no *Real Decreto 2267/2004, de 3 de decembro, polo que se aproba o Regulamento de seguridade contra incendios nos establecementos industriais* ou normativa que a substitúa.

Artigo 256. Acceso a patios de cuarteirón

Os accesos a patio de cuarteirón que prevexa o planeamento xeral cumprarán as condicións seguintes: Se están descubertos ou cubertos con elementos de estrutura sen posibilidade de uso (estruturas lixeiras desmontables, translúcidas ou similares), a anchura e a lonxitude da fronte aberta serán iguais ou superiores a un cuarto (1/4) da súa altura e como mínimo de 6,00 metros. O largo mínimo non poderá reducirse con voos nin saíntes de ningún tipo, agás con elementos verticais da estrutura, mantendo en todo caso un largo útil mínimo de 4,00 metros ou o que se especifique no planeamento. O gálbo mínimo será de 4,50 metros.

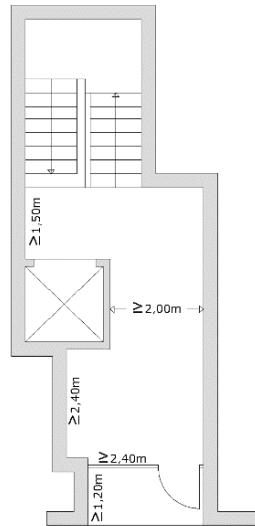
Artigo 257. Servizos de ambulancia

En calquera edificio de uso colectivo será posible o acceso ata a súa entrada dos servizos de ambulancia.

Artigo 258. Portais

1. Os portais terán unha anchura de polo menos dúas veces o largo útil da escaleira principal e como mínimo 2,00 metros, ata o arranque da escaleira principal e (no seu caso) dos aparellos elevadores. Esta anchura non poderá ocuparse con casetas nin instalacións. O acceso aos cuartos de instalacións realizarase dende o portal, mantendo o largo mínimo establecido.
2. Cando o portal sexa común a dous ou máis núcleos de accesos terá unha anchura equivalente á suma do dobre do tramo de escaleira máis ancha e da anchura correspondente de cada unha das restantes ás que serve.
3. Nos casos de edificios que só dean fachada a patios de cuarteirón permitirase o acceso polo predio de fachada exterior sobre a que teña dereito de paso, sempre que o portal común teña unha anchura equivalente á suma dos dous portais (teóricos) regulamentarios e sen que ningunha escaleira poda distar máis de 30,00 metros da aliñación. Igualmente, varios edificios con fachada á rúa poden ter un portal común, coas mesmas limitacións.

4. O oco de entrada ao portal terá unha anchura igual ou superior á regulamentaria da escaleira e como mínimo 1,20 metros, ou a correspondente suma de anchuras cando se trate de varios edificios cun portal común.
5. Cando nun edificio coincidan os accesos peonil e de rodaxe, ambos se separarán polo menos por unha delimitación ou cancela que protexa debidamente ao peón do tránsito de vehículos.



PORTAL

A IMAXE É PURAMENTE INFORMATIVA

Artigo 259. Circulación interior de acceso a locais

Complementariamente ás condicións establecidas para edificacións destinadas a vivendas, nas que é de aplicación o *Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia (NHV-2010)*, e agás o caso de vivendas unifamiliares, na circulación interior de acceso a locais cumprírase o disposto no CTE e, no seu caso, a normativa sectorial de aplicación, coas condicións mínimas seguintes:

- Corredores ou distribuidores de acceso: Terán un largo mínimo de 1,20 metros permitíndose estreitamentos puntuais de acordo coa normativa sectorial.
- Transporte de persoas en padiola: A forma e superficie dos espazos comúns permitirá o transporte dunha persoa en padiola, dende calquera local ata a vía pública.
- Alumeado: En todo o recorrido de acceso aos distintos locais haberá unha iluminación mínima de 40 lux, polo menos durante o tempo necesario para realizar o traxecto.

Artigo 260. Escaleiras

1. O dimensionamento e características dos elementos comúns de comunicación na edificación realizarase de acordo coas Normas de Uso do Plan Xeral e coa normativa sectorial de aplicación, en particular para usos non industriais, co Documento Básico SI “Seguridade no caso de incendio”, na súa *Sección SI 3 “Evacuación de ocupantes”* contida no Código Técnico da Edificación (CTE).

2. En edificios industriais, as escaleiras terán unha anchura mínima de 1,00 metro cando dean acceso a un local con capacidade de ata 50 postos de traballo; de 1,10 metros de 50 a 150 postos; e de 1,30 metros para máis de 150 postos.
3. Os locais comerciais con superficie de venta en máis dunha planta disporán dunha escaleira por cada 500 m² ou fracción maior de 250 m² de superficie de venta no piso inmediato superior, cunha anchura mínima de 1,20 metros.
4. As oficinas con máis dunha planta disporán duna escaleira por cada 500 m² ou fracción maior de 250 m² no piso inmediato superior, cunha anchura mínima de 1,20 metros.
5. As escaleiras interiores non poderán comunicar directamente con locais comerciais ou industriais nin cos garaxes, debendo preverse un vestíbulo de independencia con portas cortalumes.

Artigo 261. Ramplas

Cando as diferenzas de nivel nos accesos das persoas sexan salvadas mediante ramplas, estas terán a anchura do elemento de paso a que correspondan.

Artigo 262. Prevención de caídas

1. Será de aplicación o establecido na existencia básica *SUA 1: "Seguridade fronte ao risco de caídas"* contida no Código Técnico da Edificación (CTE).
2. Cando o proxecto técnico o xustifique axeitadamente, os antepeitos e varandas poderán substituírse por xardineiras ou outros elementos construtivos profundos que, a xuízo do proxectista e baixo a súa responsabilidade, prevexan suficientemente do risco de caída.
3. Acceso a tellados, proteccións: Para o acceso ao tellado en construcións non destinadas a vivenda unifamiliar, poderá prolongarse a escaleira principal ou de servizo cunha anchura mínima de 0,80 metros; ou ben colocarse unha fixa incombustible, acaroada a un dos muros da caixa. Cando non se adopte a solución anterior, deberá existir polo menos unha saída con dimensións mínimas de 0,60 x 0,90 m., situada nas cubertas ou paredes que dean a lugares comúns do edificio, como corredores ou vestíbulos de escaleiras.

Artigo 263. Construción de condutos e saída de gases

Regularase polo establecido no Documento Básico HS "Salubridade", na súa Sección HS 3 "Calidade do aire interior" contida no Código Técnico da Edificación (CTE).

Capítulo 9. Condicións de estética

Artigo 264. Aplicación

1. As condicións de estética son as que se impoñen á edificación e demais actos de incidencia urbana, co obxectivo de obter os mellores resultados na imaxe urbana. Aplicaranse a tódolos tipos de "*obras nos edificios*" e "*obras de nova edificación*";. Constitúen para as áreas urbanas as condicións de adaptación o ambiente esixidas polo Artigo 91 da LSG.

2. O Concello poderá denegar ou condicionar calquera actuación que puidera afectar negativamente á imaxe dos núcleos urbanos e rurais no marco da aplicación das determinacións deste Plan Xeral.

Artigo 265. Fachadas

1. As fachadas dos edificios públicos ou privados así coma as súas medianeiras e paredes unidas ao descuberto, aínda que non sexan visibles dende a vía pública, deberán conservarse nas debidas condicións de seguridade, hixiene e estética.
2. Tódolos paramentos visibles dende o exterior deberán tratarse con iguais materiais e calidade que as fachadas, prohibíndose a impermeabilización dos mesmos con materiais bituminosos de cores escuras, a menos que estes sexan recubertos ou branqueados, así coma a utilización como vistos de materiais fabricados para ser revestidos.
3. Os corpos construídos sobre a cuberta dos novos edificios ou reestruturación xeral dos existentes: torreóns de escaleira, torres de refrixeración, depósitos de auga, chemineas, etc., quedarán integrados na composición do edificio ou ocultos. Procurarase especialmente a integración, ocultándoas ou encaixándoas nos paramentos, da liña de condución de enerxía eléctrica e redes telefónicas e, tamén, que as antenas non sexan visibles dende a vía pública.
4. Os proxectos de edificación conterán o deseño da fachada de tódalas plantas, incluíndo a planta baixa cando esta admita usos diferentes ao de vivenda. Os cerramentos dos locais vacantes resolveranse de forma que harmonicen co resto do edificio e coas fachadas veciñas.
5. Todos os edificios deberán ser proxectados contando con que as fachadas deben ser tratadas e deseñadas na súa totalidade, dende a rasante da beirarrúa ata a coroación da edificación, integrando os espazos con destino aos locais comerciais de planta baixa ou de baixa e superiores, como elementos da mesma fachada.
6. Os panos definidos entre elementos de fachada en plantas baixas, con destino futuro para locais comerciais, deberán ser pechados con fábrica de ladrillo, ou semellante e con acabados de reboco e pintura.

Artigo 266. Soportais

1. Non se poderá pasar a aliñación oficial cos elementos verticais de apoio, o seu largo interior libre (profundidade) será igual ou superior a 3,00 metros e a súa altura será, polo menos, a da planta baixa do edificio. Serán de uso público para tránsito peonil debendo procurarse a continuidade física co espazo aberto lindante, e carecer de cerramentos.
2. Os soportais de uso público terán a consideración de servidume de paso público, debendo facer constar tal condición nas inscricións rexistras correspondentes e destinarse efectivamente ao paso público sen que poda impedirse ou limitarse dito acceso; correspondendo o mantemento e conservación destes espazos aos titulares do inmovible no que se localizan.

Artigo 267. Pasaxes peonís

1. O largo mínimo das pasaxes peonís cubertas será de 3,50 metros e a súa altura será, ao menos, a da planta baixa do edificio.
2. O uso destas pasaxes será peonil, autorizándose só excepcionalmente o paso de vehículos de emerxencia, tales como ambulancias, bombeiros, etc., así coma, ocasionalmente e previa autorización municipal, subministros de provisión para obras de reforma ou similares.

Artigo 268. Peche de terrazas

1. Con carácter xeral prohibese o peche de terrazas existentes, agás que cun proxecto unitario para a totalidade da fachada do edificio, puidera mellorarse, a xuízo do Concello, mediante a imaxe formal da edificación, ou poda xustificarse a existencia da correspondente edificabilidade remanente non materializada na edificación.
2. En edificios nos que se realizasen cerramentos anárquicos de terrazas, o Concello poderá requirir a adecuación das mesmas para axustalas a unha solución de proxecto unitario.

Artigo 269. Instalacións na fachada

Ningunha instalación de refrixeración, acondicionamento de aire, evacuación de fumes ou extractores, poderá excederse do plano de fachada, principal ou de patio de cuarteirón ou de parcela, e os seus ocos cumprirán coas normativas municipal e sectorial (CTE) de aplicación.

Artigo 270. Outros saíntes

1. Os saíntes de xambas, molduras, pilastras e elementos similares poderán sobresaír da aliñación de parcela un máximo de 10 cm para beirarrúas de largo ata 150 cm; e de 15 cm. se a beirarrúa ten un largo superior ao mencionado.
2. Prohibese que as persianas, bastidores, portas, vidreiras e demais elementos análogos das construcións ábranse cara o exterior, agás dos casos nos que queden dentro das repisas dos balcóns ou dos antepeitos das ventás.
3. Non se consentirán macetas nin xardineiras voadas sobre a vía pública, se non se autorizan expresamente e con carácter previo á súa colocación.

Artigo 271. Portadas e escaparates

A aliñación exterior non poderá excederse en planta baixa con saíntes superiores aos saíntes de xambas, molduras, pilastras e elementos similares definidos no artigo anterior, con ningunha clase de decoración de locais comerciais, portais ou calquera outro elemento similar.

Artigo 272. Marquesiñas

1. A altura libre sobre a rasante da beirarrúa será igual ou superior a 3,00 metros. En edificios recuamentos da aliñación da rúa, a altura libre mínima sobre a rasante poderá reducirse a 2,50 metros.
2. O saínte máximo non excederá dunha dimensión de 60 centímetros menos que o largo da beirarrúa; nas beirarrúas onde exista arborado, considerarase que o seu largo (a efectos de limitar o saínte máximo da marquesiña) é a distancia ata a aliñación das árbores.
3. Non se permite o vertido de augas á vía pública dende as marquesiñas nin a instalación sobre as mesmas de macetas ou outros obxectos móbiles.
4. Da aplicación do presente artigo exclúense as edificacións catalogadas e os seus contornos de protección.

Artigo 273. Toldos

1. Os toldos móbiles estarán situados en tódolos seus puntos, incluso os de estrutura, a unha altura mínima de 2,20 metros sobre a rasante da beirarrúa. Os toldos fixos cumprirán as mesmas condicións das marquesiñas.
2. O saínte máximo non excederá dunha dimensión de 60 centímetros menos que o largo da beirarrúa.
3. Os telladiños e cobretoldos terán a consideración de accesorios dos toldos e o seu saínte máximo será de 35 centímetros sobre a aliñación de fachada.
4. Da aplicación do presente artigo exclúense as edificacións catalogadas e os seus contornos de protección.

Artigo 274. Mostras

Agás maiores limitacións impostas en planeamento de desenvolvemento ou ordenanzas específicas, os anuncios paralelos ao plano de fachada terán un saínte máximo (da aliñación de parcela) de 10 centímetros, e cumprirán ademais as condicións seguintes:

- Prohíbense os anuncios estables en tela ou outros materiais que non reúnan as mínimas condicións de conservación da súa dignidade estética.
- Nas plantas baixas poderán ocupar unha faixa de ata 90 centímetros de alto, sobre o lintel dos ocos e sen cubrilos; e a máis de 50 centímetros do oco do portal, deixando totalmente libre o lintel do mesmo. Do anterior exceptúanse as placas con dimensión máxima equivalente a un cadrado de 25 centímetros de lado e 2 milímetros de groso, que poderán situarse nas xambas.
- Poderán apegarse na súa totalidade á fronte das marquesiñas, cumprindo as limitacións sinaladas para estas.
- As mostras non se permiten en edificios catalogados ou protexidos con nivel integral, agás as existentes á aprobación definitiva do Plan Xeral.
- Nas plantas distintas da baixa poderán ocupar unha faixa de ata 70 centímetros de alto, acaroada aos antepeitos dos ocos e sen reducir a superficie de iluminación dos locais.



- En edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial ou industrial poderán instalarse mostras con dimensións maiores sempre que non cubran ocos nin elementos decorativos.
- As mostras luminosas cumprirán as condicións anteriores e se situarán a máis de 3,00 metros sobre a rasante.

Da aplicación do presente artigo exclúense as edificacións catalogadas e os seus contornos de protección.

Artigo 275. Banderíns

Agás maiores limitacións impostas en planeamento de desenvolvemento ou ordenanzas específicas, os anuncios normais ao plano de fachada estarán en tódolos seus puntos a unha altura mínima de 3,00 metros sobre a rasante da beirarrúa, cun saínte máximo (da aliñación de parcela) igual ao autorizado para os saíntes en fachadas e dimensión vertical máxima de 90 centímetros en planta baixa ou 70 cm. nas superiores. Poderán acaroarse na súa totalidade aos laterais das marquesiñas, cumprindo as limitacións sinaladas para estas.

- Os banderíns situaranse a unha distancia superior aos 45 cm. das propiedades lindantes.
- Os banderíns luminosos cumprirán as condicións anteriores e se situarán a máis de 3,00 metros sobre a rasante.

Da aplicación do presente artigo exclúense as edificacións catalogadas e os seus contornos de protección.

Artigo 276. Medianeiras

1. En obras de nova edificación non se permite deixar medianeiras vistas sobre espazos libres, zonas verdes e equipamentos públicos.
2. Os panos medianeiros e paredes unidas ao descuberto deberán tratarse ou decorarse cos mesmos materiais que a fachada ou con outros de suficiente calidade; en todo caso, de forma que o seu aspecto e calidade sexan tan dignos como os da fachada.
3. As licenzas que comporten deixar medianeiras ou paredes unidas vistas, por derribo de edificios ou porque non se esgote a altura máxima permitida, incluírán as condicións relativas ao tratamento que deba darse ás mesmas, a cumprimentar polo titular da licenza.
4. Agás nestes supostos, será responsabilidade do propietario do edificio máis alto decorar e conservar os muros que aparezan ao descuberto sobre parcelas non edificables ou sobre edificacións contiguas, na parte que exceda da altura permitida polas ordenanzas correspondentes.
5. Por razóns de ornato urbano, o Concello poderá asumir a execución de obras de mellora de medianeiras, en determinados espazos públicos de maior importancia visual e/ou estética.

Artigo 277. Cerramentos

1. Os soares e calquera outro terreo que indique o Concello mediante resolución motivada deberán cercarse con cerramento permanente de altura mínima de 1,80 metros e máxima

de 2,50 metros, situado no recuamento da edificación e fabricado con materiais que garantan a súa estabilidade e conservación, podendo establecerse, por parte do Concello, condicións particulares en cada caso. Non se permite a utilización da fábrica de ladrillo visto sen tratar.

2. As parcelas con edificación entre medianeiras e recuadas poderán cerrarse con valos de altura máxima 2,50 metros.
3. Nas parcelas con edificación illada, o cerramento dos seus lindes resolverase con elementos cegos dun metro de altura máxima, completados no seu caso con proteccións diáfanas acordes esteticamente co lugar, pantallas vexetais ou solucións similares, ata unha altura máxima de 2,00 metros; ou con cerramentos de estética acorde co lugar, en cachotería ordinaria ou cadeirado, que non superen unha altura de 2,00 metros. Os lindeiros laterais ou testeiros entre distintas parcelas con edificación illada poderán cerrarse con proteccións diáfanas e pantallas vexetais ata a altura máxima de 2,00 metros.
4. Exceptúanse aqueles edificios illados que, en razón do seu destino, requiran especiais medidas de seguridade, en cuxo caso o cerramento axustarase ás súas necesidades.
5. Non se permitirá en ningún caso o remate de cerramentos con elementos que podan causar lesións a persoas ou animais.
6. Non se permite a utilización de fábricas vistas de ladrillo, debendo tratarse con raxados ou tratamentos similares.
7. As solicitudes de cerramentos en ámbitos incluídos nos inmobles catalogados e os seus contornos de protección requirirán da correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio, a cal determinará, no seu caso, as condicións estéticas axeitadas da implementación.

Artigo 278. Urbanización e conservación de espazos libres privados

1. Os servizos, instalacións e espazos libres privados (con ou sen uso público en superficie), abertos á vía pública ou en patios interiores principais ou de cuarteirón, deberán ser urbanizados e conservados debidamente polos seus propietarios, en condicións de seguridade, limpeza e salubridade. No caso de que dita obrigaón afecte a varios copropietarios, farase constar esta prescrición nos Estatutos das comunidades de propietarios.
2. O Concello vixiará o cumprimento destas obrigas e, no caso de que non se efectuasen debidamente, poderá realizar a súa conservación con cargo á propiedade das fincas.
3. En casos excepcionais nos que as malas condicións do terreo así o esixa, o Concello poderá obrigar ao propietario dun soar a realizar unha drenaxe por medio de tubaxes que desauguen a rede de sumidoiros, na forma que se determine en cada caso.
4. Os patios de cuarteirón e zonas libres privadas non ocupados por edificación, deberán axardinarse en polo menos un cincuenta (50%) por cento da súa superficie, agás que xustificadamente, en razón á necesidade de dispoñer de accesos para resolver a dotación de aparcamento da edificación ou por albergar construcións baixo rasante, poida dispensarse do seu cumprimento. Non obstante, cando, xustificadamente, polas condicións de dimensión da parcela, para poder resolver a dotación de aparcamentos ao servizo do edificio baixo rasante, sexa necesario ocupar os espazos libres para resolver a

accesibilidade, poderá eximirse da obrigatoriedade do axardinamento dos devanditos espazos.

Artigo 279. Protección do arborado

1. O arborado existente en espazos públicos, aínda que este non fose cualificado como zona verde ou espazo de recreo e expansión, debe ser protexido e conservado. Toda perda de arborado na vía pública deberá ser repostada de forma inmediata, no seu caso con cargo ao causante da mesma.
2. A necesaria reposición do arborado existente en espazos públicos, cando por deterioro ou outras causas desaparezan os exemplares existentes, será obrigatoria e con cargo ao responsable da perda, sen prexuízo das sancións a que puidera dar orixe. A substitución farase con especies iguais ou do mesmo porte que as desaparecidas, ou empregando a especie dominante na fileira ou agrupación de arborado.
3. Se a reposición fora imposible, esixirase a plantación de cinco árbores por cada un tallado, no lugar e condicións que se sinala polos Servizos Técnicos Municipais.
4. Nas franxas de recuamento obrigatorio lindantes con vías públicas será preceptiva a plantación de especies vexetais, preferentemente arbóreas, independentemente do uso a que se destine a edificación, exceptuando só o espazo que se destine ao acceso rodado e aparcamento de vehículos.
5. Os patios ou espazos libres axardinados existentes deberán conservar e manter en bo estado as súas plantacións de calquera porte.
6. Cando unha obra poida afectar a algún exemplar arbóreo catalogado, público ou privado, a licenza condicionarase a que no transcurso da mesma se dote ao tronco dun axeitado recubrimento ríxido que impida a súa lesión ou deterioro, ata unha altura mínima de 1,80 metros.
7. Agás que resulte ineludible para a realización de canalizacións no subsolo, non se permitirá a realización de escavacións cerca de exemplares arbóreos catalogados, existentes no espazo exterior público ou privado, a menos de cinco (5) veces o diámetro da árbore á altura de 1,00 metro e, como mínimo, a menos de 50 centímetros. Nin a apertura de gabias e foxos, cerca de exemplares arbóreos, fóra das épocas de repouso vexetal.
8. Con carácter previo se dotará ao tronco dun recubrimento ríxido e se, como consecuencia da escavación ou calquera outra obra resultasen alcanzadas raíces de groso superior a 5 centímetros, estas deberán cortarse con machada, deixando cortes limpos e lisos que se cubrirán con calquera cicatrizante dos existentes no mercado. O retapado farase nun prazo non superior a tres (3) días da apertura, procedéndose a continuación ao seu rego.
9. Queda prohibido no espazo exterior urbano:
 - a) Depositar materiais de obra nas gabias do arborado.
 - b) Verter ácidos, xabóns ou calquera outra clase de produtos nocivos para o arborado nas gabias ou preto destes.
 - c) Utilizar o arborado para cravar carteis, suxeitar cables ou para calquera outra finalidade análoga da que poda resultar prexudicado.

10. Estas condicións anteriores tamén serán de aplicación para o arborado autóctono existente á aprobación inicial do Plan Xeral nos núcleos rurais.

TITULO II. NORMAS XERAIS E CONDICIÓNS DE USO

Capítulo 1. Condicións particulares dos Usos

Artigo 280. Regulación dos usos edificables

1. No solo urbano e no solo de núcleo rural, a través da correspondente cualificación e ordenanza, regúlase a localización e características dos usos pormenorizados permitidos, e o grao de compatibilidade ou complementariedade.
2. Os Plans Parciais e Especiais que desenvolvan o presente Plan Xeral, detallarán o alcance de cada un dos usos globais permitidos en cada sector ou ámbito, establecendo o grao de compatibilidade entre usos.
3. No solo rústico, a través da correspondente cualificación e ordenanza, regularanse os usos admisibles nesta clase de solo en calquera das súas categorías sen prexuízo do establecido no art. 36 LSG.

Artigo 281. Disposicións de aplicación xeral

1. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por ser compatibles entre si, cada un deles deberá cumprir as condicións que lle correspondesen por aplicación destas Normas.
2. As Normas que se fixan nos apartados seguintes, son de aplicación tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación, reforma e rehabilitación.
3. A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas enténdese sen prexuízo da regulamentación sectorial que sexa de aplicación.
4. Os usos divídense en:
 - a) Uso global: uso xenérico asignado polo Plan Xeral a un ámbito ou sector, que corresponde ás actividades e sectores económicos básicos: residencial, terciario, industrial e dotacional.

O uso global é susceptible de ser desenvolto en usos pormenorizados polo propio Plan Xeral ou por algún instrumento de planeamento de desenvolvemento.
 - b) Uso pormenorizado: uso correspondente ás diferentes variantes en que poden desagregarse os usos globais, e que o Plan Xeral ou os instrumentos de planeamento que o desenvolven asignan a unha zona concreta.
5. Ademais os usos poderán ser:
 - a) Uso permitido: uso que se axusta ás previsións da ordenación urbanística proposta. Os usos permitidos poderán ser maioritario ou principal, complementarios ou compatibles.

- b) Usos complementarios: usos permitidos cuxa implantación vén determinada, como demanda do uso principal e nunha proporcionada relación con este, por esixencia da normativa urbanística, sectorial ou do propio planeamento.
 - c) Usos compatibles: usos permitidos que o planeamento considera que, en determinada proporción, poden substituír o principal sen que este perda o seu carácter, é dicir, que siga a contar coa maior superficie edificable.
 - d) Usos prohibidos: usos que sexan contrarios á ordenación urbanística proposta, e os non considerados como permitidos, complementarios ou compatibles.
 - e) Uso preexistente: o uso xa materializado nunha parcela concreta ou zona de ordenación urbana.
 - f) Uso característico: uso maioritario dos integrados nunha mesma área de repartición, nun ámbito ou nun sector. Será o considerado de referencia para o establecemento dos coeficientes de homoxeneización, para os efectos da determinación do aproveitamento tipo cando corresponda.
6. Consideraranse usos provisionais os que -non estando prohibidos por estas Normas- se establezan de maneira temporal, non precisen obras ou instalacións permanentes e non dificulten a execución do Plan. As obras executadas para usos provisionais deberán ser as mínimas imprescindibles para permitir unhas instalacións facilmente desmontables.
- Consideraranse a estes efectos obras permanentes as que se executan habitualmente para edificios de duración indefinida tales como: estruturas, forxados armados ou cimentacións que requiren movementos de terras.
- Os usos provisionais poderán autorizarse de acordo ao art. 89 LSG en precario. Os usos e obras deberán demolerse sen dereito a indemnización cando o Municipio acorde a revogación da autorización. Non poderán iniciarse as obras ou os usos antes de que a autorización aceptada polo propietario ou propietaria estea inscrita baixo as indicadas condicións no Rexistro da Propiedade.
7. Defínense como usos esporádicos aqueles que se poden producir para un ou máis días, en espazos públicos ou dotacionais públicos ou privados, abertos ou cubertos, que deben estar suxeitos a autorización. Poderán corresponder a usos culturais, de espectáculos, políticos ou calquera outro que empreguen espazos ou locais non especificamente destinados a estes usos.

Artigo 282. Tipos de uso

- 1. Os espazos edificables poderán ser destinados aos seguintes usos globais:
 - a) Residencial: o que serve para proporcionar aloxamento estable ou habitual ás persoas, e que se establece en edificios concibidos principalmente para vivenda con carácter permanente.
 - b) Terciario: o que ten por finalidade a produción ou prestación de servizos e que comprende as actividades destinadas ao comercio, o turismo, o lecer ou a prestación de servizos. O uso dotacional é compatible en todos os casos.
 - c) Industrial: o que comprende as actividades destinadas ao almacenamento, distribución, obtención, elaboración, transformación e reparación de produtos.

- d) Dotacional: o que localizado nos sistemas de infraestruturas de comunicacións, de espazos libres e zonas verdes, de equipamentos e de infraestruturas de redes de servizos, comprende as instalacións e servizos destinados á satisfacción das necesidades dos cidadáns. O uso dotacional será sempre compatible cos restantes usos na proporción e caracterización que se establece nas correspondentes ordenanzas de zona de solo urbano e de núcleo rural, así como a que establezan os instrumentos de desenvolvemento do presente Plan.
- e) Outros usos: usos non comprendidos nos apartados anteriores.
2. Os espazos, edificables ou non, afectos á ordenación dos sistemas xerais e locais de transporte e comunicación, espazos libres e usos singulares especiais vinculados á estrutura xeral e orgánica do territorio regularanse pola normativa específica de sistemas.
3. A efectos da súa pormenorización no espazo e para o establecemento das súas condicións particulares distínguense para cada uso global as seguintes clases:
- a) **Uso Residencial:**
1. Unifamiliar: aquel que se conforma por unha vivenda ou agrupación de vivendas (acaroadas, illadas ou en ringleira) destinándose cada unha a unha soa unidade familiar, localizadas nunha única parcela, con acceso independente.
 2. Colectivo: aquel que se conforma por dúas ou máis vivendas nunha única edificación, con acceso común e compartido desde ao espazo público e con elementos comúns ás vivendas, sen prexuízo de que poida conter, de maneira simultánea, outros usos distintos do residencial.
 3. Protexido: aquel que se conforma por vivendas, tanto colectivas como unifamiliares, sometidas a un réxime de protección pública cualificado como tal pola administración competente.
 4. Residencial comunitario (non hoteleiro): Corresponde ao espazo edificado para residencia permanente, sobre única parcela onde os habitantes non teñen a condición de familia, entre os que se atopan as residencias de anciáns, as residencias de relixiosos, as residencias de estudantes, etc.
- b) **Uso Terciario:**
1. Comercial: aquel que comprende o servizo terciario destinado a subministrar mercadorías ao público mediante a venda ao retalho, ou á prestación de servizos a particulares. Distínguense as grandes superficies comerciais das convencionais, en virtude da súa normativa específica.
 2. Oficinas: aquel que comprende as actividades terciarias destinadas á prestación de servizos profesionais, financeiros, de información e outros, sobre a base da utilización e transmisión de información, ben ás empresas ou ben aos particulares.
 3. Recreativo: aquel uso que comprende as actividades vinculadas ao lecer e o esparexemento en xeral.
 4. Hoteleiro: aquel que comprende o uso terciario de servizo ao público de aloxamento temporal.
- c) **Uso Industrial:**

1. **Produtivo:** aquel uso que comprende as actividades de produción de bens propiamente dita.
 2. **Almacenaxe:** aquel uso que comprende o depósito, garda e distribución ao por maior tanto dos bens producidos como das materias primas necesarias para realizar o proceso produtivo.
- d) **Uso Servizo do automóvil:**
É o correspondente á garda e estacionamento habitual de vehículos, así como ao seu mantemento e entretemento.
- e) **Uso Dotacional:**
1. **Sanitario-Asistencial:** aquel que comprende as instalacións e servizos sanitarios, de asistencia ou benestar social.
 2. **Educativo:** aquel que comprende as actividades destinadas á formación intelectual: centros docentes e de ensino en todos os seus niveis e para todas as materias obxecto de ensino.
 3. **Cultural:** aquel que comprende as actividades de índole cultural, como bibliotecas, museos, teatros, auditorios, aulas da natureza e outros servizos de análoga finalidade.
 4. **Deportivo:** aquel uso que comprende as actividades destinadas á práctica de deportes en recintos pechados, tanto ao aire libre coma no interior.
 5. **Administrativo-Institucional:** aquel uso que comprende os edificios institucionais e dependencias administrativas, xudiciais, diplomáticas e de análoga finalidade.
 6. **Servizos públicos:** comprende aquelas dotacións destinadas á provisión de servizos de carácter específico, desenvolvidas por organismos públicos ou por entidades privadas de carácter subsidiario, tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, matadoiros, cemiterios, crematorios, tanatorios, etc.
 7. **Dotacional múltiple:** cualificación xenérica para reservas de solo con destino a equipamentos ás cales non se lle asigne un uso específico no momento da xestión do instrumento de planeamento, deixando a súa definición para un momento posterior.
 8. **Relixioso:** comprende as actividades relacionadas co culto.
 9. **Recreativo ou de relación social:** comprende as actividades relacionadas coas actividades de lecer ou sociais de tipo privado.
- f) **Usos Propios do medio rural:**
Consideraranse comprendidas no uso agropecuario as actividades relacionadas directamente coa explotación dos recursos vexetais do solo e da cría e reprodución de especies animais.

Artigo 283. Condicións dos usos en edificios catalogados

De acordo coa lexislación en materia de patrimonio histórico e cultural, calquera cambio de uso en bens declarados de interese cultural será autorizado pola Consellería competente en materia de cultura.

Artigo 284. Estrutura xeral de Usos

ESTRUTURA DE USOS			
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	
Residencial	1 Unifamiliar	A	Unifamiliar
	2. Colectivo	B	Colectivo
	3. Protexida	C	Unifamiliar ou Colectivo en réxime de protección pública
	4. Residencia comunitaria	D	Residencia comunitaria (non hoteleiro)
Terciario	1. Comercial	A	Pequeno comercio en baixos (ata 200 m ²)
		B	Comercio en xeral (ata 1.000 m ²)
		C	Centros comerciais (máis de 1.000 m ²)
	2. Oficinas	A	Despachos profesionais domésticos
		B	Oficinas en xeral
	3. Recreativo	A	Bares, restaurantes e locais recreativos
		B	Grandes locais de espaxemento
	Hoteleiro	A	Instalacións hoteleiras
		B	Campamentos de turismo (cámpings)
Industrial	Industrial	A	Industria en xeral
		B	Obradoiros
		C	Almacéns
Servizos do Automóbil	Servizos do Automóbil	A	Garaxe-aparcadoiro en xeral
		B	Garaxe familiar
		C	Edifícios de garaxe-aparcadoiro
		D	Aparcadoiro público soterrado
		E	Estacións de servizo
		F	Terminais de Transporte por estrada
Dotacional	Infraestruturas de comunicacións	A	Sistema viario
		B	Aparcadoiros
	Sistema Portuario	A	Sistema Portuario
	Servizos urbanos	A	Redes de abastecemento de auga, saneamento, enerxía eléctrica, telecomunicacións, gas, residuos sólidos e demais infraestruturas
	Espazos libres públicos e zonas verdes	A	Espazos libres e zonas verdes de titularidade e uso público
		B	Espazos libres e zonas verdes privadas
	Equipamentos	A	Sanitario-Asistencial
		B	Educativo
		C	Cultural
		D	Deportivo
		E	Administrativo-institucional
		F	Servizos públicos
		G	Dotacional múltiple
		H	Relixioso
		I	Recreativo ou de relación social
Propios do medio rural	Rurais	A	Tradicionais
		B	Explotacións agropecuarias

Artigo 285. Compatibilidade de usos

1. Aos efectos deste Plan Xeral establécese un réxime de compatibilidades de usos, en termos de usos compatibles e usos prohibidos, para cada Ordenanza particular de solo urbano respecto a cada uso pormenorizado. Neste sentido, se consideran tres posibles situacións nas que os usos poden darse en cada zona de Ordenanza particular:
 - a) En parcela/edificio exclusivo: Nesta situación o uso pormenorizado pode localizarse dentro da zona de Ordenanza pero sen compartir edificio ou instalacións físicas con outros usos pormenorizados diferentes.
 - b) En parcela/edificio compartido: O uso pormenorizado só pode localizarse dentro da zona de Ordenanza compartindo edificio ou instalacións físicas co uso característico ou outros usos pormenorizados diferentes que se permitan en tal situación.
 - c) En parcela/edificio compartido ou exclusivo: Neste caso o uso pormenorizado pode localizarse tanto nunha coma noutra das situacións antes sinaladas.
2. En caso de existencia simultánea de diversos usos nun edificio ou local, deberanse cumprir as condicións establecidas para cada un deles, e se considerará como uso principal ao que ocupe maior porcentaxe da superficie útil da mesma, considerándose os restantes como usos secundarios. A estes efectos, non se considerará a superficie ocupada polo uso compatible de garaxe-aparcadoiro.
3. Os usos terciarios, que aos efectos deste Plan Xeral considéranse como tales o uso comercial, hostalería e de oficinas, que estean en funcionamento regrado no momento de aprobación inicial do Plan Xeral e que resultasen declarados fóra de ordenación por aplicación do mesmo, poderán manter a súa actividade sen que se permita a renovación ou substitución da súa licenza de actividade nese emprazamento, agás que se supere a situación de fóra de ordenación mediante as oportunas actuacións; debendo cumprir as restantes determinacións e disposicións do planeamento xeral e da lexislación vixente.
4. A implantación dos usos terciarios (comercial, hostalería e oficinas) en situación exclusiva ou de uso comercial en calquera situación con superficie útil de venta ao público igual ou superior a 1.000 m² se autorizará sempre, que a xuízo dos servizos municipais, non se cause una incidencia negativa na circulación rodada nin na funcionalidade do tráfico viario derivada dos accesos a ditos usos e das operacións de carga e descarga de mercancías, debendo aportase estudo de tráfico favorable, e se garantan a dispoñibilidade das correspondentes prazas de aparcamento e da recollida de lixo e residuos.
5. Cando o réxime de usos compatibles permita usos distintos ao residencial en situacións de planta inferiores á baixa, primeira e/ou plantas de piso, para a súa admisión, os locais deberán ter acceso independente dende o exterior ou estarán unidos a locais de uso distinto ao residencial situados en planta baixa. En plantas de piso situadas por enriba de vivendas só se permitirán, cando se consideren compatibles e nas condicións establecidas na normativa aplicable, usos de oficinas, hoteis e de equipamentos. Os usos comerciais e de hostalería, agás, no seu caso o uso hoteleiro, non poderán dispoñerse en plantas de piso superiores á primeira cando se implanten en situación compartida.
6. Os establecementos comerciais cunha superficie útil de venta ao público igual ou superior a 1.000 m², só poderán implantarse en situación exclusiva ou compartida con outros usos terciarios.



Capítulo 2. Uso Residencial

Artigo 286. Categorías

Aos efectos deste Plan Xeral, se consideran as seguintes:

A) Residencial unifamiliar

Vivenda única destinada a residencia dunha familia en parcela propia, podendo ser illada, pareada, acaroadada ou agrupada segundo as aliñacións e separacións que garde respecto aos lindeiros. Inclúe o conxunto de usos complementarios ao principal de vivenda e compatibles co mesmo.

B) Residencial colectivo

Corresponde a edificios destinados á residencia de varias familias en vivendas situadas na mesma parcela cun acceso común dende a vía pública á edificación.

Inclúe o conxunto de usos complementarios ao principal de vivenda e compatibles co mesmo.

C) Protexido

Aquel que se conforma por vivendas, tanto colectivas como unifamiliares, sometidas a un réxime de protección pública cualificado como tal pola administración competente.

D) Residencia comunitaria (non hoteleira)

Corresponde ao espazo edificado para residencia permanente, sobre única parcela onde os habitantes non teñen a condición de familia, entre os que se atopan as residencias de anciáns, as residencias de relixiosos, as residencias de estudantes, etc.

Artigo 287. Condicións xerais

1. En tódalas construcións destinadas a uso residencial de nova edificación ou creadas pola reconversión de vivendas existentes serán de obrigado cumprimento, as condicións mínimas de habitabilidade establecidas no *Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia* (NHV-2010); así coma as establecidas pola *Lei 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia* ou normativas que a substitúan.
2. As vivendas protexidas estarán suxeitas, no que concirne a condicións de programa e proxecto, ás disposicións que dende o Estado ou a Comunidade Autónoma as regulan.
3. En promocións de vivendas, respectarase a proporción mínima de vivendas para persoas con mobilidade reducida permanente fixada en aplicación da *Lei 10/2014 de accesibilidade de Galicia* ou normativa que a substitúa.
4. En conformidade co artigo 6 da *Lei 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia*, as obras de edificación de vivenda deberán cumprir as esixencias establecidas pola normativa básica estatal así coma pola normativa autonómica, e nelas procurarase adoptar as solucións técnicas que conleven un maior aforro e eficiencia de enerxía e auga, mediante o emprego de criterios adecuados de orientación, circulacións naturais de aire, deseño de elementos de captación e rexeitamento solar pasivo, e, en xeral, cumprir as esixencias da arquitectura

sustentable. Tamén se utilizarán preferentemente fontes de enerxía renovables, en especial para o quentamento de auga e a produción de electricidade e para a calefacción e refrixeración. Igualmente, se fomentará prioritariamente a utilización daqueles materiais autóctonos, propios do contorno onde se encontre a edificación, e non contaminantes que, pola súa composición ou estrutura, se adecúen mellor ás condicións climáticas e de construción propias da zona na que se realice a obra, co obxecto de racionalizar o mantemento e de evitar impactos ambientais negativos.

Artigo 288. Programa da vivenda e condicións de deseño

1. Regularase polas condicións establecidas polo Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia (NHV-2010) ou pola normativa que a substituíra.
2. De acordo con esa normativa, a vivenda mínima estará composta por unha estancia, unha cociña, un cuarto de baño, un lavadoiro, un tendal e un espazo de almacenamento xeral.

Artigo 289. Pezas habitables

1. En plantas de semisoto só se autorizará a existencia de pezas habitables, definidas con arranxo ao previsto nas Normas de Edificación, cando non estean adscritas a usos residenciais, agás que se trate de pezas pertencentes a unha vivenda unifamiliar e que se cumpran as restantes condicións de calidade e hixiene.
2. Non se permitirán vivendas en plantas baixo rasante.
3. Agás prohibición nas Ordenanzas ou Normas particulares de aplicación, permítense vivendas en planta baixa.

Artigo 290. Vivenda exterior

1. As condicións que se sinalan para o uso residencial serán de aplicación en todas as vivendas de nova construción, así como nas que sexan obxecto ou resultado de obras de ampliación, rehabilitación ou reestruturación, segundo o caso.
2. Non se permitirán vivendas en sotos ou semisotos, agás onde, naquelas ordenanzas que expresamente o autoricen, admitirase en plantas que son inferiores á baixa na rasante da rúa á que dean fronte, pero que por razón da pendente do terreo estean por riba da rasante do mesmo na parte posterior ou lateral do edificio.
3. Permitiranse vivendas en planta baixa en igual fondo edificable que o establecido en cada ordenanza para as plantas piso e coas condicións especificadas nas Normas Xerais da Edificación, Particulares de Zona e de habitabilidade en vigor.
4. Toda vivenda deberá ser exterior, entendendo por tal a que teña polo menos a estancia maior ou dúas pezas habitables -cando a vivenda conte con máis dunha-, con ocos á rúa ou praza á que dea fronte a parcela edificable, ou no seu defecto ao espazo exterior privado de calidade, que é aquel acondicionado con criterios similares ao espazo público e en coherencia cos edificios lindantes, accesible por motivos de seguridade desde os espazos comúns da edificación, que ou ben se abran a outros espazos públicos ou presenten unha dimensión que permita inscribir un círculo de diámetro non menor da maior das alturas da

edificación que dean ou poidan dar fronte ao citado espazo, cumpríndose as restantes condicións que se establecen para patios nas Normas de habitabilidade en vigor.

Artigo 291. Patios interiores

Aos patios interiores de vivenda non se permite a ventilación de garaxes nin de locais nos que realicen actividades clasificadas, agás que sexan exclusivos para esta ventilación.

Artigo 292. Dotación de aparcamento

1. Toda edificación de nova planta, destinada unicamente ao uso residencial, ou se é o caso a parte destinada a este uso, deberá contar polo menos cunha praza de aparcamento por cada vivenda ou cada 100 m² de superficie destinada a vivenda, máis as correspondentes ao exceso resultante de computar unha praza de aparcamento por cada cen (100) metros cadrados construídos destinados a outros usos, agás que os mesmos esixiran unha dotación maior. Exceptúase a aplicación desta condición cando se estableza de maneira expresa na Zona de Ordenanza de aplicación para o Solo Urbano Consolidado, ou sexa imposible a súa execución en razón das dimensións reais das parcelas existentes ou como consecuencia da normativa de protección do patrimonio histórico.
2. A posición das prazas de aparcamento poderá efectuarse ben ao aire libre ou a cuberto en planta baixa, semisoto ou soto.

Capítulo 3. Uso Terciario

Sección Primeira Comercial

Artigo 293. Categorias

Aos efectos deste Plan Xeral, se consideran as seguintes:

A) Pequeno Comercio en baixos.

Inclúe locais comerciais de uso diario, en planta baixa de edificio compartido destinado este, nas súas plantas superiores, a usos residenciais, de superficie útil de exposición e venta ao público non superior aos 200 m², sen que a tal efecto computen os demais espazos como almacén, oficina, aseo, etc.

B) Comercio en xeral.

Galerías de alimentación, supermercados e locais comerciais de superficie útil de exposición e venta ao público inferior aos 1.000 m², en edificio exento ou compartido sen que a tal efecto computen os demais espazos como almacén, oficina, aseo, etc. Neste último caso só poderá localizarse en planta baixa e/ou primeira, nas condicións establecidas nestas Normas de Uso.

C) Grandes centros comerciais.

Áreas comerciais de superficie útil de exposición e venta ao público superior aos 1.000 m² útiles, constituídas por edificación e instalacións dedicadas exclusivamente a usos

comerciais e terciarios, sen que a tal efecto computen os demais espazos como almacén, oficina, aseo, etc.

Artigo 294. Condicións particulares do uso comercial

1. **Dimensións:** Aos efectos da aplicación das determinacións que fagan referencia á superficie útil de exposición e venta ao público, esta dimensión entenderase como a suma das superficies onde se celebren actividades de vendas e intercambio comercial. Exclúense as superficies destinadas a dependencias ou instalacións non accesibles ao público en xeral, nas cales non se desenvolva actividade comercial directa; as zonas de estacionamento, sempre que nas mesmas non se desenvolva actividade comercial algunha; e as zonas destinadas permanentemente á restauración e desenvolvemento de actividades lúdicas.

A superficie destinada á atención ao público non será menor en ningún caso de seis (6) metros cadrados, nin poderá servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda, agás que se trate de edificación unifamiliar.

2. **Accesos:** Os locais comerciais situados en edificio compartido disporán en todo caso de acceso separado, sen conexión co portal ou escaleiras do inmovible.
3. **Situación:** Agás determinación expresa nas Normas Particulares en solo urbano deste Plan Xeral, os locais comerciais das clases A e B situaranse nas plantas baixas e baixo rasante (nas condicións establecidas no apartado 14 deste artigo) dos edificios compartidos, ou en edificios exclusivos deste uso. Excepcionalmente, o sector alimentación, cando a xuízo do Concello reúnanse as condicións axeitadas, poderase permitir ademais a súa situación en planta primeira, sempre que esta sexa de uso exclusivo comercial.
4. **Circulación interior:** Complementariamente ao disposto nas Normas de Edificación, tódolos percorridos accesibles ao público terán a anchura mínima prevista no Código Técnico da Edificación (CTE) e, no seu caso, na normativa sectorial de aplicación. Os desniveis na mesma planta salvaranse mediante ramplas ou escaleiras con anchura igual ao resto dos percorridos.
5. **Escaleiras:** Complementariamente ao disposto nas Normas de Edificación, o número de escaleiras entre cada dous pisos será dunha por cada 500 m² de superficie de venta no piso inmediatamente superior, ou fracción maior de 250 m², coa anchura mínima, non inferior a 1,20 m., prevista no Código Técnico da Edificación (CTE) e, no seu caso, a normativa sectorial de aplicación.
6. **Ascensores:** Complementariamente ao disposto nas Normas de Edificación, cando o desnivel a salvar dentro do establecemento sexa superior a oito (8) metros, disporase un aparello elevador por cada 500 m² por enriba desa altura; poderán ser substituídos por escaleiras mecánicas sempre que haxa polo menos un ascensor.
7. **Altura libre de pisos:** Complementariamente ao disposto nas Normas de Edificación, a altura libre será como mínimo de 2,70 metros nas plantas ou parte de plantas dedicadas ao uso comercial, por enriba ou por debaixo da rasante, e ao menos no 75% da súa superficie útil. Nos edificios existentes á entrada en vigor do Plan Xeral a altura mínima prevista neste parágrafo poderá reducirse a 2,50 metros.
8. Os locais comerciais do tipo C deberán contar cunha altura libre mínima de 3,50 m.

9. **Aseos:** Os locais destinados ao comercio disporán dos seguintes servizos sanitarios: ata 100 m² de superficie útil de exposición e venta ao público, un aseio (composto de retrete e lavabo); ata 200 m² dous aseos (un para cada sexo) e a partir desda superficie, por cada 200 m² adicionais ou fracción aumentarase en 2 aseos (1 por cada sexo). Non poderán comunicar directamente, en ningún caso, co resto dos locais, para o cal deberá instalarse un vestíbulo ou espazo de illamento. Nos locais comerciais que formen un conxunto (Mercados, Galerías de Alimentación, Pasaxes Comerciais, etc.) poderanse agrupar os servizos sanitarios correspondentes a cada local, determinándose o número de servizos pola aplicación das condicións anteriores sobre a zona da superficie de locais, incluíndo os espazos comúns de uso público.
10. **Aparcadoiros:** Complementariamente ao disposto nas Normas de Edificación, se disporá dunha (1) praza de aparcamento por cada 100 m² superficie útil de exposición e venta ao público, agás que a superficie destinada a área de exposición e venta comercio alimentario supere os 400 m², en cuxo caso se dotará de unha (1) praza por cada 50 m². Todo iso sen prexuízo do disposto na *Lei 13/2010 de Comercio Interior de Galicia*, ou lexislación que a substitúa. Agás para os grandes centros comerciais, cando se acredite a imposibilidade de localización na propia parcela, poderá solicitarse autorización municipal para a dispensa do cumprimento desta dotación, total ou parcial, que poderá ser outorgada ou denegada xustificadamente.
11. **Carga e descarga:** No sector do comercio alimentario, nos establecementos comerciais con superficie útil de exposición e venta ao público superior aos 250 m², as operacións de carga e descarga realizaranse no interior do propio establecemento, a través dunha área de carga e descarga con acceso por vao autorizado por licenza municipal, e que só poderá estar comunicada cos almacéns e cámaras frigoríficas.
12. **Almacenaxe de produtos alimentarios:** Os locais nos que se trafique con alimentos disporán dun almacén ou rebotica para a súa conservación, debidamente acondicionado, cunha superficie de polo menos o 10% da superficie útil de exposición e venta ao público destinada a estas mercancías e como mínimo de 3 m².
13. **Iluminación e ventilación:** Poderá ser natural ou artificial, coas condicións establecidas na normativa sobre Seguridade e Hixiene no Traballo. No primeiro caso, os ocos de iluminación deberán ter unha superficie total non inferior a un oitavo (1/8) da que teña a planta do local e a ventilación 1/20 ou o necesaria para garantir seis renovacións/hora; exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, rochos, corredores... No segundo caso, esixirase a presentación dunha descrición detallada das instalacións de iluminación e acondicionamento do aire, que deberán ser aprobados polo Concello. No caso de sotos, os ocos de ventilación natural deberán como mínimo ser equivalentes ao 0,5% da superficie en planta.
14. **Galerías de alimentación:** Regularanse polas súas disposicións específicas.
15. **Baixo rasante:** Os locais que se establezan en semisoto ou soto primeiro non poderán ser independentes do local inmediatamente superior situado en planta baixa, que se desenvolverá sobre rasante, e terá respecto a este un carácter secundario. Así poderán destinarse a almacenaxe, servizos ou actividade comercial desenvolta nunha superficie non superior ao 60% do espazo de venta ao público a que se vincule. Estas limitacións non serán de aplicación aos locais que contaran con licenza municipal ou a mesma estivera solicitada con anterioridade á aprobación inicial do Plan Xeral.

En edificacións existentes á entrada en vigor deste Plan Xeral poderanse autorizar, sempre que se cumpran as demais condicións desta normativa, os usos comerciais permitidos en locais exteriores en planta semisoto que posúan acceso directo dende a rúa ou espazo libre público.

16. **Grandes superficies:** Regularanse polas súas disposicións específicas e normativa sectorial de aplicación (*Lei 13/2010 de Comercio Interior de Galicia*), ou lexislación que a substitúa). En calquera caso, a autorización municipal previa estará condicionada a estudo de incidencias da actividade sobre o tráfico rodado e a ordenación urbanística e medidas correctoras previstas, e poderá denegarse en función das circunstancias obxectivas que se consideren. A instalación e/ou traslado de establecementos comerciais de superficie útil de exposición e venta ao público superior a 2.500 m² estarán suxeitos a autorización comercial autonómica, que tamén será de aplicación en caso de ampliacións que teñan como resultado establecementos comerciais que cumpran esta condición. Serán de aplicación as excepcións contidas na lexislación sectorial de aplicación, que exclúe da autorización comercial autonómica aos establecementos individuais dedicados á exposición e venta de automóviles, embarcacións e outros vehículos, maquinaria industrial ou agrícola, materiais para a construción e artigos de saneamento, que requiran un gran espazo físico; así como aos mercados municipais e os denominados centros comerciais abertos.
17. **Pasaxes comerciais:** Só poden establecerse en planta baixa. A pasaxe terá acceso para o público por ambos extremos, e un largo superior ao 7 por 100 da súa lonxitude, cun mínimo de tres (3) metros. Cando a pasaxe sirva de acceso ás escaleiras e ascensores do resto do inmovible, aumentarase o seu largo nun metro sobre a cifra fixada no parágrafo anterior. Nas pasaxes poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación das condicións do anterior apartado 8 sobre a suma da superficie de locais, incluíndo os espazos comúns de uso público.
18. **Cuartos de lixo:** Os establecementos do sector de alimentación con superficie útil de exposición e venta ao público superior aos 200 m², disporán dun local pechado e exclusivo para o depósito de lixo e envases refugados, con comunicación directa e inmediata co viario público e co propio establecemento.
19. Este local terá una superficie mínima de:

<i>Superficie construída</i>	<i>Superficie do local</i>
<i>De 200 a 600 m²</i>	<i>2 m²/100 m² ou fracción de superficie de venta</i>
<i>De máis de 600 m²</i>	<i>12 m² + (0,5 m²/100 m² ou fracción de superficie de venta de exceso sobre 600 m²)</i>

Estes locais deberán dispoñer das seguintes características:

- Sumidoiros para desaugue de augas de lavado, conectados á rede xeral de sumidoiros; e billas de auga corrente, apropiadas para conectar mangas de rego, que permitan o axeitado lavado do local.
- Impermeabilidade dos solos, con lixeira pendente cara os sumidoiros.
- Tódalas paredes do local deberán estar azulexadas ata o teito.
- Ventilación forzada.

- Obstáculos físicos, como reixas ou outros elementos, que eviten o paso de roedores, insectos ou outros animais.

20. Renovación de aire:

Tódolos establecementos comerciais deberán ser ventilables e dispoñer dun sistema eficaz de evacuación do aire viciado, xa sexa de forma natural ou mecánica coas medidas correctoras necesarias a fin de evitar molestias á veciñanza.

A evacuación de aire quente e/ou aire viciado dos locais comerciais realizarase de forma que o punto de saída do aire distará, como mínimo, dous (2) metros de calquera oco de ventá situada en plano horizontal e estará fóra do plano vertical de calquera outro oco. A altura mínima sobre a beirarrúa será de dous (2) metros e estará provisto dunha reixa de 45° de inclinación, que oriente o aire cara arriba no caso de que as distancias á beirarrúa sexa inferior a catro (4) metros, debendo estar dotadas dos filtros apropiados a fin de evitar molestias á veciñanza.

Para volumes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, a evacuación terá que ser a través de chemineas cuxa altura supere un (1) metro a do edificio.

Todo aparello ou sistema de acondicionamento que produza condensación, terá necesariamente unha recollida e condución de auga eficaz que impida que se produza goteo ao exterior. En ningún caso poderá sobresaír dos paramentos de fachada á vía pública ou espazos libres exteriores, nin constituír un elemento discordante na composición. Estas instalacións deberán cumprir a lexislación sectorial de aplicación.

a) Sistemas.

- A renovación ambiental de forma natural e directa ao exterior- aire viciado- soamente instalarase en establecementos de superficie de venta non superior a 200 m²; no resto se instalará ventilación mecánica que poderá efectuarse por depresión ou por sobre presión por conduto exclusivo que se eleve dous (2) metros por enriba do aleiro da edificación onde estea situada a actividade. Realizarase mediante reixas formadas por lamas abatibles. A superficie total da reixa ou reixas será igual ou superior ao 1% da superficie útil a ventilar por este procedemento. Neste sistema, esixirase un mínimo de 6 a 10 renovacións de aire por hora para locais de menos de 200 m² de superficie de venta e un mínimo de 10 renovacións/hora para locais de superficie non inferior a 200 m² de superficie de venta.
- Se a renovación ambiental mecánica efectúase por sobre presión, o circuíto de saída de aire contaminado dirixirase ata a cuberta cumprindo as características construtivas que se sinalan.

b) Chemineas.

As chemineas construíranse con material resistente á corrosión e as xuntas entre os distintos elementos que as compoñen realizaranse hermeticamente de modo que non existan fugas que podan ocasionar molestias ao contorno habitable.

c) Aseos.

A ventilación dos aseos realizarase preferentemente de forma natural directa, admitíndose a ventilación natural indirecta por medio de condutos dirixidos polo falso teito cara a fachada ou ben ata a cuberta do edificio mediante *shunt* de ventilación

exclusivos para o establecemento. Cando a ventilación natural resulte insuficiente, realizarase mecanicamente por depresión, evacuando o aire viciado mediante condutos exclusivos, que se deseñarán de acordo co establecido para a evacuación dos sistemas de renovación ambiental mecánica, efectuada por depresión.

d) Ventás.

A función das ventás, se as houbera, limitarase a proporcionar iluminación natural. Poderán ser practicables para efectos de ventilación en horas que non sexan de servizo público. Tamén, poderán servir como soporte de ventilación, natural ou forzada, sempre que non resulten molestas por evacuación de olores ou como foco de ruído para o contorno habitable.

Sección Segunda Oficinas

Artigo 295. Categorías

Aos efectos deste Plan Xeral, se consideran as seguintes:

A) Despachos profesionais domésticos:

Cando o servizo é prestado polo titular na súa propia vivenda, utilizando algunha das súas pezas e non superando o 50% da mesma, sempre que non sexan actividades clasificadas. Lles será de aplicación o réxime da vivenda na que se empracen.

B) Oficinas en xeral:

Corresponde a oficinas de calquera tipo, sen limitación de tamaño, tanto compartindo edificio con outros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas.

Artigo 296 Condicións particulares das oficinas

1. **Dimensións:** Aos efectos da aplicación das determinacións que fagan referencia á superficie útil, esta dimensión entenderase coma a suma da superficie útil de tódolos locais nos que se produce a actividade da oficina.
2. **Emprazamento:** As oficinas en xeral, agás indicación expresa nas Normas Particulares do solo urbano, poderán establecerse unicamente en edificio exclusivo ou nas plantas baixa, primeira e semisoto dos edificios compartidos co uso residencial.
3. **Semisotos:** Os locais que se establezan en semisoto non poderán ser independentes do local inmediatamente superior situado en planta baixa. O seu uso estará subordinado ao principal, que se desenvolverá sobre rasante e terá respecto deste un carácter secundario. Só se admitirá o uso de almacén, cuarto de instalacións ou servizos, subordinado á principal, cunha altura mínima de 2,20 metros.

En edificacións existentes á entrada en vigor deste Plan Xeral poderanse establecer, sempre que se cumpran as demais condicións desta normativa, os usos de oficina permitidos en locais exteriores en planta semisoto que posúan acceso directo, independente do portal do inmovible, dende a rúa ou espazo libre público.
4. **Accesos interiores:** Complementariamente ao disposto nas Normas de Edificación, tódolos accesos interiores das oficinas aos espazos de utilización polo público terán a anchura mínima prevista no Código Técnico da Edificación (CTE).

5. **Ascensores:** Complementariamente ao disposto nas Normas de Edificación, cando o desnivel a salvar dentro dun local sexa superior a oito (8) metros, disporase un aparello elevador por cada 500 m² útiles sobre esta altura.
6. **Altura libre de pisos:** Complementariamente ao disposto nas Normas de Edificación, a altura libre será como mínimo de 2,50 metros nas plantas ou parte de plantas que se dediquen ao uso de oficinas, por enriba ou por debaixo da rasante, e ao menos no 75% da súa superficie útil.
7. **Aseos:** Os locais de oficina disporán como mínimo dos seguintes servizos sanitarios: ata 100 m² útiles, un retrete e un lavabo; por cada 200 m² adicionais ou fracción maior que 100 m² aumentarase un retrete e un lavabo, separándose neste caso para cada un dos sexos. Serán de aplicación as esixencias da normativa sobre seguridade e hixiene no traballo sobre esta materia cando resulten máis estritas.

Non se poderán comunicar directamente en ningún caso co resto do local, para o cal deberá instalarse un vestíbulo ou espazo intermedio.
8. **Iluminación e ventilación:** Poderá ser natural ou artificial. No primeiro caso, os ocos de iluminación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local; e a ventilación 1/20 agás dos locais exclusivamente destinados a almacéns, rochos, corredores. No segundo caso, esixirase a presentación dunha descrición detallada no proxecto. No caso de sotos, os ocos de ventilación natural deberán como mínimo ser de 0,5% da superficie en planta.
9. **Aparcadoiros:** Complementariamente ao disposto nas Normas de edificación, as oficinas en edificio exclusivo disporán dunha praza por cada 50 m². Cando se acredite a imposibilidade de localización na propia parcela, poderá xustificarse a súa localización en aparcadoiro privado situado nun radio de 250 metros ou solicitarse autorización municipal para a dispensa do cumprimento desta dotación, total ou parcial, que poderá ser outorgada ou denegada xustificadamente.

Sección Terceira Recreativo

Artigo 297. Clases

Aos efectos deste Plan Xeral, se consideran as seguintes:

A) Bares, restaurantes e locais recreativos

Locais de restauración e de ocio en plantas baixa, de superficie útil destinada ao público, de tamaño non superior aos 500 m² en edificio xeralmente compartido, admitíndose en planta primeira unicamente comedores vencellados aos locais situados en planta baixa.

B) Grandes locais de espaxamento.

Establecementos de superficie útil superior a 500 m² destinados a espectáculos e centros de reunión e espaxamento de calquera tipo, só localizables en edificación exclusiva ou compartida con usos non residenciais.

Artigo 298. Uso de Bares, Restaurantes e Locais Recreativos

1. No concepto de *bares* quedan comprendidos aqueles establecementos nos que se desenvolven actividades de restauración, calquera que sexa a súa denominación, incluso cafeterías, que, ademais de xeados, batidos, refrescos e infusións e bebidas en xeral, sirvan ao público, mediante prezo, principalmente na barra ou mostrador e a calquera hora dentro das que permaneza aberto o establecemento, pratos fríos e quentes, simples ou combinados, confeccionados de ordinario á prancha, para refrixerio rápido.
2. No concepto de *restaurantes* compréndense cantos establecementos nos que se desenvolvan actividades de restauración, calquera que sexa a súa denominación, sirvan ao público, mediante prezo, comidas e bebidas para ser consumidas no mesmo local.
3. No concepto de *locais recreativos* e *grandes locais de esparexemento* se inclúen todos aqueles destinados a actividades recreativas e de azar, así como a actividades de ocio e entretemento segundo se definen no *Decreto 292/2004, de 18 de novembro, polo que se aproba o Catálogo de espectáculos públicos e actividades recreativas da Comunidade Autónoma de Galicia* ou normativa que a substitúa, tales como casinos, bingos, apostas, lotería, discotecas, discobares, pubs, karaokes, cibercafés, salas de festa, salas de xogo, de exhibición especiais e similares. Exclúense os espectáculos públicos, como cines, teatros, circos, auditorios, toros, feiras e similares; así coma as actividades culturais e sociais, como museos, bibliotecas, ludotecas, videotecas, hemerotecas, salas multiusos, salas de conferencias, salas de exposicións e similares que se regularán a efectos deste Plan Xeral polo uso de equipamento sociocultural.

Artigo 299. Condicións particulares dos bares, restaurantes e locais recreativos

1. **Normativa:** Cumprirán as disposicións legais e regulamentarias que lles sexa de aplicación en cada momento e, na medida en que resulten compatibles con dita normativa sectorial, as condicións particulares do uso comercial.
2. **Aseos:** En materia de aseos os locais que se destinen a bares, cafeterías e restaurantes disporán de como mínimo das unidades de retrete e lavabo que se indican a continuación:

- Locais de ata 100 m² útiles destinados ao público: 1 para donas e 1 para cabaleiros.
- Locais de máis de 100 m² ata 250 m²: 2 para donas e 1 para cabaleiros con urinario.
- Locais de máis de 250 m² ata 500 m²: 3 para donas e 1 para cabaleiros con 2 urinarios.
- Locais de máis de 500 m²: Os esixidos pola lexislación aplicable.

Os aseos de donas e cabaleiros serán independentes e separados sen acceso directo dende o local ao retrete, senón a través do recinto coa porta previa de acceso na que se sitúe o lavabo e, no seu caso, o urinario.

3. **Altura libre de pisos:** A altura mínima esixible nos locais destinados a estes usos será a seguinte:
 - Locais de ata 100 m²: 2,7 m. libres.
 - Locais de máis de 100 m² ata 250 m²: 3 m. libres.
 - Locais de máis de 250 m²: 3,2 m. libres.

En edificacións existentes no momento da entrada en vigor do Plan Xeral no que non poda alcanzarse ditas alturas libres poderá, xustificadamente, admitirse unha altura mínima inferior, que polo menos acadará os 2,50 metros.

4. **Accesos:** Ademais das condicións establecidas nesa lexislación sectorial, as portas de acceso aos establecementos deberán cumprir as axeitadas condicións de insonorización, así coma os seguintes requisitos:

- Deberán dispoñer de instalación de resortes, tensores ou mecanismos que as manteñan permanentemente pechadas, sen exceder a liña de fachada na que se sitúen durante a súa apertura.
- Disporán de libre apertura durante o horario de funcionamento do establecemento. Os locais recreativos disporán de dobre porta.

5. **Renovación de aire:** Esixirase en tódolos casos a existencia de ventilación forzada que permita un mínimo de 6 a 10 renovacións de aire por hora. Cando os locais teñan unha superficie inferior aos 100 m² esixirase un mínimo de 10 renovacións/hora.

- Evacuación.

Tódolos establecementos de hostalería deberán ser ventilables e dispoñer dun sistema eficaz de evacuación do aire viciado, xa sexa de forma natural ou mecánica coas medidas correctoras necesarias a fin de evitar molestias á veciñanza.

A evacuación de aire quente e/ou aire viciado dos locais de hostalería de superficie inferior a 250 m², realizarase de forma que o punto de saída do aire distará, como mínimo, dous (2) metros de calquera oco de ventá situada en plano horizontal e estará fóra do plano vertical de calquera outro oco. A altura mínima sobre a beirarrúa será de dous (2) metros e estará provisto dunha reixa de 45 ° de inclinación, que oriente o aire cara arriba no caso de que as distancias á beirarrúa sexa inferior a catro (4) metros, debendo estar dotadas dos filtros apropiados a fin de evitar molestias á veciñanza.

Para volumes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, a evacuación terá que ser a través de chemineas cuxa altura supere un (1) metro a do edificio. Todo aparello ou sistema de acondicionamento que produza condensación, terá necesariamente unha recollida e condución de auga eficaz que impida que se produza goteo ao exterior. En ningún caso poderá sobresaír dos paramentos de fachada á vía pública ou espazos libres exteriores, nin constituír un elemento discordante na composición. Estas instalacións deberán cumprir a lexislación sectorial de aplicación.

- Sistemas.
 - a) A renovación ambiental de forma natural e directa ao exterior- aire viciado- soamente se instalará en establecementos de superficie inferior a 250 m²; no resto instalarase ventilación mecánica que poderá efectuarse por depresión ou por sobrepresión por conduto exclusivo que se eleve dous (2) metros por enriba do aleiro da edificación onde estea situada a actividade. Realizarase mediante reixas formadas por lamas abatibles. A superficie total da reixa ou reixas será igual ou superior ao 1% da superficie útil a ventilar por este procedemento.

En este sistema, esixirase un mínimo de 6 a 10 renovacións de aire por hora para locais de superficie inferior a 250 m² e un mínimo de 10 renovacións/hora para locais de superficie maior.

- b) Se a renovación ambiental mecánica efectúase por sobrepresión, o circuíto de saída de aire contaminado dirixirase ata a cuberta cumprindo as características construtivas que sinalan.

Cando este sistema instálase en establecementos de superficies inferiores a 250 m², a evacuación do circuíto de saída do aire contaminado poderá realizarse a fachada, sendo a sección do circuíto suficiente para que a velocidade de saída sexa inferior a 1 m/s.

Unha saída directa da renovación ambiental mecánica efectuada por depresión nun establecemento encóntrase fóra da zona de protección do edificio afectado pola mesma cando a distancia normal entre o centro da cheminea e o edificio é igual ou superior á diferenza de cota existente entre a boca daquela e a cumieira deste, non debendo ser nunca inferior a dez (10) metros.

- Chemineas.

Se existiran construcións próximas habitables con altura superior ao edificio no que se pretenda instalar a cheminea, evítanse posibles molestias aos ocupantes de tales construcións, adoptando algunha das solucións seguintes:

- a) Elevación da cheminea pola fachada do edificio afectado ata dous (2) metros por enriba do alero do edificio con altura superior.
- b) Separación horizontal da cheminea ata que quede fóra da zona de protección do edificio afectado, de acordo coas condicións anteriores.

Cando se instale unha cheminea pola fachada con pezas habitables dun edificio, o seu trazado discorrerá de tal modo que non afecte a servidume de luces e vistas do edificio. Entenderase que tal servidume non queda afectada cando a distancia comprendida entre un extremo da cheminea e o extremo da ventá máis próxima sexa igual ou superior a 3 veces o fondo da cheminea.

As chemineas construíranse con material resistente á corrosión e as xuntas entre os distintos elementos que as compoñen realizaranse hermeticamente de modo que non existan fugas que podan ocasionar molestias ao contorno habitable. Se a cheminea discorrera por unha fachada principal, o seu revestimento exterior levará o mesmo tratamento da fachada, de modo que non desentoe esteticamente do conxunto do edificio. En edificacións existentes se situarán en patios interiores ou en entrantes de fachada, cunha estética acorde coa edificación existente.

- Aseos.

A ventilación dos aseos realizarase preferentemente de forma natural directa ao exterior. Senón fora posible, admítase a ventilación natural indirecta por medio de condutos dirixidos polo falso teito cara a fachada ou ben ata a cuberta do edificio mediante *shunt* de ventilación exclusivos para o establecemento. Cando a ventilación natural resulte insuficiente, realizarase mecanicamente por depresión, evacuando o aire viciado mediante condutos exclusivos, que se deseñarán de acordo co establecido para a evacuación dos sistemas de renovación ambiental mecánica, efectuada por depresión.

- Ventás.

A función das ventás, se as houbera, limitarase a proporcionar iluminación natural. Poderán ser practicables para efectos de ventilación en horas que non sexan de servizo

público. Así, poderán servir como soporte de ventilación, natural ou forzada, sempre que non resulten molestas por evacuación de olores ou como foco de ruído para o contorno habitable.

6. **Extracción de fumes e gases:** A extracción de fumes, gases, olores, etc. nas cociñas realizarase mediante campá de captación de fumes dotada de filtros de retención de graxas e sólidos en suspensión. Os fumes extraídos evacuaranse ao exterior mediante condutos de evacuación exclusivos, rematados dous (2) metros por enriba do aleiro da edificación onde se sitúe o establecemento. Estes condutos deseñaranse de acordo coas condicións establecidas para a evacuación dos sistemas de renovación ambiental mecánica por depresión.

Non se permiten as cociñas nas que non sexa posible o cumprimento destas condicións, podendo instalarse soamente un oficio exclusivo para a preparación de pratos fríos. A ventilación destes oficios realizarase preferentemente de forma natural e directa ao exterior, e senón fora posible ou a ventilación resultara insuficiente, poderá instalarse un sistema de ventilación mecánica por sobrepresión.

Tanto as cociñas como os oficios terán unha altura libre mínima de 2,50 metros.

Naquelas cociñas nas que se utilice como combustible ou gas butano, propano ou calquera outro de maior densidade que o aire, disporanse xunto ao chan reixas que comuniquen directamente co exterior, debendo cumprir a normativa sectorial de aplicación.

Non se permite a situación de cociña en plantas baixo rasante.

7. **Baixo rasante:** En edificacións existentes á entrada en vigor deste Plan Xeral poderanse establecer, sempre que se cumpran as demais condicións desta normativa, os usos de hostalería permitidos en locais exteriores en planta semisoto que posúan acceso directo, independente do portal do inmovible, dende a rúa ou espazo libre público.
8. **Aparcadoiros:** As salas de reunión deberán dispoñer dunha praza de aparcamento en parcela por cada cen (100) metros cadrados de local destinado a ese uso. Cando se acredite a imposibilidade de localización na propia parcela, poderá xustificarse a súa localización en aparcamento privado situado nun radio de 250 m. ou solicitarse autorización municipal para a dispensa do cumprimento desta dotación, total ou parcial, que poderá ser outorgada ou denegada xustificadamente.

Sección Cuarta Hoteleiro

Artigo 300. Categorías

Aos efectos deste Plan Xeral, se consideran as seguintes:

A) Instalacións hoteleiras.

Inclúense os hoteis, pensións, moteis, albergues turísticos e calquera outra categoría establecida polas disposicións vixentes aplicables, agás os campamentos de turismo.

B) Campamentos de turismo (cámpings)

Inclúense as zonas habilitadas para acampada e estancia de caravanas, con servizos complementarios (oficina, baños, tendas, áreas recreativas e de reunión, similares) reguladas pola normativa sectorial en materia de turismo.

Artigo 301. Usos hoteleiros

1. Considéranse usos hoteleiros aos recintos, edificios e locais de servizo á poboación transeúnte que se destinan ao aloxamento non permanente, por tempo reducido e mediante prezo.
2. Serán de aplicación as condicións establecidas polo *Decreto 57/2016, de 12 de maio, polo que se establece a ordenación dos establecementos hoteleiros* ou normativa que a substitúa, e cumprirán a regulamentación da actividade hoteleira segundo a normativa sectorial; así coma calquera outra disposición que fora de aplicación.
3. Complementariamente ao disposto nas Normas de Edificación disporase dunha praza de aparcamento por cada 100 m² edificadas ou por cada tres (3) habitacións, se resultase un número maior. Cando se acredite a imposibilidade de localización na propia parcela, poderá xustificarse a súa localización en aparcamento privado situado nun radio de 250 metros ou solicitarse autorización municipal para a dispensa do cumprimento desta dotación, total ou parcial, que poderá ser outorgada ou denegada xustificadamente.
4. As áreas de acampada autorizadas, a efectos do presente Plan Xeral, regularanse polo uso de campamento de turismo. Só se admite a súa localización en parcela exclusiva, de acordo coa normativa sectorial de aplicación e coa regulación establecida por este Plan Xeral para a categoría do solo rústico onde se localicen.

Capítulo 4. Uso Industrial**Artigo 302. Concepto e categorías**

1. Enténdese por uso industrial o que ten por finalidade levar a cabo as operacións de elaboración, transformación, reparación, almacenaxe e distribución de produtos, segundo as precisións que se expresan a continuación:
 - a) Producción industrial: Comprende aquelas actividades cuxo obxecto principal é a obtención ou transformación de produtos por procesos industriais, e inclúe funcións técnicas económica e especialmente ligadas á función principal, tales como a reparación, garda ou depósito de medios de produción ou materias primas, así como o almacenaxe de produtos acabados, para o seu subministro a almacenistas, instaladores, fabricantes, etc., pero sen venta directa ao público.
 - b) Producción artesanal e oficios artísticos: Comprenden actividades cuxa función principal é a obtención ou transformación de produtos, xeralmente individualizables, por procedementos non seriados ou en pequenas series, que poden ser vendidos directamente ao público ou a través de intermediarios.
 - c) Reparación e tratamento de produtos de consumo doméstico: Comprenden aquelas actividades cuxa función principal é reparar ou tratar obxectos de consumo doméstico, co obxecto de reparalos ou modificalos pero sen que perdan a súa natureza inicial. Estes servizos poden levar incluída a súa venta directa ao público ou facerse esta mediante intermediarios.
 - d) Almacenaxe e comercio almacenista: Comprende aquelas actividades independentes cuxo obxecto principal é o depósito, garda ou almacenaxe de bens e produtos, así como las funcións de almacenaxe e distribución de mercadorías propias do comercio

armazenista. Inclúense aquí tamén outras funcións de depósito, garda ou almacenaxe, ligadas a actividades principais de industria, comercio polo miúdo, transporte e outros servizos do uso terciario que requiran espazo axeitado, separado das funcións básicas de produción, oficina ou despacho ao público.

2. Distínguense as seguintes clases ou tipos de uso industrial:

A) Industria en xeral

Abrangue as actividades industriais incompatibles con outros usos que non sexan industriais. Inclúe a pequena, mediana e gran industria que, inda que eventualmente poida ser noxenta ou insalubre, pode compatibilizarse coas industrias anexas.

B) Obradoiros

Inclúe os locais destinados a actividades industriais tolerables co uso residencial previa adopción das medidas correctoras e protectoras que a fagan compatible co uso residencial. Cando a actividade desenvólvese polo titular na súa propia vivenda se considerará obradoiro doméstico e se lle aplicarán as condicións do uso residencial correspondentes á vivenda a que estea anexo. Neste apartado non se inclúen os Talleres do Automóvil, que se regularán polas súas condicións específicas establecidas no seguinte Capítulo 7 destas Normas de Usos.

Na aplicación dos límites de potencia instalada non se computará a necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización do local, así coma ferramentas portátiles de potencia inferior a 1 kW. A superficie total construída incluírá o total das dependencias, incluídos servizos, oficina, almacéns e outras dependencias.

C) Almacéns

Inclúe os locais ou espazos destinados a garda, conservación e distribución de produtos naturais, materias primas ou artigos manufacturados con exclusividade subministración a almacenista, comerciantes polo miúdo, instaladores, fabricantes e distribuidores e, en xeral, os almacéns sen servizo directo ao público. En estes locais poderanse efectuar operacións secundarias que transformen, en parte, os produtos almacenados. Exceptúanse os almacéns anexas a usos terciarios.

Artigo 303. Condicións xerais do uso industrial

1. **Normativa:** Serán de aplicación as Normas de Edificación xerais, que se completan e matizan coas presentes condicións do uso, a lexislación sectorial aplicable en cada caso, as normas de seguridade e hixiene no traballo e as Normas de protección ambiental.
2. **Dimensións dos locais.** Aos efectos das determinacións que fagan referencia á superficie de produción ou almacenaxe, esta dimensión entenderase como a suma da superficie útil de tódolos locais destinados á actividade produtiva ou de almacén, así coma daqueles vencellados dunha forma directa con ditas actividades. Excluíranse as superficies destinadas a oficinas, exposición de produtos, venda e aparcamento dos vehículos que non estean destinados ao transporte dos produtos. Os locais de produción ou almacenaxe nos que se dispoñan postos de traballo terán o volume útil por posto de traballo esixido na normativa sobre seguridade e hixiene no traballo, cun mínimo de 10 m³ por cada un. A altura mínima libre das plantas destinadas a usos industriais será de tres (3) metros.

3. **Servizos de aseo:** Axustaranse ao previsto na normativa de seguridade e hixiene no traballo, e como mínimo contarán cun retrete, un lavabo e unha ducha para cada 20 traballadores (ou fracción superior a 10) e por cada 1.000 metros cadrados de superficie de produción ou almacenaxe (ou fracción superior a 500). A partir de 10 traballadores deberá contarse con aseos separados para cada sexo.
4. **Escaleiras e corredores:** Complementariamente ao disposto nas Normas de Edificación, as escaleiras terán unha anchura mínima de 1,00 metro cando dean acceso a un local con capacidade de ata 50 postos de traballo; de 1,10 metros de 50 a 150 postos; e de 1,30 metros para máis de 150 postos.
5. Ningún corredor nin rampla terá anchura libre menor de 1,00 metro.
6. **Dotación de aparcamento:** Complementariamente ao disposto nas Normas de Edificación, no uso de industria en xeral disporase dunha praza de aparcamento por cada 100 metros cadrados de superficie útil.
7. **Ordenación da carga e descarga.** Cando a superficie de produción ou almacenaxe supere os 500 metros cadrados, a instalación disporá dunha zona exclusiva para a carga e descarga dos produtos, no interior da parcela, dentro ou fóra do edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión e con bandas perimetrais dun metro.
8. **Iluminación e ventilación:** Serán de aplicación as disposicións contidas nas Ordenanzas de Seguridade e Hixiene no Traballo en vigor, e como mínimo esixirase a iluminación e ventilación natural ou artificial. No primeiro caso, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local. No segundo caso, esixirase a presentación dunha descrición detallada das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento. No suposto de que estas non foran satisfactorias, fixarase polos Servizos Técnicos Municipais un prazo para a súa corrección, podendo clausurarse, total ou parcialmente, o local se a súa terminación non funcionaran correctamente.
9. **Acceso de vehículos e garaxe-aparcadoiro:** No caso de que a industria ou almacenaxe implique acceso de vehículos a obradoiros, garaxe-aparcadoiro, oficinas ou venta comercial no seu local, estas actividades deberán cumprir as condicións establecidas para ditos usos neste Plan Xeral e demais normativa aplicable.

Artigo 304. Construción de industrias

1. As condicións de seguridade fronte a incendios rexeranse polo disposto no Real Decreto 2267/2004, de 3 de decembro, polo que se aproba o regulamento de seguridade contra incendios nos establecementos industriais (ou normativa que a substitúa) e demais normativa sectorial de aplicación e nas Normas de Edificación deste Plan Xeral, debéndose asegurar que os materiais e técnicas construtivas son de características tales que non permitan chegar ao exterior rúidos nin vibracións, superiores aos legalmente permitidos.
2. A industria permitida en solo urbano en planta baixa ou semisoto, deberá cumprir as mesmas condicións de protección e illamento na construción, establecidas para o uso de garaxes-aparcadoiros neste Plan.

3. Os usos industriais localizados en plantas baixo rasante só serán admisibles cando estean destinados a actividades complementarias non vivideiras (aseos, almacéns, garaxes, instalacións, etc.) e teñan os seus accesos ligados á planta baixa da edificación destinada ao mesmo uso.

Artigo 305. Subministro de enerxía eléctrica para uso industrial

1. Para o movemento das máquinas e aparellos, así como para o alumeado, unicamente se permite o emprego de enerxía eléctrica, non debendo utilizarse a de orixe térmica máis que nos casos de emerxencia.
2. As instalacións de forza e alumeado dos establecementos industriais e as instalacións de caldeiras e depósitos de combustible e recipiente a presión, cumprirán coas regulamentacións vixentes.
3. Os motores e as máquinas, así coma a instalación, deberán montarse baixo a dirección dun técnico legalmente competente.
4. Cumprirán os requisitos necesarios para a seguridade persoal e, ademais, os que sexan precisos acústica e térmicamente, a fin de non orixinar molestias.
5. Non se permitirán debaixo de vivendas os aparellos de produción de acetileno empregados nas instalacións de soldadura oxiacetilénica.

Artigo 306. Evacuación de Augas e Sólidos Residuais

1. Se as augas residuais non reuniran, a xuízo dos Servizos Técnicos Municipais correspondentes, as debidas condicións para un vertido ao sumidoiro xeral, serán sometidas a depuración por procedementos adecuados, a fin de que se cumpran as condicións que sinalan as Normas de Protección Ambiental e demais disposicións vixentes sobre a materia.
2. A recollida e disposición de residuos rexeráse polas Ordenanzas Municipais e lexislación xeral que resulten de aplicación.

Artigo 307. Evacuación de Aire, Gases e Fumes

1. A evacuación de pos, vapores e fumes, produtos de combustións ou de actividades, realizarase a través de axeitada cheminea cuxa desembocadura excederá 1,5 metro de altura do edificio máis alto, propio ou lindante, nun radio de 15 metros e, cando se trate dos correspondentes a xeradores de calor cuxa potencia sexa superior a 50.000 Kcal, estará así, a nivel non inferior ao do borde superior do oco máis alto, visible dende dita desembocadura, dos edificios situados entre 15 e 50 metros. As emisións cumprirán, en todo momento, as condicións establecidas nas Normas de Protección Ambiental e demais lexislación aplicable, e cando a emisión de pos ou pavesas produzan molestias, poderá esixirse a colocación de axeitados sistemas de depuración.
2. A evacuación de aire quente ou enrarecido, produto do acondicionamento de aire de locais, realizarase de forma que o punto de saída do aire distará, como mínimo, dous metros de calquera oco de ventá situada en plano horizontal e estará fóra do plano vertical de calquera outro oco. A altura mínima sobre a beirarrúa será de 2 metros e estarán provistos dunha

reixa de 45° de inclinación, que oriente o aire cara arriba no caso de que a súa distancia á beirarrúa sexa inferior a catro (4) metros.

3. Para volumes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, a evacuación terá que ser a través de chemineas cuxa altura supere un metro á cumieira do edificio. Todo aparello ou sistema de acondicionamento que produza condensación, terá necesariamente unha recollida e condución de auga eficaz que impida que se produza goteo ao exterior. En ningún caso poderá sobresaír dos paramentos de fachada á vía pública ou espazos libres exteriores, nin constituír un elemento discordante na composición.

Artigo 308. Instalacións contra incendios en locais industriais

Para a prevención e extinción de incendios, disporase das saídas de urxencia e accesos especiais para salvamento, así como os aparellos, instalacións e útiles esixidos na Normativa sectorial vixente en relación coas Normas de Protección contra incendios e, no seu defecto, os que en cada caso determinen os Servizos Técnicos Municipais, en función das características do local ou edificio en cuestión e da natureza das materias primas e produtos almacenados ou xerados.

Capítulo 5. Uso de Servizos do Automóbil e Transporte

Artigo 309. Concepto e Categorías

1. Inclúense baixo esta rúbrica os usos directamente ao servizo do automóbil ou directamente vencellado ao transporte en vehículos de motor.
2. Se distinguen as seguintes categorías:

A) Garaxe-aparcadoiro en xeral

Refírese ao garaxe-aparcadoiro en planta baixa, plantas baixo rasante, parcela interior, patios de cuarteirón e espazos libres privados.

B) Garaxe familiar

Refírese ao garaxe anexo á vivenda unifamiliar e usos compatibles en parcela interior ou en espazo libre privado.

C) Edificios de garaxe-aparcadoiro

Comprende os garaxes-aparcadoiros situados en edificio exclusivo ou cuarteirón completo dedicado a este uso.

D) Aparcadoiro público soterrado

Refírese ao aparcadoiro público soterrado compatible con usos públicos de superficie.

E) Estacións de Servizo

Refírese a establecementos para o subministro de carburantes e servizos diversos para vehículos a motor, incluíndo talleres ou garaxes anexos. Se distinguen dúas clases:

- Talleres do Automóbil.
- Estacións de Servizo.

F) Terminais de Transporte por estrada

Refírese aos establecementos e instalacións dedicados ao servizo de transportes ou o estacionamento de vehículos utilizados para dito fin.

Artigo 310. Uso de Garaxe-Aparcadoiro

1. Enténdese como Aparcadoiro o espazo destinado á estancia de vehículos, que non constitúe estacionamento na vía pública. Cando se localiza en espazo edificado adquire a condición de garaxe. Enténdese por estacionamento o espazo destinado, na vía pública, á permanencia temporal dun vehículo.
2. Considéranse incluídos, dentro deste uso, os locais para o servizo de lavado do automóbil e lugares anexos de paso e espera. En cada garaxe-aparcadoiro garantírase o acceso directo a cada praza de aparcamento sen manobra especial, agás os de carácter mecánico.
3. As condicións que se establecen para o uso Garaxe-Aparcadoiro serán de aplicación nas obras de nova edificación e nos edificios e locais resultantes de obras de reestruturación; nestes casos será esixible a altura mínima do uso.
4. Será obrigatorio dispoñer a reserva necesaria de prazas de garaxe nas condicións establecidas na normativa deste Plan Xeral. Non poderá cambiarse o uso dos espazos destinados a albergar a reserva necesaria de prazas de aparcamento.
5. Exceptúanse do obrigado cumprimento da dotación total das prazas de aparcamento ou de carga e descarga no interior da parcela establecidas nesta normativa, naquelas edificacións ou soares existentes á entrada en vigor deste Plan Xeral que cumpran os requisitos establecidos no artigo 140 das Normas de edificación deste Plan Xeral (*Condicións para a nova edificación nunha parcela*).

Artigo 311. Condicións particulares de Garaxe-Aparcadoiro

Os garaxes-aparcadoiro cumprirán as disposicións vixentes que lles sexan de aplicación e, cando a súa capacidade sexa maior a cinco (5) prazas de automóbil, ademais as seguintes determinacións:

1. Área de acceso e espera.
 - a) É a superficie de tránsito entre a vía pública e as vías de circulación propias do garaxe.
 - b) Admítase a utilización de aparellos elevadores de coches. Neste caso, a plataforma considerárase válida como espazo de acceso e espera na incorporación do vehículo á vía pública. Deberá proxectarse, cando menos, un aparello elevador de coches por cada 30 prazas de aparcadoiro.
2. Dimensións área de acceso e espera.
 - a) O largo libre mínimo da área de acceso para unha capacidade menor ou igual a 100 vehículos e con acceso único desde vías de largo maior ou igual a 15,00 m será de 3,00 m, e se o acceso é desde vías de largo menor a 15,00 m será de 4,00 m. Cando o garaxe teña unha capacidade superior a 100 vehículos e conte cun único acceso, o seu largo mínimo será de 5,00 m; cando conte con dous accesos independentes, o largo de cada un deles será como mínimo de 3,00 m.
 - b) O fondo libre mínimo da área de acceso, sen incluír superficies de dominio público, será de 5,00 m.

- c) A altura libre mínima da área de acceso será de 2,30 m, permitíndose reducir esta altura ata 2,10 m cando a dita redución non afecte máis do 15% da superficie en planta da área de acceso.
- d) A porta de acceso deberá estar aliñada coa fachada do edificio agás solucións conxuntas con portais ou similares e en tipoloxía de vivenda unifamiliar, ou naquelas situacións nas que polas características do viario, e a xuízo dos Servizos Municipais, podan producirse incidencias negativas no tráfico rodado. A porta terá un largo mínimo do 90% da vía á que sirva e unha altura mínima de 2,10 metros medidos coa porta aberta.

3. Vías de circulación e distribución.

- a) Son as encargadas da comunicación entre a área de acceso e os aparcadoiros. As vías de distribución permitirán o acceso a todas as prazas en estado de ocupación máxima. Os sentidos de circulación estarán sinalizados no seu pavimento.
- b) As ramplas de circulación terán unha pendente máxima do 18 % en tramos rectos, e do 14 % en tramos curvos, medida sobre o eixo da vía. O largo libre mínimo das ramplas de circulación será de 3,00 m, e para máis de 100 vehículos e acceso único será de 5,00 m, aumentándose en 0,30 metros na cara exterior dos xiros, en todos os casos. O radio de xiro mínimo será de 3,50 m medido sobre o bordo interior da rampla tanto nas de sentido único como nas de dobre vía diferenciada. A altura libre mínima será de 2,30 m, permitíndose unha altura crítica, en elementos illados, sen pasar do 15% da superficie útil, de 2,10 m. Os acordos das ramplas cos pavimentos horizontais efectuaranse adoptando unha das seguintes solucións: mediante unha superficie de acordo curva de radio de curvatura de doce (12) metros, ou ben reducindo a pendente da rampla ata un máximo do 10% no, polo menos. Estas condicións non serán de aplicación en caso de garaxe aparcadoiro de vivenda unifamiliar.
- c) O largo libre mínimo das vías de circulación e distribución con aparcadoiros en batería será de 5,00 m. Se se trata de vías con aparcadoiros en liña, ou ángulo $\leq 45^\circ$, será de 3,30 m, e se se trata de vías sen acceso a prazas, o largo mínimo será de 3,00 m. O radio de xiro mínimo, medido na cara exterior da vía, será de 6 m. A altura libre mínima será de douscentos trinta (230) centímetros, que poderá reducirse puntualmente ata dous (2) metros por descolgues de elementos construtivos ou instalacións (equipos de ventilación, canalizacións, etc.), sen pasar do 15% da superficie útil. A pendente máxima deste tipo de vías será do 5%.

4. Áreas de aparcamento.

- a) Enténdese por praza de aparcamento, un espazo mínimo libre debidamente sinalizado destinado á estancia de vehículos.
- b) As prazas de aparcamento destinadas a vehículos automóbiles terán unhas dimensións libres mínimas de 2,40 metros de largo mínimo por 4,70 metros de lonxitude, permitíndose estreitamentos puntuais producidos por elementos construtivos cuxa suma de superficies en planta sexa menor de 0,1 m² sempre que, na planta poda inscribirse un rectángulo totalmente libre de obstáculos de dimensións mínimas 2,30m x 4,70m. A altura libre mínima será de 2,20 metros permitíndose unha altura crítica de 2,00 metros polo menos no 20% da superficie total da praza.
- c) As prazas delimitadas lateralmente por un tabique ou obstáculo fixo que poida impedir a apertura da porta deberán ter un sobre ancho de 25 cm.

- d) En caso de existencia de lavado de vehículos, deberán dispoñer dun sistema de evacuación de augas, con sumidoiros sifónicos e sistema separador de graxas e sólidos previos á acometida á rede de sumidoiros xeral.
- e) Prohíbese o cerramento e compartimentación das prazas independentes de garaxe por cuestións de seguridade e visibilidade, que deberán sinalizarse con marcas no pavimento sen que poida independizarse do resto do aparcamento mediante algún tipo de peche.
- f) Tódolos edificios disporán das prazas de aparcadoiro para uso de discapacitados reguladas pola Lei sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas vixente.

Artigo 312. Ventilación de Garaxes-Aparcadoiro

A fin de evita-la acumulación de gases tódolos garaxes-aparcadoiros disporán de ventilación axeitada que poderá ser natural ou forzada.

1. A ventilación natural ou forzada estará proxectada segundo o regulado na lexislación específica, con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores ou gases nocivos. Farase por patios ou chemineas para a súa ventilación exclusiva.
2. Nos garaxes-aparcadoiros localizados en patios de cuarteirón permitiranse ocos de ventilación cando poidan quedar separados, como mínimo dez (10) metros, de calquera ventá ou oco de toma de aire exterior. Deseñaranse preferentemente con saída vertical.
3. En edificios exclusivos para este uso, de superficie inferior a dous mil (2.000) metros cadrados, permitiranse ocos de ventilación en fachada a rúa, separados como mínimo 3 metros das fincas lindeiras, non autorizándose nas fachadas a patios de cuarteirón.
4. En casos de ventilación forzada cumpriranse as seguintes condicións:
 - a) Disporase como mínimo un detector de monóxido de carbono por cada cincocentos (500) metros cadrados, ou fracción, de superficie útil do local.
 - b) Se as chemineas de evacuación de gases desembocan en zonas accesibles para persoas deberán ter unha altura mínima de douscentos cincuenta (250) centímetros, ou estar protexidas por elementos de fábrica e xardinería de polo menos un (1) metro de altura que estableza un (1) metro de separación como mínimo.

Artigo 313. Condicións particulares dos aparcadoiros privados

Agás determinación en contra, as condicións particulares dos usos ou das zonas de ordenanza ou as reguladas polos planeamentos correspondentes, os aparcadoiros privados poderán implantarse:

1. En espazos non edificadas:
 - a) Poderá destinarse a aparcadoiro ata o corenta (40) por cento da superficie non ocupada da parcela agás en patios de cuarteirón ou de parcela ou indicación expresa da ordenanza de aplicación ou das Ordenacións Detalladas. Non se admitirán neste caso máis que obras de pavimentación e marquesiñas de estrutura lixeira, debendo respectarse, no maior grao que sexa posible, o arborado existente. En casos que a organización do aparcadoiro esixa a eliminación de árbores deberase preve-la

compensación co dobre do número de árbores que se eliminen, sempre con exemplares da mesma ou máis nobre especie vexetal. As Ordenacións Detalladas, ou o planeamento de desenvolvemento, poderán definir espazos nos que se autorice a implantación de aparcadoiros privados baixo rasante, con Cesión de Uso de Superficie, para Uso Público. Nestes supostos, a cubrición de ditos aparcadoiros deberá cumprilas mesmas condicións establecidas para os aparcadoiros públicos baixo espazos de dominio público.

- b) Nos espazos libres das parcelas non se permiten sobre rasante aparcadoiros que impliquen amoreamento de vehículos.

2. En espazos edificados:

- a) En edificios exclusivos, sobre o baixo rasante.
- b) En plantas baixas ou inferiores dos edificios.
- c) En plantas de pisos das edificacións destinados a usos exclusivos non residenciais.
- d) Nas azoteas das edificacións destinadas a usos exclusivos non residenciais.

Nas situacións c) e d) o aparcadoiro disporase de maneira que os vehículos non sexan visibles desde ningún punto da vía ou espazo libre público.

Artigo 314. Condicións particulares dos aparcadoiros públicos

1. Os aparcadoiros públicos poderán implantarse:

- a) Nas localizacións expresamente sinaladas nos planos a ordenación
- b) Nas parcelas cualificadas como servizos do transporte.
- c) En localizacións soterradas baixo Espazos Libres e Zonas Verdes ou Viarios Públicos nos termos que regulen as correspondentes Ordenanzas de Solo Urbano. Non obstante, nos Espazos Libres e Zonas Verdes pertencentes e/ou vencellados a BICs ou elementos de Catálogo Etnográfico, Arquitectónico e Arqueolóxico, así coma xardíns protexidos, por regra xeral non serán autorizables pola súa incidencia sobre os bens culturais e o seu desenvolvemento deberá realizarse por medio dun Estudo de Detalle no que se analizará con profusión a incidencia paisaxística e visual da ordenación.

2. Os aparcadoiros soterrados públicos poderanse implantar baixo espazos libres públicos de carácter local, ou Xerais nos termos regulados, cando concorran as seguintes circunstancias:

- a) Que tecnicamente se xustifique a súa necesidade de localización de acordo coas previsións de tráfico, transporte público e aparcadoiro, en informe subscrito por técnicos municipais e acordo adoptado polo órgano municipal procedente.
- b) Que non existan no espazo público árbores, masas arbóreas ou especies vexetais incluídas no inventario municipal de árbores do Concello, ou, noutro caso, que se garanta a subsistencia das especies singulares de maneira integrada na ordenación.
- c) Que o espazo público non conte con Protección Integral de carácter arqueolóxico. No caso das contornos de protección deste tipo de bens, os aparcadoiros só poderán levarse a cabo se son compatibles coa conservación das estruturas do xacemento,

sendo preceptiva a autorización da Consellería de Cultura, que, se é o caso, poderá autorizar o traslado das estruturas existentes.

3. As condicións precisas do tratamento, deseño e plantacións será a establecida no Capítulo 4 do Libro Quinto Normas de urbanización destas Normas Urbanísticas.

Artigo 315. Uso de Estacións de Servizo

1. Inclúense neste grupo os locais destinados a prestar servizos aos vehículos automóbiles. Comprende os dous grupos seguintes:
 - a) Talleres do Automóbil: locais destinados á conservación e reparación de motos, automóbiles, camións e tractores, incluso os servizos de lavado e engraxe.
 - b) Estacións de Servizo: instalacións destinadas ao subministro de carburantes e lubricantes para os vehículos a motor, nas que podan existir outros usos relacionados con ditos vehículos; así coma pequeno establecemento comercial, bar e/ou restaurante que non superen unha superficie de 200 m².
2. Ademais das disposicións legais que lle foran de aplicación os Talleres de Automóbiles deberán cumprir as seguintes:
 - a) Non causarán molestias aos veciños e transeúntes e se axustarán ás Normas de Protección Ambiental deste Plan Xeral.
 - b) Nos locais de servizo de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivenda, a potencia instalada non excederá de 25 CV. Nos restantes non excederá de 60 CV, e en edificios exclusivos para uso do automóbil, non existirá limitación. Os locais cuxa superficie construída resulte igual ou maior a 100 metros disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 de superficie construída.
 - c) As instalacións de lavado en estacións de servizo ou en locais independentes estarán dotadas de sistema de recuperación e reciclado de auga, así coma de arquetas separadoras de graxas e lodos previas ao seu punto de descarga ao saneamento público.
3. Ademais das condicións establecidas neste Plan Xeral e disposicións legais vixentes que lles foran de aplicación, as Estacións de Servizo, cumpriran as seguintes:
 - a) Non causarán molestias aos veciños e viandantes e se axustarán ao establecido nas Normas de Protección Ambiental.
 - b) Disporán de aparcamentos en número suficiente para non entorpecer o tránsito, cun mínimo de dúas (2) prazas por surtidor.
 - c) Os talleres do automóbil anexos á estacións de servizo, deberán instalarse coas condicións sinaladas no epígrafe anterior.
 - d) Prohíbese a instalación de aparellos surtidores no interior de garaxes-aparcadoiro.
4. Os talleres de reparación de automóbiles disporán dunha praza de aparcamento por cada 25 m² de superficie útil do taller.

Capítulo 6. Uso Dotacional

Sección Primeira. Infraestruturas de comunicacións

Artigo 316. Concepto e ámbito

Comprende o conxunto das vías de comunicación terrestre de dominio e uso público destinados a proporcionar os axeitados niveis de mobilidade e accesibilidade da poboación, así como a estancia de peóns e o estacionamento de vehículos en ditos espazos, facilitando as comunicacións tanto no interior do municipio como supramunicipais.

Artigo 317. Condicións xerais

1. O viario público establecido neste Plan Xeral se estrutura en razón ao seu nivel de xerarquía e da súa funcionalidade:

A) Sistema viario, constituído pola rede de estradas, tanto urbanas como interurbanas.

Funcionalmente, o sistema viario se clasifica no Plan Xeral como:

a) Viario estruturante categoría 1:

- PO-316 (Rede Primaria Complementaria. Xunta de Galicia)
- PO-312 (Avda. Tenente Domínguez),
- PO-317 (Rede Secundaria. Xunta de Galicia)
- EP-9101 (Deputación Provincial)

Así, inclúense nesta categoría aquelas estradas que xa forman parte da estrutura urbana do núcleo do Grove:

- EP-9107 (Deputación Provincial). Estrada do Conde.
- EP-9920 (Deputación Provincial). Avenida Xoán XXIII.
- SC022003 (Concello). Avenida de Portugal.

Tamén, se inclúen os novos eixos viarios estruturantes propostos:

- SX-V.1* (Viario Industrial. Enlace da PO-317 coa EP-9102)
- SX-V.3* (Viario conexión con Sistemas Xerais de Equipamento Público Monte da Vila)

b) Viario categoría 2:

- EP-9105 (Deputación Provincial)

Tamén, se inclúen outros novos eixos viarios propostos, sen considerar outros viarios pertencentes ao sistema local que configuran os eixos principais da estrutura urbana do núcleo do Grove:

- SX-V.2* (Viario Industrial. Ampliación EP-9102)
- SX-V.4* (Ampliación acceso a Porto Meloxo)

- c) Resto de viario urbano e de camiños públicos que conforman a rede secundaria das comunicacións municipais e internas dos núcleos.

- B) Aparcadoiros**, constituídos polas áreas anexas ao sistema viario que se definen expresamente no planeamento para o estacionamento público de vehículos.
2. Os sistemas xerais de comunicacións viaria regúlanse conforme ao establecido na lexislación sectorial de aplicación, disposicións complementarias e regulamentarias, tanto de carácter estatal como autonómicas; así como nas Normas Particulares en Solo Rústico de Especial Protección de Infraestruturas (SRPIN) establecidas na Normativa.
 3. As vías de comunicación regularanse pola seguinte normativa específica:
 - *Lei 8/2013, de 28 de xuño, de estradas de Galicia*, así como o establecido no BOP de 16 de xaneiro de 1996 para as dependentes da Deputación Provincial de Pontevedra.
 - *Lei 25/1988, de 29 de xullo, de Estradas e o Real Decreto 1812/1994, de 2 de setembro polo que se aproba o Regulamento Xeral de Estradas.*
 - *Lei 16/1987, de 30 de xullo, de Ordenación dos Transportes Terrestres (L.O.T.T.) e o Real Regulamento 1211/1990, de 28 de setembro.*
 4. En solo rústico, as marxes das vías incluídas na rede básica territorial e rede primaria estarán sometidas ás limitacións e servidumes establecidas na *Lei 25/1988, de 29 de xullo, de Estradas*, e a *Lei 8/2013, de 28 de xuño, de estradas de Galicia*, e demais normativa regulamentaria, así como as determinacións establecidas para o Solo Rústico de Protección de Infraestruturas (SRPIN) do presente Plan Xeral.
 5. En solo urbano, urbanizable e de núcleo rural, as marxes desas vías estarán sometidas ás condicións que o Plan Xeral establece.
 6. Nos terreos cualificados como sistema viario de vías públicas poderán dispoñerse, no seu caso, usos compatibles de servizos urbanos e infraestruturas, así coma áreas de aparcamento público. Así, poderán dispoñerse elementos de mobiliario urbano e instalacións nas condicións que considere o Concello.
 7. O novo viario que se proxecte deberá ter as dimensións e características que se deriven das intensidades de circulación e do medio polo que se desenvolvan. A anchura mínima entre aliñacións será de nove (9) metros, podendo admitirse, excepcionalmente, en solo urbano e en solo de núcleo rural dimensións inferiores, cando a actuación e características da contorna o xustifiquen. Nos viarios principais de nova apertura en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable, en aplicación do artigo 74 do RLSG, non poderán ter unha anchura non inferior a dez (10) metros en ámbitos de uso residencial ou hoteleiro e doce (12) metros en ámbitos de uso industrial ou terciario distinto do hoteleiro. Preferentemente, a rede viaria deberá dispoñer de arborado de aliñación en beirarrúas, cando así o permitan as características técnicas e dimensionais das mesmas, considerándose aquel como elemento da vía pública.
 8. Tódalas novas vías de nova creación serán de dominio e uso público, considerándose soamente vía privada cando sexa interior a una parcela privada.
 9. Deberanse respectar as disposicións contidas no Decreto 35/2000, de 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia ou normativa que a substitúa.

Sección Segunda Sistema Portuario

Artigo 318. Concepto e ámbito

1. O sistema portuario comprende o ámbito do dominio público portuario, regulado pola vixente Lei e Regulamento de Costas e de xeito complementario pola Lei 6/2017, do 12 de decembro, de portos de Galicia.
2. Afecta ás áreas portuarias do Grove e das súas instalacións de A Toxa, de Porto Meloxo e de Pedras Negras, que se clasifican no Plan Xeral como Sistema Xeral Portuario (SX-P) de acordo co establecido no artigo 38 da mesma.

Artigo 319. Condicións xerais

1. De conformidade con esa lexislación sectorial aplicable, a regulación destas áreas se realizará mediante Plans Especiais de ordenación da zona de servizo do porto. Estes Plans Especiais deberán remitirse á Dirección General Estatal que teña competencia sobre costas para a emisión do informe disposto no artigo 117 da Lei de Costas. En todo caso os ámbitos delimitados como sistema portuario deberán axustarse á súa vez ao ámbito de delimitación definido nas súas respectivas Actas e Planos de Traspaso e/ou Adscrición, estando os usos condicionados ao que se derive do Plan Especial.
2. As áreas portuarias do Grove e A Toxa dispoñen de documento aprobado de Delimitación dos espazos e usos portuarios (DEUP) por Resolución de agosto de 2013 de Portos de Galicia e tamén dispoñen do correspondente Plan Especial de Ordenación do Porto (PEOP) do Grove e A Toxa, aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do Grove o 26 de marzo de 2015.

A área portuaria de Porto Meloxo dispón de Plan de utilización dos espazos portuarios (PUEP), antecedente normativo da DEUP, aprobado por Resolución de 13 de xullo de 2004 de Portos de Galicia, e que, de acordo co artigo 59.2 da citada Lei, ten carácter supletorio do Plan Especial de Ordenación portuaria pendente.

O porto de Pedras Negras non ten aínda redactada a súa DEUP.

3. Nas áreas portuarias de Meloxo e Pedras Negras, de conformidade co disposto na lei de portos de Galicia, en tanto non se proceda á aprobación dos plans especiais de ordenación portuaria, as obras promovidas por particulares que estean suxeitas a control preventivo municipal, así como as obras das administracións públicas portuarias, axustaranse, no que respecta aos parámetros urbanísticos, ás seguintes normas de aplicación directa, que terán carácter subsidiario do plan especial de ordenación urbanística do porto e que non vinculan nin limitan a definición da estrutura xeral e os usos pormenorizados no ámbito portuario que corresponden ao plan especial:

a) Usos permitidos: os indicados nesta lei.

b) Normas de edificación:

- 1ª) Alturas: a altura máxima da cima das edificacións será de 12 metros, coa excepción desta delimitación daquelas instalacións singulares destinadas ao servizo do porto, tales como silos, guindastres, depósitos, frío, torres de iluminación e balizamento.

- 2ª) Superficie edificable: máximo de 1,5 m²/m² de edificación sobre a parcela neta onde se pretende a implantación.
- 3ª) Normas estéticas: as edificacións deberanse integrar esteticamente no conxunto do porto, sen provocar rupturas co contorno polo deseño, a cor ou os remates, debéndose cumprir a normativa de patrimonio ditada pola dirección xeral da Administración autonómica competente en materia de patrimonio na zona onde sexa aplicable.

Sección Terceira Servizos urbanos

Artigo 320. Concepto

Comprende os espazos destinados a albergar as infraestruturas de servizo público de abastecemento de auga, eliminación e tratamento de augas residuais, eliminación de residuos sólidos, subministro de enerxía eléctrica, gas, telefonía, comunicación e demais servizos infraestruturais, así como os solos de reserva para a ampliación ou novo establecemento destes elementos. Inclúense asemade, aqueles elementos que son precisos para o funcionamento das instalacións ao servizo da poboación, tales como a instalación de transporte e transformación de enerxía, así como os de almacenamento e distribución de combustible.

Identifícanse en planos co código SX.I para os servizos considerados como Sistema Xeral de Infraestruturas e I para o resto das Infraestruturas. En función do tipo de Infraestruturas se engade o código -A (Abastecemento), -S (Saneamento e depuración), -E (Enerxía eléctrica), -T (Telecomunicación), O (Outros).

Artigo 321. Condicións xerais

1. As parcelas cualificadas de uso de infraestruturas poderán destinarse na súa totalidade a usos alternativos de equipamentos, zonas verdes e espazos libres ou viario.
2. Os usos infraestruturais estarán regulados pola lexislación ou normativa sectorial e normas de urbanización que lles fose de aplicación pola súa natureza.
3. Con carácter xeral, deberán cumprir as Normas Particulares establecidas neste Plan Xeral para as distintas clases de solo onde se localicen.
4. Non se establecen condicións de volume, debendo respectarse os módulos e normas específicas na materia.

Sección Cuarta Espazos libres públicos e zonas verdes

Artigo 322. Concepto

Comprende tódolos espazos abertos non edificados previstos fundamentalmente, para a salubridade, estancia, lecer e paso de persoas, diferenciados da rede viaria, contén ou non con axardinamento ou instalacións.

Se distinguen as seguintes clases ou tipos:

A) Espazos libres e zonas verdes de titularidade e uso público.

Son espazos abertos de titularidade pública abertos ao goce de tódolos veciños con arranxo ás normas que, no seu caso, os regulen, estando ocupados, agás en situacións singulares, por plantacións de especies vexetais nunha porcentaxe non inferior ao 50% da súa superficie. Identifícanse na cartografía do Plan Xeral co código EL.

B) Espazos libres e zonas verdes privadas.

Son espazos abertos de titularidade e uso privado, non ocupados por edificación sobre rasante e vencellados á mesma, suxeitos ás normas que, no seu caso, os regulen. Identifícanse na cartografía do Plan Xeral co código ELPv.

Artigo 323. Condicións xerais

1. Os espazos libres e zonas axardinadas deseñaranse e executarán de acordo coas funcións que pretendan cubrir, dando prioridade aos espazos destinados á estancia e recreo das persoas.
2. Este uso regularase de acordo coas condicións establecidas na Ordenanza 8. ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES deste Plan Xeral e na súa normativa.
3. Poden incluír áreas e instalacións dedicadas ao deporte, tanto regrado como non regrado, e outros usos compatibles; así como zonas de aparcamento vinculadas. Así, cando a xuízo do Concello estívese conveniente, os espazos libres e zonas verdes poderán emprazarse en parcelas cualificadas de equipamento de carácter público.
4. Os espazos libres e zonas verdes privadas poden ter un uso público en superficie, sendo espazos abertos de titularidade privada con uso privado baixo rasante e uso público sobre rasante, que corresponden xeralmente a superficies entre bloques de edificación ou lindantes con dotacións públicas e ocupados en plantas baixo rasante por aparcadoiros ou outras instalacións propias da edificación.
5. A execución e conservación dos espazos libres e zonas verdes privadas, incluso as de uso público en superficie, forma parte do deber de urbanización e de conservación correspondente aos propietarios dos terreos. A titularidade das zonas libres será privada, agás pacto ou norma expresa en contrario, sendo o seu uso público en superficie sobre rasante cando así se estableza. O aproveitamento urbanístico correspondente ás zonas libres privadas se integra indisolublemente no dos edificios que deron lugar á súa creación, e non poderá ser obxecto de utilización ou transferencia separada.

Sección Quinta Equipamentos

Artigo 324. Concepto e Categorías

1. Inclúense baixo este concepto, os usos destinados a satisfacer as necesidades sanitarias, educativas, asistenciais, culturais, relixiosas, de esparexemento ao aire libre, etc. da poboación, así coma os destinados á Administración Pública, mercados, e servizos públicos en xeral.

2. Clasifícanse nos seguintes categorías atendendo á prestación social que se realice:

A. Sanitario-Asistencial (AS):

Corresponde con aquelas actividades que se realizan en instalacións, edificios ou locais destinados á prestación de asistencia médica e servizos sanitarios e hospitalarios.

B. Educativo (ED):

Corresponde coas actividades formativas e de ensinanza, privada ou oficial, en tódolos seus niveis. Poden distinguirse as seguintes clases:

- Pequenos locais, centros de ensinanza ou academias.
- Centros de Educación Infantil.
- Centros de Educación Primaria.
- Centros de Educación Secundaria.
- Centros de Formación Profesional.
- Centros de Educación Especial.
- Outros.

C. Sociocultural (SC):

Comprende as actividades culturais asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (centros culturais, museos, bibliotecas e centros sociais) non incluídos no Regulamento de Espectáculos.

D. Deportivo (DE):

Corresponden coas actividades relacionadas coa práctica da cultura física e o deporte. Englóbanse nestes termos os usos que se desenvolven nos parques deportivos ou instalacións similares, incluso as destinadas a espectáculos deportivos. Inclúe, ademais, os pequenos equipamentos deportivos, tales como ximnasios, compatibles con outros usos

E. Administrativo-Institucional (AD):

Inclúe os destinados a albergar as actividades que prestan as distintas Administracións Públicas, e os seus organismos autónomos e entidades de dereito público, así coma as sedes de organismos públicos agás as empresas públicas que operen baixo o réxime mercantil.

F. Servizos Públicos (SP):

Baixo este epígrafe inclúense en xeral tódolos servizos de carácter público prestados pola Administración Pública ou por particulares relacionados coa provisión de servizos colectivos básicos á poboación, tales como mercados, matadoiros, centros de comercio básico, cemiterios, tanatorios, crematorios ou outros etc.).

G. Dotacional Múltiple (DM):

Corresponde a aquelas actividades de tipo social destinadas a prestar servizos a grupos de poboación con necesidades específicas, coma os anciáns, os mozos, os indixentes, etc.

H. Relixioso (REL):

Son os destinados a satisfacer as necesidades de culto da poboación, calquera que sexa a súa denominación relixiosa.

I. Recreativo ou de Relación social (REC):

Comprende os usos vencellados coas actividades de lecer e as relacións sociais de colectivos particulares como clubs, asociacións recreativas, etc.

3. Os equipamentos poderán ser públicos ou privados, indicándose estes últimos co código (DPv) na documentación gráfica deste Plan Xeral.

Artigo 325. Condicións particulares dos equipamentos

1. Equipamento Sanitario: agás os despachos profesionais domésticos ou consultas, só se admitirá a súa localización en edificio exclusivo ou en planta baixa e, no seu caso, baixo rasante vinculada de edificio compartido.
2. Equipamento Escolar: só se admitirá a súa localización en edificio exclusivo, Agás dos pequenos locais, centros de ensinanza ou academias, aos que se permite a súa localización en plantas baixa e primeira de edificio compartido. Admítense en planta primeira os usos existentes con anterioridade á entrada en vigor do Plan Xeral, sempre que se cumpran as condicións establecidas nas Normas de Edificación.
3. Equipamento Asistencial: só se admitirá a súa localización en edificio exclusivo ou en plantas baixa e, no seu caso, baixo rasante vinculada e primeira de edificio compartido, de acordo coas condicións que en cada caso sinale o Concello.
4. Equipamento Deportivo:
 - a) Cando se trate de establecementos sen espectadores que se empracen en edificio compartido poderán instalarse unicamente en planta baixa e baixo rasante vinculada, e deberán contar con accesos independentes sen conexión co portal ou a escaleira do inmobile.
 - b) Os establecementos con espectadores estableceranse unicamente en edificio ou instalación exclusiva e se axustarán ás previsións do Regulamento de Policía de Espectáculos e lexislación sectorial aplicable.
 - c) Os establecementos con espectadores deberán dotarse de aparcadoiros en función do aforo do local.
5. Equipamento Sociocultural: só se admitirá a súa localización en edificio exclusivo ou en plantas baixa e, no seu caso, baixo rasante vinculada, patios de cuarteirón e/ou plantas primeiras de edificio compartido, de acordo coas condicións que en cada caso sinale o Concello.
6. Relixioso: só se admitirá a súa localización en edificio exclusivo ou en planta baixa e, no seu caso, baixo rasante vinculada ou patio de cuarteirón de edificio compartido; debendo contar con accesos independentes sen conexión co portal ou a escaleira do inmobile.
7. Administración e Servizos Públicos: só se admitirá a súa localización en edificio exclusivo ou en plantas baixa e baixo rasante vinculada e primeira de edificio compartido, de acordo coas condicións que en cada caso sinale o Concello.
8. Funerario: sen prexuízo do cumprimento da normativa sectorial de aplicación, os cemiterios de nova construción situaranse a unha distancia mínima de 250 metros dos núcleos rurais

e a mil (1.000) metros dos núcleos urbanos, establecéndose unha franxa exterior de protección de cincuenta (50) metros arredor libre de todo tipo de edificación, na que só poderán implantarse, con carácter xeral, actividades vinculadas.

9. Mercados: só se admitirá a súa localización en edificio exclusivo, de acordo coas condicións que en cada caso sinala o Concello.
10. Considerarase compatible o intercambio da situación dos equipamentos públicos previstos neste Plan Xeral dentro das parcelas ou edificacións asignadas a este uso, debendo realizarse previamente a tramitación do informe favorable do órgano municipal competente e, no seu caso, do organismo sectorial competente que garanta o cumprimento dos requisitos sectoriais de aplicación.
11. As edificacións destinadas ao uso de equipamento, público ou privado, deberán cumprir as Normas ou disposicións emanadas do organismo competente para a súa autorización.
12. En edificacións existentes á aprobación definitiva do Plan Xeral poderanse establecer, sempre que se cumpran as demais condicións desta normativa e as que sinala o Concello, os usos de equipamento en locais exteriores en planta semisoto que posúan acceso directo, independente do portal do inmovible, dende a rúa ou espazo libre público.
13. Os equipamentos deberán cumprir as Normas Particulares establecidas neste Plan Xeral para as distintas clases de solo onde se localicen.

Artigo 326. Condicións xerais

1. No caso de que no edificio exista uso de vivenda deberán dispoñer de accesos, escaleiras e ascensores independentes, non podendo ter ningunha conexión directa coas vivendas, patios, caixa de escaleira nin portal.
2. As escaleiras de servizo ao público terán o largo mínimo previsto nos apartados correspondentes do DB-SI e DB-SUA do Código Técnico da Edificación (CTE).
3. Disporán das saídas de emerxencia, accesos especiais para extinción, aparellos, instalacións e útiles que en cada caso, e de acordo co tipo de uso e instalación, estime necesarios o Servizo Municipal de incendios.
4. A efectos de resistencia ao lume se considerarán como mínimas as disposicións esixidas en materia de incendios pola normativa aplicable.
5. Os locais cuxa ventilación non sexa natural, estarán acondicionados mediante medios mecánicos de extracción e depuración do aire.
6. Esixiranse as instalacións e medidas necesarias para garantir aos veciños a inexistencia de molestias por ruídos.
7. Agás os equipamentos relixiosos, os establecementos de ata 100 m² edificados deberán dispoñer, como mínimo, dun aseo (retrete e un lavabo), e por cada 200 m² adicionais ou fracción, se aumentará cun aseo diferenciado para cada sexo. En ningún caso, estes servizos poderán comunicarse directamente co resto dos locais, debendo contar con vestíbulo intermedio.
8. Poderanse habilitar semisotos con ventilación como locais de uso público só naqueles casos en que foran dependencias de locais exteriores.

Capítulo 7. Usos Propios do Medio Rural

Artigo 327. Concepto

Comprende aqueles usos vencellados á explotación agropecuaria, forestal, cinexética e/ou demais análogas, tradicionais do medio rural que corresponden coas actividades produtivas vinculadas aos núcleos rurais, como hortos familiares, obradoiros, almacéns de útiles e produtos agrarios, e similares, compatibles co uso residencia e divídese en dúas categorías:

A. Tradicionais:

Corresponden coas actividades produtivas vinculadas tradicionalmente á vivenda rural, situadas na planta baixa da vivenda como uso compartido e/ou exclusivo en parcelas ou dependencias auxiliares anexas.

B. Explotacións agropecuarias:

Corresponden con aquelas actividades propias do medio rural que, polas súas características específicas non poden incluírse dentro dos usos rurais tradicionais e, que agás os usos, construcións e instalacións agropecuarias existentes á entrada en vigor do Plan Xeral, considéranse incompatibles co uso residencial do núcleos rurais, deben implantarse fóra de estes, en solos rústicos.

Artigo 328. Condicións xerais

Cando se desenvolvan en solo de núcleo rural, regularanse de acordo coas condicións particulares establecidas para esa clase de solo nas Normas Particulares deste Plan Xeral, mentres que se se desenvolvesen en solo rústico se regularán polas condicións aplicables a dita clase de solo.

TITULO III. NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANO

Capítulo 1. Ordenanzas Reguladoras do Solo Urbano

Artigo 329. División do solo urbano en Ordenanzas

1. Aos efectos deste Plan Xeral, o Solo Urbano do termo municipal do Grove divídese nas zonas, graos e subgraos seguintes de aplicación de Ordenanzas, definidas en ámbitos homoxéneos.
 - 1. RESIDENCIAL INTENSIVA**
 - 1.1- Casco Tradicional
 - 1.2- Cuarteirón Pechado
 - 1.3- Cuarteirón Aberto
 - 2. RESIDENCIAL EN BLOQUE EXENTO**
 - 2.1- En núcleo urbano
 - 2.2- En urbanizacións turísticas
 - 3. RESIDENCIAL MEDIA DENSIDADE**
 - 4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**
 - 4.1- En Núcleo Tradicional
 - 4.2- En Colonia
 - 4.3- Cidade Xardín
 - 4.4- En borde
 - 4.5- En urbanizacións turísticas
 - 5. INDUSTRIAL**
 - 5.1- Servizos, almacéns e obradoiros
 - 5.2- Fábricas
 - 6. TERCIARIO EXENTO**
 - 6.1- Hoteleiro
 - 6.2- Comercial, recreativo e oficinas
 - 7. EQUIPAMENTOS**
 - 8. ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES**
 - 9. INFRAESTRUTURAS**
2. A delimitación do ámbito de aplicación de cada unha destas Ordenanzas realízase por cada un dos cuarteiróns que definen o solo urbano deste Plan Xeral, establecendo en cada unha delas a zona, grao e subgrao correspondente.
3. As condicións de uso, edificabilidade e particulares que se establecen para cada unha das Ordenanzas destas Normas consideraranse de aplicación para tódolos graos e subgraos que, no seu caso, defínense dentro de cada unha de elas, agás determinación expresa que se conteña nas mesmas que será de aplicación.

Capítulo 2. Ordenanza 1. RESIDENCIAL INTENSIVA

Artigo 330. Ámbito de aplicación

É o definido nos planos da serie 04SUC. SOLO URBANO CONSOLIDADO. Corresponde coas áreas sinaladas co código 1 e se corresponde sensiblemente coas áreas definidas como ordenanza nº1 “Edificación en cuarteirón pechado” do planeamento anterior (NSP 1996).

Será de aplicación nas zonas consolidadas do núcleo urbano do Grove que presentan unha morfoloxía de edificacións entre medianeiras en cuarteirón pechado, con ou sen patio de cuarteirón, para usos predominantemente residenciais. Inclúe diversos subgraos, correspondentes ás distintas tipoloxías e fases do crecemento urbanístico consolidado do núcleo urbano do Grove.

Comprende 3 graos de ordenanza:

Grao 1.1. Casco Tradicional.

Grao 1.2 . Cuarteirón Pechado.

Grao 1.3. Cuarteirón Aberto.

Artigo 331. Subdivisión en Graos

Grao 1.1. Casco Tradicional.

É o definido no planos da serie SUC. SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 1.1.

Corresponde co tecido edificado tradicional do núcleo urbano do Grove vencellado á actividade do porto de O Corgo, que se caracteriza por unha parcelación e trazado viario irregular e estreito que responde á rede de camiños no seu tempo existente, cunha tipoloxía edificatoria orixinal de casas baixas, que aínda mantendo na actualidade o tecido tradicional está sometido a dinámicas urbanas que tenden á transformación do seu carácter tradicional, especialmente acusadas na súa fachada litoral con procesos de renovación con construcións de maior altura. Así, corresponde con pequenos núcleos tradicionais (Borreiros, Vila Vella, Terra do Porto, Lordelo) situados na súa contorna que foron integrados no crecemento urbanístico do núcleo urbano.

O seu ámbito encóntrase maioritariamente localizado ao norte da Avenida Alexandre Bóveda, entre esta, as rúas Concepción Arenal e Luis Seoane e o Porto; así como nos citados núcleos situados na rede viaria tradicional de acceso.

Grao 1.2. Cuarteirón Pechado.

É o definido nos planos da serie SUC. SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 1.2.

Corresponde coa trama urbana do núcleo urbano do Grove desenvolta maioritariamente a partir dos anos sesenta do século pasado, caracterizada por cuarteiróns de formas máis regulares e tipoloxías residenciais maioritariamente colectivas, que frecuentemente están inseridas en áreas do casco tradicional ocupando as áreas vacantes dese tecido.

Grao 1.3. Cuarteirón Aberto.

É o definido nos planos da serie SUC. SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 1.3.

Corresponde con zonas concretas do núcleo urbano do Grove e da urbanización de San Vicente do Mar onde, a partir dos planeamentos anteriores desenvóléronse, ou están previstos na

ordenación proposta do Plan Xeral, edificacións residenciais colectivas en novas tipoloxías de edificación entre medianeiras, sen patio de cuarteirón, en desenvolvemento lineal que se configuran mediante a definición das aliñacións oficiais que delimitan a área de movemento da edificación, co obxectivo de eliminar posibles "traseiras" edificadas, definindo o fondo mínimo edificable segundo a aliñación sinalada.

Sección Primeira: Grao 1.1. Casco Tradicional

Artigo 332. Condicións de uso

1. Uso característico: Residencial, tipo B.
2. Usos compatíbles:
 - a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:
 - Residencial, tipos A, B, C e D.
 - Terciario Comercial, tipos A e B.
 - Terciario Oficinas, tipos A e B (compartido con usos non residenciais).
 - Terciario Recreativo, tipo A.
 - Industrial, tipo B
 - Espazos libres e zonas verdes, tipos A e B.
 - Servizos do Automóbil, tipo A, vencellado ao uso predominante da parcela/edificación, e B.
 - b) Só en parcela/edificio exclusivo/compartido con usos distintos a residencial:
 - Terciario Comercial, tipos A e B.
 - Terciario Oficinas, tipos A e B.
 - Terciario Recreativo, tipo A
 - Terciario Hoteleiro, tipo A, ata 1.000 m² construídos ou 60 prazas.
 - Servizos do Automóbil, tipos A, B e C.
 - Dotacional Infraestruturas de comunicacións, tipos A e B.
 - Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipos A e B
 - Dotacional Equipamentos, tipo A sen hospitalización, tipos B, C, D, E, F e G e I.
3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 333. Condicións de edificación

1. Aliñacións da edificación

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO definidos neste Plan Xeral; así como no planeamento remitido que fose aprobado.

Dita aliñación ten carácter obrigatorio en canto a liña de edificación para os casos de nova edificación. Nas edificacións existentes conservárase a aliñación actual. Nas zonas en que os planos de ordenación non as determinen, conserváranse as existentes.

2. Tipoloxía

Edificación entre medianeiras en cuarteirón pechado, irregular, sen configurar necesariamente patio de cuarteirón.

3. Edificabilidade

a) Superficie edificable:

b) O cómputo da superficie edificable da parcela realizarase de acordo co establecido nas Normas de Edificación e as determinacións seguintes:

c) A superficie edificable lucrativa da parcela ven definida pola suma de multiplicar a altura en número de plantas, baixa e superiores (incluíndo a superficie computable en planta baixo cuberta) que lle corresponde por aplicación do punto a) das condicións de volume, pola superficie de parcela edificable comprendida dentro do polígono definido pola aliñación oficial, os lindeiros laterais e unha liña paralela a dita aliñación trazada a trinta (30) m. e dezaseis (16) metros de distancia, respectivamente para a planta baixa e as plantas superiores, medidos perpendicularmente en tódolos seus puntos.

d) Parcelas en esquina:

e) Para o cálculo da superficie edificable en parcelas en esquina, considerarase o polígono definido polas aliñacións oficiais, as paralelas ás mesmas trazadas nos fondos de edificación permitidos, e os lindeiros laterais. Se corresponden alturas distintas ás rúas que limitan a parcela, trazarase unha liña de unión entre a esquina ou o punto medio do chafrán configurado na aliñación oficial se a houbera, e a liña de intersección dos fondos edificables, multiplicándose cada unha das dous superficies parciais obtidas polo número de plantas que lle corresponda.

4. Condicións de volume:

a) Altura máxima:

Corresponde co número de plantas que figura nos planos da serie 04SUC. SOLO URBANO CONSOLIDADO ou que, senón estivera sinalada, lle corresponda en función do largo da rúa, de acordo co establecido nas Normas de Edificación.

En determinados casos, debidamente xustificados, nos que, por mor dunha mellor adaptación ao ambiente en aplicación do contido do artigo 91 da LSG, se considere conveniente propoñer solución de ocultación de medianeiras de edificacións lindeiras, cando estas superen notablemente a altura fixada no Plan Xeral e xeren problemas estéticos, poderanse autorizar alturas superiores ás fixadas pola aplicación directa da ordenanza que en ningún caso poderán exceder da altura da edificación a tapar nin acadar máis de cinco (5) plantas.

Para iso, de oficio ou a instancia dos interesados a presentación dunha consulta urbanística con proposta alternativa que reaxuste as alturas e as aliñacións interiores previstas no planeamento, con especificación de:

- Situación actual e contorna, incluíndo alzado do edificio e dos edificios co lindantes.
- Determinacións do Plan Xeral.
- Aproveitamento derivado da aplicación directa desta Ordenanza e da proposta presentada.

Non serán admitidas propostas que supoñan a creación de novas medianeiras.

b) Fondo máximo edificable:

En plantas superiores á baixa, dezaseis (16) metros. En planta baixa, trinta (30) metros. No caso da existencia de elementos catalogados na finca, etnolóxicos, prevalecerá a normativa de protección patrimonial destes.

c) Fondo mínimo edificable:

Non se establece.

d) Pendente máxima da cuberta:

30°, coas condicións establecidas nas Normas de Edificación.

e) Aproveitamento baixo cuberta:

Permítese o uso vivideiro.

f) Áticos e torreóns:

Non se permiten.

g) Entreplantas:

Non se permiten.

h) Baixo rasante:

Permítese os sotos e semisotos, de acordo ás Normas de Edificación desta normativa, que poden ocupar a totalidade da parcela. As superficies das plantas baixo rasante que se sitúen fóra da proxección da edificación permitida sobre rasante, só poderán destinarse a aparcadoiro de vehículos e/ou rochos.

5. Condicións de posición

a) Ocupación máxima en planta:

Establecese por aplicación das condicións de volume establecidas.

b) Recuamentos mínimos:

- A aliñación oficial: Non se permite.
- A lindeiros laterais: Non se permite. En fincas lindantes con edificacións catalogadas illadas, ou se as características da edificación lindante o fixera necesario se o Concello o considerase oportuno, admítese a separación aos lindeiros laterais, cunha distancia dun terzo (1/3) da altura de cornixa do edificio, cun mínimo de tres (3) metros.
- A testeiro: Tres (3) metros. Agás as parcelas existentes cuxa edificación resultante con estas condicións alcanzase un fondo edificado inferior a doce (12) metros, en cuxo caso, poderá considerarse como medianeira.

6. Condicións de parcela

a) Non se establece parcela mínima.

b) A efectos de parcelación establece unha fronte mínima de parcela de 8 metros en un fondo superior en 2 metros a aliñación interior definida, no seu caso.

Artigo 334. Condicións particulares1. Condicións de uso

Os usos terciario comercial, tipo B e Recreativo, tipo A tamén se permiten en entreplantas existentes ou en semisotos con acceso directo dende o exterior, así como o uso industrial, tipo B compatible co uso residencial, en semisoto; todos eles en locais existentes á entrada en vigor do Plan Xeral que dispoñan de acceso directo dende o exterior.

2. Condições estéticas e de composición

a) Fachadas e cubertas:

Ademais de cumprir as condicións estéticas xerais, co fin de promover a protección e mellora ambiental urbana desta zona tradicional da cidade, se procurará a conservación das fachadas que alberguen características formais e construtivas propias que caracterizan este ámbito, así coma a utilización de materiais e acabados propios das edificacións máis tradicionais.

As fachadas realizaranse preferentemente en pedra natural en cadeirado ou chapados, con labra tradicional e sen xunta coreada, así como raxados o revocaduras con texturas e cores dominantes na contorna. As obras de edificación que se realicen en construcións existentes anteriores á segunda metade do S. XX, agás declaración de ruína excluindo edificacións catalogadas, procurarán manter os elementos tradicionais orixinais que caractericen ditas edificacións, como cadeirados, repretodos, impostas, cornixas, ferraxerías, despieces de carpintería e demais elementos análogos. O outorgamento da correspondente licenza municipal estará condicionada ao cumprimento destas condicións, que será valorado polos servizos técnicos municipais.

Prohíbese o emprego de elementos e acabados non tradicionais na zona, como cubertas planas, ou que non sexan de tella, revestimentos metálicos, carpinterías de acabado en brillo metálico ou aluminio anodizado na súa cor, plástico o fibrocemento, ladrillo visto, aplacados cerámicos, ou revocaduras con imitacións de cantería ou ladrillo.

b) Ocos: A composición das fachadas deberá ser respectuosa co mantemento dos valores ambientais existentes neste ámbito, e en particular coas características formais dos edificios catalogados por este planeamento, que se sitúen no contorno.

c) Corpos voados:

Prohíbense enteiramente os corpos voados pechados a partires do paramento de fachada, agás os formados por miradoiros e galerías.

Permítese a construción de balcóns, patíns, solainas, cornixas, aleiros, antepeitos e calquera outro elemento voado de carácter tradicional.

Para ser considerado coma galería ou miradoiro o corpo voado deberá ter acristalado como mínimo o 70 % da superficie dos seus paramentos.

As profundidades dos voos permitidos serán as seguintes:

- Para edificios situados fronte a rúas inferiores a 6 m. non se permiten vos.
- Para os situados fronte a rúas con ancho ≥ 6 metros e ≤ 10 m. os vos non superarán o 10 % do ancho da rúa, cun máximo de 0,6 m. de profundidade.
- Para os situados en rúas con ancho > 10 m. un máximo de 0,8 m. de voo.

Prohíbese a formación de vos mercede á prolongación do forxado en todo o seu espesor, por producir solucións que non se axeitan ás características da arquitectura tradicional. Xa que logo, recoméndase a formación do piso dos corpos voados

permitidos mercede a estruturas complementarias (canzorros), co recrecido dos muros de cerramento, ou co deseño acaído do dito forxado (achafranado de arestas, frisos, etc.).

Os aleiros disporanse como prolongación da cuberta cun voo máximo de 30 cm., a contar dende o plano de fachada no caso de fachadas (ou fracción delas) sen corredor ou balcón, e a contar dende todos os planos da varanda protectora no caso de edificacións que contén con algún destes dous elementos tipolóxicos.

O acristalamento de miradoiros e galerías poderá utilizar calquera das tipoloxías tradicionais do Casco Tradicional. No seu defecto, terase que utilizar unha partición do vidro en unidades cadradas ou rectangulares (co lado vertical superior ao horizontal), que deben ter un mínimo de 900cm² da superficie acristalada vista en unidades de, como mínimo 30x30cm. se son cadradas, e 24,50x36,75cm. se se trata de cristais rectangulares. Non se cuestionan as dimensións máximas de superficie acristalada, nin as particións de maior superficie sempre que garden esta proporción. Tamén se poderá autorizar o acristalamento do oco sen ningunha partición.

d) **Mostras e banderíns:**

Xunto co cumprimento das condicións das Normas de Edificación, as mostras deberanse situar dentro dos ocos de fachada planta baixa, non permitíndose a súa instalación nos edificios catalogados neste Plan Xeral. Os banderíns se situarán a unha altura mínima da rasante da rúa de 2,25 metros, cun saínte máximo de 0,45 metros e unha altura máxima de 0,90 metros. No caso de luminosos, se situarán a unha altura mínima de 3 metros da rasante da rúa.

3. **Edificios catalogados**

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catálogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións catalogadas e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Sección Segunda: Grao 1.2. Cuarteirón Pechado

Artigo 335. Condicións de uso

1. **Uso característico:** Residencial, tipo B.

2. **Usos compatíbles:**

a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:

- Residencial, tipos A, B, C e D.
- Terciario Comercial, tipos A e B.
- Terciario Oficinas, tipos A e B.
- Terciario Recreativo, tipos A e B.
- Terciario Hoteleiro, tipo A.
- Industrial, tipo B.
- Servizos do Automóbil, tipos A, B e C.

- Dotacional Infraestruturas de comunicación, tipos A e B.
 - Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipos A e B.
 - Dotacional, Equipamentos, tipo A sen hospitalización e tipo B, so en planta baixa.
- b) Só en parcela/edificio exclusivo/compartido con usos distintos a residencial:
- Terciario Comercial, tipos A e B.
 - Terciario Oficinas, tipos A e B.
 - Terciario Recreativo, tipos A e B.
 - Terciario Hoteleiro, tipo A.
 - Industrial, tipo B.
 - Servizos do Automóbil, tipos A, B, C e D.
 - Dotacional Infraestruturas de comunicación, tipos A e B.
 - Dotacional Servizos urbanos, tipo A
 - Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipos A e B.
 - Dotacional, Equipamentos, todos os tipos.

3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 336. Condicións de edificación

1. Aliñacións da edificación

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO definidos neste Plan Xeral. Dita aliñación ten carácter obrigatorio en cuanto a liña de edificación.

2. Tipoloxía

Edificación entre medianeiras en cuarteirón pechado, con patio de cuarteirón.

3. Edificabilidade

a) Superficie edificable:

O cómputo da superficie edificable de parcela realizarase de acordo co establecido nas Normas de Edificación e as determinacións seguintes:

A superficie edificable da parcela ven definida pola suma de multiplicar a altura en número de plantas, baixa e superiores (sen incluír a planta baixo cuberta) que lle corresponde por aplicación do punto a) das condicións de volume, pola superficie de parcela edificable comprendida dentro do polígono definido pola aliñación oficial, os lindeiros laterais e unha liña paralela a dita aliñación trazada a trinta (30) metros e dezaseis (16) metros de distancia, respectivamente para a planta baixa e as plantas superiores, medidos perpendicularmente en tódolos seus puntos.

b) Parcelas en esquina:

Para o cálculo da superficie edificable en parcelas en esquina, considerárase o polígono definido polas aliñacións oficiais, as paralelas ás mesmas trazadas nos fondos de edificación permitidos, e os lindeiros laterais. Se corresponden alturas distintas ás rúas que limitan a parcela, trazarase unha liña de unión entre a esquina ou o punto medio do chafrán configurado na aliñación oficial se a houbera, e a liña de intersección

dos fondos edificables, multiplicándose cada unha das dúas superficies parciais obtidas polo número de plantas que lle corresponda.

4. Condições de volume

a) Altura máxima:

Corresponde co número de plantas que figura nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO.

En determinados casos, debidamente xustificados, nos que, por mor dunha mellor adaptación ao ambiente en aplicación do contido do artigo 91 da LSG, se considere conveniente propoñer solución de ocultación de medianeiras de edificacións lindeiras, cando estas superen notablemente a altura fixada no Plan Xeral e xeren problemas estéticos, poderanse autorizar alturas superiores ás fixadas pola aplicación directa da ordenanza que en ningún caso poderán exceder da altura da edificación a tapar nin acadar máis de cinco (5) plantas.

Para iso, o Concello, esixirá a presentación dun Estudo de Detalle que desenvolva a proposta alternativa de integración da edificación que adapte a volumetría deducida de aplicación directa desta Ordenanza, con especificación de:

- Situación actual e contorna, incluíndo alzado do edificio e dos edificios co lindantes.
- Determinacións do Plan Xeral.
- Aproveitamento derivado da aplicación directa desta Ordenanza e da proposta presentada.
- Xustificación de que, en ningún caso se supera o dereito edificatorio resultante da aplicación da Ordenanza.

A ordenación do aproveitamento non poderá supera-lo dereito edificatorio máximo que corresponda, e dicir, o que resultaría de aplicar as alturas establecidas pola aplicación directa da ordenanza, polo que a ordenación do volume do edificio deberá optar por unha solución na que nunha ou máis plantas se reduza a ocupación. Non serán admitidas propostas que supoñan a creación de novas medianeiras.

O contido e determinacións do Estudo de Detalle suxeitaranse ao disposto no artigo 79 da LSG.

b) Fondo máximo edificable:

En plantas superiores á baixa, dezaseis (16) metros. Establécese un fondo máximo de trinta (30) metros na planta baixa, agás que da aplicación deste límite nas aliñacións oficiais do cuarteirón resultara un patio de cuarteirón no que non puidera inscribirse un círculo de diámetro maior de cinco (5) metros, en cuxo caso poderá edificarse a totalidade da planta baixa. No caso da existencia de elementos catalogados na finca, etnolóxicos, prevalecerá a normativa de protección patrimonial destes.

c) Fondo mínimo edificable:

non se fixa

d) Pendente máxima da cuberta:

30º, coas condicións establecidas nas Normas de Edificación.

e) Aproveitamento baixo cuberta:

Permítese o uso vivideiro.

f) Áticos e torreóns:

Permítese o uso vivideiro. Non se permiten torreóns.

g) Entreplantas:

Non se permiten.

h) Baixo rasante:

Permítese os sotos e semisotos, de acordo ás Normas de Edificación desta normativa, que poden ocupar a totalidade da parcela. As superficies das plantas baixo rasante que se sitúen fóra da proxección da edificación permitida sobre rasante, só poderán destinarse a aparcamento de vehículos e/ou rochos vencellados as vivendas.

5. Condicións de posición

a) Ocupación máxima en planta:

Establécese por aplicación das condicións de volume definidas.

b) Recuamentos mínimos:

- A aliñación oficial: Non se permite.

A liña de fachada poderá separarse en planta baixa da aliñación oficial cos soportais contemplados nas Normas de Edificación, admitíndose os patios en fachada de acordo cas mesmas.

- A lindeiros laterais: Non se permiten. En fincas lindantes con edificacións catalogadas illadas, ou se as características da edificación lindante o fixera necesario se o Concello o considerase oportuno, admítese a separación aos lindeiros laterais, cunha distancia dun terzo (1/3) da altura de cornixa do edificio, cun mínimo de tres (3) metros.

- A testeiro: Tres (3) metros. Agás as parcelas existentes cuxa edificación resultante con estas condicións alcanzase un fondo edificado inferior a doce (12) metros, en cuxo caso, poderá considerarse como medianeira.

1. Condicións de parcela

- a) Parcela mínima: Non se establece.
- b) A efectos de parcelación, establece-se unha fronte mínima de parcela de 10 metros e un fondo superior en 2 metros a aliñación interior definida.
- c) Forma da parcela: Permitirá a inscrición dun círculo de diámetro igual ou superior aos 10 metros.

Artigo 337. Condicións particulares

1. Condicións de uso

Os usos Terciario Comercial, tipo B e Terciario Recreativo, tipo B tamén se permiten en entreplantas ou en semisotos con acceso directo dende o exterior, así coma o uso Industrial, tipo B compatible co uso residencial, en semisoto; todos eles en locais existentes á entrada en vigor do Plan Xeral que dispoñan de acceso directo dende o exterior e cumpran coa normativa sectorial de aplicación en materia de accesibilidade e protección contra incendios.

2. Condições estéticas e de composición

A composición da edificación, materiais, cor e tratamento de deseño, son libres no ámbito de estes graos de ordenanza.

3. Edificios catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catalogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións catalogadas e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Sección Terceira: Grao 1.3. Cuarteirón Aberto

Artigo 338. Condições de uso

1. Uso característico: Residencial, tipo B.

2. Usos compatíbles:

a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:

- Residencial, tipos A, B, C e D.
- Terciario Comercial, tipos A e B
- Terciario Oficinas, tipos A e B.
- Terciario Recreativo, tipos A e B.
- Terciario Hoteleiro, tipo A.
- Industrial tipo B.
- Servizos do Automóbil, tipos A, B e C.
- Dotacional Infraestruturas de comunicación, tipos A e B.
- Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipos A e B.
- Dotacional Equipamentos, tipo A sen hospitalización e tipo B, so en planta baixa.

b) Só en parcela/edificio exclusivo/compartido con usos distintos a residencial:

- Terciario Comercial, tipos A, B e C.
- Terciario Oficinas, tipos A e B.
- Terciario Recreativo, tipos A e B.
- Terciario Hoteleiro, tipo A.
- Servizos do Automóbil, tipos A, B, C e D.
- Dotacional Infraestruturas de comunicación, tipos A e B.
- Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
- Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipos A e B.
- Dotacional Equipamentos, todos os tipos.

c) Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 339. Condicións de edificación**1. Aliñacións da edificación**

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO definidas neste Plan Xeral. Dita aliñación ten carácter obrigatorio en cuanto a liña de edificación.

2. Tipoloxía

Edificación entre medianeiras en bloque aberto, sobre aliñacións oficiais.

3. Edificabilidade**a) Superficie edificable:**

O cómputo da superficie edificable de parcela realizarase de acordo co establecido nas Normas de Edificación e as determinacións seguintes:

A superficie edificable da parcela ven definida polo resultado de multiplicar a altura en número de plantas, baixa e superiores (sen incluír a planta baixo cuberta), que lle corresponde por aplicación do punto a) das condicións de volume, pola superficie de parcela edificable definida polas aliñacións oficiais.

b) Parcelas en esquina:

Para o cálculo da superficie edificable en parcelas de esquina, se considerará o polígono definido polas aliñacións oficiais, as paralelas ás mesmas trazadas nos fondos de edificación permitidos, e os lindeiros laterais.

Correspóndense alturas distintas ás rúas que limitan a parcela, trazarase unha liña de unión entre a esquina ou o punto medio do chafrán configurado na aliñación oficial se a houbera, e a liña de intersección dos fondos edificables, multiplicándose cada unha das dúas superficies parciais obtidas polo número de plantas que lle corresponda.

4. Condicións de volume**a) Altura máxima:**

Corresponde co número de plantas que figura nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO, de acordo co establecido nas Normas de Edificación.

b) Fondo máximo edificable:

O definido polas aliñacións oficiais establecidas como obrigatorias, tendo carácter de fondo máximo e mínimo. No caso da existencia de elementos catalogados na finca, etnolóxicos, prevalecerá a normativa de protección patrimonial destes.

c) Fondo mínimo edificable:

O sinalado en planos de ordenación

d) Pendente máxima da cuberta:

30º, coas condicións establecidas nas Normas de Edificación.

e) Aproveitamento baixo cuberta:

Permítese. Na urbanización San Vicente do Mar non se permite para usos vivideros.

f) Áticos e torreóns:

Permítese.

g) Entreplantas:

Permítese, computando a efectos do cálculo da edificabilidade de acordo coas Normas de Edificación desta normativa.

h) Baixo rasante:

Permítese os sotos e semisotos, de acordo ás Normas de Edificación desta normativa, que poden ocupar a totalidade da parcela.

As superficies das plantas baixo rasante que se sitúen fóra da proxección da edificación permitida sobre rasante, só poderán destinarse a aparcamento de vehículos e/ou rochos vencellados ás vivendas.

5. Condições de posición

a) Ocupación máxima en planta:

100% da superficie da parcela definida polas aliñacións oficiais.

b) Recuamentos mínimos:

- A aliñación oficial: Non se permite.

A liña de fachada en planta baixa poderá separarse da aliñación oficial cos soportais contemplados nas Normas de Edificación, admitíndose os patios en fachada de acordo coas mesmas.

Excepcionalmente, cando a xuízo do Concello considérese xustificado dende a estética e a paisaxe urbana, permítese separarse respecto á aliñación oficial cando se afecte á totalidade da fronte do cuarteirón, a edificación obedeza a un proxecto unitario e o espazo libre da fachada destínese a espazo axardinado, cun largo mínimo de tres (3) metros.

- A lindeiros laterais: Se as características da edificación lindante o fixesen necesario, e o Concello o considerase oportuno, admítase a separación aos lindeiros laterais, cunha distancia dun terzo (1/3) da altura de cornixa do edificio, cun mínimo de tres (3) metros. As novas medianeiras que, no seu caso, quedaran ao descuberto serán tratadas como fachadas.

- A testeiro: Non se permite.

6. Condições de parcela

a) Parcela mínima: Non se establece.

b) A efectos de parcelación establece unha fronte mínima de parcela de 12 metros.

c) Forma da parcela: Permitirá a inscrición dun círculo de diámetro igual ou superior aos 12 metros.

Artigo 340. Condições particulares7. Condições estéticas e de composición

A composición da edificación, materiais, cor e tratamento de deseño, son libres.

8. Lonxitude máxima das fachadas

Na urbanización San Vicente do Mar, a lonxitude máxima de cada unha das fachadas das edificacións reguladas pola presente ordenanza non poderá superar os 60 m. lineais.

9. Edificios catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catalogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións catalogadas e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Capítulo 3. Ordenanza 2. RESIDENCIAL EN BLOQUE EXENTO

Artigo 341. Ámbito de aplicación

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 2.

Será de aplicación en tódalas zonas do núcleo urbano do Grove e das urbanizacións residenciais turísticas de A Toxa, Pedras Negras e San Vicente do Mar con morfoloxía de bloque exento en altura para usos residenciais colectivas, con espazos axardinados interbloques e viario interior.

Comprende dous graos de ordenanza:

- a) Grao 2.1. En núcleo urbano.
- b) Grao 2.2. En urbanizacións turísticas.

Artigo 342. Subdivisión en Graos

Grao 2.1. En núcleo urbano.

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 2.1.

Corresponde con actuacións illadas que se desenvolveron ao abeiro da ordenanza nº 2 “Edificación Aberta” do planeamento anterior (NSP 1996), en zonas vacantes lindantes co tecido edificado do núcleo urbano do Grove, e que se localizan na contorna do Monte da Vila.

Grao 2.2. En urbanizacións turísticas.

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 2.2.

Corresponde con áreas edificadas desenvoltas ao abeiro de plans parciais turísticos-residenciais aprobados nos anos setenta e oitenta do século pasado (Illa da Toxa, Balea Marítima, Pedras Negras e San Vicente do Mar), que se caracterizan por presentar tipoloxías de edificacións illadas en parcelas de gran tamaño, con espazos libres e dotacións privadas, que conforman normalmente complexos inmobiliarios.

Establécense sete subgraos, atendendo ás distintas situacións existentes.

Subgrao 2.2.1 (En Urb. A Toxa) Comprende o ámbito do API-04 correspondente á *Modificación do Estudo de Detalle para a Reordenación de volumes na parcela Z-4 do Plan Parcial da Illa de A Toxa*. O Grove, aprobado definitivamente o 18/07/1999, así como ás parcelas próximas correspondentes á zona Z-3 da *Reforma do Plan Parcial de Ordenación da Illa de A Toxa* aprobado definitivamente e ao Estudo de Detalle ED-2, de titularidade municipal.

Subgrao 2.2.2 (En Urb. Pedras Negras)

Subgrao 2.2.3 (En Urb. San Vicente do Mar)

Subgrao 2.2.4 (En Urb. Pedras Negras)

Subgrao 2.2.5 (En Urb. Pedras Negras)

Subgrao 2.2.6 (En Urb. San Vicente do Mar)

Sección Primeira: Grao 2.1. En núcleo urbano

Artigo 343. Condicións de uso

1. Uso característico: Residencial, tipo B.
2. Usos compatibles:
 - a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:
 - Residencial, tipos A, B, C e D.
 - Terciario Comercial, tipos A, B e C.
 - Terciario Oficinas, tipos A e B.
 - Terciario Recreativo, tipo A.
 - Terciario Hoteleiro, tipo A.
 - Servizos do Automóbil, tipos A, B, C e D.
 - Dotacional Infraestruturas de comunicación, tipos A e B.
 - Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
 - Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipos A e B.
 - Dotacional Equipamentos, tipo A sen hospitalización e tipo B, so en planta baixa.
 - b) Só en parcela/edificio exclusivo/compartido con usos distintos a residencial:
 - Terciario Comercial, tipos A, B e C.
 - Terciario Oficinas, tipos A e B.
 - Terciario Recreativo, tipos A e B.
 - Terciario Hoteleiro, tipo A.
 - Servizos do Automóbil, tipos A, B, C e D.
 - Dotacional Infraestruturas de comunicación, tipos A e B.
 - Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
 - Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipos A e B.
 - Dotacional Equipamentos, tipo A sen hospitalización e tipo B, so en planta baixa.
3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 344. Condicións de edificación

1. Aliñacións da edificación

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO. Teñen o carácter de área de movemento ou liña máxima de edificación, sendo libre a posición da edificación.

En caso de substitución da edificación existente se poderán modificar as aliñacións da edificación sempre que se actúe a nivel de cuarteirón completo.

2. Tipoloxía

Edificación illada.

3. Coeficiente de edificabilidade

Máximo de 1,5 m²c/m²s, estando limitado polo resultado de aplicar ao número máximo de plantas permitido a ocupación máxima establecida; ou a existente se fora superior; computando a efectos do cálculo da edificabilidade, as superficies construídas de acordo ás Normas de Edificación.

4. Condições de volume

a) Altura máxima:

En principio, a altura é de B + 3. En todo caso, corresponde co número de plantas que figura nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO.

b) Fondo da edificación:

Non se establece.

c) Pendente máxima da cuberta:

30º, coas Condições establecidas nas Normas de Edificación desta normativa.

d) Aproveitamento baixo cuberta:

Permítese o uso vivideiro baixo cuberta.

e) Áticos e torreóns:

Permítese os áticos, non autorizándose os torreóns.

f) Entreplantas:

Non se permiten.

g) Baixo rasante:

Permítese os sotos e semisotos, de acordo ás Normas de Edificación desta normativa que poden a totalidade da parcela. Os espazos libres estarán obrigatoriamente axardinados, polo menos nun 60% do espazo libre cunha capa de terra vexetal de, polo menos 50 cm sobre as posibles construcións soterradas.

5. Condições de posición

a) Ocupación máxima en planta:

50% da parcela definida polas aliñacións.

b) Distancia mínima entre edificacións da propia parcela:

A actual e seis (6) metros en nova edificación.

c) Recuamentos mínimos:

A actual, e en nova edificación: tres (3) metros ás aliñacións oficiais da parcela, A lindeiros laterais é tres (3) metros incrementándose en un (1) metro por andar a partires do segundo andar. A posición da edificación na parcela será libre; agás que existira medianeira edificada, en cuxo caso deberá apegarse á mesma.

6. Condições de parcela:

- a) Parcela mínima: 400 m²
- b) Fronte mínima de parcela: 8 metros.
- c) Forma da parcela: Se deberá poder inscribir un círculo de quince (15) metros de diámetro.

Artigo 345. Condicións particulares

1. Condicións estéticas e de composición

Composición libre. Non se deixarán medianeiras ao descuberto, debendo manter os testeiros da edificación, recuamentos e patios abertos a fachada tratamento similar ás fachadas. A dimensión total de cada bloque, en sentido lonxitudinal, non será superior aos 60 metros.

2. Condicións de volume:

Permítese as plantas baixas diáfanas, que non computarán a efectos de medición de alturas e número máximo de plantas de edificación, pero si as superficies pechadas efectos do cálculo de edificabilidade.

3. Espazos interbloques

A superficie da parcela non ocupada pola edificación terá a consideración de espazos libres e zonas verdes privadas, podendo acoller pequenas instalacións abertas deportivas privadas ou de control de accesos.

4. Edificios catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catalogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións catalogadas e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Sección Segunda: Grao 2.2. En urbanizacións turísticas

Artigo 346. Condicións de uso

- 1. Uso característico: Residencial, tipo B.
- 2. Usos compatíbles:
 - a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:
 - Residencial, tipos A, B, C e D.
 - Terciario Comercial, tipos A, B e C.
 - Terciario Oficinas, tipos A e B.
 - Terciario Recreativo, tipos A e B.
 - Terciario Hoteleiro, tipo A.
 - Servizos do Automóvil, tipos A, B, C e D.
 - Dotacional Infraestruturas de comunicación, tipos A e B.

- Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
 - Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipos A e B.
 - Dotacional Equipamentos, tipo A sen hospitalización e tipo B, so en planta baixa.
- b) Só en parcela/edificio exclusivo/compartido con usos distintos a residencial:
- Terciario Comercial, tipos A, B e C.
 - Terciario Oficinas, tipos A e B.
 - Terciario Recreativo, tipos A e B.
 - Terciario Hoteleiro, tipo A.
 - Servizos do Automóbil, tipos A, B, C e D.
 - Dotacional Infraestruturas de comunicación, tipos A e B.
 - Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
 - Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipos A e B.
 - Dotacional Equipamentos, tipo A sen hospitalización e tipo B, so en planta baixa.
3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 347. Condicións de edificación

1. Aliñacións da edificación

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 2.2. Ten o carácter de área de movemento ou liña máxima de edificación, sendo libre a posición da edificación.

En caso de substitución da edificación existente se poderán modificar as aliñacións da edificación sempre que se actúe a nivel de cuarteirón completo.

2. Tipoloxía

Edificación illada.

3. Coeficiente de edificabilidade:

Establécese segundo a altura máxima; computando a efectos do cálculo da edificabilidade, as superficies construídas de acordo ás Normas de Edificación:

Subgrao 2.2.1.	B+2	0,50 m ² c/m ² s
	B+4	0,565 m ² c/m ² s,
	sen superar unha edificabilidade total de 35.280 m ² c no ámbito API-04 ou a existente á aprobación definitiva do Plan Xeral se fora superior.	
Subgrao 2.2.2	B+1	0,30 m ² c/m ² s
Subgrao 2.2.3.	B+3	0,80 m ² c/m ² s
	B+4	0,60 m ² c/m ² s
Subgrao 2.2.4		0,80 m ² c/m ² s
Subgrao 2.2.5		0,95 m ² c/m ² s
Subgrao 2.2.6		0,80 m ² c/m ² s

4. Condicións de volume

- a) Altura máxima:
Corresponde co número de plantas e, no seu caso altura de cornixa, que figura nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 2.
- b) Fondo da edificación:
Non se establece.
- c) Pendente máxima da cuberta:
30°, coas condicións establecidas nas Normas de Edificación desta normativa.
- d) Aproveitamento baixo cuberta:
Permítese o uso vivideiro baixo cuberta, computando a efectos do cálculo da edificabilidade cando se destine a usos vivideros, de acordo ás Normas de Edificación.
- e) Áticos e torreóns:
Non se permite a planta ático en edificacións con altura igual ou superior a B+3. Non se autorizan os torreóns.
- f) Entreplantas:
Non se permiten.
- g) Baixo rasante:
Permítese os sotos e semisotos, de acordo ás Normas de Edificación desta normativa que poden a totalidade da parcela. Os espazos libres estarán obrigatoriamente axardinados, polo menos nun 60% do espazo libre cunha capa de terra vexetal de, polo menos 50 cm sobre as posibles construcións soterradas.

5. Condicións de posición

- a) Ocupación máxima en planta:

Subgrao 2.2.1. Se establece segundo o número de plantas:

B+2.....	30%
B+4.....	20,50%

Subgrao 2.2.2...... 30%

Subgrao 2.2.3...... 30%

Subgrao 2.2.4......40%

Subgrao 2.2.5......30%

Subgrao 2.2.6......40%

- b) Distancia mínima entre edificacións da propia parcela:
A actual e nove (9) metros en nova edificación.
- c) Recuamentos mínimos:
Os actuais, e en nova edificación: tres (3) metros ás aliñacións oficiais da parcela e 1/2 da altura de cornixa cun mínimo de tres (3) metros a lindeiros laterais.
A posición da edificación na parcela será libre; agás que existira medianeira edificada, en cuxo caso deberá apegarse á mesma.

6. Condicións de parcela:

- a) Parcela mínima:

Subgrao 2.2.1: Se establece segundo o número de plantas:

B+2.....2.000 m²

B+4.....9.000 m²

Subgrao 2.2.2: 1.000 m²

Subgrao 2.2.3: 1.000 m²

Subgrao 2.2.4: 1.000 m²

Subgrao 2.2.5: 800 m²

Subgrao 2.2.6: 1.000 m²

b) Fronte mínima de parcela:

Subgrao 2.2.1: 25 m.

Subgrao 2.2.2: 25 m.

Subgrao 2.2.3: 20 m.

Subgrao 2.2.4: 20 m.

Subgrao 2.2.5: 40 m.

Subgrao 2.2.6: 40 m.

c) Forma da parcela:

Deberase poder inscribir un círculo de vinte (20) metros de diámetro.

Artigo 348. Condicións particulares

1. Condicións estéticas e de composición

Composición libre. Non se deixarán medianeiras ao descuberto, debendo manter os testeiros da edificación, recuamentos e patios abertos a fachada tratamento similar ás fachadas. A dimensión total de cada bloque, en sentido lonxitudinal, en nova edificación non será superior aos 60 metros.

2. Condicións de volume:

Nas edificacións existentes á entrada en vigor do Plan Xeral que dispoñan de plantas baixas diáfanas, estas non computarán a efectos de medición de alturas e número máximo de plantas de edificación, pero si as superficies pechadas efectos do cálculo de edificabilidade.

No subgrao 2.2.3 a planta baixa, en caso de non ser diáfana, só poderá destinarse a garaxes, rochos, portais e zonas comúns da edificación.

3. Espazos interbloques

A superficie da parcela non ocupada pola edificación terá a consideración de espazos libres e zonas verdes privadas, podendo acoller pequenas instalacións abertas deportivas privadas ou de control de accesos.

4. Condicións específicas do ámbito API-04.

O ámbito do API-04 na Illa da Toxa regularase polas determinacións contidas no correspondente Estudo de Detalle aprobado definitivamente en data 18/07/1999 en todo aquilo que non contradiga ao presente Plan Xeral, prevalecendo o establecido neste.

5. Edifícios catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catalogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións catalogadas e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Capítulo 4. Ordenanza 3: RESIDENCIAL MIXTA

Artigo 349. Ámbito de aplicación

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 3.

Corresponde con zonas do núcleo urbano, de crecemento disperso e extensivo ao longo da Avenida de Portugal, que se desenvolveron ao abeiro da ordenanza nº 3 “Media Densidade” do planeamento anterior (NSP 1996), presentando unha variada morfoloxía edificatoria de uso residencial, con vivendas unifamiliares e colectivas, illadas ou agrupadas.

Artigo 350. Condicións de uso

1. Uso característico: Residencial, tipo A.
2. Usos compatibles:
 - a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:
 - Residencial, tipos A, B, C e D.
 - Terciario Comercial, tipos A e B.
 - Terciario Oficinas, tipos A e B.
 - Terciario Recreativo, tipo A.
 - Terciario Hoteleiro, tipo A.
 - Servizos do Automóbil, tipos A, B, C e D.
 - Dotacional Infraestruturas de comunicación, tipos A e B.
 - Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
 - Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipos A e B.
 - Dotacional Equipamentos, tipo A sen hospitalización e tipo B, so en planta baixa.
 - b) Só en parcela/edificio exclusivo/compartido con usos distintos a residencial:
 - Terciario Comercial, tipos A e B.
 - Terciario Oficinas, tipos A e B.
 - Terciario Recreativo, tipo A.
 - Terciario Hoteleiro, tipo A.
 - Servizos do Automóbil, tipos A, B, C e D.
 - Dotacional Infraestruturas de comunicación, tipos A e B.
 - Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
 - Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipos A e B.
 - Dotacional Equipamentos, tipo A e tipo B.
3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 351. Condicións de edificación**1. Aliñacións da edificación**

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO.

2. Tipoloxía

Edificación illada, pareada, acaroada e agrupada.

3. Coeficiente de edificabilidade:

Será como máximo, 1 m²c/m²s; computando a efectos do cálculo da edificabilidade, as superficies construídas de acordo ás Normas de Edificación.

4. Condicións de volume:

a) Altura máxima: B+2 plantas.

b) Fondo máximo de edificación:

Será de trinta (30) metros para plantas baixas e dezaseis (16) para plantas altas dende a liña de edificación agás para as parcelas situadas entre medianeiras existentes consolidada polas edificacións lindantes que será a destas.

c) Pendente máxima da cuberta:

30°, coas condicións establecidas nas Normas de Edificación desta normativa.

d) Aproveitamento baixo cuberta:

Permítese.

e) Áticos e torreóns:

Permítese a planta ático, non autorizándose os torreóns.

f) Entreplantas:

Non se permiten.

g) Baixo rasante:

Permítense os sotos e semisotos, de acordo ás Normas de Edificación desta normativa. Os espazos libres estarán obrigatoriamente axardinados, polo menos nun 60% do espazo libre cunha capa de terra vexetal de, polo menos 50 cm sobre as posibles construcións soterradas.

5. Condicións de posición

a) Ocupación máxima en planta:

50%. Permítense ocupacións superiores para parcelas existentes ou que procedan de determinacións impostas pola ordenación deste Plan Xeral, con superficies inferiores ás mínimas establecidas sempre que non superen unha ocupación en planta maior de 100 m².

b) Recuamentos:

Sen prexuízo do cumprimento da lexislación de estradas aplicable, se respectarán como mínimo os seguintes recuamentos:

- A lindeiros laterais e testeiro:

3 m., agás nos casos de edificación acaroada ou agrupada. No caso de existir lindeiro con medianeira edificada, a nova edificación deberá apegarse á mesma. Se existira máis dunha medianeira nas parcelas lindantes, considerarase a edificación entre medianeiras, sen aliñacións laterais, cos fondos de edificación previstos, agás que a fronte da parcela fora superior a 12 m., podendo apegarse a nova edificación a unha soa das medianeiras. Así, permítese a construción de edificacións acaroadas sempre que correspondan a un proxecto unitario ou a substitucións de edificacións acaroadas existentes, debendo construírse simultaneamente as novas edificacións, ou ben aportar a inscrición no Rexistro da Propiedade da carga sobre as leiras lindantes, mantendo a mesma aliñación á aliñación oficial.

- A aliñación oficial:

En caso de recuamento deberán separarse un mínimo de 3 m. Nas zonas consolidadas por edificación existente, mediante tramitación de Estudo de Detalle, se poderán variar os recuamentos sinalados en función de manter a aliñación consolidada, sempre que se respecten as fixadas no Plan Xeral.

6. Condicións de parcela

- a) Parcela mínima: 200 m².
- b) Fronte mínima de parcela: 7 m.

Permítese superficies e fronteiras inferiores para parcelas catastrais existentes ou que procedan de determinacións impostas pola ordenación deste Plan Xeral, que non reúnan estes parámetros mínimos, sempre que pola súa configuración podan cumprir as demais condicións establecidas nesta normativa.

7. Edificios catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catalogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións catalogadas e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Artigo 352. Condicións particulares

1. Condicións estéticas e de composición

Réxense polas Normas de Edificación contidas nesta Normativa.

- a) Cerramentos de parcela: Os cerramentos se realizarán en fábrica, opacos ou macizos, cunha altura máxima de un (1) metro, podéndose completar ata un máximo de 2,50 metros mediante materiais lixeiros ou vexetación, en tódalas fronteiras da parcela agás o testeiro, no que a parte maciza poderá alcanzar esta altura.
- b) Outras condicións estéticas: Non se admiten fachadas cegas, e as edificacións acaroadas non poderán deixar medianeiras vistas.

Os espazos libres interiores das parcelas deberán tratarse mediante axardinamento, pavimentación e/ou arborado.

2. Elementos catalogados

Rexéranse polas Normas de Protección do Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catalogo de Patrimonio.

As intervencións nos elementos catalogados e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Capítulo 5. Ordenanza 4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Artigo 353. Ámbito e áreas de aplicación

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 4.

Será de aplicación nos desenvolvementos residenciais de baixa densidade de vivenda unifamiliar que aparecen tanto no contorno do casco consolidado do núcleo urbano do Grove, como nas urbanizacións residenciais turísticas desenvoltas a partir dos anos setenta do século pasado. Inclúe diversos graos correspondentes ás diferentes tipoloxías destes asentamentos.

Comprende 5 graos de ordenanza:

Grao 4.1. Núcleo tradicional.

Grao 4.2. Colonia.

Grao 4.3. Cidade xardín.

Grao 4.4. En borde.

Grao 4.5. En urbanizacións turísticas.

Artigo 354. Subdivisión en Graos

Grao 1. Núcleo tradicional (4.1).

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 4.1.

Corresponde cos núcleos tradicionais rurais situados na periferia do casco consolidado do núcleo do Grove (Os Pardiños e A Graña) e entre este e Porto Meloxo (Viña de Millán e Boibas), que manteñen basicamente as súas características orixinarias, caracterizadas por un parcelario e tecido edificado irregular disposto sobre os camiños existentes, de reducidas dimensións e trazado irregular, con presenza de casarío baixo de vivenda unifamiliar.

Grao 2. Colonia (4.2).

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 4.2.

Se corresponde co conxunto “*Virxe das Mareas*” de vivendas de promoción pública da Obra Sindical do Fogar de 1961, formado por fileiras de vivendas de planta baixa e cuberta de tella a dúas augas, con fábricas de cadeirado visto, que conservan as súas características tipolóxicas orixinarias con presenza puntual de engadidos, configurando un conxunto edificado de interese incluído no Catálogo de Patrimonio do Plan Xeral (AT/24).

Corresponde coa ordenanza nº 6 do planeamento anterior (NSP 1996).

Grao 3. Cidade xardín (4.3).

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 4.3.

Corresponde coas zonas da periferia do casco consolidado do Grove nas que se desenvolveu un tecido difuso e desestruturado de vivendas unifamiliares, con presenza dalgunhas naves, apoiado na rede de camiños existentes e estradas ao abeiro da súa consideración no planeamento anterior (NSP 1996) como zonas de vivendas unifamiliares extensiva (ordenanza nº4) ou como núcleos rurais (ordenanza nº 7).

O Plan Xeral propón a ordenación urbanística destes ámbitos, con importantes espazos internos vacantes de carácter agrario, mediante a súa integración no desenvolvemento urbanístico extensivo de baixa densidade previsto entre os núcleos do Grove e Porto Meloxo, configurando un tecido residencial de vivendas unifamiliares.

Grao 4. En borde (4.4).

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 4.4.

Corresponde con áreas da periferia do casco consolidado do Grove conformadas ao longo de estradas existentes (Estrada do Conde e Avenida Xoán XXIII) nas que implantáronse, ao abeiro do planeamento anterior (NSP 1996), edificacións residenciais, maioritariamente unifamiliares, debido á súa consideración como núcleos rurais tradicionais (ordenanza nº 7) e de recente formación (ordenanza nº8), ou como zonas de vivendas unifamiliares extensiva (ordenanza nº4). Así, se inclúen algunhas zonas localizadas de vivendas unifamiliares na estrada PO-317, de acceso ás urbanizacións turístico-residenciais situadas no litoral sur do termo municipal.

Grao 5. En urbanizacións turísticas (4.5).

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 4.5.

Corresponde con áreas de vivendas unifamiliares en urbanizacións turísticas xurdidas ao abeiro dos planeamentos parciais desenvolvidos a partir dos anos setenta do pasado século.

Establécense oito subgraos, atendendo ás distintas situacións existentes:

Subgrao 4.5.1. Corresponde con ámbitos da Urb. “Balea Marítima”.

Subgrao 4.5.2. Corresponde cos ámbitos API-6 e API-7 definidos na Illa da Toxa, desenvolvidos, o primeiro deles lindante ao Parque Central na zona denominada Z-6 da Reforma do Plan Parcial de Ordenación da Illa de A Toxa aprobado, mediante Estudo de Detalle aprobado definitivamente en data 05/03/1987 e o segundo, lindante co Campo de Golf na zona denominada Z-7 de dito planeamento parcial, mediante Estudo de Detalle aprobado definitivamente en data 05/02/1982.

Subgrao 4.5.3. Corresponde coa Urb. “Os Miradores” en A Toxa, desenvolvida mediante Estudo de Detalle aprobado con data 01/04/1982 sobre a zona Z-5 da Reforma do Plan Parcial de Ordenación da Illa da Toxa aprobado definitivamente.

Subgrao 4.5.4. Corresponde coa Urb. “Montemar”.

Subgrao 4.5.5. Corresponde con ámbitos da Urb. “San Vicente do Mar”.

Subgrao 4.5.6. Corresponde con ámbitos da Urb. “San Vicente do Mar” e “Pedras Negras”.

Subgrao 4.5.7. Corresponde con ámbitos da Urb. “Pedras Negras”.

Subgrao 4.5.8. Corresponde con ámbitos da Urb. “Pedras Negras”.

Sección Primeira: Grao 4.1. Núcleo tradicional

Artigo 355. Condicións de uso

1. Uso característico: Residencial tipo A.
2. Usos compatibles:
 - a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:
 - Residencial tipo C
 - Terciario Oficinas, tipo B.
 - Industrial, tipo B.
 - Servizos do Automóbil, tipos A e B
 - Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipo B.
 - Rurais existentes, tipo A, compatibles co uso característico.
 - b) Só en parcela/edificio exclusivo/compartido con usos distintos a residencial:
 - Residencial, tipos C e D.
 - Terciario Oficinas, tipo A.
 - Servizos do Automóbil, tipos A e B.
 - Dotacional Infraestruturas de telecomunicación, tipos A e B.
 - Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
 - Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipos A e B.
 - Rurais existentes, tipo A, compatibles co uso característico.
3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 356. Condicións de edificación

1. Aliñacións da edificación

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO. Teñen o carácter obrigatorio en cuanto a liña de edificación, sen prexuízo dos recuamentos obrigatorios que se determinan.

2. Tipoloxía

Edificación illada, agrupada e acaroada a medianeiras existentes, mantendo as características tradicionais predominantes no núcleo.

3. Coeficiente de edificabilidade

Será como máximo, 0,5 m²c/m²s, incluíndo as construcións auxiliares.

4. Condicións de volume

- a) Altura máxima:

B+1, equivalentes a sete (7) metros á cornixa e ao aleiro medidos no centro das fachadas e de oito (8) metros en calquera punto do perímetro da edificación. A planta baixa poderá ter unha altura libre mínima de 2,50 metros.

b) Fondo máximo edificable:

Non se establece, agás para a edificación principal entre medianeiras, que será de vinte (20) metros dende a aliñación establecida ou, na súa ausencia, a consolidada polas edificacións lindantes. No caso da existencia de elementos catalogados na finca, etnolóxicos, prevalecerá a normativa de protección patrimonial destes.

c) Fondo mínimo edificable:

Non se establece.

d) Pendente máxima da cuberta:

30°, con altura máxima de cumieira de catro (4) metros medidos dende a cara superior do último forxado. Non se permiten augas de cuberta descontinuas nin quebradas, agás nos remates de corpos voados, nos que se estará ao disposto nas Normas de Edificación deste Plan Xeral.

e) Aproveitamento baixo cuberta:

Permítese este aproveitamento, que non computará a efectos do cálculo da edificabilidade sempre que non se destine a usos vivideros, de acordo ás Normas de Edificación desta normativa.

f) Áticos e torreóns:

Non se permiten.

g) Entreplantas:

Non se permiten.

h) Baixo rasante:

Permítese sotos e semisotos, de acordo ás Normas de Edificación desta normativa, sen que superen unha (1) planta baixo rasante, nin unha ocupación maior do 60 % da parcela edificable de acordo co establecido nas condicións de posición seguintes.

5. Condicións de posición

a) Ocupación máxima en planta: 60%.

b) Recuamentos mínimos:

- A lindeiros laterais e testeiro: En caso de tipoloxía illada, tres (3) metros. A edificación poderá apegarse aos lindeiros laterais e/ou testeiro, sendo necesario acordo do propietario lindante cando non estiveran edificadas. Se existira medianeira edificada, a edificación deberá apegarse á mesma; e se existira máis dunha medianeira nas parcelas lindantes, considerarase a edificación entre medianeiras, sen recuamentos laterais, cos fondos de edificación previstos, agás que a fronte da parcela fora superior a doce (12) metros, podendo acaroarse a nova edificación a unha soa das medianeiras. Tamén, se permiten a construción de edificacións acaroadas sempre que correspondan a un proxecto unitario ou a substitucións de edificacións acaroadas existentes, debendo construírse simultaneamente as novas edificacións, ou ben aportar a inscrición no Rexistro da Propiedade da carga sobre as fincas lindantes, mantendo o mesmo recuamento á aliñación oficial.

- A aliñación oficial: En caso de recuamento deberán separarse un mínimo de tres (3) metros. Nas zonas consolidadas por edificación existente, mediante tramitación de Estudo de Detalle, poderanse variar os recuamentos sinalados en función de manter a aliñación consolidada, sempre que se respecten as fixadas no Plan Xeral. A fachada poderá recuarse respecto á aliñación oficial cando o espazo frontal destínese a xardín ou aparcamento en superficie, tendo a consideración de "patios abertos acaroados a fachada", debendo marcarse esta aliñación mediante, ao menos, peche de fábrica de un (1) metro de altura.

6. Condicións de parcela

- a) Nos se establece parcela mínima. Para novas parcelacións: 300 m².
- b) Fronte mínima de parcela: 7 metros.
- c) Forma da parcela: Permitirá a inscrición dun círculo de diámetro igual ou superior a los 5 metros.

Permítese superficies e frontes de parcela inferiores aos establecidos, para parcelas catastrais existentes ou que procedan de determinacións sinaladas na ordenación deste Plan Xeral que non reúnan estes parámetros mínimos, sempre que pola súa configuración podan albergar os usos permitidos e se cumpran as condicións establecidas nas Normas de Edificación.

Artigo 357. Condicións particulares

1. Condicións estéticas e de composición

- a) Fachadas e cubertas:

Ademais de cumprir as condicións estéticas xerais, procurarase a utilización de materiais e acabados propios da arquitectura local, como carpinterías de madeira, aleiros, canterías tradicionais, raxados, ferraxerías de ferro, zócalos de pedra, e outros de carácter tradicional; prohibíndose o emprego de elementos e acabados non tradicionais na zona, como cubertas planas ou con vertentes quebradas, revestimentos metálicos, plástico ou fibrocemento, aplacados cerámicos, ou revocaduras con imitacións de cantería ou ladrillo. As cubertas serán de tella cerámica en cor avermellada, agás nas construcións auxiliares nas que tamén poderán empregarse pranchas de fibrocemento nesa cor. Excepcionalmente, supeditado á autorización previa expresa do Concello, poderán empregarse acabados e cubertas diferentes cando se trate de edificacións singulares.

- b) Ocos:

Os ocos en fachada deberán ser sempre de largo igual ou inferior á altura, non ocupando unha proporción, nas plantas superiores á baixa, maior do 40% da súa superficie; en planta baixa os ocos, non ocuparán máis do 50% da superficie da fachada en dita planta, sen contar o portón de acceso a garaxe ou patio. Estas condicións poderán non ser de obrigado cumprimento cando se trate de edificacións singulares alleas ás tipoloxías existentes.

- c) Corpos voados:

Prohíbense enteiramente os corpos voados pechados a partires do paramento de fachada, agás os formados por miradoiros e galerías.

Permítese a construción de balcóns, patíns, solainas, cornixas, aleiros, antepeitos e calquera outro elemento voado de carácter tradicional.

Para ser considerado coma galería ou miradoiro o corpo voado deberá ter acristalado como mínimo o 70 % da superficie dos seus paramentos.

As profundidades dos voos permitidos serán as seguintes:

- Para edificios situados fronte a rúas inferiores a 6 m. non se permiten vos.
- Para os situados fronte a rúas con ancho ≥ 6 metros e ≤ 10 m. os vos non superarán o 10 % do ancho da rúa, cun máximo de 0,6 m. de profundidade.
- Para os situados en rúas con ancho > 10 m. un máximo de 0,8 m. de voo.

Prohíbese a formación de vos mercede á prolongación do forxado en todo o seu espesor, por producir solucións que non se axeitan ás características da arquitectura tradicional. Xa que logo, recoméndase a formación do piso dos corpos voados permitidos mercede a estruturas complementarias (canzorros), co recrecido dos muros de cerramento, ou co deseño acaído do dito forxado (achafranado de arestas, frisos, etc.).

Os aleiros disporanse como prolongación da cuberta cun voo máximo de 30 cm., a contar dende o plano de fachada no caso de fachadas (ou fracción delas) sen corredor ou balcón, e a contar dende todos os planos da varanda protectora no caso de edificacións que contén con algún destes dous elementos tipolóxicos.

O acristalamento de miradoiros e galerías poderá utilizar calquera das tipoloxías tradicionais do Núcleo Tradicional. Tamén se poderá autorizar o acristalamento do oco sen ningunha partición.

d) Peches:

Con carácter xeral manteranse os peches tradicionais existentes.

Os novos peches nos ámbitos de protección de bens catalogados responderan as características, dimensións e materiais do entorno empregándose a pedra e outros materiais tradicionais e propios da zona.

Nas restantes zonas, os novos peches de parcela non poderán superar a altura de 250 cm cunha parte cega de altura non superior a 50 cm prohibíndose o uso de materiais de fábrica que non estean revestidos e pintados e o resto con peche lixeiro, de forxa ou malla metálica permeable á vista, complementada con peche vexetal.

2. Condicións de volume:

As construcións auxiliares terán unha altura máxima de tres (3) metros, podendo apegarse á edificación principal e/ou aos lindeiros da parcela sendo necesario acordo do propietario lindante cando non estiveran edificadas; non podendo superar o conxunto delas unha superficie construída de 30 m².

3. Prazas de aparcamento

Para nova edificación esixírase, no interior da parcela, como mínimo unha praza de aparcamento por cada vivenda e por cada 100 m² construídos de edificación non residencial en situación de uso exclusivo.

4. Elementos catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral. As intervencións nas edificacións catalogadas e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

As intervencións nas edificacións e elementos catalogados e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Sección Segunda: Grao 4.2. Colonia

Artigo 358. Condicións de uso

1. Uso característico: Residencial, tipo A.
2. Usos compatibles
 - a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:
 - Residencial, tipo C.
 - Terciario Oficinas tipo A.
 - Servizos do Automóbil, tipo B.
 - Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipo B.
 - b) Só en parcela/edificio exclusivo:
 - Terciario Comercial, tipo A, existente.
 - Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipos A e B.
3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 359. Condicións de edificación

1. Intervencións

Tendo en conta que o ámbito está catalogado (Ficha AT/24), en aplicación da LPCG e da LRRRG, as determinacións urbanísticas teñen a consideración de parámetros máximos e, segundo o artigo 43 da LPCG calquera actuación que exceda a de obras de mantemento requirirá a elaboración do correspondente proxecto de intervención e a autorización preceptiva da consellería competente en materia de protección patrimonial.
2. Aliñacións da edificación

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO. Teñen o carácter obrigatorio en cuanto a liña de edificación.
3. Tipoloxía

Edificación entre medianeiras formando agrupacións lineais con accesos comúns por cada dúas vivendas, mantendo as características tradicionais predominantes no núcleo.
4. Coeeficiente de edificabilidade
5. O resultante de aplicar as condicións de volume e de posición.
6. Condicións de volume

a) Altura máxima:

A existente. A través do Estudo de Detalle que abrangue a totalidade do ámbito, permitirase a reestruturación parcial interior mantendo a volumetría exterior actual, reducindo a actual altura libre interior da planta baixa ata 2,50 m.

b) Pendente máxima da cuberta:

30° medidos dende a cara superior da cornixa existente. As cubertas serán a dúas augas, agás nos extremos das edificacións a viario ou espazo libre público, que será a tres augas, non permitíndose vertentes quebradas, nin mansardas nin calquera outro elemento construído que poda sobresaír das vertentes da cuberta.

c) Aproveitamento baixo cuberta:

Permítese para uso vivideiro dentro da envolvente máxima establecida.

d) Áticos e torreóns:

Non se permiten.

e) Entreplantas:

Non se permiten.

f) Baixo rasante:

Permítese un soto, de acordo ás Normas de Edificación desta normativa, dentro dos límites das fachadas exteriores existentes das edificacións.

7. Condicións de posición

a) Ocupación máxima en planta:

100% da parcela, excluída a superficie de acceso común ás vivendas.

b) Recuamentos mínimos:

- A lindeiros laterais e testeiro: Non se permiten, agás os existentes en planta baixa para o acceso ás vivendas.
- A aliñación oficial: Non se permiten.

8. Condicións de parcela:

Non se permite alteración do parcelario existente.

Artigo 360. Condicións particulares

Calquera actuación, agás as obras de mantemento, conservación, consolidación ou rehabilitación interior, que implique a alteración das características formais das edificacións afectando á súa imaxe exterior, tanto en ocos, cubertas ou acabados, estará supeditada á previa tramitación e aprobación dun planeamento de desenvolvemento (Estudo de Detalle) que comprenda a totalidade do ámbito de aplicación desta ordenanza.

Da necesidade de tramitación do Estudo de Detalle se exclúen as obras de eliminación dos andares altos engadidos descontextualizados que deberán reconfigurarse segundo as prescricións da Ficha AT/24 do Catálogo.

En calquera caso, dadas as condicións formais e estruturais das edificacións existentes, as actuacións que se permitan ao abeiro do devandito planeamento de desenvolvemento deberán

desenvolverse e executarse de maneira unitaria, polo menos, por cada un dos cuarteiróns lineais existentes.

1. Condicións estéticas e de composición

a) Fachadas e cubertas:

Ademais de cumprir as condicións estéticas xerais, utilizaranse materiais e acabados propios da arquitectura orixinaria, prohibíndose vertentes quebradas, revestimentos metálicos, plástico ou fibrocemento, aplacados cerámicos, ou revocaduras con imitacións de cantería ou ladrillo.

As cubertas serán de tella cerámica en cor avermellada.

Permítese a colocación de ventás nos planos das vertentes de cuberta mantendo os eixos verticais dos ocos de planta baixa.

b) Voos:

Non se permiten.

2. Prazas de aparcamento

Como consecuencia das limitacións derivadas das características dimensionais e tipolóxicas das edificacións, exímese do cumprimento da dotación de aparcamento.

3. Elementos catalogados

Rexerase polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catálogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións e elementos catalogados e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Sección Terceira: Grao 4.3. Cidade xardín

Artigo 361. Condicións de uso

1. Uso característico: Residencial tipo A.

2. Usos compatibles:

a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:

- Residencial, tipo C.
- Servizos do Automóbil, tipo B
- Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipo B.

b) Só en parcela/edificio exclusivo/compartido con usos distintos a residencial:

- Terciario Comercial tipo A
- Terciario Recreativo, tipo A.
- Servizos do Automóbil, tipos A (vencellado ao uso predominante da parcela/edificación) e B.
- Dotacional Infraestruturas de comunicacións, tipo A
- Dotacional Servizos urbanos, tipo A.

- Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipo A.

3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 362. Condicións de edificación

1. Aliñacións da edificación

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO considerándose como liña máxima da edificación, sen prexuízo dos recuamentos obrigatorios que se determinan.

2. Tipoloxía

Edificación illada, pareada e acaroada, así coma agrupada existente.

3. Coeficiente de edificabilidade

Será como máximo 0,5 m²c/m²s.

4. Condicións de volume

a) Altura máxima:

B+1, equivalentes a sete (7) metros á cornixa e ao aleiro medidos no centro das fachadas e de 7,50 metros en calquera punto do perímetro da edificación.

b) Fondo máximo de edificación:

Non se establece, agás para a edificación principal entre medianeiras, que será de 20 m. dende a aliñación establecida ou, na súa ausencia, consolidada polas edificacións lindantes.

c) Pendente máxima da cuberta:

30°, cunha altura máxima da cumieira de 4,00 m. dende a cara superior do último forxado. O aleiro poderá ter unha lonxitude máxima de 1,00 m.

d) Aproveitamento baixo cuberta:

Permítese, computando a efectos do cálculo da edificabilidade cando se destine a usos vivideros, de acordo ás Normas de Edificación.

e) Áticos e torreóns:

Non se permiten áticos.

f) Entreplantas:

Non se permiten.

g) Baixo rasante:

Permítese sotos e semisotos, de acordo ás Normas de Edificación desta normativa, sen que superen unha (1) planta baixo rasante e o 50% da superficie da parcela edificable.

5. Condicións de posición

a) Ocupación máxima en planta:

50 %. Permítese ocupacións superiores para parcelas catastrais existentes ou que procedan de determinacións impostas pola ordenación deste Plan Xeral, con

superficies inferiores sempre que non superen unha ocupación en planta maior de 120 m².

b) Recuamentos:

Sen prexuízo do cumprimento da lexislación de estradas aplicable, respectarán como mínimo os seguintes recuamentos:

- A lindeiros, laterais e testeiro: Tres (3) metros. Permítese a edificación acaroadada a lindeiro lateral ou traseiro se existe medianeira edificada no mesmo. Se existira máis dunha medianeira nas parcelas lindantes, considerarase a edificación entre medianeiras, sen aliñacións laterais, cos fondos de edificación previstos, agás que a fronte da parcela fora superior a 8 m., podendo apegarse a nova edificación a unha soa das medianeiras cumprindo o recuamento obrigatorio coas restantes. Así, se permiten a construción de edificacións acaroadas sempre que correspondan a un proxecto unitario ou a substitucións de edificacións acaroadas existentes, debendo construírse simultaneamente as novas edificacións, ou ben aportar a inscrición no Rexistro da Propiedade da carga sobre as fincas lindantes, mantendo a mesma aliñación á aliñación oficial.
- A aliñación oficial: Tres (3) metros, ou a distancia definida polas aliñacións consolidadas por edificacións existentes. Exceptúanse as construcións de 1 planta (baixa) e alturas de cornixa e aleiro máximas de catro (4) metros que se destinen a garaxe familiar, que non requiriran este recuamento cando se apeguen a lindeiro lateral mediante acordo co lindante, cunha fronte máxima de catro (4) metros.
- A eixos de camiños municipais: Tres (3) metros se non estivera sinalada a aliñación oficial nos planos deste Plan Xeral. Nas zonas consolidadas por edificación existente, mediante tramitación de Estudo de Detalle, poderanse variar os recuamentos sinalados en función de manter a aliñación consolidada, sempre que se respecten as fixadas nos planos do Plan Xeral.

6. Condicións de parcela

a) Parcela mínima: 300 m²

b) Fronte mínima de parcela: 12 m. en edificación illada, 8 m. en edificación pareada e 5 m. en edificación acaroadada ou entre medianeiras.

Permítese superficies e frontes inferiores para parcelas catastrais existentes ou que procedan de determinacións sinaladas na ordenación deste Plan Xeral, que non reúnan estes parámetros mínimos, sempre que pola súa configuración podan cumprir as demais condicións establecidas nesta normativa.

Artigo 363. Condicións particulares

1. Condicións estéticas e de composición

Réxense polas Normas de Edificación contidas nesta Normativa.

a) Torreóns:

Permítese torreóns e remates singulares por enriba da altura máxima de cornixa, ata unha superficie construída máxima dun 10% da ocupación en planta baixa da edificación, e sempre que a altura de coroación non exceda os 10 metros.

b) Cerramentos de parcela:

Os cerramentos realizáranse en fábrica, opacos ou macizos, cunha altura máxima de 1 m., podéndose completar ata un máximo de 2,50 m. mediante materiais lixeiros ou vexetación, en tódalas fronteiras da parcela agás o testeiro, no que a parte maciza poderá alcanzar esta altura.

c) Outras condicións estéticas:

Non se admiten fachadas cegas, e as edificacións acaroadas non poderán deixar medianeiras vistas.

Os espazos libres interiores das parcelas deberán tratarse mediante axardinamento, pavimentación e/ou arborado.

2. Prazas de aparcamento

Para nova edificación esixírase como mínimo unha praza de aparcamento no interior da parcela por cada vivenda ou por cada 100 m² construídos de edificación non residencial en situación de uso exclusivo.

3. Elementos catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catálogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións e elementos catalogados e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Sección Cuarta: Grao 4.4. En borde**Artigo 364. Condicións de uso**1. Uso característico: Residencial tipo A.2. Usos compatibles:

a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:

- Residencial, tipo C.
- Servizos do Automóbil, tipo B
- Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipo B.

b) Só en parcela/edificio exclusivo/compartido con usos distintos a residencial:

- Terciario Comercial tipo A
- Terciario Recreativo, tipo A.
- Servizos do Automóbil, tipos A (vencellado ao uso predominante da parcela/edificación) e B.
- Dotacional Infraestruturas de comunicacións, tipo A
- Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
- Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipo A.

3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

**Artigo 365. Condicións de edificación****1. Aliñacións da edificación**

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie: 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 4.4 considerándose como liña máxima da edificación, sen prexuízo dos recuamentos obrigatorios que se determinan.

2. Tipoloxía

Edificación illada, pareada e acaroada, así coma agrupada existente.

3. Coeficiente de edificabilidade

Será como máximo 0,4 m²c/m²s.

4. Condicións de volume**a) Altura máxima:**

B+1, equivalente a sete (7) metros á cornixa e ao aleiro medidos no centro das fachadas e de 7,50 metros en calquera punto do perímetro da edificación.

b) Fondo máximo de edificación:

Non se establece, agás para a edificación principal entre medianeiras, que será de 20 m. dende a aliñación establecida ou, na súa ausencia, consolidada polas edificacións lindantes.

c) Pendente máxima da cuberta:

30°, cunha altura máxima da cumieira de 4,00 m. dende a cara superior do último forxado. O aleiro poderá ter unha lonxitude máxima de 1,00 m.

Permítese, computando a efectos do cálculo da edificabilidade cando se destine a usos vivideros, de acordo ás Normas de Edificación.

d) Áticos e torreóns:

Non se permiten áticos.

e) Entreplantas:

Non se permiten.

f) Baixo rasante:

Permítese sotos e semisotos, de acordo ás Normas de Edificación desta normativa, sen que superen unha (1) planta baixo rasante e o 50% da superficie da parcela edificable.

5. Condicións de posición**a) Ocupación máxima en planta: 40%.****b) Recuamentos:**

Sen prexuízo do cumprimento da lexislación de estradas aplicable, respectarán como mínimo os seguintes recuamentos:

- A lindeiros laterais e testeiro: tres (3) metros. Permítese a edificación acaroada a lindeiro lateral ou traseiro se existe medianeira edificada no mesmo. Se existira máis dunha medianeira nas parcelas lindantes, considerarase a edificación entre medianeiras, sen aliñacións laterais, cos fondos de edificación previstos, agás que

a fronte da parcela fora superior a oito (8) metros, podendo apegarse a nova edificación a unha soa das medianeiras cumprindo a aliñación obrigatoria coas restantes. Tamén, se permiten a construción de edificacións acaroadas sempre que correspondan a un proxecto unitario ou a substitucións de edificacións acaroadas existentes, debendo construírse simultaneamente ás novas edificacións, ou ben aportar a inscrición no Rexistro da Propiedade da carga sobre os predios lindantes, mantendo a mesma aliñación á aliñación oficial.

- A aliñación oficial: 3m., ou a distancia definida polas aliñacións consolidadas por edificacións existentes.

Nas zonas consolidadas por edificación existente, mediante tramitación de Estudo de Detalle, poderanse variar os recuamentos sinalados en función de manter a aliñación consolidada, sempre que se respecten as fixadas nos planos do Plan Xeral.

6. Condicións de parcela

a) Parcela mínima: 600 m²

b) Fronte mínima de parcela:

12 m. en edificación illada, 8 m. en edificación pareada e acaroadada, e 5 m. en edificación entre medianeiras.

Permítese superficies e frontes inferiores para parcelas catastrais existentes ou que procedan de determinacións sinaladas na ordenación deste Plan Xeral, que non reúnan estes parámetros mínimos, sempre que pola súa configuración podan cumprir as demais condicións establecidas nesta normativa.

Artigo 366. Condicións particulares

1. Condicións estéticas e de composición

Réxense polas Normas de Edificación contidas nesta Normativa.

- a) Torreóns: Permítese torreóns e remates singulares por enriba da altura máxima de cornixa, ata unha superficie construída máxima dun 10% da ocupación en planta baixa da edificación, e sempre que a altura de coroación non exceda os 10 metros.
- b) Cerramentos de parcela: Os cerramentos realizaranse en fábrica, opacos ou macizos, cunha altura máxima de 1 metro, podéndose completar ata un máximo de 2,50 m. mediante materiais lixeiros ou vexetación, en tódalas frontes da parcela agás o testeiro, no que a parte maciza poderá alcanzar esta altura.
- c) Outras Condicións estéticas: Non se admiten fachadas cegas, e as edificacións acaroadas non poderán deixar medianeiras vistas.

Os espazos libres interiores das parcelas deberán tratarse mediante axardinamento, pavimentación e/ou arborado.

2. Prazas de aparcamento

Para nova edificación esixírase como mínimo unha praza de aparcamento no interior da parcela por cada vivenda e por cada 100 m² construídos de edificación non residencial en situación de uso exclusivo.

3. Elementos catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catalogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións e elementos catalogados e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Sección Quinta: Grao 4.5. En urbanizacións turísticas

Artigo 367. Condicións de uso

1. Uso característico: Residencial tipo A.
2. Usos compatibles:
 - a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:
 - Residencial, tipo C.
 - Servizos do Automóbil, tipo B
 - Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipo B.
 - b) Só en parcela/edificio exclusivo/compartido con usos distintos a residencial:
 - Terciario Comercial tipo A
 - Terciario Recreativo, tipo A.
 - Servizos do Automóbil, tipos A (vencellado ao uso predominante da parcela/edificación) e B.
 - Dotacional Infraestruturas de comunicacións, tipo A
 - Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
 - Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipo A.
3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 368. Condicións de edificación

1. Aliñacións da edificación

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 4.5, así coma no planeamento remitido que fora aprobado; considerándose como liña máxima da edificación, sen prexuízo dos recuamentos obrigatorios que se determinan.

2. Tipoloxía

Subgrao 4.5.1 a) e b): Edificación illada.

Subgrao 4.5.2: a) Edificación illada e b): Edificación acaroada e agrupada.

Subgrao 4.5.3: Edificación pareada, acaroadas e agrupada.

Subgrao 4.5.4: Edificación illada.

Subgrao 4.5.5: Edificación illada e pareada, permitíndose tamén acaroada, cun máximo de 6 vivendas, na parcela situada na esquina das rúas de A Barrosa e Punta Miranda.

Subgrao 4.5.6 : Edificación illada e pareada.

Subgrao 4.5.7: Edificación illada, pareada e acaroada.

Subgrao 4.5.8: Edificación illada, pareada e acaroada.

3. Coeficiente de edificabilidade.

Subgrao 4.5.1:

- a) 0,12 m²c/m²s, sen computar a superficie destinada a construcións auxiliares como garaxes, terrazas cubertas e dependencias anexas sempre que estes, en conxunto, non superen o 20% deste coeficiente nin supoñan, no seu conxunto máis de 30 m² construídos.
- b) 0,30 m²c/m²s, sen computar o volume destinado a garaxes, terrazas cubertas e dependencias sempre que estes, en conxunto, non superen o 20% deste coeficiente , no seu conxunto máis de 30 m² construídos.

Subgrao 4.5.2:

- a) 0,245 m²c/m²s, sen que poda superarse unha edificabilidade total de 8.532 m²c no ámbito API-06.
- b) 0,46 m²c/m²s, sen que poda superarse unha edificabilidade total de 7.219 m²c no ámbito API-07.

Subgrao 4.5.3: 0,20 m²c/m²s, sen que poda superarse unha edificabilidade total de 6.900 m²c no ámbito API-05.

Subgrao 4.5.4: O coeficiente de edificabilidade para cada unha das parcelas resultantes do proxecto de reparcelación urbanística voluntaria aprobado con data 12/07/1982 será o establecido no mesmo, sen que poda superarse 0,326 m²c/m²s nin unha superficie construída de 20.223 m² para o conxunto do ámbito da urbanización. Neste cómputo inclúense os correspondentes ás construcións auxiliares, que non poderán superar o 20% da correspondente á edificación principal en cada parcela.

Subgrao 4.5.5: 0,20 m²c/m²s. Neste cómputo non se inclúe o correspondente, no seu caso, ás construcións auxiliares, que non poderá superar o 20% da correspondente á edificación principal en cada parcela.

Subgrao 4.5.6: 0,10 m²c/m²s. Neste cómputo non se inclúe o correspondente, no seu caso, ás construcións auxiliares, que non poderá superar o 20% da correspondente á edificación principal en cada parcela.

Subgrao 4.5.7: 0,40 m²c/m²s

Subgrao 4.5.8: 0,80 m²c/m²s

4. Condições de volume

a) Altura máxima:

Subgrao 4.5.1 a) e b): Corresponde co número de plantas que figura nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO. B equivalente a catro cincuenta (4,50) metros á cornixa e ao aleiro.

Subgrao 4.5.2:

- a) B equivalente a cinco (5) metros á cornixa e aleiro.
- b) B equivalente a catro con cincuenta (4,50) metros á cornixa e ao aleiro.

Subgrao 4.5.3: B+1 equivalente a sete (7) metros á cornixa e aleiro.

Subgrao 4.5.4: En parcelas de tamaño inferior a 650 m², B equivalente a cinco (5) metros á cornixa e aleiro; e de B+1 equivalente a sete (7) metros á cornixa e aleiro en parcelas de superficie superior. Nas construcións auxiliares será de planta baixa.

Subgrao 4.5.5: B+1 equivalente a sete (7) metros á cornixa e aleiro. Nas construcións auxiliares será de planta baixa.

Subgrao 4.5.6: B+1 equivalente a sete (7) metros á cornixa e aleiro. Nas construcións auxiliares será de planta baixa.

Subgrao 4.5.7: B+1, equivalente a sete (7) metros á cornixa e aleiro.

Subgrao 4.5.8: B+1, equivalente a sete (7) metros á cornixa e aleiro.

- b) Fondo máximo de edificación:

Non se establece.

- c) Pendente máxima da cuberta:

30°, agás no subgrao 4.5.1 que será de 45°, cunha altura máxima da cumieira de 4,00 m. dende a cara superior do último forxado. O aleiro poderá ter unha lonxitude máxima de 1,00 m.

- d) Aproveitamento baixo cuberta:

Permítese, computando a efectos do cálculo da edificabilidade cando se destine a usos vivideros, de acordo ás Normas de Edificación.

- e) Áticos e torreóns:

Non se permiten áticos.

- f) Entreplantas:

Non se permiten.

- g) Baixo rasante:

Permítese sotos e semisotos, de acordo ás Normas de Edificación desta normativa, sen que superen unha (1) planta baixo rasante e o 50% da superficie da parcela edificable.

5. Condicións de posición

- a) Ocupación máxima en planta:

Subgrao 4.5.1:

- a) 20%
- b) 35%

Subgrao 4.5.2:

- a) 20%, para o conxunto do ámbito API-06.
- b) 40%, para o conxunto do ámbito API-07.

Subgrao 4.5.3: 40%, para o conxunto do ámbito API-05.

Subgrao 4.5.4: A resultante de aplicar os recuamentos obrigatorios. Permítese a edificación auxiliar separada da principal en parcelas de tamaño superior a 1.500 m².

Subgrao 4.5.5: A resultante de aplicar os recuamentos obrigatorios. En tipoloxía illada permítese a edificación auxiliar separada da principal en parcelas de tamaño superior a 1.500 m².

Subgrao 4.5.6: A resultante de aplicar os recuamentos obrigatorios. En tipoloxía illada permítese a edificación auxiliar separada da principal en parcelas de tamaño superior a 1.500 m².

Subgrao 4.5.7: 40%

Subgrao 4.5.8: 50%

b) Recuamentos:

Sen prexuízo do cumprimento da lexislación de estradas aplicable, respectarán como mínimo os seguintes recuamentos:

- A lindeiros laterais e testeiro:

Subgrao 4.5.1.a) e b): 3 m. ao lindeiro traseiro e 5 m. a laterais.

Subgrao 4.5.2:

- a) 3 m.
- b) non se establece.

Subgrao 4.5.3: 3 m. en caso de recuamento.

Subgrao 4.5.4: 5 m. en edificacións de planta baixa, e de 7,5 m. en edificacións de B+1.

Subgrao 4.5.5: En caso de recuamento, 5 m. en edificacións de planta baixa, e de 7,5 m. en edificacións de B+1.

Subgrao 4.5.6: En caso de recuamento, 5 m. en edificacións de planta baixa, e de 7,5 m. en edificacións de B+1.

Subgrao 4.5.7: 3 m. en caso de recuamento.

Subgrao 4.5.8: 3 m. en caso de recuamento.

Permítese a edificación acaroada a lindeiro lateral ou traseiro se existe medianeira edificada no mesmo. Así, permítese a construción de edificacións pareadas ou acaroadas sempre que correspondan a un proxecto unitario ou a substitucións de edificacións acaroadas existentes, debendo construírse simultaneamente as novas edificacións, ou ben aportar a inscrición no Rexistro da Propiedade da carga sobre os predios lindantes, mantendo o mesmo recuamento á aliñación oficial.

- A aliñación oficial:

Subgrao 4.5.1.a) e b): 8 m.

Subgrao 4.5.2:

- a) 6 m.
- b) 3 m. en caso de recuamento.

Subgrao 4.5.3: 3 m. en caso de recuamento.

Subgrao 4.5.4: 5 m. en edificacións de planta baixa, e de 7,5 m. en edificacións de B+1.

Subgrao 4.5.5: 5 m. en edificacións de planta baixa, e de 7,5 m. en edificacións de B+1

Subgrao 4.5.6: 5 m. en edificacións de planta baixa, e de 7,5 m. en edificacións de B+1

Subgrao 4.5.7: 5 m.

Subgrao 4.5.8: 5 m.

6. Condicións de parcela

a) Parcela mínima:

Subgrao 4.5.1.a) e b): 600 m².

Subgrao 4.5.2:

a. 700 m².

b. 400 m².

Subgrao 4.5.3: 400 m².

Subgrao 4.5.4: 400 m² para edificacións de planta baixa, e de 650 m² para edificacións de B+1.

Subgrao 4.5.5: En tipoloxía illada, 400 m² para edificación de planta baixa e de 650 m² para B+1; e de 225 m² para pareada ou acaroadada.

Subgrao 4.5.6: En tipoloxía illada, 400 m² para edificación de planta baixa e de 650 m² para B+1; e de 225 m² para pareada o acaroadada.

Subgrao 4.5.7: 300 m².

Subgrao 4.5.8: 200 m².

b) Fronte mínima de parcela:

Subgrao 4.5.1.a) e b): 15 m.

Subgrao 4.5.2: 15 m.

Subgrao 4.5.3: 15 m.

Subgrao 4.5.4: 10 m.

Subgrao 4.5.5: 8 m. para edificación pareada ou acaroadada, e 15 m. para edificación illada.

Subgrao 4.5.6: 8 m. para edificación pareada e 15 m. para edificación illada.

Subgrao 4.5.7: 10 m.

Subgrao 4.5.8: 6 m.

Permítense de determinacións sinaladas na ordenación deste Plan Xeral, que non reúnan estes parámetros mínimos, sempre que pola súa configuración podan cumprir as demais condicións establecidas nesta normativa.

Artigo 369. Condicións particulares

1. Condicións estéticas e de composición

Réxense polas Normas de Edificación contidas nesta Normativa.

- a) Torreóns: Permítense torreóns e remates singulares por enriba da altura máxima de cornixa, ata unha superficie construída máxima dun 10% da ocupación en planta baixa da edificación.
- b) Cerramentos de parcela: Os cerramentos realizaranse en fábrica, opacos ou macizos, cunha altura máxima de 1 metro, podéndose completar ata un máximo de 2,50 m. mediante materiais lixeiros ou vexetación, en tódalas fronteiras da parcela agás o testeiro, no que a parte maciza poderá alcanzar esta altura.
- c) Outras condicións estéticas: Non se admiten fachadas cegas, e as edificacións acaroadas non poderán deixar medianeiras vistas.

Os espazos libres interiores das parcelas deberán tratarse mediante axardinamento, pavimentación e/ou arborado.

2. Prazas de aparcamento

Para nova edificación esixirase como mínimo unha praza de aparcamento no interior da parcela por cada vivenda.

3. Elementos catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catálogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións e elementos catalogados e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

4. Condicións específicas do ámbito API-05.

O ámbito do API-05 (Urb. “Os Miradores”) na Illa da Toxa regularase polas determinacións contidas no correspondente Estudo de Detalle aprobado en data 01/04/1988 en todo aquilo que non contradiga ao presente Plan Xeral, prevalecendo o establecido neste.

5. Condicións específicas do ámbito API-06.

O ámbito do API-6 na Illa da Toxa regularase polas determinacións contidas no correspondente Estudo de Detalle aprobado en data 05/03/1987 en todo aquilo que non contradiga ao presente Plan Xeral, prevalecendo o establecido neste.

6. Condicións específicas do ámbito API-07.

O ámbito do API-07 na Illa da Toxa regularase polas determinacións contidas no correspondente Estudo de Detalle aprobado en data 05/02/1982 en todo aquilo que non contradiga ao presente Plan Xeral, prevalecendo o establecido neste.

Capítulo 6. Ordenanza 5: INDUSTRIAL

Artigo 370. Ámbito e áreas de aplicación

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 5.

Será de aplicación nas zonas industriais do termo municipal do Grove, nos polígonos e áreas industriais destinadas a tal fin.

Esta Ordenanza tamén será de aplicación aos ámbitos de planeamento remitido, establecida neste Plan Xeral, nos que se aplicarán as condicións definidas segundo o Grao de Ordenanza na que se localice.

Artigo 371. Condicións de usos

1. Uso característico: Industrial, tipo A.
2. Usos compatibles:
 - a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:
 - Residencial, tipo A, unicamente para persoal de vixilancia ao servizo do uso principal da edificación.
 - Terciario Comercial, tipo A vinculada á industria instalada.
 - Terciario Oficinas, tipo A.
 - Industrial, tipo B.
 - Servizos do Automóbil, tipos A e B.
 - Dotacional Equipamentos, tipos vencellados aos usos que se desenvolvan no ámbito.
 - Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipo B.
 - b) Só en edificio exclusivo/compartidos con usos distintos a industrial:
 - Terciario Comercial, tipo B.
 - Terciario Oficinas, tipo A.
 - Servizos do Automóbil, tipos C, D, E F.
 - Dotacional Infraestruturas de comunicacións, tipos A e B
 - Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
 - Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipo B.
3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 372. Condicións de edificabilidade

1. Aliñacións da edificación

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO definidos neste Plan Xeral, así como no planeamento remitido que fose aprobado; considerándose como liña máxima da edificación, sen prexuízo dos recuamentos obrigatorios que se determinan.
2. Tipoloxía

Edificación illada, acaroadada e entre medianeiras, podendo ser illada cando comprenda a totalidade dun cuarteirón.
3. Coeficiente de edificabilidade

1,2 m²c/m²s.
4. Condicións de volume:

a) Altura máxima:

II plantas (Baixa + 1) equivalentes a dez (10) metros de altura de cornixa.

b) Alturas libres:

As construcións e instalacións destinadas a usos industriais terán unha altura libre mínima de 3,50 m., que poderán reducirse ata 2,70 m. no resto dos usos permitidos.

c) Entreplantas:

Permítense, cunha altura libre mínima de 2.50 m., en edificios industriais e oficinas.

d) Baixo rasante:

Permítese unha (1) planta baixo rasante, cos recuamentos definidos nas condicións de posición.

5. Condicións de posición

a) Ocupación máxima en planta: 80%.

b) Aliñacións mínimas:

- A lindeiros laterais e testeiro: En caso de recuamento, será de 3 m.
- A aliñación oficial: En caso de recuamento, será de 5 m.

6. Condicións de parcela:a) Parcela mínima: 200 m².

b) Fronte mínima de parcela: 8 m.

Artigo 373. Condicións particulares1. Condicións de estética e composición

Composición libre.

O deseño arquitectónico deberá ser preferentemente unitario por frontes de cuarteirón, mantendo características formais e compositivas homoxéneas, para o que o Concello poderá establecer as condicións estéticas e compositivas precisas, que serán de obrigado cumprimento.

O proxecto de edificación deberá incluír a totalidade da parcela, definindo a urbanización completa, cos accesos, aparcadoiros, zonas de almacenaxe e o tratamento dos espazos libres interiores da parcela. Non se permite a utilización destes espazos como depósito de materiais ou de verquido de desperdicios.

2. Cerramentos de parcela

A parcela deberá pecharse, no seu caso, nos seus lindeiros mediante cerramento de fábrica ou formigón de altura máxima de 1,50 m., con peches metálicos ata un máximo de 2,50 m. ou sebe vexetal. A este obxecto, deberase procurar a normalización do deseño do cerramento tipo respecto ás aliñacións oficiais.

Coa autorización previa do Concello, sempre que se actúe en frontes completos de cuarteirón ou en situacións singulares a xuízo do mesmo, poderanse incorporar á vía pública os espazos privados destinados a aparcadoiros, beirarrúas ou xardíns, debendo resolverse axeitadamente a continuidade destes ámbitos.

3. Prazas de aparcamento

Deberanse resolver no interior da parcela as operacións de carga e descarga.

Esíxese no interior da parcela como mínimo unha praza de aparcamento para automóbiles por cada 100 m² ou fracción de superficie e unha praza de camión por cada 500 m² de superficie construída cun mínimo dunha (1) praza.

4. Elementos catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catalogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións e elementos catalogados e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Capítulo 7. Ordenanza 6: TERCIARIO

Artigo 374. Ámbito e áreas de aplicación

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 6.

Será de aplicación en tódalas zonas urbanas do termo municipal do Grove adicadas fundamentalmente a actividades terciarias (oficinas, comerciais e hostalería), tal como son definidas nas Normas de Usos incluídas na presente Normativa.

Non obstante, as condicións de edificabilidade, volumétricas e particulares que se recollen nesta ordenanza serán de aplicación exclusivamente naquelas zonas onde os planos de ordenación do PXOM sinalen a aplicación expresa desta ordenanza.

Nas demais zonas nas que segundo os planos de ordenación do PXOM se aplique outra ordenanza zonal distinta, que admita como usos posibles os regulados na presente, as condicións de edificabilidade, volumétricas e particulares aplicables serán as que se definan nesa outra ordenanza zonal, e non as previstas na presente ordenanza.

Esta Ordenanza tamén será de aplicación, no seu caso, aos ámbitos de planeamento remitido nos que se aplicarán as condicións definidas segundo o Grao de Ordenanza na que se localice. Comprende 2 graos de ordenanza:

Grao 6.1. Hoteleiro.

Grao 6.2. Comercial, recreativo e oficinas.

Artigo 375. Subdivisión en Graos

Grao 1: Hoteleiro (6.1).

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 6.1.

Corresponde cos ámbitos onde se desenvolven usos hoteleiros, nos que se considera procedente establecer a regulación específica das súas condicións de ordenación dada a importancia deste sector no desenvolvemento do termo municipal do Grove.

Establécense catro categorías, atendendo ás distintas situacións existentes derivadas da súa localización no núcleo urbano do Grove ou nas urbanizacións turísticas-residenciais do termo municipal, e en particular na illa de A Toxa:

- **6.1.a)** Gran Hotel A Toxa (A Toxa)
- **6.1.b)** Hotel Louxo (A Toxa)
- **6.1.c)** Hotel Hesperia (A Toxa)
- **6.1.d)** Hotel Spa Atlántico (San Vicente do Mar)

Grao 2: Comercial, recreativo e oficinas (6.2).

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 6.2.

Corresponde cos ámbitos onde se desenvolvan usos comerciais, recreativos non vencellados a usos hoteleiros e oficinas en tipoloxía de edificación exenta.

Establécense tres categorías, en función das súas características específicas:

- **6.2.a)** Centro Comercial “La Aldea” (A Toxa). Corresponde co API-3 (ESTUDIO DE DETALLE DA ZONA Z-9.2 DA ILLA DA TOXA, aprobado definitivamente o 15/02/1995) e con parcela lindante.
- **6.2.b)** Establecementos (San Vicente do Mar).
- **6.2.c)** Parcela lindante co Centro Comercial “La Aldea” (A Toxa).

Sección Primeira: Grao 6.1- Hoteleiro

Artigo 376. Condicións de uso

1. Uso característico: Terciario Hoteleiro tipo A.
2. Usos compatibles:
 - a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:
 - Residencial, tipo A, unicamente para persoal de vixilancia.
 - Terciario Comercial tipo A.
 - Terciario Recreativo tipos A e B.
 - Servizos do Automóbil, tipo A.
 - Dotacional Infraestrutura de comunicacións, tipos A e B.
 - Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
 - Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipos A e B.
 - b) Só en parcela/edificio exclusivo.
 - Terciario Recreativo tipos A e B.
 - Servizos do Automóbil, tipos C e D.
 - Dotacional Infraestrutura de comunicacións, tipos A e B.
 - Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
 - Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipos A e B.
3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 377. Condicións de edificabilidade

1. Aliñacións da edificación:
2. As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO definidos neste Plan Xeral; así como no planeamento remitido que fose aprobado, considerándose como área de movemento ou liña máxima da edificación, sendo libre a posición da edificación sen prexuízo dos recuamentos obrigatorios que se determinan.
3. Tipoloxía
4. Edificación illada.
5. Coeficiente de edificabilidade
 - **6.1.a)**..... 1 m²c/m²s
 - **6.1.b)**..... 1,25 m²c/m²s
 - **6.1.c)**..... 1,65 m²c/m²s
 - **6.1.d)**..... 0,50 m²c/m²s
6. Condicións de volume
 - a) Altura máxima:
 - **6.1.a)**: B+5 equivalente a 24,50 m. de altura de cornixa.
 - **6.1.b)**: B+4 equivalente a 18,20 m. de altura de cornixa.
 - **6.1.c)**: B+3 equivalente a 12,00 m. de altura de cornixa.
 - **6.1.d)**: B+2 equivalente a 9,00 m. de altura de cornixa.
 - b) Aproveitamento baixo cuberta:

Prohíbense os áticos, torreóns e planta baixo cuberta por enriba da altura máxima permitida.
 - c) Entreplanta:

Permítense en planta baixa, de acordo coas Normas de Edificación desta normativa, computando a efectos de edificabilidade.
 - d) Baixo rasante:

Permítense os sotos e semisotos, en número máximo de (2) dúas plantas, de acordo ás Normas de Edificación, cunha ocupación máxima correspondente á ocupación máxima permitida.
7. Condicións de posición
 - a) Ocupación máxima en planta:
 - 6.1.a)**: 25%.
 - 6.1.b)**: 50%.
 - 6.1.c)**: 60%.
 - 6.1.d)**: 30%.
 - b) Aliñacións mínimas:
 - Á aliñación oficial:
 - **6.1.a)**: 20 m. ou a existente se fora menor.

- **6.1.b):** 6 m. ou a existente se fora menor.
 - **6.1.c):** Non se establecen.
 - **6.1.d):** 5 m.
 - A lindeiros laterais e testeiro:
 - 5 m.
8. Condicións de parcela
- a) Parcela mínima:
- 6.1.a):** A existente, non permitíndose segregacións.
- 6.1.b):** A existente, non permitíndose segregacións.
- 6.1.c):** A existente, non permitíndose segregacións.
- 6.1.d):** 2.000 m².
- b) Fronte mínima:
- 6.1.a):** A existente.
- 6.1.b):** A existente.
- 6.1.c):** A existente.
- 6.1.d):** 20 m.
- c) Forma da parcela:
- Deberase poder inscribir un círculo de vinte (20) metros de diámetro.

Artigo 378. Condicións particulares

1. Condicións estéticas e de composición

Composición libre. O proxecto de edificación deberá incluír a totalidade da parcela, definindo, no seu caso, a urbanización interior completa, cos accesos, aparcadoiros e tratamento das zonas axardinadas.

2. Prazas de aparcamento

Esíxese unha (1) praza de aparcamento por cada 100 m² edificadas ou por cada dúas (2) habitacións, se resultara un número maior, sendo de aplicación o establecido no artigo 307.3 desta normativa.

3. Elementos catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catálogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións e elementos catalogados e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Sección Segunda: Grao 6.2. Comercial, recreativo e oficinas

Artigo 379. Condicións de uso

1. Uso característico: Terciario Comercial tipo B.

2. Usos compatibles:

a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:

- Residencial, tipo A, unicamente para persoal de vixilancia.
- Terciario Comercial tipos A e C.
- Terciario Recreativo tipos A e B.
- Servizos do Automóbil, tipo A.
- Dotacional Infraestrutura de comunicacións, tipos A e B.
- Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
- Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipos A e B.

b) Só en parcela/edificio exclusivo.

- Terciario Comercial tipos A e C.
- Terciario Recreativo tipos A e B.
- Servizos do Automóbil, tipos C e D (cunha superficie máxima de 400 m²).
- Dotacional Infraestrutura de comunicacións, tipos A e B.
- Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
- Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipos A e B.

3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 380. Condicións de edificabilidade

1. Aliñacións da edificación:

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO definidos neste Plan Xeral, así como no planeamento incorporado ou remitido que fose aprobado; considerándose como área de movemento ou liña máxima da edificación, sendo libre a posición da edificación sen prexuízo dos recuamentos que se determinan.

2. Tipoloxía

Edificación illada.

3. Coeficiente de edificabilidade

- a) **6.2.a):** 0,76 m²c/m²s, sen que poda superarse unha edificabilidade total de 8.148 m²c no ámbito do API-03.
- b) **6.2.b):** 0,45 m²c/m²s, ou a existente se fora maior e estivera legalmente recoñecida.
- c) **6.2.c)** 0,45 m²c/m²s, sen que poda superarse unha edificabilidade total de 2.167 m²c na parcela regulada por esta ordenanza.

4. Condicións de volume

a) Altura máxima:

Corresponde co número de plantas sinalado nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO; e senón estivera sinalada será de B+1.

b) Aproveitamento baixo cuberta:

Non se permite.

c) Entrepanta:

Permítense en planta baixa, de acordo coas Normas de Edificación desta normativa, computando a efectos de edificabilidade.

d) Baixo rasante:

Permítense os sotos e semisotos, en número máximo de dúas (2) plantas, de acordo ás Normas de Edificación, cunha ocupación máxima correspondente á ocupación máxima permitida.

5. Condições de posición

a) Ocupación máxima en planta:

Establécese segundo a altura máxima establecida nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO.

- **6.2.a):** 40%
- **6.2.b):** 50%, ou a existente se fora maior e estivera legalmente recoñecida.
- **6.2.c):** 35%

b) Recuamentos mínimos:

- Á aliñación oficial: 3 m. en caso de recuamento.
- A lindeiros laterais e testeiro: 1/ 2 da altura de cornixa, cun mínimo de 3m.

6. Condições de parcela

a) Parcela mínima:

- **6.2.a):** 6.000 m².
- **6.2.b):** 250 m².
- **6.2.c):** 4.000 m².

b) Fronte mínima:

- 40m.

c) Forma da parcela:

- Deberase poder inscribir un círculo de dez (10) metros.

Artigo 381. Condições particulares

1. Condições estéticas e de composición

Composición libre. O proxecto de edificación deberá incluír a totalidade da parcela, definindo, no seu caso, a urbanización interior completa, cos accesos, aparcadoiros e tratamento das zonas axardinadas.

2. Prazas de aparcamento

De aplicación o establecido a este respecto nas Normas de Usos desta normativa.

3. Condições específicas do ámbito API-03.

O ámbito do API-03 (*Centro Comercial "La Aldea"*) na illa da Toxa regularase polas determinacións contidas no correspondente Estudo de Detalle aprobado en data 15/02/1995

en todo aquilo que non contradiga ao presente Plan Xeral, prevalecendo o establecido neste.

4. Elementos catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catálogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións e elementos catalogados e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Capítulo 8. Ordenanza 7: EQUIPAMENTOS

Artigo 382. Ámbito e áreas de aplicación

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 7 (EQ).

Será de aplicación en tódalas áreas urbanas destinadas a equipamentos e servizos sociais, escolares, deportivos, relixiosos, asistenciais, comerciais ou outros ao servizo da poboación, sexan públicos ou privados, tal como son definidas nas Normas de Usos contidas na presente Normativa. En función do uso do equipamento sinálase co código correspondente -AS (Sanitario Asistencial), -ED (Educativo), -SC (Sociocultural), DE (Deportivo) – AD (Administración Institucional), -SP (Servizos Públicos), -DM (Dotacional Múltiple), -REL (Relixioso), -REC (Recreativo ou de relación social). O carácter privado dos mesmos se sinala co código DPv.

Esta Ordenanza tamén será de aplicación, no seu caso, aos ámbitos de planeamento remitido establecidos neste Plan Xeral. Con independencia da regulación específica que corresponda, o contido da presente Ordenanza será de aplicación ou referencia para os Sistemas Xerais.

Artigo 383. Condicións de uso

1. Uso característico: Dotacional Equipamentos, todos os tipos.

2. Usos compatibles:

a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:

- Residencial, tipos A e D, unicamente para persoal de vixilancia e residencias vinculadas, respectivamente.
- Servizos do Automóbil tipos A e D.
- Dotacional Infraestruturas de comunicacións, tipo A.
- Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
- Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipos A e B.

b) Só en parcela/edificio compartido, e de acordo coas necesidades derivadas do funcionamento do equipamento de que se trate:

- Terciario Comercial, tipo A, vencellado ao uso característico.
- Terciario Oficinas, tipo A, vencellado ao uso característico.
- Servizos do automóbil, tipos A e D.
- Dotacional Infraestruturas de comunicacións, tipo A.

- Dotacional Sistema Portuario, tipo A.
- Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
- Dotacional Espazos libres públicos e zonas verdes, tipos A e B.

3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 384. Condicións de edificabilidade

1. Parámetros e condicións da edificación

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO, así como no planeamento remitido que fose aprobado ou incorporado subsistente (API); considerándose como área de movemento ou liña máxima da edificación, sendo libre a posición da edificación sen prexuízo dos recuamentos obrigatorios que se determinan.

Os equipamentos e dotacións procurarán a súa integración na ordenación da zona na que se insiran, podendo adaptarse ás condicións de edificación, estándares e programas correspondentes á súa lexislación específica.

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. O peche deberá ser tratado coma un elemento máis da construción.

En parcelas cunha pendente do terreo perpendicular á aliñación superior ao 20% será necesaria a realización dun estudo de detalle para adaptar as alturas en función da cota do terreo máis desfavorable.

Os espazos vacantes de edificación destinaranse a resolver as necesidades de instalacións complementarias, aparcamento, de acceso viario e, en xeral, a espazos axardinados ou peonís.

A parcela mínima coincidirá coa existente ou agrupación das existentes e que pola súa extensión, forma e posición, permita desenvolver unha actividade de uso dotacional.

Nos edificios existentes a altura máxima será a actual. As plantas edificadas poderán ter a altura libre que funcionalmente requiran, sen que se poda usar como argumento para incrementar a altura máxima permitida expresada en metros.

2. Coeficiente de edificabilidade

Equipamentos non deportivos: A resultante de aplicar as alturas que, no seu caso, se sinalan na documentación gráfica do Plan Xeral ou no seu planeamento de desenvolvemento á superficie comprendida entre as aliñacións definidas na mesma.

En defecto de alturas sinaladas, será de 1,5 m²c/m²s ou o existente se fora maior. Os equipamentos entre medianeiras regularanse conforme ao establecido no seguinte artigo desta normativa.

Equipamentos deportivos: 0,8 m²c/m²c, ou a edificabilidade existente se fora maior.

3. Condicións de volume:

Deberán respectarse os módulos e normas específicas na materia, así como terse en conta as características da contorna, dentro do carácter singular que debe ter a edificación destinada a equipamentos.

Sen prexuízo do establecido no seguinte artigo desta normativa, a altura máxima, senón estivera sinalada nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO, será de B+2 plantas en equipamentos non deportivos e B+1 plantas en equipamentos deportivos.

4. Condicións de posición:

- a) Ocupación máxima en planta: 70%, ou a existente se fora superior.
- b) Aliñacións mínimas: A situación na parcela será libre, en caso de producirse recuamentos serán, polo menos, dunha altura de 1/2 da edificación, cunha distancia mínima de 3 m; ou a existente se fose inferior.

Artigo 385. Condicións particulares

1. Condicións estéticas e de composición

Composición libre. O Concello poderá, excepcionalmente, admitir variacións nas condicións de volume definidas con carácter xeral, en función da utilidade pública do servizo e das necesidades racionais do mesmo.

2. Prazas de aparcamento

Segundo o tipo de equipamento de que se trate, os novos equipamentos que se implanten con posterioridade ao Plan Xeral deberán cumprir, agás superior aplicación xustificada en razón das previsións de afluencia de público, as seguintes:

- **Escolar:** Espazo para un autobús por cada 250 prazas escolares ou fracción superior a 125.
- **Cultural e asistencial:** 1 praza por cada 100 m² construídos.
- **Sanitario:** 1 praza por cada 5 camas, cando dispoña de hospitalización, e un mínimo dunha praza por cada 100 m² construídos en todo caso.
- **Servizos públicos:** 1 praza por cada 40 m² construídos.
- **Mercado municipal (Servizo público):** Sen prexuízo do establecido nas normas do uso comercial deste plan Xeral, se deberá dispoñer, polo menos, de 1 praza por cada 20 m² de superficie de venta, dispoñendo ademais de zona de carga e descarga fóra da vía pública, en proporción dunha praza de 7x4 m. por cada 10 postos de venta.
- **Deportivo:** 1 praza por cada 200 m² destinado a uso deportivo público.

3. Equipamentos entre medianeiras

Os equipamentos localizados en parcelas emprazadas en edificación entre medianeiras deberán cumprir as condicións particulares da Ordenanza aplicable á edificación da súa contorna, no que se refire a condicións de edificabilidade (coeficiente de edificabilidade, condicións de volume e parcela mínima).

4. Equipamentos na Illa de A Toxa

Os seguintes equipamentos de titularidade privada existentes situados na Illa de A Toxa: DPv-EQ-REC-17 Piscina/Club de Tenis, DPv-EQ-REC-08 Pazo de Congresos e Campo de

Tiro [edificio incluído no Catálogo de Patrimonio do Plan Xeral (AT/35)] e DPv-EQ-DE-11 Campo de Golf estarán suxeitos aos seguintes parámetros e condicións:

- Con carácter xeral manteráanse as edificabilidades existentes, permitíndose obras de mantemento, conservación e reforma, e outras como as de restauración, rehabilitación e reestructuración; cara a permitir a mellora das condicións existentes relacionadas coa accesibilidade, funcionalidade e eficiencia enerxética.
- A edificación conservará as condicións existentes, tanto arquitectónicas como tipolóxicas, que garantan a composición e conservación das fachadas, as características funcionais da edificación e o mantemento e protección dos espazos libres existentes.
- Se recoñecen como parámetros normativos os que se derivan da edificación existente, conforme á información que se contén na documentación de fontes oficiais, así como na cartografía base deste Plan. En caso de discrepancia entre esta e a realidade existente, prevalecerá esta última, sempre que estea debidamente acreditada.
- As obras de nova edificación que se executen, de substitución ou de reconstrución se realizarán cinguíndose ao volume envolvente e aos parámetros da edificación preexistente.

5. Equipamentos na urbanización “San Vicente do Mar”

Os equipamentos de titularidade privada situados no ámbito de solo urbano consolidado da urbanización “San Vicente do Mar” estarán suxeitos ás seguintes condicións:

- **EQ-REL-Pv. Capela de San Vicente.** Edificio incluído no Catálogo de Patrimonio do Plan Xeral (AT/23), debendo manterse as condicións de edificación actuais.
- **EQ-DP-Pv.** Non se permite modificar as condicións de edificación actuais, autorizándose exclusivamente o uso deportivo en pista descuberta, sen que a ocupación da mesma supere o 30% da superficie da parcela.
- **EQ-Pv.** Non se permite modificar as condicións de edificación actuais, sen superar unha ocupación do 50%, un coeficiente de edificabilidade de 0,5 m²c/m²s e unha altura de planta baixa.

6. Observacións

Ningún uso dotacional público ou privado poderá ser substituído por outro uso non incluído no mesmo uso global. Poderán autorizarse modificacións de uso no caso de que xurda un uso asimilable ao dotacional, non recollido polas presentes Normas Urbanísticas.

7. Condicións especiais dos Sistemas Xerais

A singularidade dos Sistemas Xerais de Uso Dotacional, nos que podan concorrer circunstancias de edificios singulares, non poden estar limitados polas condicións propias establecidas nesta Ordenanza, polo que as condicións de edificabilidade, volumetría e, en xeral condicións de edificación serán as propias que conteñan o proxecto que desenvolva para o fin específico que se busque.

Para os edificios dotacionais que se desenvolvan directamente por proxecto, cos trámites previos que corresponda, poderán ocupar o cen (100) por cen da parcela e no superar unha altura de vinte (20) metros. Para os casos en que esta limitación de altura non permitira un equipamento determinado poderase propor superar o límite de metros, mediante a elaboración dun Plan Especial que estude as posibles implicacións na contorna.

O Sistemas Xerais Dotacionais cuxo desenvolvemento non corresponda directamente a unha actuación edificatoria, deberán desenvolverse mediante un Plan Especial cos contidos axeitados a tal fin e ao Uso Dotacional correspondente, coas condicións e contidos que sexan axeitados e en cumprimento do artigo 73 da LSG.

No Tomo IX. Estratexia de Actuación. Estudo Económico Financeiro contense a relación de tódolos Sistemas Xerais Dotacionais e os datos que poidan corresponderlles.

8. Elementos catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catalogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións e elementos catalogados e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Capítulo 9. Ordenanza 8: ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

Artigo 386. Ámbito e áreas de aplicación

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 8 (EL).

Será de aplicación en tódalas áreas dedicadas a espazos libres e zonas verdes de uso público ou privado. O carácter privado das mesmas sinalase co código ELPv. Esta Ordenanza tamén será de aplicación, no seu caso, aos ámbitos de planeamento remitido establecidos neste Plan Xeral.

Artigo 387. Condicións de uso

1. Uso característico: Dotacional, Espazos libres públicos e zonas verdes, tipos A e B.

2. Usos compatibles

a) Só en parcela compartida:

- Terciario Comercial, tipo A, en construcións lixeiras tipo quiosco, cun volume máximo de 25 m³.
- Terciario Recreativo, tipo A, en construcións lixeiras tipo quiosco, cun volume máximo de 25 m³., tipo B abertas para espectáculos e quioscos para música.
- Servizos do Automóbil, tipos A (vencellado aos usos autorizados) e D.
- Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
- Dotacional Equipamentos, tipo C (de carácter esporádico e provisional no caso de existir instalacións existentes ou explanadas) e D (ao aire libre, sen espectadores e sen edificación complementaria).
- Infraestruturas e instalacións de servizo público.

3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 388. Condicións de edificabilidade

1. Aliñacións:

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO definidos neste Plan Xeral; así como no planeamento remitido que fose aprobado.

2. Coeficiente de edificabilidade:

0,05 m²c/m²s ou a existente se fora superior, permitíndose en parcelas de titularidade pública unha superficie edificable mínima de 25 m² calquera que sexa a superficie de parcela.

3. Condicións de volume

a) Altura máxima: Planta baixa (B) equivalente a catro (4) metros de altura de cornixa, dende a rasante natural do terreo en contacto coa edificación, que poderá superarse excepcionalmente, cando a xuízo dos Servizos Técnicos Municipais, existan circunstancias obxectivas que o xustifiquen en razón á natureza funcionalidade de ditos elementos; e para as construcións destinadas a equipamentos públicos será de baixo e piso (B+1) equivalente a sete (7) metros.

b) Baixo rasante: Para o uso de Servizos do automóbil e o transporte, tipo D, permítense un máximo de tres (3) plantas baixo rasante, podendo ocupar a totalidade da parcela. No resto dos usos permitidos, só se autoriza unha planta (1) baixo rasante coa ocupación máxima establecida.

4. Condicións de posición

a) Ocupación máxima en planta: 5%, agás para as dotacións existentes nas que se poderá manter a ocupación existente se fora superior; podendo alcanzarse unha ocupación mínima de 25 m² en parcelas de titularidade pública calquera que sexa a súa superficie.

Este parámetro será de aplicación para a totalidade dos usos permitidos sobre rasante, agás para os usos de equipamento deportivo e de servizos do automóbil e transporte, tipo A, ao aire libre que non poderán superar, en conxunto con los demais usos permitidos, unha ocupación do 25%.

b) Recuamentos mínimos: A posición da edificación ou construción na parcela será libre, manténdose unha distancia mínima aos lindeiros laterais e testeiro de 3 m.

Artigo 389. Condicións particulares

1. Materiais e cerramentos

Os cerramentos de parcela non poderán exceder unha altura de 1,00 m. en material opaco, debendo ser tratados con vexetación ou outra solución diáfana por enriba de dita altura. Deberanse utilizar materiais e cerramentos que procuren a integración estética acorde co carácter destas áreas, de acordo coas determinacións que estableza o Concello.

2. Construcións auxiliares

Permítese construcións auxiliares para acceso aos usos situados baixo rasante, sempre que non se superen as condicións de edificabilidade establecidas.

3. Accesos

Os espazos libres e zonas verdes en contacto con parcelas edificables que teñan sinaladas aliñacións neste Plan Xeral ou en planeamento de desenvolvemento poderán dispoñer de viario de acceso ás mesmas, cando a xuízo do Concello se considere necesario, con beirarrúa de anchura mínima de dous (2) metros e acceso rodado de tres (3) metros para tránsito de vehículos, nas condicións que este estableza.

4. Elementos catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catalogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións e elementos catalogados e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Capítulo 10. Ordenanza 9: INFRAESTRUTURAS

Artigo 390. Ámbito e áreas de aplicación

É o definido nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO co código 9 (I).

Será de aplicación en tódalas áreas da cidade dedicadas a albergar infraestruturas e servizos urbanos ao servizo da poboación. O carácter privado das mesmas sinálase co código Pv.

Esta Ordenanza tamén será de aplicación, no seu caso, aos ámbitos de planeamento remitido, establecida neste Plan Xeral.

Artigo 391. Condicións de uso

1. Uso característico: Dotacional Infraestruturas de comunicación, tipo A.

2. Usos compatibles

a) En parcela exclusiva:

- Dotación Infraestruturas de comunicación, tipo B
- Dotación Sistema Portuario, tipo A
- Dotación Servizos urbanos, tipo A.

b) Só en parcela compartida:

- Residencial, tipo A, para persoal de vixilancia.
- Servizos do automóbil, tipo A vencellado á instalación.

3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 392. Condicións de edificación

Será de aplicación a normativa sectorial correspondente segundo a natureza da infraestrutura.

1. Aliñacións

As aliñacións oficiais son as sinaladas nos planos da serie 04SUC SOLO URBANO CONSOLIDADO e nas fichas correspondentes de ámbitos de planeamento definidos neste Plan Xeral, así coma no planeamento remitido que fose aprobado; considerándose como área de movemento ou liña máxima da edificación, sendo libre a posición da edificación sen prexuízo dos recuamentos obrigatorios que se determinan.

2. Coeficiente de edificabilidade:

Non se establece.

3. Condições de volume:

a) Altura máxima: Planta baixa (B) equivalente a cinco (5) metros de altura de cornixa, que poderá superarse excepcionalmente, cando a xuízo dos Servizos Técnicos Municipais, existan circunstancias obxectivas que o xustifiquen en razón á natureza e funcionalidade de ditos elementos.

b) Baixo rasante:

Non se establece.

4. Condições de posición:

a) Ocupación máxima en planta: Non se establece.

b) Recuamentos mínimos: A posición da edificación ou construción na parcela será libre, manténdose unha distancia mínima aos lindeiros laterais e testeiro de tres (3) metros.

Artigo 393. Condições particulares

1. Materiais e cerramentos

Os cerramentos de parcela non poderán exceder unha altura de un (1) metro en material opaco, debendo ser tratados con vexetación ou outra solución diáfana por enriba de dita altura. Deberanse utilizar materiais e cerramentos que procuren a integración estética acorde coa natureza destas instalacións, de acordo coas determinacións que estableza o Concello.

2. Condições especiais dos Sistemas Xerais

Os Sistemas Xerais de Infraestruturas desenvolveranse mediante Plans Especiais na que se conxuguen, no seu caso, as condicións de protección e de ordenación ao que se refiren os artigos 71 e 73 LSG.

3. Elementos catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catalogo de Patrimonio.

As intervencións nas edificacións e elementos catalogados e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

TÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

Capítulo 1. Determinacións Preliminares

Artigo 394. Definición

As presentes Normas Particulares regulan, xunto coas restantes Normas, as condicións da parcela, os aproveitamentos, os usos pormenorizados do solo e da edificación incluídos nos distintos ámbitos do solo clasificado como Solo de Núcleo Rural, definidos en función das tramas e tipoloxías edificatorias, formas de ordenación e xestión que existen e as que se pretenden desenvolver en virtude dos obxectivos do Plan.

Artigo 395. Condicións xerais

Serán de aplicación a esta clase de solo as determinacións contidas no Capítulo 6 do Título I destas Normas Urbanísticas.

O aproveitamento urbanístico que corresponde ó titular dun terreo en solo de núcleo rural será o aproveitamento real, resultante da aplicación directa das ordenanzas ou normas urbanísticas á parcela edificable.

Nas áreas onde se prevexan actuacións de carácter integral, estarase ao disposto no artigo 24.6 da LSG.

Capítulo 2. Ordenanza de aplicación: Solo de Núcleo Rural

Artigo 396. Ámbito e áreas de aplicación

É o definido nos planos da serie 02CL CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN DO SOLO, así coma nos planos correspondentes da serie 04PORD PLANOS DE ORDENACIÓN que integran o Tomo III Análise do Modelo de Asentamento Poboacional (03AMAP) que acompaña este Plan Xeral. Corresponde coas áreas delimitadas e sinaladas co código SNR.

Será de aplicación nos núcleos rurais considerados no sistema de núcleos de poboación deste Plan Xeral, excluindo os integrados na área de desenvolvemento urbanístico da vila do Grove, e que manteñen as características propias dos asentamentos tradicionais do medio rural no termo municipal.

Corresponden cos núcleos de poboación recoñecidos polo Plan Xeral conforme ao establecido no artigo 23 da LSG por servir de soporte a un asentamento tradicional de poboación singularizado, identificable e diferenciado administrativamente nos censos e padróns oficiais, que o Plan Xeral definiu e delimitou como tales tendo en conta a súa inclusión como tal ou na súa área de influencia en plans anteriores, o número de edificacións, a densidade de vivendas, o seu grao de consolidación pola edificación e a tipoloxía tradicional do seu armazón e das edificacións existentes no mesmo.

O Plan Xeral recoñece e delimita os seguintes once (11) núcleos rurais:

Nº	DENOMINACIÓN DO NÚCLEO	PARROQUIA
----	------------------------	-----------

01	Meloxo	San Martiño do Grove
02	Campos	San Martiño do Grove
03	Estonllo	San Martiño do Grove
04	Gandariña	San Vicente do Grove
05	Reboredo	San Vicente do Grove
06	Balea	San Vicente do Grove
07	San Vicente	San Vicente do Grove
08	Outeiro	San Vicente do Grove
09	Pereiriña	San Vicente do Grove
10	San Vicente Igrexa	San Vicente do Grove
11	Ardia	San Martiño do Grove

Tódolos núcleos rurais recoñecidos polo Plan Xeral se corresponden con núcleos rurais que, de conformidade co establecido no citado artigo 23 da LSG, caracterízanse pola concorrencia e compatibilidade no mesmo asentamento de dous tipos básicos de solo de núcleo rural: Solo de Núcleo Rural Tradicional (SNRT) e Solo de Núcleo Rural Común (SNRC), segundo se definen no mencionado artigo:

- a) **Solo de Núcleo Rural Tradicional (SNRT)**, caracterizado como tal 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 vinculación tradicional do núcleo co medio físico no que se sitúa.
- b) **Solo de Núcleo Rural Común (SNRC)**, incluíranse neste tipo aqueles asentamentos de poboación recoñecibles como solo de núcleo rural pero que non presentan as características necesarias para a súa inclusión no tipo básico anterior. A súa delimitación deberá facerse en función das previsións de crecemento que o Plan Xeral estableza para o núcleo e tendo en conta que o ámbito delimitado presentará un grao de consolidación pola edificación, de acordo coa ordenación urbanística que para el se prevea no Plan Xeral, igual ou superior a un terzo da súa superficie.

De acordo coa lexislación urbanística, este Plan Xeral diferencia e delimita ambos tipos básicos dentro de cada núcleo rural, establecendo as condicións de ordenación para cada un deles. Identifícanse nos planos cos códigos SNRT e SNRC, respectivamente.

Artigo 397. Obxectivos previstos

A normativa proposta procura o mantemento do sistema de núcleos de poboación no medio rural do Grove, a conservación dos usos e actividades tradicionais, preservación de tipoloxías edificatorias tradicionais propias destes asentamentos e consolidación e estruturación do tecido edificado, a mellora das condicións de habitabilidade, dotacións e urbanización dos núcleos, e a previsión de solo capaz de acoller posibles demandas urbanísticas no medio rural, evitando a ocupación diseminada do medio rural-natural.

Estes obxectivos se consideran compatibles co recoñecemento polo Plan Xeral da existencia de usos non tradicionalmente vinculados co medio rural nalgúns dos núcleos rurais delimitados nos que, debido á súa proximidade ao núcleo urbano, serven como lugar de residencia a poboación

que non desenvolve actividades rurais, como, especialmente, nos núcleos de Meloxo, Campos, Estonllo e Ardia.

Artigo 398. Condicións de uso

1. Uso característico: Residencial, tipo A.
2. Usos compatibles:
 - a) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:
 - Residencial, tipo C.
 - Terciario Comercial, tipo A.
 - Terciario Oficinas, tipo A.
 - Terciario Recreativo, tipo A.
 - Industria, tipo B.
 - Servizos do Automóbil, tipos A e B.
 - Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipo B.
 - Rurais, tipo A.
 - b) Só en parcela/edificio exclusivo con usos distintos a residencial:
 - Residencial, tipo C.
 - Terciario Recreativo, tipo A.
 - Terciario Hoteleiro, tipo A, non podendo superar unha superficie construída de 2.000 m² nin 40 habitacións.
 - Dotacional Infraestruturas de comunicación, tipos A e B.
 - Dotacional Servizos urbanos, tipo A.
 - Dotacional Espazos libres e zonas verdes, tipo A.
3. Usos prohibidos: Tódolos demais.

Artigo 399. Condicións de edificación

Nas parcelas lindantes con estradas autonómicas serán de aplicación vinculante as determinacións normativas establecidas nas Normas reguladoras en relación á rede autonómica de estradas de Galicia do Libro Sexto. Réxime Urbanístico do Solo das presentes Normas Urbanísticas.

Serán de aplicación as condicións de edificación establecidas no artigo 36 e seguintes do *Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia*, tendo as seguintes carácter complementario e subsidiario non regulado por aquel.

1. Aliñacións da edificación

As áreas delimitadas nos planos da serie 02CL CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN DO SOLO, así como nos planos correspondentes da serie 04PORD PLANOS DE ORDENACIÓN contidos no Tomo III AMAP que integran a serie Ordenación que se integra

neste Plan Xeral e tamén, no seu caso, nestes planos establécense as aliñacións oficiais vinculantes para as novas edificacións ou a reestruturación xeral das existentes.

Estas poderán reaxustarse, no seu caso, ás aliñacións consolidadas existentes nos núcleos rurais tradicionais mediante a tramitación do correspondente Estudo de Detalle. Mediante a tramitación e aprobación de Plans Especiais de Reforma Interior, poderán desenvolverse actuacións integrais nos núcleos rurais. Tamén poderán aprobarse coa exclusiva finalidade de completar o trazado da súa rede viaria e a sinalización de aliñacións e rasantes ou para asegurar a existencia de redes de dotación de servizos suficientes.

2. Tipoloxía

Edificación illada, acaroada e agrupada (cun máximo de 3 vivendas unifamiliares), mantendo as características tradicionais predominantes no núcleo

3. Coeficiente de edificabilidade

- **Solo de Núcleo Rural Tradicional (SNRT):** 0,40 m²c/m²s.
- **Solo de Núcleo Rural Común (SNRC):** 0,35 m²c/m²s.

As dependencias anexas ou construcións auxiliares situadas na mesma parcela non computarán a efectos de edificabilidade, sempre que cumpran as seguintes condicións:

- a. Altura máxima: Planta baixa (B) equivalente a 3,00 m. de altura de aleiro ou cornixa.
- b. Superficie máxima: 30 m² para o conxunto destas construcións.
- c. Posición: Poderán situarse acaroadas á edificación principal e/ou aos lindeiros laterais, sen prexuízo de terceiro. O conxunto de construcións auxiliares non excederá a ocupación do 20% da parcela.

4. Condicións de volume

a) Altura máxima:

Edificación principal: Baixo e planta piso (B+1) equivalentes a sete (7) metros dende a rasante natural do terreo a “altura do aleiro” medidos no centro das fachadas ou oito (8) metros en calquera punto do perímetro da edificación, medido sobre o devandito parámetro. A planta baixa terá unha altura libre mínima de 2,50 metros.

b) Fondo máximo de edificación:

Non se establece, agás para a edificación principal entre medianeiras, que será a consolidada polas edificacións lindantes.

c) Pendente máxima da cuberta:

30°.

d) Aproveitamento baixo cuberta:

Permítese usos vivideros baixo cuberta, computando a efectos de coeficiente de edificabilidade.

e) Baixo rasante:

Permítese sotos e semisotos, de acordo ás Normas de Edificación desta normativa, sen superar as condicións de altura máxima definida no apartado a) e sen que supere unha (1) planta baixo rasante, coas aliñacións definidas para as plantas sobre rasante.

5. Condicións de posición

a) Ocupación máxima en planta:

- **Solo de Núcleo Rural Tradicional (SNRT):** 50%.
- **Solo de Núcleo Rural Común (SNRC):** 40%.

As dependencias anexas ou construcións auxiliares situadas na mesma parcela non computarán a efectos de ocupación se o conxunto non excede do 20%.

b) Recuamentos mínimos:

Sen prexuízo do cumprimento da lexislación sectorial que fora de aplicación, respectaranse as seguintes distancias para os casos de nova edificación ou reconstrución xeral:

- A lindeiros laterais e testeiro:
3 m. mínimo en caso de recuamento. A edificación poderá apegarse aos lindeiros laterais e/ou testeiro, sendo necesario acordo do propietario lindante cando non estiveran edificadas co obxecto de garantir a non creación de novas medianeiras.
- A lindeiro frontal:
3 m. mínimo en caso de aliñación.
- A eixos de rúas ou camiños públicos municipais:
4,50 m. senón estivera sinalada a aliñación oficial na documentación gráfica do Plan Xeral. En zonas consolidadas pola edificación existente, en aras de garantir a estrutura orixinal do núcleo rural, poderanse variar os recuamentos aos eixos do viario axustándose ás aliñacións consolidadas, mantendo unha sección viaria mínima de cinco (5) metros, mediante expresa autorización municipal previa.

A fachada poderá recuarse respecto á aliñación establecida cando espazo frontal destínese a xardín ou aparcadoiro en superficie, tendo a consideración de "patios abertos acaroados á fachada", debendo marcarse esta aliñación mediante, ao menos, peche de fábrica de 1 m. de altura.

6. Condicións de parcela:

a) Parcela mínima:

En **Solo de Núcleo Rural Tradicional (SNRT)** será de 600 m² de superficie bruta de parcela (agás no SNRT de San Vicente-Igrexa que será a existente); en **Solo de Núcleo Rural Común (SNRC)** será de 750 m² de superficie bruta de parcela; agás, nas dúas clases, casos debidamente xustificadas de parcelas inferiores, as cales súa desaparición non está contemplada no Plan, que non procedan de segregacións posteriores á aprobación do Plan, e situadas entre edificacións existentes, manténdose nese caso as restantes condicións urbanísticas da ordenanza.

b) Fronte mínima de parcela:

En Solo de Núcleo Rural Tradicional (SNRT) non se establece.

En **Solo de Núcleo Rural Común (SNRC)**, 7 m. que deberá manterse nunha profundidade mínima de 14 metros dende a aliñación oficial ou ata a fachada da edificación principal.

c) Condicións particulares nos ámbitos de **Solo de Núcleo Rural Tradicional (SNRT):**

Co fin de manter a morfoloxía do parcelario tradicional, rexéitanse divisións parcelarias que non respecten a regularidade do parcelario existente, en particular a subdivisión

en parcelas situadas en primeira e segunda liña respecto aos camiños que poidan converter tramos de parcela en camiños de acceso a fincas encravadas.

Artigo 400. Condicións particulares

1. Cesións de viario e condicións de urbanización

Será de aplicación o establecido no artigo 55 desta normativa.

2. Condicións estéticas e de composición

a) Fachadas e cubertas:

Ademais de cumprir as condicións estéticas xerais, procurarase a utilización de materiais e acabados propios da arquitectura local, como carpinterías de madeira, aleiros, canterías tradicionais ou raxados claros, ferraxerías de ferro, zócalos de pedra, e similares; prohibíndose no solo de núcleo rural tradicional o emprego de elementos e acabados non tradicionais na zona, como cubertas planas ou con vertentes quebradas, revestimentos metálicos, plástico, aplacados cerámicos, ou revocaduras con imitacións de cantería ou ladrillo.

As fachadas realizaranse preferentemente en pedra natural cadeirada ou chapada, con labra tradicional e sen xunta coreada, así como raxados ou revocaduras con texturas e cores dominantes no contorno. As obras de edificación que se realicen en construcións existentes anteriores á segunda metade do século XX, agás declaración de ruína excluindo edificacións catalogadas, manterán os elementos tradicionais orixinais que caracterizan as devanditas edificacións, como cadeirados, repretodos, impostas, cornixas, ferraxerías, despieces de carpintería e demais elementos análogos. O outorgamento da correspondente licenza municipal estará condicionada ao cumprimento destas condicións, que será valorado polos Servizos Técnicos Municipais.

As cubertas serán preferentemente a dúas ou catro augas de tella, con vertentes continuas. Nos ámbitos de Solo de Núcleo Rural Común (SNR-C), en casos debidamente xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, e previa autorización preceptiva do Concello, as cubertas poderán ser planas e empregarse outros materiais que harmonicen cos valores naturais, a paisaxe rural e as edificacións da contorna.

b) Ocos:

Os ocos en fachada deberán ser sempre de largo igual ou inferior á altura, non ocupando unha proporción, nas plantas superiores á baixa, maior do 40% da súa superficie; en planta baixa os ocos, non ocuparán máis do 50% da superficie da fachada en dita planta, sen contar o portón de acceso a garaxe ou patio. Estas condicións poderán non ser de obrigado cumprimento cando se trate de edificacións singulares alleas ás tipoloxías existentes.

c) Corpos voados:

- Ámbitos de **Solo de Núcleo Rural Tradicional (SNRT)**:

- 1) Prohíbense enteiramente os corpos voados pechados a partires do paramento de fachada.

- 2) Permítese a construción de balcóns, patíns, solainas, cornixas, aleiros, antepeitos e calquera outro elemento voado de carácter tradicional.
- 3) Para ser considerado coma galería ou miradoiro o corpo voado deberá ter acristalado como mínimo o 70 % da superficie dos seus paramentos.
- 4) As profundidades dos voos permitidos serán as seguintes:
 - Para edificios situados fronte a rúas inferiores a 6 m. non se permiten vos.
 - Para os situados fronte a rúas con ancho ≥ 6 metros e ≤ 10 m. os vos non superarán o 10 % do ancho da rúa, cun máximo de 0,6 m. de profundidade.
 - Para os situados en rúas con ancho > 10 m. un máximo de 0,8 m. de voo.
- 5) Prohíbese a formación de vos mercede á prolongación do forxado en todo o seu espesor, por producir solucións que non se axeitan ás características da arquitectura tradicional. Xa que logo, recoméndase a formación do piso dos corpos voados permitidos mercede a estruturas complementarias (canzorros), co recrecido dos muros de cerramento, ou co deseño acaído do dito forxado (achafranado de arestas, frisos, etc.).
- 6) Os aleiros disporanse como prolongación da cuberta cun voo máximo de 30 cm., a contar dende o plano de fachada no caso de fachadas (ou fracción delas) sen corredor ou balcón, e a contar dende todos os planos da varanda protectora no caso de edificacións que contén con algún destes dous elementos tipolóxicos.
- 7) O acristalamento de miradoiros e galerías poderá utilizar calquera das tipoloxías tradicionais do Núcleo Tradicional. Tamén se poderá autorizar o acristalamento do oco sen ningunha partición.
- Ámbitos de **Solo de Núcleo Rural Común (SNRC)**:
 Será de aplicación o establecido nas Normas de Edificación desta normativa, non permitíndose corpos voados nin saíntes en rúas inferiores a 6 m. de largo entre aliñacións. Permítense saíntes nas fachadas con voo máximo de 1 m.
 A cornixa ou o aleiro da cuberta non poderán voar máis de 1 m., estando a unha altura mínima, ao igual que calquera voo ou saínte, de 3,00 m. sobre a rasante da rúa ou espazo interior privado.

d) Peches:

Con carácter xeral manteranse os peches tradicionais existentes.

Os novos peches nos ámbitos de protección de bens catalogados responderán as características, dimensións e materiais do entorno empregándose a pedra e outros materiais tradicionais e propios da zona.

Nas restantes zonas, os novos peches de parcela non poderán superar a altura de 250 cm cunha parte cega de altura non superior a 50 cm prohibíndose o uso de materiais de fábrica que non estean revestidos e pintados e o resto con peche lixeiro, de forxa ou malla metálica permeable á vista, complementada con peche vexetal.

3. Prazas de aparcamento

Para nova edificación esixírase coma mínimo unha praza de aparcamento por cada vivenda e por cada 100 m² construídos de edificación non residencial, excluídos os usos rurais, en situación de uso exclusivo, no interior da parcela.

4. Elementos catalogados

Rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral e as condicións sinaladas nas correspondentes Fichas do catálogo de Patrimonio. As intervencións nas edificacións e elementos catalogados e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

5. Dotacións

- a) Regularanse polas Normas Particulares establecidas nesta normativa para os mesmos usos no Solo Urbano, sen que poda superarse unha altura máxima de B+1+Baixo cuberta.
- b) Os espazos libres e zonas verdes existentes dentro da delimitación de Solo de Núcleo Rural, aínda que non se sinalen ou localicen expresamente nos planos de ordenación do Plan Xeral, destinadas ou que se utilicen tradicionalmente como áreas recreativas de uso público, como campas de festa, romarías, carballeiras, ou similares, deberán manter estes usos tradicionais sen que podan realizarse actuacións que supoñan restricións nas condicións de uso actuais, agás en aquelas situacións singulares que se consideren xustificadamente de interese xeral.

6. Actividades industriais

As industrias en funcionamento existentes poderán manter as súas actuais condicións de edificación, aínda no caso de incumprimento de algunha das condicións establecidas nesta ordenanza, que deberán cumprirse en caso de cambio de actividade.

TÍTULO V. NORMAS PARTICULARES DO SOLO RÚSTICO

Capítulo I. Determinacións xerais

Sección Primeira: Réxime xeral do solo rústico

Artigo 401. Concepto e clases

1. A *Lei 2/2016 do Solo de Galicia*, no seu artigo 23, establece a definición do solo rústico, considerando como tal, aqueles terreos que serán preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico e, en todo caso, os seguintes:
 - a) Os terreos sometidos a algún réxime de especial protección incompatible, de conformidade coa lexislación sectorial de protección do dominio público marítimo-terrestre, hidráulico ou de infraestruturas, ou coa lexislación sectorial de protección dos valores agrícolas, gandeiros, forestais, paisaxísticos ambientais, naturais ou culturais.
 - b) 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.

- c) Os terreos nos que o Plan Xeral ou os instrumentos de ordenación do territorio estimen inaxeitados para o desenvolvemento urbanístico en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sustentable.
2. Polo tanto, constitúen o Solo Rústico aqueles terreos do termo municipal do Grove que, polos seus singulares valores ecolóxicos, medioambientais, paisaxísticos, históricos, etnográficos e culturais, ou con potencialidade produtiva agropecuaria ou forestal, ou con posibilidade de riscos naturais de avenidas ou limitacións e servidumes de dominio público están sometidos a algún réxime especial de protección incompatible coa súa transformación de acordo coa lexislación sectorial aplicable; ou se considera necesario que deben protexerse e preservarse fronte á actividade urbanizadora ou edificatoria, e aqueles outros que se consideran inaxeitados para o desenvolvemento urbano, agás nas áreas sinaladas expresamente neste Plan Xeral como susceptibles deste desenvolvemento urbanístico mediante a aprobación de plans parciais.
 3. Esta clasificación é de aplicación naqueles solos que non se clasificaran como urbanos, de núcleo rural ou urbanizables dende as determinacións deste planeamento de acordo coa Lei do Solo. Así, esta clasificación de solo rústico deriva da aplicación do contido de planeamento de rango superior, como son as Directrices de Ordenación do Territorio (DOT) e o Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (POL).
 4. O seu ámbito será obxecto de medidas tendentes a evitar a súa degradación, procurando a potenciación e rexeneración das condicións dos aproveitamentos propios do mesmo, así como a regulación das actuacións que podan establecerse.
 5. A consideración de inadecuación para o desenvolvemento urbano dos terreos incluídos nesta clase de solo, coas excepcións mencionadas, realízase a partir das determinacións vinculantes a este respecto establecidas polo Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (POL), en tanto que Plan Territorial Integrado, e en función da capacidade definida no Plan Xeral do solo susceptible de acoller desenvolvementos urbanísticos, así como o carácter prioritario do desenvolvemento destas áreas definidas ao estar vinculadas ao modelo territorial establecido no Plan Xeral e á resolución de problemas estruturantes do mesmo.
 6. Este Plan Xeral establece a clasificación do Solo Rústico nas seguintes categorías:
 - a) Solo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO)
 - b) **Solo Rústico de Especial Protección (SRP-)**, coas seguintes subcategorías (segundo a aplicación da lexislación vixente, ningún solo rústico dentro da delimitación do termo municipal cumpre coas condicións para poder ser incluído dentro da categorización de solo SRPAP Protección Agropecuaria):
 - **SRPF (Protección Forestal)**
 - **SRPIN (Protección Infraestruturas)**
 - **SRPAU (Protección Augas)**
 - **SRPC (Protección Costas)**
 - **SRPEN (Protección Espazos Naturais)**
 - **SRPPX (Protección Paisaxística)**
 - **SRPPP (Protección Patrimonial)**

Os terreos afectados por cada unha das citadas categorías e subcategorías, cos seus códigos correspondentes, se delimitan nos planos da serie 02CL CLASIFICACIÓN DO SOLO contido no Tomo VI PORD PLANOS DE ORDENACIÓN deste Plan Xeral.

7. Sen prexuízo do disposto nesta normativa, é de aplicación a esta clase de solo, aquela normativa específica que fose concorrente en razón á súa materia, que afecta a vías de comunicación, infraestruturas básicas do territorio, costas, augas, uso e desenvolvemento agrícola, pecuario, cinexético, forestal e mineiro, patrimonio histórico-artístico, medio ambiente, e demais de aplicación sectorial.

Artigo 402. Condicións xerais de protección

O PXOM establece para cada unha das categorías relacionadas no artigo anterior diversas condicións de protección atendendo á propia natureza ou características que as define.

En caso de superposición en áreas do territorio de diversas afeccións ou proteccións, será de aplicación as condicións máis restritivas de cada unha delas.

Artigo 403. Aplicación do Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (POL)

1. Os usos e actividades en Solo Rústico, sen prexuízo da súa regulación establecida nos artigos 35 e seguintes da LSG, estarán sometidos ao réxime establecido na Disposición Transitoria 1ª do Plan de Ordenación Litoral de Galicia (POL), que establece que o planeamento xeral en tramitación e non alcanzasen a aprobación provisional á entrada en vigor do mesmo, deberán adaptar o seu contido ao establecido por dito Plan.
2. O ámbito de aplicación deste instrumento de ordenación do territorio corresponde coa totalidade do termo municipal do Grove, agás dos ámbitos que estiveran clasificados no planeamento en vigor, e que se revisa co presente Plan Xeral, como solo urbano consolidado ou solo de núcleo rural.
3. O Plan Xeral contén as delimitacións dos ámbitos de aplicación do Plan de Ordenación do Litoral (POL) segundo as seguintes áreas:
 - a) Áreas continuas:
 - Protección ambiental
 - Protección Intermareal
 - Protección costeira
 - b) Mellora ambiental e paisaxística
 - c) Ordenación Litoral
 - d) Áreas descontinuas:
 - Corredores
 - Espazos de interese
 - Rede de Espazos Naturais de Galicia
4. Ditas delimitacións se sinalan no plano 02PO ÁREAS DO PLAN DE ORDENACIÓN LITORAL (POL) da serie 01EX ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO que integra o presente Plan Xeral.

Artigo 404. Desenvolvemento por Plans Especiais

Para o desenvolvemento das previsións destas Normas en Solo Rústico solo se poderán redactar Plans Especiais. A súa finalidade poderá ser calquera das previstas na legalidade vixente que sexa compatible coa regulación establecida no Solo Rústico.

Sección Segunda: Condicións de uso**Artigo 405. Usos e actividades en solo rústico**

Os usos e actividades posibles en Solo Rústico de conformidade co artigo 35 da LSG, son os seguintes:

1. Actividades e usos non construtivos: Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragados, defensa de ríos e rectificación de couces, abacelamentos, desmontes, recheos e outras análogas.
2. Muros de contención, así como valado de leiras.
3. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
4. Campamentos de turismo e instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, de carácter público ou privado, de uso individual ou colectivo, que se desenvolven ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso de que se trate.
5. Actividades científicas, escolares e divulgativas.
6. Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.
7. Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, obradoiros, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros.
8. Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
9. Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, obradoiros, garaxes e parques de maquinaria forestal.
10. Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
11. Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.
12. Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como as estacións de servizo.
13. Instalacións e infraestruturas hidráulicas, de telecomunicacións, produción e transporte de enerxía, gas, abastecemento de auga, saneamento e xestión e tratamento de residuos,

sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

14. Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
15. Construcións de natureza artesanal ou de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias e primeira transformación almacenamento e envasado complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino da leira ou explotación do recurso natural.
16. Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.
17. Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións públicos ou privados.
18. Outros usos análogos que se determinen regulamentariamente e coordinados entre a lexislación sectorial e a presente lei.

Os restantes usos no solo rústico son usos prohibidos.

Artigo 406. Réxime dos usos en solo rústico

O réxime de usos en solo rústico, para cada unha das súas categorías, sen prexuízo do disposto nos instrumentos de ordenación do territorio, e de conformidade co art. 36 da LSG, se corresponde con:

- a) Usos permitidos: os compatibles coa protección de cada categoría de solo rústico, sen prexuízo da esixibilidade de licenza urbanística municipal e 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 a súa autorización, coas cautelas que procedan.
- c) Usos prohibidos: os incompatibles coa protección de cada categoría de solo ou que impliquen un risco relevante de deterioro dos valores protexidos.

Artigo 407. Limitación na apertura de camiños

No solo rústico non está permitida a apertura de camiños que non estean expresamente contemplados no PXOM, agás os casos e camiños rurais contemplados nos proxectos aprobados pola Administración competente en materia de agricultura, minas, montes ou medio ambiente.

As novas aperturas de camiños haberán de adaptarse as condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizando ou corrixindo o impacto ambiental.

Artigo 408. Parcelacións rústicas

O réxime dos actos de división e segregación de fincas en solo rústico será o establecido los artigos 149 LSG e 367 a 368 RLSC.

Artigo 409. Prevención das parcelacións urbanísticas

Pola propia natureza dos Solos Rústicos queda expresamente prohibida a súa parcelación urbanística.

Presumirase que unha parcelación é urbanística cando nunha finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión do terreo en lotes, ou cando poida deducirse a existencia dun proceso urbanizador unitario.

A consideración da existencia dunha parcelación urbanística levará, de seu, a non tramitación dos procesos de autorización ou licenza municipal que puideran solicitarse, así como a paralización inmediata das obras e outras intervencións que se houberan iniciado, sen prexuízo das sancións a que dea orixe.

Sección Terceira: Obras, edificacións e instalacións

Artigo 410. Adecuación á contorna

1. Tódalas construcións de nova planta adaptaranse á contorna e deberán respectar na súa implantación e nos seus elementos construtivos as formas tradicionais das edificacións da zona.
2. Os tipos de construcións serán axeitados á súa condición de illadas, e adecuados ao medio rural no que se emprazan, quedando prohibidas as edificacións características das zonas urbanas.
3. Os materiais e cores das edificacións deberán harmonizar coa contorna. Excepcionalmente, se poderán adoptar solucións estéticas diferentes, sempre que se xustifique axeitadamente a xuízo do Concello.
4. A edificación implantarase evitando o deterioro de paraxes naturais ou culturais de interese, acompañándose das medidas axeitadas para a restauración do medio físico e a reposición das especies vexetais danadas, debendo situarse no lugar onde se procure a minoración do impacto ambiental, cultural ou paisaxístico, debendo modificarse o emprazamento da construción ou instalación previsto no terreo, cando a xuízo do Concello se podan lesionar os valores que se pretenden protexer.

Artigo 411. Dotacións e infraestruturas existentes

1. As dotacións e infraestruturas de carácter público existentes no solo rústico do termo municipal do Grove se reflicten nos planos da serie 02CL CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN DO SOLO deste Plan Xeral.
2. Co fin de non condicionar a posible ampliación futura de equipamentos e infraestruturas existentes fóra dos núcleos rurais, como campos de deportes, cemiterios, vertedoiros, infraestruturas básicas, etc., estas normas determinan con carácter xeral unha protección cautelar no solo rústico dunha franxa perimetral de 50 metros arredor daqueles, na que non se poderán situar novas construcións ou instalacións que non estean vencelladas coas dotacións existentes ou previstas. A delimitación precisa e alcance destas proteccións estará suxeita ás determinacións e axustes que, no seu caso, determine o Concello.

3. As áreas recreativas tradicionais, como campos da festa, romarías e similares, existentes no termo municipal considéranse dotacións locais, sen que poda modificarse o uso público das mesmas.

Artigo 412. Cerramentos e valados

1. Os peches e valados provisionais das leiras deberán facerse con valados de arame, de altura máxima de 1,50 metros, sen elementos punzantes á vía pública, que non necesiten obras de cimentación, suxeitos con soportes ou postes de sección máxima de 10x10cm., separados a unha distancia mínima entre eles de dous (2) metros. Estes peches se poderán situar nos límites da leira, a unha distancia mínima de 0,50 metros do borde do camiño existente que, no seu caso, delimitará o Concello, considerándose unha instalación provisional ata tanto non se garden as aliñacións obrigadas para os peches definitivos.
2. Os peches e valados definitivos das leiras que se realicen nesta clase de solo serán preferentemente vexetais. En Solo Rústico de Protección Ordinaria poderán ser cunha parte cega de altura non superior a 50 cm prohibíndose o uso de materiais de fábrica que non estean revestidos e pintados e o resto con peche lixeiro, de forxa ou malla metálica permeable á vista, complementada con peche vexetal.
3. Nas restantes categorías de Solo Rústico de Especial Protección, os peches e valados de fincas deberán realizarse seguindo a práctica tradicional de postes de madeira, granito e arame que, por unha parte permitan o libre desprazamento das especies da fauna natural, imprescindible para o mantemento da estrutura rural; e por outra, para respectar a harmonía dos paisaxes e a adaptación ao ambiente esixida polo art. 91 da LSG.
4. Os cerramentos, en zonas non consolidadas pola edificación, situaranse a unha distancia mínima de catro (4) metros do eixo da vía pública á que dean fronte, sen prexuízo de maiores distancias obrigadas por lexislación sectorial, e cun mínimo de 1,50 metros ao bordo exterior da capa de rodaxe da vía.
5. Manterase, con carácter xeral, os valados tradicionais existentes.
6. Os abancalamientos necesarios resultantes deberán xustificar no proxecto de modo que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos sendo o material de acabado visto a pedra granítica.
7. En ningún caso, os cerramentos, valados ou abancalamientos poderán interromper o curso natural das augas nin favorecer a erosión ou arrastre de terras.
8. En todo caso, se estará ao disposto na lexislación de estradas e na Normativa de Protección de Medio Natural contida no Título III do Libro Catro destas Normas.

Sección Cuarta: Condicións de edificación

Artigo 413. Condicións xerais das edificacións en solo rústico

Sen prexuízo da lexislación sectorial aplicable e das condicións particulares que se estableceran, no seu caso, nas categorías do solo rústico, as construcións permitidas cumprirán as condicións de edificación establecidas nos artigos 39 e seguintes da LSG.

Nas parcelas lindantes con estradas autonómicas serán de aplicación vinculante as determinacións normativas establecidas no Título VII. Normas reguladoras en relación á rede autonómica de estradas de Galicia do Libro Sexto. Réxime Urbanístico do Solo das presentes Normas Urbanísticas.

As actuacións sobre elementos catalogados rexeranse polas Normas de Protección deste Plan Xeral. As intervencións nas edificacións e elementos catalogados e os seus contornos de protección requirirán a correspondente autorización previa da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Artigo 414. Normas reguladoras do carácter e condición rural da edificación

A condición illada da edificación en Solo Rústico ven garantida pola cumprimentación das condicións específicas que establécense no artigo 39 da LSG.

As edificacións destinadas a uso residencial complementario da explotación agrícola ou gandeira haberán de estar intimamente vencelladas a mesmas. A tal efecto, deberá acreditarse que o solicitante é titular dunha explotación das sinaladas e que esta cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.

Sección Quinta: Verquidos

Artigo 415. Actividades suxeitas

1. Sen prexuízo de dar cumprimento na súa integridade á normativa sectorial vixente en materia de residuos, a realización de verquidos deberá aterse ás condicións que se regulan seguidamente na presente normativa.
2. Estas normas serán aplicables a tódalas instalacións, establecementos, actividades, industrias ou almacéns, de carácter público ou privado, susceptibles de efectuar verquidos, calquera que sexa o seu titular, existente ou que no futuro se estableza, cando estean encravados no termo municipal do Grove, e que se denominarán xenericamente "actividades".

Artigo 416. Concepto

Aos efectos deste Plan Xeral, considérase verquido, toda materia residual sólida, pastosa, líquida ou gasosa resultante de calquera actividade (industrial, comercial, construtiva, gandeira, etc.) ou do desenvolvemento, recuperación ou procesamento de recursos naturais.

Artigo 417. Prohibicións

Queda totalmente prohibido verter directa ou indirectamente calquera tipo de refugallos sólidos, pastosos, líquidos ou gasosos que, en razón da súa natureza, propiedades e cantidade causen ou podan causar, por si sos ou por interacción con outros elementos, algún ou varios dos seguintes efectos sobre o medio:

1. Formación de mesturas inflamables ou explosivas.
2. Creación de condicións ambientais molestas, nocivas, tóxicas ou perigosas.

3. Gasolinas, naftas, petróleo e produtos intermedios de destilación, benceno, tolueno, xileno e calquera disolvente ou líquido orgánico inmiscible en auga e combustible ou inflamable.
4. Tódolos aceites industriais con base mineral ou sintética, lubricantes que se volteasen inaxeitados para o seu uso inicial e en particular, os aceites usados dos motores de combustión e dos sistemas de transmisión, así como os aceites minerais lubricantes, aceites para turbinas, sistemas hidráulicos e outras emulsións.
5. Residuos que polas súas concentracións ou características tóxicas ou perigosas requiran un tratamento específico ou control periódico dos seus efectos nocivos potenciais e, en particular, os regulados na lexislación aplicable de Residuos Tóxicos e Perigosos.
6. Augas residuais cun valor de pH inferior a 6 ou superior a 10.
7. Disolventes orgánicos e pinturas, calquera que sexa a súa proporción e cantidade.
8. Carbuco cálcico e outras sustancias sólidas potencialmente perigosas (hidruros, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, nitruros, sulfuros, etc.).
9. Refugалlos, isótopos ou produtos radioactivos.

Artigo 418. Autorización

1. Toda descarga de verquidos estará suxeita ao réxime de intervención municipal de comunicación previa establecido no artigo 98 desta Normativa.
2. Sen prexuízo do establecido no apartado anterior, o promotor da actuación deberá acompañar na mesma, como mínimo, a seguinte información:
 - a) Nome, enderezo, identificación da entidade xurídica titular ou do interesado que efectúa a solicitude e CNAE, así coma dos xestores (emisores e receptores) de dito verquido.
 - b) Procedencia e deposición final do verquido, acompañado de plano de situación onde se sinale o percorrido.
 - c) Volume do verquido e duración.
 - d) Constituíntes e características físico-químicas dos verquidos respecto dos parámetros contemplados nas distintas normativas sectoriais, sen prexuízo de que sexan incluídos especificamente outros non descritos nelas.
 - e) Causas que o orixinan.
 - f) Impacto visual.

Artigo 419. Condicións

1. A autorización de verquido poderá condicionarse ao cumprimento dos seguintes extremos:
 1. Limitación de caudal e horario de descarga.
 2. Tratamento previo e posterior dos terreos receptores do verquido.
 3. Programa de actividades.
 4. Mantemento, debendo aportar os informes técnicos precisos.
 5. Distancia a núcleos de poboación.

2. Para garantir o cumprimento das condicións establecidas na autorización, o Concello poderá esixir a presentación do correspondente aval polo importe que determinen os Servizos Técnicos Municipais.
3. A autorización de verquido terá carácter intransferible en cuanto a actividade, proceso e verquido declarado.

Capítulo 2. Condicións particulares do Solo Rústico

Sección Primeira: Solo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO)

Artigo 420. Concepto e ámbito

Constitúen o Solo Rústico de Protección Ordinaria aquelas áreas do termo municipal, dentro da clase de Solo Rústico, constituído polos terreos que o planeamento urbanístico estimen inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, en razón ás súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, o alto impacto territorial que levaría á súa urbanización, os riscos naturais ou tecnolóxicos ou en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.

A efectos deste Plan Xeral, delimítase nos planos da serie 02CL CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN DO SOLO, identificado co código SRPO.

Artigo 421. Usos e actividades

O réxime do solo rústico de protección ordinaria rexerase polo establecido nos artigos 35 e 36 da LSG, coas limitacións de usos impostas polos artigos 46 e seguintes da normativa do Plan de Ordenación do Litoral de Galicia naquelas zonas do termo municipal afectadas polas delimitacións das súas áreas continuas ou descontinuas, que se citan no anterior artigo 558 da presente Normativa, representadas graficamente no plano 02PO ÁREAS DO PLAN DE ORDENACIÓN LITORAL (POL) da serie 01EX ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO deste Plan Xeral.

Sección Segunda: Solo Rústico de Especial Protección Forestal (SRPF)

Artigo 422. Concepto e ámbito

Constitúen o Solo Rústico de Especial Protección Forestal aquelas áreas do termo municipal, dentro da clase de Solo Rústico, constituídas 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 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 2/2016 do Solo de Galicia ou nos cinco anos anteriores á mesma. Igualmente, considérase solo rústico de protección forestal aquelas terras que declare a administración competente como áreas de especial produtividade forestal e os montes públicos de utilidade pública.

Excepcionalmente, o Plan Xeral exclúe desta categoría áreas lindantes co solo urbano ou cos núcleos rurais delimitados, que resultan necesarias para o desenvolvemento urbanístico proposto na ordenación establecida.

A efectos deste Plan Xeral, delimítase nos planos da serie 02CL CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN DO SOLO, identificado co código SRPF.

Artigo 423. Usos e actividades.

O réxime de usos do Solo Rústico de Especial Protección Forestal rexerá polo establecido nos artigos 35 e 36 da LSG, coas limitacións de usos impostas polos artigos 46 e seguintes da normativa do Plan de Ordenación do Litoral de Galicia en aquelas zonas do termo municipal afectadas polas delimitacións das súas áreas continuas ou descontínuas, que se citan no anterior artigo 558 da presente normativa, representadas graficamente no plano 02PO ÁREAS DO PLAN DE ORDENACIÓN LITORAL (POL) da serie 01EX ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO deste Plan Xeral.

Sección Terceira: Solo Rústico de Especial Protección de Infraestruturas (SRPIN)**Artigo 424. Concepto e ámbito**

Constitúen o Solo Rústico de Especial Protección de Infraestruturas aquelas áreas do termo municipal, dentro da clase de Solo Rústico, constituídas polos terreos rústicos destinados ao emprazamento de infraestruturas e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación, como son as de comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento, saneamento e depuración da auga, as de xestión de residuos sólidos, as derivadas da política enerxética ou calquera outra que xustifique a necesidade de afectar a unha parte do territorio, conforme ás previsións dos instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio.

A efectos deste Plan Xeral, se delimita nos planos da serie 02CL CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN DO SOLO, identificado co código SRPIN.

Artigo 425. Usos e actividades

O réxime de usos do Solo Rústico de Especial Protección de Infraestruturas rexerá polo establecido nos artigos 35 e 36 da LSG, coas limitacións de usos impostas polos artigos 46 e seguintes da normativa do Plan de Ordenación do Litoral de Galicia en aquelas zonas do termo municipal afectadas polas delimitacións das súas áreas continuas ou descontínuas, que se citan no anterior artigo 558 da presente normativa, representadas graficamente no plano 02PO ÁREAS DO PLAN DE ORDENACIÓN LITORAL (POL) da serie 01EX ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO deste Plan Xeral.

No ámbito do DPMT non se permitirán instalacións para o abastecemento, saneamento, depuración, así como vías de comunicación sen contar co correspondente título habilitante.

Artigo 426. Condicións das vías de comunicación

1. Afecta ás vías de comunicación terrestre que configuran o sistema infraestrutural de comunicación do territorio municipal do Grove, tanto estradas autonómicas, provinciais e municipais, e que se delimitan na documentación gráfica deste Plan Xeral.
2. Na rede viaria se delimitan as franxas cuxos límites exteriores establecen a "líña de edificación".

3. Cando estas franxas de protección das vías de comunicación afectan a solos urbanos, núcleos rurais ou solos, non se representan graficamente por considerarse reguladas polas súas propias determinacións en áreas urbanas, de acordo coa normativa sectorial de aplicación e as aliñacións establecidas no Plan Xeral.
4. Conforme ao establecido no artigo 41 da *Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia*, nos tramos non urbanos das estradas de titularidade autonómica (PO-312, PO-316 e PO-317), de titularidade provincial (EP-9101, EP-9102, EP-9103 e EP-9105) e elementos funcionais das mesmas, a liña límite de edificación se situará a quince (15) metros dende as liñas exteriores de delimitación das calzadas.
5. Dentro das franxas definidas polas liñas de edificación, coas excepcións previstas na lexislación sectorial aplicable, non se poderá realizar ningunha obra de construción, reconstrución ou ampliación, agás das que resulten imprescindibles para a conservación e mantemento das construcións existentes.
6. Nos tramos da rede viaria que afectan ao solo urbano, solo urbanizable ou solo de núcleo rural definido nos planos de ordenación do Plan Xeral, as aliñacións establecidas terán carácter de "liña de edificación", coas excepcións establecidas na lexislación sectorial aplicable en materia de estradas.

Sección Cuarta: Solo Rústico de Especial Protección de Augas (SRPAU)

Artigo 427. Concepto e ámbito

Constitúen o Solo Rústico de Especial Protección de Augas aquelas áreas do termo municipal, dentro da clase de Solo Rústico, que están constituídas polos terreos, situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como couces naturais, ribeiras e marxes das correntes de auga e como leito ou fondo das lagoas e encoros, terreos inundados e Humedais e as súas zonas de servidume. Inclúense as zonas de protección que a tal efecto delimita o Plan Xeral.

A efectos deste Plan Xeral, delimítase nos planos da serie 02CL CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN DO SOLO, identificado co código SRPAU, cando non están incluídos dentro doutra categoría de solo rústico que outorgue maior protección.

Sen prexuízo do establecido na lexislación sectorial de aplicación, non existindo no termo municipal ningún curso de auga permanente, establécese con carácter xeral unha franxa de protección de cincuenta (50) metros de anchura a ambas marxes do couce, nos regatos e couces polos que ocasionalmente discorren augas pluviais.

Estas franxas de protección, nalgúns casos, reducen a súa anchura en función da adaptación das mesmas a situacións consolidadas.

Artigo 428. Usos e actividades

O réxime de usos do Solo Rústico de Especial Protección de Augas rexerá polo establecido nos artigos 35 e 36 da LSG, coas limitacións de usos impostas polos artigos 46 e seguintes da normativa do Plan de Ordenación do Litoral de Galicia en aquelas zonas do termo municipal afectadas polas delimitacións das súas áreas continuas ou descontínuas, que se citan no anterior artigo 558 da presente normativa, representadas graficamente no plano 02PO ÁREAS DO PLAN

DE ORDENACIÓN LITORAL (POL) da serie 01EX ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO deste Plan Xeral.

Artigo 429. Protección de augas soterradas

Nas áreas de protección de augas soterradas non se permite a instalación de explotacións gandeiras estabuladas nin cultivos que precisen a utilización de abonos ou produtos fitosanitarios en condicións tales que exista risco de contaminación das augas soterradas.

Sección Quinta: Solo Rústico de Especial Protección de Costas (SRPC)

Artigo 430. Concepto e ámbito

O Solo Rústico de Especial Protección de Costas, está constituído polos terreos situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano que se atopan dentro da servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre establecida pola lexislación sectorial estatal en materia de costas e os delimitados como áreas de protección costeira no Plan de ordenación do litoral.

A efectos deste Plan Xeral, delimitase nos planos da serie 02CL CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN DO SOLO, identificado co código SRPC.

Artigo 431. Usos e actividades

Sen prexuízo do establecido na lexislación estatal en materia de costas, Lei 22/1988, de Costas e o seu Regulamento Xeral de desenvolvemento aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de outubro, polo que se aproba o Regulamento Xeral de Costas así como a Lei 2/2013, de 29 de maio, de protección e uso sustentable do litoral e da modificación da Lei 22/1988, de 28 de xullo, de Costas, de conformidade co previsto na disposición transitoria segunda da Lei 4/2023, do 6 de xullo, de ordenación e xestión integrada do litoral de Galicia (LOLGA), relativa á aplicación transitoria do Plan de ordenación do litoral de Galicia, ata a súa revisión manterá o réxime xurídico das áreas de protección costeira, dos corredores e dos espazos de interese recollidos nos artigos 54, 57 e 58 do Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproba definitivamente o Plan de ordenación do litoral de Galicia, agás no que afecte ás actuacións estratéxicas do título IV da LOLGA, cuxas disposicións serán aplicables a partir da súa entrada en vigor.

Sección Sexta: Solo Rústico de Especial Protección Paisaxística (SRPPX)

Artigo 432. Concepto e ámbito

Constitúen o Solo Rústico de Especial Protección Paisaxística aqueles terreos considerados como áreas de especial interese paisaxístico de conformidade coa lexislación de patrimonio do paisaxe de Galicia e como espazos de interese paisaxístico no Plan de Ordenación do Litoral (POL).

Sonlles de aplicación a estes solos o disposto ao respecto na *Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia (DOG 139 de 18/07/2008)* e as modificacións introducidas na súa redacción con data 19/03/2016.

Están delimitados nos planos da serie 02CL CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN DO SOLO, identificado co código SRPPX.

Artigo 433. Usos e actividades

O réxime de usos do Solo Rústico de Especial Protección Paisaxística rexerase polo establecido nos artigos 35 e 36 da LSG, coas limitacións de usos impostas polos artigos 46 e seguintes da normativa do Plan de Ordenación do Litoral de Galicia en aquelas zonas do termo municipal afectadas polas delimitacións das súas áreas continuas ou descontínuas, que se citan no anterior artigo 558 da presente Normativa, representadas graficamente no plano 02PO ÁREAS DO PLAN DE ORDENACIÓN LITORAL (POL) da serie 01EX ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO deste Plan Xeral.

As actuacións propostas nestes ámbitos de solo, incorporarán e xustificarán axeitadamente o cumprimento das Directrices contidas no Decreto 238/2020, do 29 de decembro; polo que se aproban as Directrices de paisaxe de Galicia co fin de acadar un desenvolvemento sustentable do territorio e integrar neles os obxectivos de calidade paisaxística.

En particular, en todos os supostos en que proceda a esixencia dun estudo de impacto e integración paisaxística (EIIP), este deberá someterse a informe do órgano autonómico competente en materia de paisaxe, que velará pola súa integridade documental e pola adecuación das medidas de integración paisaxística adoptadas consonte o disposto no artigo 11.2, letra d) da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.

Teranse en consideración os Obxectivos de calidade paisaxística (OCP) definidos no apartado 1.5.8 do Anexo I do Decreto (OCP para as Rías Baixas)

Sección Sétima: Solo Rústico de Especial Protección de Espazos Naturais (SRPEN)

Artigo 434. Concepto e ámbito

Constitúen o Solo Rústico de Especial Protección de Espazos Naturais aquelas áreas do termo municipal, dentro da clase de Solo Rústico, constituídas polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da *Lei 9/2001, de conservación da natureza*, ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna.

A efectos deste Plan Xeral, delimítase nos planos da serie 02CL CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN DO SOLO, identificado co código SRPEN.

Artigo 435. Usos e actividades

Sen prexuízo de maiores limitacións que podan derivarse da normativa sectorial en materia de costas, o réxime de usos do Solo Rústico de Especial Protección de Espazos Naturais rexerase polo establecido nos artigos 35 e 36 da LSG, coas limitacións de usos impostas polos artigos 46 e seguintes da normativa do Plan de Ordenación do Litoral de Galicia en aquelas zonas do termo municipal afectadas polas delimitacións das súas áreas continuas ou descontínuas, que se citan no anterior artigo 558 da presente normativa, representadas graficamente no plano 02PO ÁREAS DO PLAN DE ORDENACIÓN LITORAL (POL) da serie 01EX ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO deste Plan Xeral. Asemade, en relación aos espazos protexidos

da Rede Natura se estará ao disposto no plan director da Rede Natura 2000 de Galicia aprobado polo *Decreto 37/2014, de 27 de marzo (DOG 62 de 31/03/2014)*.

Sección Octava: Solo Rústico de Especial Protección Patrimonial (SRPP)

Artigo 436. Concepto e ámbito

Constitúen o Solo Rústico de Especial Protección Patrimonial aquelas áreas do termo municipal, dentro da clase de Solo Rústico, constituídas polos terreos afectados pola protección do patrimonio cultural pola presenza ou coñecemento da existencia de xacementos arqueolóxicos, e como resultado do traballo de prospeccións arqueolóxicas realizadas polo concello do Grove.

Os planos de ordenación do PXOM delimitan o perímetro dos restos arqueolóxicos coñecidos e inventariados, pero esta cualificación será aplicada a tódolos vestixios que podan aparecer no futuro.

A efectos deste Plan Xeral, delimitase nos planos da serie 02CL CLASIFICACIÓN E CATEGORIZACIÓN DO SOLO, identificado co código SRPP.

Artigo 437. Usos e actuacións

O réxime de usos e actuacións do Solo Rústico de Especial Protección Patrimonial rexerase polo establecido nos artigos 35 e 36 da LSG.

Respecto a estas áreas de solo, cando se solape co ámbito de Protección Integral dos bens arqueolóxicos, só se permiten as actuacións de conservación, restauración e posta en valor do ben, compatibilizándoo co uso tradicional agropecuario do solo.

Todos estes usos e actuacións requirirán da autorización previa e vinculante da consellería competente en materia de protección do patrimonio cultural.

Artigo 438. Inventario

Estas áreas de protección do patrimonio arqueolóxico en Solo Rústico se delimitan nos planos de ordenación do presente Plan Xeral e se incorporan ao Catálogo de Patrimonio coas seguintes referencias, conforme á relación dos xacementos arqueolóxicos recollidos no “Inventario de Xacementos Arqueolóxicos” da Dirección Xeral de Patrimonio:

Nº IDENTIFICACIÓN	Lugar - Parroquia	BEN PROTEXIDO
AQ/001	Cantodorxo	Castro de Punta de Cantodorxo
	San Martiño	GA36022001
AQ/002	Praia de Lobaxeira	Currelos do Monte
	San Martiño	GA36022002
AQ/003	A Gandariña	Veiga Grande
	San Vicente	GA 36022003
AQ/004	Praia de Castriño	O Castriño

	<i>San Vicente</i>	GA 36022005
AQ/005	Praia de Carreiro	Adro Vello
	<i>San Vicente do Grove</i>	GA 36022004
AQ/006	Feáns	Mámoa de Feáns
	<i>San Vicente</i>	GA36022008
AQ/007	Nartallo	As Moutas de Nartallo
	<i>San Vicente</i>	GA36022006
AQ/008	Con da Siradella	Castro do Monte da Siradella- Monte do Castro
	<i>San Vicente</i>	A36022007
AQ/009	Praia de Moreira	Achado de Punta Moreiras
	<i>San Vicente do Grove</i>	GA36022010
AQ/010	Praia de Barreiriño	Achado Calcolítico de Adro Vello
	<i>San Vicente</i>	AC36022003
AQ/011	Con do Loureiro	Mámoa do Con do Loureiro
	<i>San Vicente</i>	GA36022009

Artigo 439. Normas de aplicación

Sen prexuízo da lexislación vixente en materia de protección do patrimonio cultural, serán de aplicación as correspondentes Normas de Protección contidas no presente Plan Xeral.

TITULO VI. NORMAS RELATIVAS AOS SISTEMAS XERAIS, DOTACIÓNS LOCAIS E ESPAZOS AXARDINADOS

Capítulo 1. Sistemas Xerais

Artigo 440. Concepto e delimitación

Son terreos de Sistemas Xerais os dotacionais públicos que están deseñados ou previstos para o servizo da totalidade do municipio.

Considéranse Sistemas Xerais os elementos da estrutura xeral e orgánica do territorio dedicados ao servizo do Municipio no seu conxunto. Comprende o Sistema Xeral de Comunicacóns e as súas zonas de protección, o Sistema Xeral de Infraestruturas, o Sistema Xeral de Espazos Libres e o Sistema Xeral de Equipamento comunitario. Os Sistemas Xerais, sen prexuízo do cumprimento da normativa sectorial de aplicación, regularanse polas Normas Particulares aplicables en cada clase de solo no que se localicen, polas Normas de Usos e demais normativa contida neste Plan Xeral.

Artigo 441. Obtención de terreos destinados a Sistemas Xerais

A obtención dos terreos destinados a Sistemas Xerais realizarase segundo as previsións do presente Plan Xeral conforme ao establecido no artigo 129 da LSG.

A obriga de cesión gratuíta dos terreos destinados a Sistemas Xerais inclúe tamén a realización das obras de urbanización, das instalacións e infraestruturas, nas condicións que establece este Plan Xeral.

Artigo 442. Valoracións

A valoración dos terreos que deban expropiarse para a implantación de Sistemas Xerais e dotacións públicas se realizará con arranxo aos criterios establecidos na lexislación urbanística.

Artigo 443. Execución

A execución dos Sistemas Xerais corresponderá por norma xeral á Administración Pública, con arranxo ao establecido na lexislación urbanística, podendo encomendarse aos particulares a través de concesións ou convenios subscritos ao efecto.

A execución dos Sistemas Xerais esixirá a aprobación previa dun Plan Especial cando a súa delimitación e ordenación detallada non estivera contida no Plan Xeral.

Artigo 444. Titularidade e réxime de uso

Os Sistemas Xerais aínda non executados e a obter serán en todo caso de titularidade e uso público.

Cando algún dos elementos do Sistema Xeral de servizos urbanos non deba descender necesariamente sobre ou baixo terreos de titularidade pública, pode admitirse o uso de terreos da entidade prestadora do servizo ou a constitución de servidumes.

Os terreos en DPMT indicados no Plan Xeral como sistemas xerais non resultarán vencellantes quedando condicionado ao que resulte da solicitude do título habilitante para a ocupación do DPMT, non podendo participar, dada a súa condición demanial, dos mecanismos derivados da xestión urbanística, aos efectos do cómputo dos estándares dotacionais xerais que o planeamento debe cumprir.

Capítulo 2. Dotacións Locais

Artigo 445. Concepto

Son terreos destinados a dotacións locais os dotacionais públicos de titularidade do municipio, que están deseñados ou previstos predominantemente para o servizo do polígono ou sector, no seu caso.

O Plan Xeral considera dotacións locais os espazos e equipamentos dedicados a servizo da poboación dunha parte da cidade e dedicados a parques e xardíns públicos, zonas deportivas ou de recreo, templos, centros docentes, asistenciais, sanitarios, culturais, administrativos e demais servizos de interese social.

Constitúen espazos axardinados as superficies entre bloques ou lindantes coa vía pública que non pasaran a formar parte da mesma e non se ocupen por instalacións destinadas expresamente ao servizo dun inmovible.

Regularanse, sen prexuízo do cumprimento da normativa sectorial de aplicación, polas Normas Particulares na clase de solo en que se localicen, polas Normas de Usos e demais normativa contida neste Plan Xeral.

Artigo 446. Obtención de terreos destinados a dotacións públicas locais

A obtención dos terreos destinados a dotacións locais realizarase segundo as previsións do presente Plan Xeral conforme ao establecido no artigo 129 da LSG.

A obriga de cesión gratuíta dos terreos destinados a dotacións de carácter local inclúe tamén a súa urbanización, a costa dos propietarios incluídos no correspondente polígono.

Artigo 447. Execución e conservación dos espazos axardinados

A execución dos espazos axardinados forma parte do deber de urbanización correspondente aos propietarios dos terreos.

A conservación dos espazos axardinados forma parte do deber de conservación a que se refire esta normativa. A estes efectos o Concello poderá esixir a constitución das correspondentes Entidades de Conservación.

Artigo 448. Titularidade e réxime de uso

A titularidade das dotacións urbanísticas poderá ser pública ou privada. Non se consideraran dotacións locais aqueles equipamentos cuxa titularidade non sexa municipal.

A titularidade dos espazos axardinados será privada agás pacto ou norma expresa en contrario, pero o seu uso será público en tódolos casos. O aproveitamento urbanístico correspondente aos espazos axardinados se integra indisolublemente nos dos edificios que deron lugar á súa creación, e non poderá ser obxecto de utilización ou transferencia separada.

Os terreos en DPMT indicados no Plan Xeral como sistemas locais de espazos libres non resultarán vencellantes quedando condicionado ao que resulte da solicitude do título habilitante para a ocupación do DPMT, non podendo participar, dada a súa condición demanial, dos mecanismos derivados da xestión urbanística, aos efectos do cómputo dos estándares dotacionais locais que o planeamiento debe cumprir.

TITULO VII: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1. Disposicións xerais

Artigo 449. Obxecto

As presentes Normas teñen por obxecto regular as condicións aplicables ás actividades de urbanización que se desenvolvan no Concello do Grove.

Artigo 450. Normativa aplicable

1. Cando existan normas aplicables de superior rango ou o Concello do Grove aprobara unha Ordenanza Municipal específica nesta materia aplicaranse estas preferentemente, servindo as presentes Normas como norma complementaria.
2. Nos supostos nos que a normativa aplicable estableza requisitos mínimos e estes sexan menos restritivos que os previstos nestas Normas, será de aplicación a normativa máis restritiva ou protectora.
3. O criterio establecido no parágrafo anterior será igualmente de aplicación aos posibles conflitos con outras Normas contidas neste Plan Xeral.

Artigo 451. Control

O control do cumprimento das previsións destas Normas levarase a cabo a través dos proxectos de urbanización e das licenzas de obra e a subseguinte labor de inspección e disciplina.

As infraccións das presentes Normas estarán sometidas ao réxime sancionador previsto na lexislación urbanística.

Capítulo 2. Rede viaria

Artigo 452. Condicións xerais

1. O sistema viario proxectarase proporcionado ás necesidades do tránsito rodado e/ou peonil e a súa execución realizarase de forma que non se expoñan solucións de continuidade. Cando os ámbitos de planeamento inclúan, no seu caso, tramos incompletos de viario, os proxectos de urbanización que se redacten deberán incorporar as solucións para a totalidade do mesmo, sen prexuízo da posible repercusión a terceiros dos custes correspondentes.
2. Os aparcadoiros situaranse contiguos ás beirarrúas e á marxe das bandas de circulación ou, no seu caso, no interior dos soares. Deben preverse estacionamentos para vehículos pesados e de transporte público.

3. Nas estradas autonómicas e provinciais, e nas súas marxes, cumprírase o disposto na *Lei 8/2013, de 28 de xuño, de Estradas de Galicia*, nas súas disposicións de desenvolvemento e no Título VII do Libro Sexto desta Normativa.
4. O novo trazado do viario público, agás nos núcleos rurais, cando albergue dous sentidos de circulación terá un largo mínimo entre aliñacións de dez (10) metros e de sete (7) metros para un só sentido, incluíndo beirarrúas, agás que da documentación gráfica ou demais Normativa do Plan Xeral derívense seccións diferentes.
5. Nos novos desenvolvementos, os carrís destinados a circulación de vehículos terán un largo mínimo de 3,50 metros.
6. En viarios con intensidade reducida de tránsito rodado, xustificando axeitadamente polo redactor do proxecto de urbanización, poderase permitir a coexistencia de tráfico peonil e rodado, debendo diferenciarse mediante pavimentación, separadores ou diferenza de niveis as áreas de movemento e circulación, podendo incorporarse aparcadoiros de vehículos e bicicletas sempre que non se reduzan ditas áreas.
7. O deseño do viario urbano deberá incorporar, cando a súa sección o permita, solucións de arborado e/ou zonas restrinxidas de vexetación; así como dispoñer de elementos que impidan a previsible ocupación por vehículos dos espazos peonís. Así, se procurará a situación de carrís de bicicletas en condicións de continuidade con actuacións lindantes.
8. De conformidade co disposto no artigo 74.1.c) 5 do RLSG, a ordenación dos novos desenvolvementos deberá incorporar no seu viario, unha rede específica de carril-bici cunha anchura mínima de 1,60 metros cando sexan dun solo sentido e de 2,20 metros no caso de ser dobre sentido, de acordo co deseño da vía, e conectada á rede xeral da cidade, así coma unha zona específica de aparcamento público de bicicletas. Así, polo menos no sistema viario municipal e sempre que as características do mesmo o permitan, disporase a rede de carril de bicicletas, coa anchura mínima indicada, sinalada nos planos de Ordenación do Plan Xeral.

Artigo 453. Vinculación das aliñacións do Plan Xeral

1. As aliñacións gráficas das vías públicas que veñen definidas no Plan Xeral son aliñacións finais vinculantes no solo urbano consolidado.
2. En solo urbano non consolidado e solo urbanizable, os instrumentos de planeamento que conteñan a ordenación detallada poderán axustar lixeiramente os trazados dos Sistemas Xerais Viarios por razón da maior precisión na escala de traballo, sen que a devandita variación poida supor un cambio de criterio ou modificación do establecido neste Plan Xeral.
3. Os proxectos de urbanización ou de obras ordinarias que se redacten co obxecto específico da mellora do viario, en zonas urbanas non consolidadas ou en solos de núcleo rural, redactaranse cos criterios expostos e sempre de xeito xustificando dende o punto de vista técnico, sen que tampouco iso poida supor cambio dos criterios establecidos neste Plan Xeral.

Artigo 454. Sendas públicas peonís e carril bici

1. A pavimentación das sendas peonís e do carril bici realizarase de xeito uniforme, continua en toda a súa lonxitude e sen resaltes, con deseño tal que permita o acceso excepcional de vehículos, ben con carácter exclusivo aos residentes ou ben aos servizos de urxencia.
2. A súa pendente transversal non será superior ao dous (2) por cento e a pendente lonxitudinal deberá ser menor do oito (8) por cento. Cando se exceda este valor deberá existir un percorrido alternativo peonil que suprima esta barreira urbanística para o normal uso polas persoas de mobilidade reducida.
3. En todo caso a solución construtiva adoptada deberá garantir unha evacuación de augas axeitada ben superficialmente, por couce central ou laterais, ou ben pola disposición axeitada de sumidoiros e canalización soterrada a rede de saneamento.
4. Os materiais a empregar poden ser variados, debendo en calquera caso reunir as seguintes características:
 - Calidade de aspecto e integración ambiental.
 - Antiesvarante. Adecuación á exposición exterior.
 - Reducido custo de mantemento.

Poderán utilizarse mesturas bituminosas na súa cor ordinaria ou coloreadas, formigón ruleteado e cepillado, baldosa hidráulica ou elementos prefabricados, lastra de formigón, u outros materiais semellantes.

Diversificaranse os materiais de pavimentación de acordo coa súa función e categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruce de peóns, etc.

Artigo 455. Canalización de infraestruturas

1. As canalizacións de infraestruturas de subministro de auga e rede de saneamento situaranse soterradas discorrendo pola rede viaria e os espazos libres, sempre de dominio e uso público para evitar problemas de establecemento de servidumes sobre leiras privadas.
2. Asemade, as infraestruturas de telecomunicación que se poidan realizar ao abeiro da *Lei 11/1998 de 24 de abril, Lei Xeral de Telecomunicacións*, deberán ser soterradas, tal e como faculta a ser regulado polos plans de ordenación o artigo 45 da devandita lei, e operables dende rexistros sen que iso supoña o levantamento do pavimento.
3. As infraestruturas eléctricas deberán ser soterradas, ir aloxadas en tubos de protección, e manipulables e operables interpoñendo os rexistros necesarios, polo menos un cada 50 metros, co obxecto de que a manipulación do tendido da rede non supoña o levantamento do pavimento.
4. Prohíbense expresamente novos tendidos nos que os cables condutores queden directamente soterrados e só accesibles co levantamento dos firmes e pavimentos.
5. O deseño da rede de alumeado realizarase seguindo criterios de durabilidade, eficiencia lumínica, redución da contaminación lumínica e redución de custos de mantemento e enerxéticos.

6. A apertura de novas canalizacións no viario público ou a súa reparación, implica necesariamente a necesidade de licenza municipal, e regularase mediante as ordenanzas correspondentes.
7. As redes de enerxía eléctrica, alumeado e telecomunicación dentro do ámbito do solo urbano, núcleos rurais e dentro dos contornos de protección do patrimonio cultural serán soterrados.

Artigo 456. Rexistros e controis das infraestruturas

Os elementos de rexistro ou control das infraestruturas as que se refire o artigo anterior deberán situarse preferentemente soterrados e fora da calzada no viario público; ou no seu caso, en recintos independentes, anexos ou non a outras edificacións, que cumprindo as normas das distintas compañías subministradoras de servizos urbanísticos, sexan accesibles dende o viario público, pero non se sitúen sobre o mesmo e non interfiran o tránsito peonil.

Artigo 457. Mobiliario urbano

O mobiliario urbano escollerase segundo criterios de calidade, durabilidade e economía. En calquera caso recoméndase a normalización destes elementos, para optimizar os recursos públicos e evitar a profusión dos diferentes elementos que ocupan a vía pública, mediante un inventario municipal ou plan de normalización que fixe uns criterios básicos para a selección do mobiliario urbano no ámbito do termo municipal.

Capítulo 3. Pavimentación de calzadas, aparcadoiros e beirarrúas

Artigo 458. Características xerais

1. A pavimentación das calzadas e beirarrúas realizarase considerando as condicións do soporte, do tránsito previsto, velocidades de circulación, estimación de cargas, así como o carácter estético de cada trazado.
2. Os pavimentos serán preferentemente, agás xustificación que deberá ser aprobada polos Servizos Técnicos Municipais, de aglomerado asfáltico en quente, de rego asfáltico tricapa ou formigón, segundo os ámbitos de aplicación, dimensionados en función das cargas que deban soportar. En rúas con pendente elevada ou noutros casos poderán acabarse con formigón, xustificándoo axeitadamente.
3. Os bordos serán, preferentemente, de formigón ou de pedra. O pavimento das beirarrúas será antiesvarante e deberá contar en cada caso coa aprobación previa do Concello. No proxecto xustificaranse o cumprimento das condicións de accesibilidade establecidas na normativa vixente.
4. Nos casos de acceso a garaxes contarase cunha área de espera cunha profundidade mínima definida neste Plan Xeral, que terá unha pendente non superior ao 5%, cunha curva vertical de enlace de radio non inferior a 5 metros.

5. O deseño das beirarrúas, bordos, accesos a edificios, etc., realizarase de tal modo que non se produzan barreiras arquitectónicas que dificulten ou fagan perigosa a circulación de persoas con discapacidades físicas, dispoñéndose as tapas de rexistro ou arquetas situadas na beirarrúa ao mesmo nivel desta. Cumprirase a normativa vixente nesta materia para a supresión de barreiras arquitectónicas, en particular, a *Lei 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade en Galicia* ou normativa que a substitúa, para as obras de urbanización e para toda clase de edificios, así coma calquera outra normativa que sexa de aplicación. Os viarios de coexistencia disporán solucións de pavimentación que permitan adherencia axeitada e correcta evacuación de graxas, aceites e residuos sólidos e semisólidos.
6. Como norma xeral, procurarase que a pendente lonxitudinal das rúas non supere o 8%. En vías de máis de 12 metros de largo, poderá chegarse ata o 12%. Esta pendente podería superarse se se xustifica a imposibilidade do seu cumprimento e sempre que se garanta de forma alternativa percorridos para peóns e a seguridade viaria. A pendente transversal mínima será do 2%, admitíndose excepcionalmente pendentes menores sempre que o proxecto resolva axeitadamente a drenaxe da plataforma, utilizando rigolas, ampliando a frecuencia de sumidoiros, etc.

Artigo 459. Documentación mínima do proxecto

1. Memoria na que se describa o proxecto, con referencia á situación actual e ás características das solucións adoptadas e en concreto aos conceptos seguintes:
 - a) Tipos de solo e a súa orografía.
 - b) Trazado da rede viaria e conexión coa existente.
 - c) Clasificación das vías por categorías e tipos.
 - d) Calidade de firmes e pavimentos en calzadas e beirarrúas.
 - e) Anexos nos que se inclúan cálculos xustificativos que se refiran a tráfico, aparcadoiro público, firmes e pavimentos, trazado de vías e obras de fábrica.
2. Planos: Incluíranse como mínimo os seguintes:
 - a) Estado actual dos terreos (a escala mínima 1:1000) con curvas de nivel cada metro, especificando os límites do ámbito obxecto do estudo.
 - b) Planta xeral con dimensións de calzadas e beirarrúas.
 - c) Plano de replanteo definido pola indicación dos ángulos e distancias das aliñacións, que conforman o eixo da rede viaria.
 - d) Plano de movementos de terra.
 - e) Plano perfiles lonxitudinais das vías (a escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100).
 - f) Plano de seccións transversais tipo.
 - g) Plano de detalles.
 - h) Plano de obras de fábrica.
 - i) Plano de sinalización.
3. Orzamento contendo os seguintes documentos:
 - a) Medicións de tódalas unidades e elementos de obra.
 - b) Cadro de prezos unitarios, auxiliares e descompostos.

- c) Orzamento xeral.
- d) Fórmula de actualización de prezos.

Capítulo 4. Espazos libres, parques e xardíns públicos

Artigo 460. Condicións xerais

O proxecto da xardinería especificará os tipos de plantacións procurando a inclusión de plantas autóctonas, así coma xustificará o sistema de rego elixido, que garantirá o uso racional da auga procurando un rego natural e eficaz que reduza o consumo de auga e o mantemento. Deseñaranse os paseos peonís e as áreas de estancia e de xogo de nenos, así coma os elementos de mobiliario urbano e alumado público.

O estudo se completará coa previsión do mantemento e conservación da xardinería con regos axeitados, limpeza dos espazos pavimentados, e das condicións de seguridade.

Artigo 461. Condicións de localización e deseño

Nas zonas verdes e Espazos Libres que se reserven nos Plans Parciais, en aplicación dos estándares establecidos na LSG e o RLSC, teranse en conta as seguintes condicións:

- Espazos da Categoría 1ª. Espazos Libres públicos, non axardinados, prazas, etc. Deberán estar ocupando posicións de centralidade asociadas a zonas de vivenda colectiva e zonas de uso terciario.
- Espazos da Categoría 2ª. Áreas Axardinadas ou Xardíns Públicos. Presentarán unha superficie mínima de mil (1.000) metros cadrados, na que poida inscribirse unha circunferencia de trinta (30) metros de diámetro mínimo.
- Espazos da Categoría 3ª. Representarán un mínimo de tres (3) metros cadrados por cada cen (100) metros cadrados construíbles de uso lucrativo previstos no planeamento, terán unha superficie superior aos douscentos (200) metros cadrados na que poida inscribirse unha circunferencia de doce (12) metros de diámetro mínimo.

Artigo 462. Materiais e texturas

Os materiais a empregar deberanse axear ao aspecto e características da paisaxe, comportando o emprego de pedras naturais e/ou áridos vistos harmonizando coa disposición e tipo de plantacións.

Artigo 463. Dotacións e servizos

Os espazos de lecer, circulación e servizos ou dotacións de todo tipo que se incorporen, deberán axearse ás necesidades dos usuarios con mobilidade reducida ou con deficiencias sensoriais en cumprimento da normativa que lles sexa de aplicación.

Artigo 464. Infraestruturas

As redes de infraestruturas axeitaranse ao sinalado no apartado de infraestruturas de servizos urbanos. A rede de rega deberá axeitarse, como complemento, para a utilización racional da auga de escorrentía, procurando garantir unha rega natural e eficaz que reduza o consumo de auga e o custo de mantemento. En todo caso, a devandita rede deberá ser por sistema de goteo con control centralizado

Artigo 465. Proteccións

1. As árbores existentes nos espazos libres de edificación deberán ser protexidas e conservadas. Cando sexa necesario eliminar algúns exemplares por causas imponderables, procurarase que afecten ás de menor idade e porte.
2. Toda perda de arborado deberá ser reposta de inmediato.
3. A necesaria substitución do arborado por deterioro ou por outras causas será a conta do responsable da perda sen prexuízo das sancións a que puidera dar orixe. A substitución farase coas especies máis axeitadas dende o punto de vista edafolóxico.
4. Disporanse nos espazos exteriores hidrantes de carga e subministro de auga que contemplen as condicións da contorna de acordo coas medidas de protección contra incendios que establezan os Servizos Técnicos Municipais.
5. As zonas verdes e espazos libres coincidentes co Área de Protección Integral de achados arqueolóxicos, así como a súa área de contorno, recibirán un tratamento axeitado cara a protexer, conservar e acrecentar os valores propios do patrimonio arqueolóxico.

Artigo 466. Condicións especiais para a implementación de aparcadoiros

A posibilidade que establece a LSG e o RLSG sobre o establecemento de infraestruturas e aparcadoiros no subsolo, deberán cumprir as seguintes condicións:

- Non poderán emprazarse no subsolo dos grandes parques (Parque da Toxa e Monte da Vila) nin dos parques periurbanos.
- Os aparcadoiros que se proxecten e constrúan deberán deseñarse de tal xeito que os forxados se sitúen a un nivel inferior ao das prazas e espazos lindantes.
- proxecto da cuberta vexetal incluírá a definición dunha barreira antivaho, illamento e impermeabilización resistente á penetración das raíces.
- cálculo da estrutura do aparcadoiro deberá ter en conta unha sobrecarga propia dunha capa vexetal de sesenta (60) centímetros de espesor, ademais das sobrecargas de uso con posibilidade de acceso de vehículos de mantemento, ambulancias e bombeiros, resultante da aplicación do CTE.
- Estas zonas verdes deberán permitir o seu arborado nunha superficie do dez (10) por cento da superficie total da planta do aparcadoiro coa condición de que nesa porcentaxe o espesor da capa de terra vexetal sexa de cento cincuenta (150) centímetros.
- Sobre as rasantes definitivas só poderán asomar elementos construtivos para o acceso dos aparcadoiros ou ventilacións cuxo deseño deberá axeitarse ao mobiliario urbano.

Artigo 467. Condicións especiais para a implementación de instalacións de transformación de tensión

A posibilidade de implementación soterrada de infraestruturas de transformación de tensión estarán reguladas polas mesmas condicións que para os aparcadoiros que se recollen no anterior artigo.

Artigo 468. Documentación mínima do proxecto

1. Memoria na que se describa o proxecto: definición das obras, instalacións e servizos, descrición dos elementos de sinalización e mobiliario urbano (sinais, carteis, bancos, papeleiras, etc.), pavimentos: tipos e materiais, descrición das áreas de repouso e de xogo co mobiliario que os integran; mención expresa de cada unha das plantacións.
2. Planos: Inclúiranse como mínimo os seguintes:
 - a) Planta xeral de paseos e construcións.
 - b) Planta xeral de instalacións e redes de servizos.
 - c) Planta xeral de plantacións.
 - d) Detalle de construcións.
 - e) Detalle de servizos.
3. Orzamento contendo os seguintes documentos:
 - a) Medicións de tódalas unidades e elementos de obra, incluso das plantacións.
 - b) Cadro de prezos unitarios, auxiliares e descompostos.
 - c) Orzamento xeral.
 - d) Fórmula de actualización de prezos.

Capítulo 5. Abastecemento e distribución de auga potable

Artigo 469. Condicións xerais

1. O deseño das redes de abastecemento de auga nos proxectos, terán en conta a ordenación global da zona a efectos do seu dimensionamento, tendo en conta especificamente, o caso no que as redes proxectadas servirán a un ámbito superior ao do proxecto. Tanto no deseño, cálculo e construción estarán ao disposto na normativa sectorial de aplicación, no *Prego de Prescricións Técnicas Xerais para tubaxes de abastecemento de auga*, O.M. do 28 de xullo de 1974, na esixencia básica contida no DB-HS *Salubridade* do Código Técnico da Edificación (CTE) e na Norma Tecnolóxica NTE-IFA, ou normativas que as substitúan.
2. Consideraranse potables as augas que reúnan as condicións de potabilidade química e bacteriolóxica que determinan as disposicións vixentes. Senón existe garantía suficiente ou cando se prevea que as redes podan ser facilmente contaminadas disporase dunha instalación automática de depuración.
3. Adoptarase preferentemente o sistema de rede mallada, que será obrigatorio cando os ramais teñan lonxitude superior a 1.000 metros. Os materiais cumprirán as normas UNE correspondentes; utilizaranse preferentemente tubaxes termofundibles, de polipropileno ou

de PVC para diámetros iguais ou superiores de 100 mm. ou, para diámetros inferiores, PVC con xuntas de tipo "presión" debidamente homologadas e diámetro interior mínimo de 60 mm. Tódolos proxectos de abastecemento deberán incluír unha xustificación hidráulica da solución adoptada. As conducións terán un diámetro mínimo de 75 mm. e unha presión de traballo mínima de 10 atmosferas.

4. A presión da auga nos puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 e 5 atmosferas; nos casos en que sexa superior a 5 atmosferas deben preverse válvulas redutoras. A velocidade da auga nas tubaxes principais deberá estar comprendida, agás xustificación razoada contraria, entre 0,5 e 2,5 m/s.
5. Para o cálculo da rede establécese un caudal de trescentos cincuenta (350) litros/hab/día, agás xustificación axeitada do mesmo. Pódese establecer coma media unha ocupación de tres (3) residentes por vivenda. En solo industrial tipo o consumo medio pode asimilarse a unha ratio de 1 l/seg ha. Neste consumo inclúese a dotación para a auga de rego da vía pública e dotación contraincendios.
6. Calquera pozo de abastecemento de auga potable deberá estar situado a unha distancia igual ou superior a cincuenta (50) metros do punto de vertedura de augas procedentes da depuración de augas residuais, debendo este último localizarse, ou estar situado, augas abaixo en relación con aquel.
7. Calquera instalación de elevación colectiva da auga deberá dispor polo menos de dúas bombas.
8. En caso de ser necesarios depósitos de regulación, a súa capacidade será a suficiente para regular polo menos a dotación media diaria.
9. Calquera elemento privado de acumulación de auga superficial de capacidade superior a trece (13) metros cúbicos considerárase piscina. Toda piscina con independencia do sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado dun sistema de depuración terciaria da auga almacenada, prohibíndose a vertedura directa a canle libre ou público, debendo en todo caso dispor de sistema de utilización posterior da auga desbotada.
10. As piscinas privadas terán unha capacidade de acumulación non superior a cen (100) metros cúbicos. Exceptúanse as localizadas en complexos deportivos e recreativos de titularidade municipal.
11. A Administración municipal velará para que se faga un consumo razoable da auga, con criterios de racionalidade de consumos e sustentabilidade ambiental.

Artigo 470. Condicións particulares

1. A profundidade das gabias garantirá a protección das tubaxes dos efectos do tránsito rodado e outras cargas exteriores, preservándoos das variacións de temperatura.
2. A profundidade mínima baixo calzadas será tal que a xeratriz superior da tubaxe quede a 1 metro da superficie; o recubrimento mínimo baixo beirarrúas pode diminuírse a 0,60 metros. Se estes mínimos non puideran ser respectados por circunstancias da topografía do terreo ou por cruzarse trazados de outras instalacións, deben tomarse medidas de protección especiais.



3. As conducións de auga potable estarán sempre nun nivel superior ás de saneamento e sumidoiros, con distancias verticais e horizontais entre unha e outra non menor de 1 metro; en condicións especiais e previa xustificación pode reducirse esta distancia a 0,50 metros.
4. Nos cruces con outras canalizacións deben tomarse precaucións especiais. As pezas e instalacións especiais se aloxarán en arquetas que permitan o acceso e manobra dos distintos elementos. As acometidas se farán a costa dos particulares interesados, previa licenza e segundo modelo do Concello.
5. Prohíbese expresamente a colocación de bocas de rego en rúas para o seu baldeo.
6. Nas zonas verdes, a rede de rego deberá cumprir a normativa municipal, tendo unha soa toma con contador á rede de distribución de auga potable por cada unha das zonas verdes, sendo o sistema de rego automatizado. Os proxectos de rego e xardinería deberán remitirse á normativa municipal para a súa aprobación.

Artigo 471. Documentación mínima do proxecto

1. Memoria na que se describa o proxecto, con referencia á situación actual do abastecemento e ás características da solución adoptada, cálculos xustificativos, depósitos reguladores, distribución interior, así coma a previsión e valoración do seu mantemento.
2. Planos: Inclúiranse como mínimo os seguintes:
 - a) Planta xeral da rede.
 - b) Plano de condución do abastecemento.
 - c) Plano de detalles e obras especiais.
3. Orzamento contendo os seguintes documentos:
 - a) Medicións de tódalas unidades e elementos de obra.
 - b) Cadro de prezos unitarios, auxiliares e descompostos.
 - c) Orzamento xeral.
 - d) Fórmula de actualización de prezos.
4. Prego de prescricións técnicas das obras.

Capítulo 6. Saneamento e rede de sumidoiros

Artigo 472. Condicións xerais

1. A evacuación de augas residuais farase sempre por rede de sumidoiros. Non se autorizarán fosas sépticas individuais nin outros sistemas como pozos ou gabias filtrantes ou o verquido simple ao terreo ou a couce agás no caso de edificios illados en solo rústico cando non formen núcleo de poboación ou nos núcleos rurais que non dispoñan desta infraestrutura, en que poderán admitirse fosas sépticas de dobre cámara, pozo filtrante e campo de rego de alta absorción, e se garanta a inocuidade para as augas superficiais e soterradas; excepcionalmente e se está suficientemente xustificada a imposibilidade do sumidoiro se admitirá o sistema de depuración individual en cada edificio, previa xustificación da súa inocuidade.

2. As conducións serán soterradas; seguirán o trazado viario ou descorrerán por espazos libres de uso público e deberán estar a cota inferior que as das conducións de abastecemento de auga potable, como mínimo a 1,00 metros.
3. Cando se use o sistema unitario de disporán imbornais ou sumidoiros cada 50 metros cunha superficie de recollida non superior a 600 metros cadrados, e escozedeiro antes da entrada á estación depuradora. Nos puntos baixos do sistema viario deberá dispoñerse sumidoiros ou absorbedeiros de augas pluviais.
4. As acometidas á rede faranse sempre a pozos de rexistro; disporanse pozos de rexistro, ademais, en cada cambio de dirección ou de pendente e cada 50 metros de distancia mínima.
5. Os condutos poden ser de formigón, PVC ou fundición, con medidas circulares ou ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm., recibíndose sobre leito de formigón e enchéndose as gabias con terras exentas de áridos maiores de 80 mm. de diámetro, apisoadas. As características dos colectores empregados nas redes de evacuación de augas residuais cumprirán as condicións de impermeabilidade esixidas no *Prego de Prescricións Técnicas Xerais para tubaxes de saneamento de poboacións, aprobado segundo Orde do 15 de setembro de 1974 polo Ministerio de Obras Públicas e Urbanismo*.
6. O verquido farase á rede municipal cando exista e teña suficiente capacidade de carga. Cando o efluente verta a valgada ou a couce público deberá preverse o correspondente sistema de depuración.
7. Procurárase a utilización das augas residuais depuradas para rego das zonas verdes.
8. No caso de verquidos industriais poderá optarse por:
 - a) Depurar totalmente por conta da industria e utilizar o efluente para usos de regadío ou verter á rede municipal.
 - b) Se o verquido non require tratamento previo por ser susceptible de tratamento biolóxico poderá acometer directamente á rede municipal. No suposto contrario garantirase o tratamento axeitado previo á acometida.
9. Os verquidos industriais deberán axustarse, en todo caso, ás normas establecidas na lexislación ambiental e de augas.
10. As augas residuais, unha vez tratadas e depuradas, poderán verter ao subsolo nos casos en que resulte admisible, debendo aportarse os estudos pertinentes que demostren a súa permeabilidade e a ausencia de impacto negativo nos acuíferos soterrados.

Artigo 473. Condicións particulares

As acometidas faranse a costa dos particulares interesados, previa a obtención da correspondente licenza. Prohíbese expresamente a perforación dos condutos.

Artigo 474. Documentación mínima do proxecto

1. Memoria na que se describa o proxecto, con referencia á situación actual do saneamento e ás características da solución adoptada: tipo de rede e depuración de augas residuais,

materiais a empregar e solucións construtivas, e un anexo no que se recollan os cálculos xustificativos da rede e da depuración.

2. Planos: Inclúiranse como mínimo os seguintes:
 - a) Planta xeral da rede.
 - b) Perfís lonxitudinais.
 - c) Plano de desaugue da rede e estación depuradora se procede.
 - d) Planos de detalle e obras especiais.
3. Orzamento contendo os seguintes documentos:
 - a) Medicións de tódalas unidades e elementos de obra.
 - b) Cadro de prezos unitarios, auxiliares e descompostos.
 - c) Orzamento xeral.
 - d) Fórmula de actualización de prezos.
4. Prego de prescricións técnicas das obras.

Capítulo 7. Rede de Subministro de Enerxía Eléctrica

Artigo 475. Condicións xerais

1. As redes de media e alta tensión deben proxectarse ata os distintos centros de transformación independentemente das redes de distribución en baixa tensión.
2. As liñas de distribución de baixa, media e alta tensión serán sempre soterradas, agás imposibilidade ou dificultades técnicas que fagan que a solución sexa economicamente inviable, o cal xustificárase axeitadamente no seu caso, soterradas en gabias baixo as beirarrúas das vías públicas. Excepcionalmente poden admitirse liñas de baixa tensión aéreas nas zonas nas que as redes existentes o sexan.
3. Os custos de soterramento ou modificación, no seu caso, das liñas aéreas existentes para conectar cos novos desenvolvementos serán asumidos polas Administracións Públicas implicadas na elaboración e xestión do planeamento que a sufraguen.
4. Os condutores que se utilicen en redes soterradas serán de cobre ou de aluminio, illados con papel impregnado ou materias plásticas ou elastómeras axeitadas. Estarán protexidos contra a corrosión do terreo e terán resistencia mecánica suficiente para absorber os esforzos a que podan estar sometidos.
5. Os condutores que se utilicen en redes aéreas serán de cobre, aluminio ou outros materiais ou aliaxes que posúan características eléctricas e mecánicas axeitadas. Poderán estar espidos ou illados.
6. A profundidade mínima da instalación de condutores, directamente soterrados ou dispostos en condutos, será de sesenta (60) centímetros, agás en cruces ou en casos especiais, xustificando sempre as distancias apropiadas.
7. A dez (10) centímetros. por enriba do condutor colocárase unha cobertura de aviso e protección.

8. Cando se utilicen condutores espidos en redes aéreas, rexerán as distancias mínimas de seguridade seguintes:
- a) A catro (4) metros do chan, agás en cruces xustificando a distancia que se adopte.
 - b) Sobre edificios e tellados, plano paralelo á cuberta ou tellado a unha distancia de 1,80 metros perpendicular ao plano.
 - c) Sobre terrazas e balcóns a unha distancia vertical de tres (3) metros dende o pavimento destes.
 - d) En fachadas de edificios estarán a un mínimo de 1 metro das ventás, balcóns, terrazas ou calquera oco e preferentemente en condutos acaroados ou encaixados.

Artigo 476. Clasificación da rede de enerxía eléctrica

- A) Categoría especial. Rede de transporte en Alta Tensión: Enlaza entre centrais de xeración ou aporta enerxía ás subestacións de reparto.
Tensións: Superior a 220 kV ou menor cando forme parte da rede de transporte. Pertence á infraestrutura básica.
- B) Primeira categoría. Rede de reparto en Alta Tensión: As instalacións se apoian mutuamente, absorbendo cambios só na rede propia.
Tensións: 220-66 kV. Pertence ao sistema xeral.
- C) Segunda categoría. Rede de distribución en Alta Tensión:
Tensións: 66-30 kV. Pertence ao sistema xeral.
- D) Terceira categoría. Rede de distribución en Alta-Media Tensión:
Tensións: 30-1 kV.

Cando o subministro abarque sectores urbanísticos contiguos, considerárase sistema xeral. Independentemente da tensión, entendérase sistema local toda rede que atenda exclusivamente a un abonado local o a unha actuación urbanística en concreto ou sexa rede propia do sector urbanístico industrial.

Artigo 477. Rede de Subministro de Enerxía Eléctrica en Solo Urbano, Solo de Núcleo Rural e Contornos de protección do patrimonio cultural

- A) Rede de transporte
Liñas: Realizaranse en soterrado, debendo estar protexidas entre elas e separadas axeitadamente para evitar que se creen inducións duns cables con outros, e por avaría, se produza un axuste indebido entre tensións.

Igualmente terase en conta ao dotar aos tendidos de gabias e canalizacións con elementos de protección e sinalización, xa que cumprirán as características de ser accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

Subestacións: Cando as condicións de seguridade, a mellora de servizo, as reducións de servidume e a economía obriguen a fixar subestacións do tipo 220-132/66-45-15 kV. no centro de gravidade das cargas, garantirase un axeitado illamento e protección e se disporán dentro dun edificio.

Disporanse corredores axeitados ata a acometida da rede establecida.

B) Rede de reparto

Liñas: As liñas de reparto instalaranse soterradas, debendo estar protexidas entre elas e separadas axeitadamente, para evitar que se creen inducións duns cables con outros e, por avaría, prodúzase un axuste indebido entre tensións.

Igualmente terase en conta o dotar aos tendidos de gabias e canalizacións con elementos de protección e sinalización, xa que cumpriranse as características de ser accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

Estacións transformadoras: Disporanse dentro de edificio con arquitectura acorde á estética visual da contorna.

C) Rede de distribución

Liñas: As liñas de distribución en alta (20, 15 kV) descorrerán soterradas, debendo estar protexidas entre elas e separadas axeitadamente.

Igualmente terase en conta o dotar aos tendidos en gabias e canalizacións con elementos de protección e sinalización, xa que cumprirán as características de sinalización, xa que cumprirán as características de ser accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

As liñas de distribución en baixa tensión (BT) descorrerán soterradas e cumprirán o Regulamento Electrotécnico de baixa tensión e as súas instrucións complementarias.

Centros de transformación: En ningún caso situaranse á intemperie e se habilitarán corredores de acceso para 4 ou 5 cables soterrados de tensión 20-15 kV. e saídas de baixa tensión que descorrerán soterradas.

Artigo 478. Rede de Subministro de Enerxía Eléctrica en Solo Urbanizable**A) Rede de transporte**

Liñas: Poderase autorizar o seu tendido aéreo polos corredores de protección e reserva previstos. A partir do momento de aprobación dun Plan Parcial se variará o trazado aéreo transformándoo en soterrado, sendo necesario para que sexa esixible a transformación a soterrado, que os terreos estean urbanizados ou en curso de urbanización e teña as cotas de nivel previstas no Proxecto de Urbanización.

Subestacións: Poderase autorizar a súa situación en zonas axeitadas e protexidas con acondicionamento de solo específico para iso. Para a súa alimentación disporanse corredores das suficientes dimensións ata a acometida da rede establecida.

B) Rede de reparto

Liñas: O seu tendido poderá ser aéreo cando descorra polos corredores de protección e reserva previstos. A partir do momento de aprobación dun Plan Parcial variarase o trazado aéreo transformándoo en soterrado, sendo necesario para que sexa esixible a transformación a soterrado, que os terreos estean urbanizados ou en curso de urbanización e teñan as cotas de nivel previstas no Proxecto de Urbanización.

Estacións transformadoras: Poderase autorizar o seu emprazamento en zonas axeitadas e protexidas con acondicionamento de solo específico para iso. Para a súa alimentación, disporanse corredores das suficientes dimensións, ata a acometida coa rede establecida,

distinguindo as servidumes da liña aérea e soterrada de acordo coa Regulamentación vixente.

C) Rede de distribución

Liñas e Centros de transformación: Os Plans Parciais que desenvolvan o solo urbanizable contemplarán o disposto na normativa sectorial xunto co establecido por esta Normativa para solo urbano.

Artigo 479. Rede de Subministro de Enerxía Eléctrica en Solo Rústico

En solo rústico de especial protección, o Plan Xeral establece as medidas a adoptar a efectos da conservación, mellora e protección do solo, flora, fauna, paisaxe, cursos e masas de auga, cultivos ou explotacións agrícolas, gandeiras ou forestais, etc. Consecuentemente co establecemento desta protección, a posibilidade da inclusión neste solo da infraestrutura de enerxía eléctrica queda relegada ao establecido nas Normas particulares do Plan Xeral para as distintas categorías do solo rústico e na lexislación vixente. En solo rústico común, poderanse autorizar infraestruturas eléctricas que no fosen tidas en conta no Plan Xeral, seguindo o procedemento previsto na lexislación urbanística e nos seus Regulamentos.

Artigo 480. Documentación mínima do proxecto

1. Memoria na que se describa o proxecto, con referencia á situación actual e ás características da solución adoptada e anexo no que se recollan os cálculos xustificativos das redes de alta, media e baixa tensión e dos centros de transformación, así coma adaptación á normativa sectorial de aplicación.
2. Planos. Inclúiranse como mínimo os seguintes:
 - a) Planta xeral de cada unha das redes de alta, media e baixa tensión.
 - b) Detalles, seccións e tipos de canalización.
 - c) Detalle dos centros de transformación.
3. Orzamento contendo os seguintes documentos:
 - a) Medicións de tódalas unidades e elementos de obra.
 - b) Cadro de prezos unitarios, auxiliares e descompostos.
 - c) Orzamento xeral.
 - d) Fórmula de actualización de prezos.
4. Prego de prescricións técnicas das obras.
5. Estudos, programas e plans de seguridade e calidade que procedan.

Capítulo 8. Redes de Alumeado Público

Artigo 481. Condicións xerais

1. As redes de alumeadado exterior deberán deseñarse con criterios de aforro e eficiencia enerxética, así como de minoración da contaminación lumínica, recomendándose o seguimento dos criterios establecidos polo Comité Español de Iluminación a este respecto. Deberán dispoñer de reguladores luminosos nocturnos e de luminarias con límite de fluxo hemisférico superior instalado inferior ao 25%.
2. As redes de iluminación serán soterradas dentro dos ámbitos de núcleos rurais tradicionais e do casco urbano tradicional e dos contornos de protección de patrimonio cultural.
3. As instalacións de redes de alumeadado público, sen prexuízo do obrigado cumprimento da normativa sectorial de aplicación, poderán realizarse de calquera das seguintes formas:
 - a) Soterradas: Os condutores disporanse a unha profundidade de 0,6 metros con sección mínima de 6 mm².
 - b) Aéreas: As redes aéreas executaranse unicamente para instalacións provisionais ou cando por causas xustificadas, non sexa posible a alimentación con liñas soterradas ou sobre fachada. Nestes casos ditas redes executaranse unicamente con condutores illados a mil voltios (1000 V).
 - c) Sobre fachadas: Os cables serán de cobre, con illamento a 1000 V., de sección non inferior a dous con cinco milímetros cadrados (2,5 mm²) e preferiblemente multipolares. Disporanse dunha altura mínima de tres metros (3 m.) aproveitando as posibilidades de ocultación que brinden as fachadas, de modo que destaquen o menos posible. Os empalmes, cambios de sección ou desviacións aos puntos de luz só se permitirán nas caixas de derivación. Evitarase o paso de cables por zonas de posibles cerramentos posteriores como terrazas ou balcóns.

Ao igual que as instalacións aéreas, cumprirán a normativa sectorial de aplicación.
4. Os báculos e columnas para alumeadado exterior cumprirán as condicións de seguridade que se xustifiquen necesarias.

Artigo 482. Niveis de iluminación

Niveis de iluminación: Deberán observarse os valores definidos nas táboas 1 e 2 que se establecen a continuación, podendo modificarse mediante a aplicación dunha Ordenanza Municipal ou normativa sectorial específica.

TÁBOA 1. NIVEIS DE ILUMINACIÓN

TIPO DE VIA	ILUMINACION MEDIA	UNIFORMIDADE MEDIA
Viaro estruturante, de tráfico alto	≥ 25 lux	$\geq 0,30$
Viaro secundario, de tráfico moderado	≥ 15 lux	$\geq 0,25$
Restantes vías, parques e xardíns	$\geq 7,5$ lux	$\geq 0,25$

TÁBOA 2. RECOMENDACIÓN PARA INSTALACIÓNS DE ALUMEADO DE CALZADAS DE VARIAS CATEGORÍAS

Categoría Arredores	Nivel de Luminancia	Coeficiente de uniformidade		Control de deslumeamento	
		Coeficiente de uniformidade media $U_o = \frac{L_{min}}{L_{med}}$ $\geq$	Coeficiente de uniformidade lonxitudinal (3) U_l $\geq$	Índice de control do deslumeamento G $\geq$	Incremento de limiar (4) $TI (\%)$ $\geq$
A Calquera	2	0,4	0,7	6	7
B 1 Claros 2 Escuros	2 1			5 6	10 7
C 1 Claros 2 Escuros	2 1		0,5	5 6	14 10
D Claros	2			4	20
E 1. Claros 2. Escuros	1 0,5			4 5	20 14

As instalacións de alumeado exterior proxectaranse de tal forma que o consumo das mesmas sexa inferior a un vatio por metro cadrado (1 w/m^2); non obstante, en casos excepcionais e debidamente xustificados poderá chegarse a consumos de un con cinco vatios por metro cadrado ($1,5 \text{ w/m}^2$).

- Nas instalacións que requiran maiores esixencias cromáticas que as que se conseguen coas lámpadas de vapor de sodio de alta presión, poderán empregarse as de vapor de mercurio cor corrixida, haloxenuros, etc., como por exemplo en parques, xardíns, ou zonas residenciais, ou monumentais especiais, sempre que se cumpra a limitación de consumo.
- Como norma xeral, evitárase a colocación de soportes de puntos de luz nas medianas das vías de tráfico moi intenso.
- Agás en aqueles casos nos que poda garantirse unha correcta vixilancia das instalacións, os soportes de luz instalados en parques e xardíns terán unha altura superior a 5 metros e a 8 metros en rúas con tránsito rodado importante. En calquera caso evitárase que o punto de luz estea situado a unha altura inferior a 3 metros. A interdistancia entre os puntos de luz variará de 20 a 30 metros.
- O número de centros de mando de cada instalación será o menor posible, facendo compatible esta esixencia cos cálculos de sección dos cables.
- Empregaranse preferentemente lámpadas de vapor de sodio alta presión ou no seu caso lámpadas de vapor de mercurio de alta presión.

Artigo 483. Documentación mínima do proxecto

Os proxectos de alumeado público incluírán a documentación específica que se enumera a continuación:

1. Memoria na que describa o proxecto con referencia á situación actual e as características da solución adoptada en cuanto a tipos de puntos de luz, materiais e modelos empregados, así coma fixará os valores dos seguintes parámetros fotométricos (Táboas 1 e 2):

- a) Utilancia.
- b) Uniformidade.
- c) Control de deslumeamento.
- d) Alcance lonxitudinal.
- e) Dispersión transversal.

Non obstante, as especificacións técnicas do proxecto, deberán adaptarse á normativa establecida no Prego de Prescricións Técnicas de alumado público que, no seu caso, aprobe o Concello. Os niveis de iluminación media en servizo e os coeficientes de uniformidade medios, se fixarán para cada vía urbana segundo os criterios indicados nas Táboas 1 e 2.

2. Planos: Incluíranse como mínimo os seguintes:
 - a) Planta xeral da rede.
 - b) Detalles e obras especiais.
3. Prego de prescricións técnicas das obras.
4. Orzamento contendo os seguintes documentos:
 - a) Orzamento Xeral.
 - b) Medicións de tódalas unidades e elementos de obra.
 - c) Cadro de prezos unitarios, auxiliares e descompostos.
 - d) Fórmula de actualización de Prezos.

Capítulo 9. Redes de Telecomunicación

Artigo 484. Condicións xerais

En xeral estarase ao disposto na *Lei Xeral de Telecomunicacións, 11/1998 de 24 de abril* ou a lexislación que a substitúa.

Artigo 485. Condicións particulares

1. As conducións serán sempre soterradas dentro dos ámbitos de núcleos rurais tradicionais e do casco urbano tradicional e dos contornos de protección de patrimonio cultural.
2. Os accesos as edificacións realizaranse soterrados ata o portal, directamente o cadro xeral que a estes efectos deben dispor as novas edificacións. Non se autorizan as conducións por fachada.
3. Os tendidos da rede que na actualidade desenvólvese polas fachadas das edificacións se consideran en precario, manténdose sempre e cando non se posibiliten situacións de oportunidade que puideran facilitar seu paso a soterrado.
4. Prohíbese a instalación de novas conducións por fachadas, agás aquelas que se autoricen con carácter singular expresamente e con motivación suficiente, polos servizos municipais, ligadas principalmente as actividades de mantemento e reforzo das liñas existentes.

Artigo 486. Documentación mínima do proxecto

1. Memoria na que se describa o proxecto, con referencia á situación actual e ás características da solución adoptada e anexo no que se recollan os cálculos xustificativos das redes, así coma adaptación á normativa sectorial de aplicación.
2. Planos. Inclúiranse como mínimo os seguintes:
3. Planta xeral de cada unha das redes.
4. Detalles, seccións e tipos de canalización.
5. Prego de prescricións técnicas das obra
6. Orzamento contendo os seguintes documentos:
 - a) Medicións de tódalas unidades e elementos de obra.
 - b) Cadro de prezos unitarios, auxiliares e descompostos.
 - c) Orzamento xeral.
 - d) Fórmula de actualización de prezos.
7. Estudos, programas e plans de seguridade e calidade que procedan.

Capítulo 10. Outras Redes

Artigo 487. Outras redes de distribución

Outras redes de distribución non contempladas especificamente nesta normativa quedarán suxeitas aos criterios básicos establecidos con anterioridade.

Artigo 488. Condicións xerais de uso

Todas as redes de distribución que se desenvolvan na vía pública consideraranse vinculadas a unha cesión de uso polo Concello do Grove, polo que quedan condicionados os criterios de deseño e sustentabilidade definidos neste Plan.

As redes de distribución por cable, iran aloxadas no interior de tubos protectores, e con rexistros, de xeito tal que poidan ser mantidas sen necesidade de levantar o pavimento da vía pública.

Artigo 489. Distribución na sección transversal

As redes de servizo distribuiranse na sección transversal segundo se marque polos servizos técnicos municipais.

Os servizos de distribución de enerxía eléctrica en baixa e media tensión, e telecomunicacións estarán máis próximos as fachadas, a distribución do alumado próxima a liña de beirarrúa.

A separación entre os distintos servizos, tanto si van en paralelo, ou no caso de cruzamentos, será a contemplada nas recomendacións das distintas compañías subministradoras, Terase especial consideración das distancias a cumprir entre a rede de abastecemento de augas, coa rede de pluviais e rede de saneamento.

A estendo eu, Daniel Lamas Bello, Secretario do Concello de O Grove para facer constar que a presente documentación do Plan Xeral de Ordenación Municipal foi aprobada provisionalmente por Acordo do Pleno da Corporación municipal en sesión extraordinaria do día 15.06.2026.

LIBRO CUARTO:
NORMAS DE PROTECCIÓN

TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS

Artigo 490. Obxecto

1. As presentes Normas teñen por obxecto regular as condicións aplicables para procurar a protección do medio ambiente e a conservación dos elementos que configuran o patrimonio ambiental, natural, histórico, edificado e cultural do Municipio do Grove.
2. Se ben toda a Normativa Urbanística establecida polo Plan Xeral diríxese a este fin de protección, no presente Título desenvólvense especificamente as condicións xerais referentes ao seguintes extremos:
 - a) Protección do medio ambiente
 - b) Protección do medio natural
 - c) Protección do patrimonio cultural
3. O mantemento da aparencia e conservación do medio natural e do medio urbano é competencia do Concello, e polo tanto calquera clase de actuación que lles afecte deberá someterse ao seu criterio.
4. En consecuencia poderá establecer medidas encamiñadas a favorecer a conservación do patrimonio construído, dos espazos urbanos relevantes, dos elementos arquitectónicos singulares e á protección do medio ambiente, nos termos establecidos na LSG e coas determinacións establecidas por este Plan Xeral.
5. A responsabilidade alcanza aos particulares que deberán colaborar co Concello e entre si para a consecución dos obxectivos que se pretenden. Asemade, e en función de iso, todos os cidadáns teñen o dereito e a obrigação de denunciar ás autoridades municipais aqueles actos de edificación ou actividades que, de acordo co contido das determinacións do Plan Xeral, podan supoñer un perigo para a salubridade, seguridade, ou ornato público, así como as construcións que ameacen ruína ou aquelas que puideran ocasionar, polo mal estado dos seus compoñentes (remates, chemineas, beirís, etc.) algún dano ou actuación que lesione os valores medio ambientais, naturais, urbanos, que caracterizan ao termo municipal.

Artigo 491. Normativa aplicable

1. Cando exista normativa aplicable de superior rango aplicaranse estas, tendo as presentes Normas carácter complementario.
2. Nos supostos nos que a normativa aplicable estableza requisitos mínimos e estes sexan menos restritivos que os previstos nestas Normas, será de aplicación a normativa máis restritiva ou protectora.
3. O criterio establecido no parágrafo anterior será igualmente de aplicación aos posibles conflitos coas Normas Urbanísticas deste Plan Xeral.
4. En todo caso serán de aplicación as novas disposicións normativas que substitúan á que se recolle nesta normativa.

TÍTULO II. PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE

Capítulo 1. Normas xerais

Artigo 492. Aplicación

1. As condicións de protección do medio ambiente regulan, no ámbito das competencias municipais, a intervención administrativa sobre actividades e situacións susceptibles de influír nas condicións ambientais do municipio, procurando a protección ecolóxica do medio natural e dos niveis de confort e seguridade das persoas e a natureza.
2. Son complementarias das disposicións específicas da Comunidade Autónoma sobre esta materia.
3. A totalidade do ordenamento obrigará tanto ás actividades e instalacións de nova implantación como ás que se atopen en funcionamento, exercicio ou uso, públicas ou privadas, polo que poderá esixirse a súa adecuación á normativa cando a mesma resulte modificada.
4. O Concello poderá desenvolver as presentes Normas mediante unha Ordenanza Ambiental específica.

Artigo 493. Sistemas de control ambiental

1. O control do cumprimento das previsións destas Normas levarase a cabo a través das licenzas urbanísticas e do establecido na lexislación sectorial de aplicación, coa subseguinte labor de inspección e disciplina.
2. Será de aplicación o establecido na *Lei 9/2013, de 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia* e no *Decreto 144/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento único de regulación integrada de actividades económicas e apertura de establecementos para a regulación integrada do exercicio de actividades*, así como calquera outra normativa sectorial ou ordenanza municipal que fora de aplicación.
3. Deberán obter autorización ambiental integrada tódalas instalacións ás cales lles resulte de aplicación o *Real Decreto Lexislativo 1/2016, de 16 de decembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de prevención e control integrado da contaminación*, así coma as súas modificacións.
4. As prescricións contidas nestas Normas considéranse integradas automaticamente no condicionado das licenzas urbanísticas que se outorguen, agás que se faga constar expresamente o contrario.
5. As infraccións das presentes normas estarán sometidas ao réxime sancionador previsto na lexislación.

Artigo 494. Actividades sometidas a incidencia ambiental

Estarán sometidas a incidencia ambiental tódalas actividades contidas no Anexo. Catálogo de actividades sometidas a incidencia ambiental da *Lei 9/2013, de 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia*.

Artigo 495. Limitacións por efectos aditivos

Teranse en conta os efectos aditivos cando a proximidade de varios establecementos na mesma zona considérese polo Concello que pode supoñer un incremento apreciable nas molestias á veciñanza.

Artigo 496. Actividades autorizables

Poderán autorizarse as actividades conforme ao establecido na lexislación aplicable, que cumpran as condicións, límites e medidas de corrección que se establecen nas mesmas ou nas ordenanzas municipais; debendo axustarse no seu funcionamento ás condicións, normas de seguridade e hixiene e medidas correctoras que lles sexan aplicables.

Artigo 497. Substancias tóxicas

No que respecta ás actividades insalubres e nocivas por sustancias tóxicas, a súa implantación, ademais de cumprimentar estas condicións, será obxecto de estudo individualizado, tendo en conta o tipo, volume ou cantidades dos produtos, así coma a adopción de medidas correctoras ou de seguridade, previa garantía de identificación dos produtos.

Artigo 498. Substancias combustibles

As actividades, almacéns e establecementos que se cualifiquen coma perigosos por combustibilidade someteranse a unha avaliación do risco de incendio segundo os métodos de Gretener, Pourt, E.R.I.C. ou similares. En xeral, adoptaranse as condicións esixidas no Código Técnico da Edificación, no Regulamento de seguridade contra incendios nos establecementos industriais, no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión e as que se deriven do cálculo do risco, adoptando os medios de prevención, alarma, extinción, emerxencia e evacuación, así coma as necesarias de resistencia ao lume dos elementos construtivos, que se deriven do estudo.

Artigo 499. Substancias inflamables

As actividades perigosas por inflamabilidade só poderán emprazarse en zonas e lugares permitidos de acordo co réxime de distancias que establecen a normativa sectorial de aplicación, este Plan Xeral e, no seu caso, o planeamento que o desenvolve, adoptando en todo caso medidas especiais de prevención e seguridade e tendo en conta, en xeral, as seguintes medidas, límites e condicións:

- a) Separación de locais e división en stocks dos produtos.
- b) Uso de gases inactivos.
- c) Recipientes irrompibles hermeticamente pechados, con inscrición do produto, o seu grao de inflamabilidade e a cantidade existente.
- d) Instalacións eficaces de aspiración e extracción de gases.
- e) Prohibición de fumar, facer lume ou usar sopretes, estufas ou aparellos térmicos de lume libre.

- f) Protección contra incidencias de raios solares a través de cristaleiras, en depósitos ou aparellos perigosos.
- g) Mantemento de temperaturas baixas.
- h) Instalación eléctrica segundo o Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión, con tomas de terra, pararraios e desconectores automáticos.
- i) Aparellos estancos e cantas proteccións e melloras permitan as novas técnicas, para garantir a seguridade dos procesos e do almacenamento.

Artigo 500. Substancias explosivas

As actividades perigosas por explosividade cumprimentarán os Regulamentos e disposicións específicas que en cada caso as regulen; a súa situación rexerase por este Plan Xeral e o planeamento que, no seu caso, o desenvolva. Como medidas preventivas xerais teranse en conta as seguintes:

- a) Tratamento por vía húmida dos materiais que podan producir po explosivo.
- b) Uso de motores tipo acoirazado contra o po, con xuntas estancas e prensaestopas.
- c) Prohibición de instalar elementos térmicos.
- d) Instalación eléctrica estanca, con interruptores no exterior dos recintos perigosos.
- e) Temperaturas inferiores a 30°C.
- f) Recipientes especiais e autorizados segundo o Regulamento de Aparellos a Presión para os gases licuados.
- g) Evitación de corrosións, de golpes e de incidencia de raios solares.
- h) Sinalización estrita normalizada e colorimetría de tubaxes, chaves, recipientes e aparellos de alarma.
- i) Os xeradores de acetileno non se utilizarán en locais con volume inferior a 50 veces o de produción do gas. A presión para o seu transporte e utilización será de 1,5 Kg/m², agás en botellas porosas especialmente autorizadas.
- j) Os explosivos propiamente ditos rexeranse, en cuanto ao seu almacenamento e manipulación, pola súa regulamentación específica actualmente en vigor.

Capítulo 2. Protección contra ruídos e vibracións

Artigo 501. Condicións xerais

1. O Concello poderá aprobar unha ordenanza municipal específica de Ruídos e Vibracións.
2. Sen prexuízo do establecido no apartado anterior, a calidade acústica dos ambientes exteriores e interiores deberá axeitarse ao establecido na lexislación en materia de contaminación acústica, no Código Técnico da Edificación (CTE) vixente no que sexa de aplicación, e nas Normas Técnicas e Regulamento que regulan a seguridade e hixiene no traballo, así coma en demais disposicións sectoriais concorrentes.

Capítulo 3. Protección do medio ambiente atmosférico

Artigo 502. Condicións xerais

1. Aos efectos da protección do medio ambiente atmosférico será de aplicación o establecido na *Lei 8/2002 de protección do ambiente atmosférico en Galicia*.
2. Con carácter xeral as emisións das actividades autorizables deberán axustarse ás seguintes condicións:
 - a) Os fumes, gases e emanacións non serán máis pesados que o aire.
 - b) Non levarán partículas en suspensión.
 - c) A opacidade máxima será 1 da escala Ringelmann.
 - d) As instalacións estarán provistas de campás de absorción, aspiradoras e chemineas de 2 metros de altura sobre as cumieiras en 25 metros de radio, con caparuzas de dispersión.
 - e) Irán provistas, en caso necesario, de sistemas condensadores, cortinas de lavado, separadores de partículas, etc., que garantan a eliminación das molestias.
3. O planeamento de desenvolvemento do Plan Xeral que prevexa situar actividades de carácter industrial, necesitará incluír un estudo sobre a contaminación atmosférica da zona e a incidencia da actuación prevista, establecendo, no seu caso, as medidas correctoras.
4. Considéranse potencialmente contaminadoras da atmosfera as incluídas no catálogo que figura no Anexo IV da *Lei 34/2007, de 15 de novembro, de calidade e protección da atmosfera*, quedando sometidas ás disposicións contidas na mesma.

Artigo 503. Inmisión

Os niveis máximos de inmisión (valores máximos tolerables de presenza na atmosfera de cada contaminante, illadamente ou asociado con outros) estarán conformes co establecido no *Real Decreto 102/2011, de 28 de xaneiro, relativo á mellora da calidade do aire*, ou lexislación que a substitúa.

Artigo 504. Emisión

1. Os niveis máximos de emisión (concentracións admisibles de cada tipo de contaminante) se determinarán de acordo co disposto na *Lei 16/2002 de prevención e control integrado da contaminación* ou lexislación que a substitúa.
2. Ao obxecto de previr situacións perigosas naquelas actividades ou instalacións que manipulen ou almacenen materias altamente contaminantes, os titulares das actividades veñen obrigados á instalación de detectores e medios correctores eficaces para anular ou paliar coa máxima rapidez ditas emisións. As instalacións de prevención, detección e corrección de accidentes deberán ser sometidas a exame, aprobación e inspección polo Concello.

Artigo 505. Emisión por fontes fixas

1. Os titulares de actividades industriais potencialmente contaminadoras da atmosfera deberán adoptar os medios máis eficaces de depuración e procedementos de dispersión idóneos (altura de chemineas, temperatura e velocidade de saída dos efluentes) para que

os contaminantes verquidos á atmosfera se dispersen de forma que non se rebasen no ambiente exterior da industria os niveis de inmisión establecidos, respectándose sempre os niveis de emisión esixidos.

2. As operacións susceptibles de desprender vaos, vapores e emanacións en xeral, deberán efectuarse en locais acondicionados, a fin de que non transcendan ao exterior. Cando esta medida sexa insuficiente, deberán estar completamente pechados e con evacuación de aire ao exterior por chemineas coas características apropiadas.
3. Cando as operacións a que se refire o parágrafo anterior orixinen emanacións prexudiciais, irritantes ou tóxicas, terán que efectuarse nun local completamente pechado, con depresión, a fin de evitar a saída dos gases ou produtos. A súa evacuación ao exterior se efectuará con depuración previa que garante que a súa concentración cumprimenta os niveis de emisión que se establezan.

Artigo 506. Xeradores de calor

As instalacións e o funcionamento dos xeradores de calor axustaranse non só ás normas que regulan a contaminación atmosférica, senón tamén ao *Código Técnico da Edificación* (CTE) e os seus documentos básicos aprobados polo Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo e ao *Regulamento de Instalacións Térmicas nos Edificios* (RITE) e as súas Instrucións Térmicas Complementarias, aprobadas polo *Real Decreto 1027/2007 de 20 de xullo*, modificacións posteriores, así como á lexislación ou normativa que fora de aplicación.

Artigo 507. Po

1. A atmosfera interior dos locais de traballo estará protexida de acordo co que esixe a normativa sectorial de aplicación.
2. Non poderán autorizarse actividades que proxecten po fóra do recinto das instalacións ou operacións que o produzan. A tal fin se adoptarán os dispositivos de captación ou sistemas de filtración e sedimentación necesarios, de forma que o seu funcionamento quede sincronizado ao da máquina ou instalación produtora de po.
3. En obras de derribo e en todas aquelas actividades que orixinen produción de po, tomaranse as precaucións necesarias para reducir a contaminación ao mínimo posible, evitando a dispersión.

Artigo 508. Olores

1. Non poderán autorizarse actividades que produzan olores molestos sen dispoñer as medidas correctoras axeitadas.
2. Para a determinación dos limiares dos olores aplicarase o método ASTM D-1.391-56 ou outro similar, a cuxo fin defínese cuantitativamente a intensidade dun olor coma o produto da concentración de dilución necesaria para obter a concentración limiar, polo caudal de gases.
3. As medidas correctoras esixibles nas actividades e establecementos susceptibles de producir olores molestos serán as seguintes:
 - a) Captación directa de olores na fonte de emisión, evitando a dispersión dos mesmos.

- b) Captación do aire e gases vehículos dos olores e a súa neutralización, suprimindo os axentes que os producen.

Capítulo 4. Protección contra verquidos

Sección Primeira: Verquidos

Artigo 509. Actividades suxeitas

1. Sen prexuízo de dar cumprimento na súa integridade á normativa vixente, e en particular á *Lei 1/1995, de 2 de Xaneiro, de protección ambiental de Galicia*, en cada momento en materia de residuos sólidos e residuos tóxicos e perigosos, a realización de verquidos deberá aterse ás condicións que se regulan seguidamente na presente normativa.
2. Estas normas serán aplicables a tódalas instalacións, establecementos, actividades, industrias ou almacéns, de carácter público ou privado, susceptibles de efectuar verquidos, calquera que sexa o seu titular, existente ou que no futuro se estableza, cando estean encravados no termo municipal do Grove, e que se denominarán xenericamente "actividades".
3. Sen prexuízo do establecido na lexislación aplicable vixente, previo a calquera delimitación dun ámbito para a súa utilización como vertedoiro de residuos tóxicos e perigosos deberá realizarse un Plan de Xestión para ese tipo de residuos.
4. Para o outorgamento de licenzas de obra ou uso que impliquen a realización de verquidos ao dominio público marítimo-terrestre se requirirá a previa obtención da autorización de verquido correspondente, que será outorgado polo órgano competente en materia de costas.

Artigo 510. Concepto

Considerase verquido, toda materia residual sólida, pastosa, líquida ou gasosa resultante de calquera actividade (industrial, comercial, construtiva, gandeira, etc.) ou do desenvolvemento, recuperación ou procesamento de recursos naturais.

Artigo 511. Prohibicións

Queda totalmente prohibido verter directa ou indirectamente calquera tipo de refugallos sólidos, pastosos, líquidos ou gasosos que, en razón da súa natureza, propiedades e cantidade causen ou podan causar, por si sos ou por interacción con outros elementos, algún ou varios dos seguintes efectos sobre o medio:

1. Formación de mesturas inflamables ou explosivas.
2. Creación de condicións ambientais molestas, nocivas, tóxicas ou perigosas.
3. Gasolinas, naftas, petróleo e produtos intermedios de destilación, benceno, tolueno, xileno e calquera disolvente ou líquido orgánico inmiscible en auga e combustible ou inflamable.
4. Tódolos aceites industriais con base mineral ou sintética, lubricantes que se volteasen inaxeitados para o seu uso inicial e en particular, os aceites usados dos motores de

combustión e dos sistemas de transmisión, así coma os aceites minerais lubricantes, aceites para turbinas, sistemas hidráulicos e outras emulsións.

5. Residuos que polas súas concentracións ou características tóxicas ou perigosas requiran un tratamento específico ou control periódico dos seus efectos nocivos potenciais e, en particular, os regulados na lexislación aplicable de Residuos Tóxicos e Perigosos.
6. Augas residuais cun valor de pH inferior a 6 ou superior a 10.
7. Disolventes orgánicos e pinturas, calquera que sexa a súa proporción e cantidade.
8. Carburo cálcico e outras sustancias sólidas potencialmente perigosas (hidruros, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, nitruros, sulfuros, etc.).
9. Refugалlos, isótopos ou produtos radioactivos.

Artigo 512. Autorizacións

1. Toda descarga de verquidos estará suxeita ao réxime de intervención municipal de comunicación previa establecido no artigo 137 desta normativa.
2. Sen prexuízo do establecido no apartado anterior, o promotor da actuación deberá acompañar na mesma, como mínimo, a seguinte información:
 - a) Nome, dirección, identificación da entidade xurídica titular ou do interesado que efectúa a solicitude e CNAE, así coma dos xestores (emisores e receptores) de dito verquido.
 - b) Procedencia e deposición final do verquido, acompañado de plano de situación onde se sinale o recorrido.
 - c) Volume do verquido e duración.
 - d) Constituíntes e características físico-químicas dos verquidos respecto dos parámetros contemplados nas distintas normativas sectoriais, sen prexuízo de que sexan incluídos especificamente outros non descritos nelas.
 - e) Causas que o orixinan.
 - f) Impacto visual.

Artigo 513. Condicións

1. A autorización de verquido poderá condicionarse ao cumprimento dos seguintes extremos:
 - a) Limitación de caudal e horario de descarga.
 - b) Tratamento previo e posterior dos terreos receptores do verquido.
 - c) Programa de actividades.
 - d) Mantemento, debendo aportar os informes técnicos precisos.
 - e) Distancia a núcleos de poboación.
2. Para garantir o cumprimento das condicións establecidas na licenza, o Concello poderá esixir a presentación do correspondente aval polo importe que determinen os Servizos Técnicos Municipais. A autorización de verquido terá carácter intransferible en cuanto a actividade, proceso e verquido declarado.

Sección Segunda: Protección das augas

Artigo 514. Permiso Municipal de verquido

1. O verquido de augas residuais procedentes de usos non domésticos á rede de sumidoiros municipal estará condicionado á obtención dunha Autorización Municipal previa sobre verquidos líquidos industriais ao sistema integral de saneamento, a cuxos efectos o proxecto de construción ou instalación deberá incluír unha declaración de verquido especificando os datos seguintes:
 - a) Identificación do titular.
 - b) Situación e características do establecemento, actividade ou uso.
 - c) Volume e procedencia da auga utilizada.
 - d) Descrición das operacións e procesos causantes dos verquidos; posibles materias orixe da contaminación.
 - e) Datos que permitan avaliar a carga contaminante.
 - f) Volume de auga residual descargada; réxime, horario, duración, caudal medio, punta e variacións diarias, mensuais ou estacionais, se as houbese.
 - g) Descrición do pretratamento ou tratamento aplicado e do sistema de seguridade para evitar descargas accidentais de materias primas ou produtos elaborados tóxicos ou perigosos.
2. Establécese unha franxa perimetral de 25 metros de anchura mínima de protección dos mananciais e captacións de auga, prohibíndose o verquido de calquera sustancia susceptible de contaminar as augas. Asemade, nas captacións individuais de auga nas vivendas deberá manterse esa mesma distancia a fosas ou verquidos.
3. Prohíbese expresamente efectuar das augas mineromedicinais e termais amparadas nos dereitos mineiros da concesión “Balneario da Toxa” (nº rexistro PO/B/0003), non autorizándose verquidos ao solo ou subsolo dentro do perímetro de protección da mesma que no fosen previamente tratados conforme á lexislación aplicable.
4. Non se permitirán novas actividades insalubres ou nocivas que polo seu emprazamento ou verquido de augas residuais poñan en perigo as condicións de potabilidade de augas destinadas ao abastecemento de auga se non compren as condicións sinaladas no *Real Decreto Lei 4/2007, que modifica o Texto Refundido da Lei de Augas, aprobado por Real Decreto Lexislativo 1/2001, de 20 de xullo, no Real Decreto 849/1986 de 11 de abril do Regulamento de Dominio Público Hidráulico, e no Real Decreto 11/2016, de 8 de xaneiro, polo que se aproban os Plans Hidrolóxicos das demarcacións hidrográficas de Galicia-Costa, das Cuncas Mediterráneas Andaluzas, do Guadalete e Barbate e do Tinto, Odiel e Piedras*, así coma na *Directiva 2000/60/CE do Parlamento Europeo e do Consello, de 23 de outubro de 2000 pola que se establece un marco comunitario de actuación no ámbito da política de augas*.

Artigo 515. Autorización de actividades no Dominio Público Hidráulico

1. As actuacións que sexan susceptibles de xerar verquidos que poidan contaminar ou que se realicen sobre o Dominio Público Hidráulico de calquera couce público, así coma as obras

e construcións a realizar na zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados dun couce público) deberán obter a correspondente autorización do órgano autonómico competente. Así, requirirá dita autorización, calquera actuación que requira a captación de augas do couce ou verquido directo ou indirecto de residuais ao mesmo; así coma as que requiran de captación de augas do subsolo mediante a apertura de pozos.

2. Prohíbese expresamente efectuar verquidos directos ou indirectos derivados da execución das obras que contaminen as augas, así como acumular residuos ou sustancias que podan constituír un perigo de contaminación das augas ou degradación do seu contorno.
3. Respetarase nas marxes dos couces unha anchura libre de 5 m. en toda a súa lonxitude da zona lindante ao couce, ao obxecto de preservar a servidume de paso establecida na lexislación sectorial, destinada ao paso do persoal de vixilancia, exercicio de actividades de pesca e paso de salvamento, entre outras.
4. Non poderá outorgarse licenza urbanística ou de actividade para as actividades as que se refiren os parágrafos anteriores sen que previamente acrediten os seus titulares a obtención da correspondente autorización da administración hidráulica.

Artigo 516. Tratamento

1. Á vista da documentación presentada na declaración de verquido e/ou nas comprobacións que efectúe o Concello, poderase esixir a instalación dun sistema de pretratamento ou tratamento axeitado, que asegure o cumprimento das limitacións impostas aos distintos verquidos.
2. Os verquidos domésticos en zonas residenciais sen rede municipal de sumidoiros deberán efectuar o pretratamento ou tratamento axeitado; en todo caso, cumprimentarán o establecido na norma NTE-ISD/1974 ou normativa que a substitúa, e nas presentes normas.
3. Nos casos especiais de verquido de augas residuais que incumpran as limitacións contidas nas presentes normas e que non podan ser obxecto de corrección nas instalacións do usuario nin nas depuradoras urbanas municipais, o Concello poderá esixir a súa evacuación debidamente controlada, a cargo do interesado.
4. As explotacións mineiras ou calquera outras clasificadas como nocivas deberán estar dotadas de dispositivos de depuración para eliminar das súas augas residuais os elementos prexudiciais para as actividades primarias, a riqueza piscícola e as industrias situadas augas abaixo na proximidade do lugar no que se efectúe o verquido, segundo dispón a normativa vixente.

Artigo 517. Inmisión e Emisión

1. Defínese como nivel de inmisión nun couce a concentración de cada tipo de sustancias, unha vez vertidas por unha ou varias actividades e mesturadas co caudal de dito couce, medido en peso ou volume. Os niveles de inmisión definen as características do couce, sendo os seus límites admisibles os establecidos en cada momento polas disposicións vixentes na materia.
2. Enténdese por nivel de emisión a concentración de cada tipo de sustancia a verter como consecuencia da actividade, antes da súa incorporación a verquidos doutras procedencias

ou aos couces públicos, medido en peso ou volume. Os niveis de emisión definen as características dun verquido.

Artigo 518. Verquidos a colectores municipais

1. De forma xeral, queda totalmente prohibido verter, directa ou indirectamente, ás redes de sumidoiros municipal as sustancias que se establezan regulamentariamente, que procedan de verquidos de usos non domésticos, así coma calquera outras que pola súa natureza podan causar efectos perniciosos na fábrica de sumidoiro ou na súas instalacións anexas; prexudicar o normal funcionamento das instalacións de depuración; dificultar as operacións de mantemento e inspección da rede de sumidoiros por creación de atmosferas perigosas ou nocivas para o persoal encargado ou que podan orixinar molestias públicas.
2. Os niveis de emisión ou as concentracións máximas instantáneas permitidas nos verquidos a colectores municipais serán os establecidos na normativa vixente de aplicación.

Artigo 519. Verquidos especiais

1. Cando as actividades vertan á rede de sumidoiros sustancias distintas ás especificadas anteriormente ou por enriba dos límites establecidos, que podan alterar os procesos de tratamento ou sexan potencialmente contaminadoras, ou cando a complexidade ou volume da actividade o requiran, o Concello poderá establecer condicións e limitacións específicas, con carácter excepcional.
2. En calquera caso, deberán cumprir os niveis de emisión, referidos aos seus volumes de produción, que se fixen con carácter xeral polas disposicións vixentes, sen prexuízo das limitacións esixidas para o couce receptor.
3. Disporán na situación máis axeitada de instalacións para toma de mostras, que permitan ao Concello avaliar a súa repercusión.

Sección Terceira: Explotacións mineiras

Artigo 520. Réxime das autorizacións

1. As actividades mineiras quedan suxeitas á intervención municipal e autonómica, segundo o establecido nos artigos 22 e 23 da *Lei 3/2008, de 23 de maio, de ordenación da minería de Galicia* a través dos correspondentes informes preceptivos, estando condicionado o exercicio dos dereitos mineiros ao outorgamento das licenzas municipais urbanísticas e autorizacións ambientais procedentes, en conformidade coa normativa de aplicación. Sempre que se prevea que os camiños, estradas, ou bens de dominio público, vaian a ser afectados polo tránsito continuo de camións, palas ou vehículos similares de gran tonelaxe, se lle poderá esixir aos titulares da explotación un aval ou fianza antes do inicio ou concesión da actividade, que será depositado no Concello, a fin de responder dos posibles danos dos bens de dominio público.
2. As explotacións mineiras estarán suxeitas ás seguintes limitacións:

- a) Situaranse a unha distancia mínima de 500 metros aos perímetros de solo urbano ou urbanizable que figuran no Plan Xeral, a fin de evitar molestias que puideran derivarse da súa actividade (ruídos, pos, partículas, etc.).
- b) Prohíbense as explotacións mineiras en predios de superficie inferior a 10.000 m², a non ser que se realicen como consecuencia dunha ampliación sobre predios lindantes de explotacións legais en funcionamento; así, as anchuras mínimas dos predios a explotar serán de 40 metros en calquera dos seus lindes. Todo iso a fin de levar a cabo unha restauración correcta e evitar múltiples catas dispersas na orografía do terreo.

Artigo 521. Restauración ambiental

- 1. Os solicitantes da licenza urbanística, xunto ao plan anual de labores, acompañarán o correspondente anexo do plan de restauración previsto para ese mesmo exercicio. O incumprimento deste último plan, comportará a suspensión da actividade extractiva ata tanto non dea cumprimento aos traballos de restauración.
- 2. Aos movementos de terras con carácter xeral, aterraplenados, provisión de materiais, ocultación de depósitos e instalacións, así coma a calquera actividade análoga, se lles imporá como condición do outorgamento da licenza urbanística, á finalización da actividade na zona afectada, a obrigaón de restitución da topografía do terreo, as súas formas naturais, así coma a repoboación vexetal, devolvendo ao solo a súa calidade natural e condicións normais de seguridade, a fin de evitar a desfiguración da paisaxe e a súa degradación ambiental.
- 3. O Concello poderá redactar un Plan Especial de Restauración de Explotacións Mineiras ao obxecto de regular especificamente as condicións necesarias para procurar a restauración ambiental da paisaxe alterada por esas actividades extractivas, coa reutilización, no seu caso, como vertedoiros controlados.

Artigo 522. Protección das augas minerais

- 1. En conformidade co establecido na Lei 5/1995, de 7 de xuño, de regulación das augas minerais, termais, de manancial e dos establecementos balnearios da Comunidade Autónoma de Galicia, o Plan Xeral delimita o perímetro da concesión da autorización outorgada de aproveitamento de augas minerais, industriais e de manancial existentes no Concello, correspondentes ás explotacións de augas mineiro-medicinais e termais do "Balneario da Toxa", nº de rexistro PO/B/0003, sección B, do Censo Catastral Mineiro de Galicia.
- 2. Dentro de este ámbito se prohibe expresamente efectuar verquidos directos ou indirectos que podan constituír un perigo de contaminación ou degradación das citadas augas mineiro-medicinais e termais.

Capítulo 5. Protección do Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT)

Artigo 523. Normativa de aplicación

1. Será de aplicación a normativa sectorial estatal en materia de costas, Lei 22/1988, de Costas e o seu Regulamento Xeral de desenvolvemento aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de outubro, polo que se aproba o Regulamento Xeral de Costas; así coma a Lei 2/2013, de 29 de maio, de protección e uso sustentable do litoral e da modificación da Lei 22/1988, de 28 de xullo, de Costas. Así mesmo será de aplicación a Lei 4/2023, do 6 de xullo, de ordenación e xestión integrada do litoral de Galicia (LOLGA) e, en concreto, o réxime de distribución de competencias en materia de costas para o outorgamento dos títulos no dominio público marítimo-terrestre, unha vez formalizado o traspaso de funcións e servizos da Administración do Estado á Comunidade Autónoma de Galicia en materia de ordenación e xestión do litoral nese ámbito.
2. O réxime xeral de utilización do Dominio Público Marítimo Terrestre será o contido no Título III da Lei 22/1988, de Costas e concordante do citado Regulamento Xeral.
3. O réxime xeral de utilización nas zonas de servidume de tránsito, protección e acceso ao mar, así como o relativo á zona de influencia e demais limitacións sobre os terreos contiguos á ribeira do mar será o contido no Título II da Lei 22/1988, de Costas e concordante do citado Regulamento Xeral.
4. Nos terreos comprendidos no DPMT se estará, en todo caso, ao disposto no Título III da Lei 22/1988, de Costas e o seu Regulamento Xeral de desenvolvemento e nas oportunas disposicións transitorias, correspondendo á Administración do Estado o outorgamento dos títulos que habiliten para a súa ocupación ou utilización, de conformidade con dita normativa.
5. Nos terreos comprendidos na zona de servidume de tránsito (6 metros dende o límite interior da ribeira do mar) estarase, en todo caso, ao disposto no Título II da Lei 22/1988, de Costas e o seu Regulamento Xeral de desenvolvemento e nas oportunas disposicións transitorias; e en particular, no establecido no artigo 27 daquela.
6. Nos terreos comprendidos na zona de servidume de protección (cuxa extensión está determinada nos planos correspondentes dos deslindes oficiais) estarase, en todo caso, ao disposto no Título II da Lei 22/1988, de Costas e o seu Regulamento Xeral de desenvolvemento e nas oportunas disposicións transitorias; e en particular, no establecido nos artigos 24 a 26 daquela, así como nas Disposicións Transitorias 3ª e 4ª da mesma, e na Novena e Décimo terceira do Regulamento.
7. Na zona de influencia resulta de aplicación o regulado nos artigos 30 da Lei de Costas e 59 do RGC.
8. En calquera solo, con independencia da súa clasificación e cualificación urbanística, no que fora de aplicación a lexislación en materia de costas serán de aplicación, sen prexuízo de demais disposicións normativas, as seguintes limitacións establecidas na Lei 22/1988, de Costas:
 - A utilización do dominio público marítimo-terrestre regularase segundo o especificado no Título III da lei. En calquera caso, as actuacións que se expuxeran en terreos de dominio público marítimo-terrestre deberán conter correspondente título habilitante.

- Os usos na zona de servidume de protección axustaranse ao disposto nos artigos 24 e 25 da lei, debendo contar os usos permitidos nesta zona coa autorización do órgano competente autonómico.
- Deberase garantir o respecto das servidumes de tránsito e acceso ao mar establecidas nos artigos 27 e 28 da lei, respectivamente, e o cumprimento das condicións sinaladas no artigo 30 para a zona de influencia.
- As obras e instalacións existentes á entrada en vigor da Lei 22/1988, de Costas, situadas en zona de dominio público ou de servidume, regularanse polo especificado na Disposición Transitoria Cuarta da mesma.
- As instalacións da rede de saneamento deberán cumprir as condicións sinaladas no artigo 44.6 da *Lei 22/1988, de Costas* e concordantes do seu Regulamento.

9. Accesos ó mar. Obtención en caso de accesos non existentes. Reserva de servidume acceso ó mar: Servidume establecida sobre as parcelas sinaladas nos planos de Ordenación serie S04SUC para a obtención dos accesos peonís o mar dende o viario colindante. Implica a cesión dun paso a nivel da cota da beirarrúa na planta baixa da edificación. Terá un largo mínimo de 3 m e un gálibo garantido de 3,50 m.

- Acceso ó mar peonil: Paso o ámbito do DPMT para permitir un acceso peonil o mar dende o ámbito colindante. Ten un largo mínimo de 3 m.
- Acceso al mar rodado-peatonal: Paso ó ámbito do DPMT para permitir un acceso mixto vehículos-peonil ó mar dende o ámbito colindante. Ten un largo mínimo de 3 m.

A obtención dos accesos o mar non existentes en solo urbano consolidado indicados nos planos de Ordenación serie 04SUC, realizarase no trámite da licenza municipal de obra de nova construción ou de reestruturación xeral da edificación existente, establecendo como condicionante a garantía da cesión gratuita do dereito ó uso efectivo e a urbanización do devandito acceso dende o viario colindante ó ámbito do DPMT.

Os accesos indicados nos Planos de Ordenación 04SUC estarán debidamente sinalizados e abertos ó público de conformidade co art.28 da Lei de Costas.

10. As obras que se pretendan realizar nas construcións e instalacións que ocupan terreos de servidume de tránsito do DPMT, en base ó réxime transitorio da normativa de costas non poderán ser autorizadas polo órgano urbanístico competente sen que, con carácter previo, a Administración Xeral do Estado emita un informe favorable no que conste que a servidume de tránsito queda garantida.

11. Con carácter xeral, calquera edificación deberá localizarse fóra da servidume de protección do DPMT, sen prexuízo da xustificación en debida forma de que as obras e instalacións pretendidas, das non expresamente prohibidas, pola súa natureza, non podan ter outra ubicación que a contemplada na zoa de servidume de protección, ou acreditar que a través desa actuación se prestan os servizos *"necesarios ou convintes para o uso do dominio público marítimo-terrestre"*.

En todo caso, os usos permitidos na zoa de servidume de protección do DPMT estarán suxeitos á autorización da Comunidade Autónoma, sen prexuízo dos informes preceptivos regulados na normativa de Costas.

12. As obras e instalacións existentes á entrada en vigor da Ley de Costas, situadas en zoa de dominio público ou servidume, se regularán polo especificado na Disposición Transitoria Cuarta da devandita Lei. En relación as construcións identificadas dentro do DPMT,

calquera ocupación reflectida no Plan Xeral non resultará vencellante quedando condicionada ó que resulte da solicitude do título habilitante para a súa ocupación.

As instalacións da rede de saneamento deberán cumprir as condicións sinaladas no artigo 44.6 da Lei de Costas e concordantes do seu Regulamento. Os colectores ou instalacións que se sitúen no dominio público marítimo terrestre contarán con título habilitante. Aqueles que carezcan del o solicitarán, entendéndose que as determinacións do Plan Xeral relativas a estas redes de servizos non son vencellantes, quedando condicionadas ó que resulte da solicitude do título habilitante. Igualmente, as que se sitúen en servidume de protección deberán contar con autorización ou solicitala, co mesmo carácter non vencellante en tanto en cuanto non se obteña dita autorización.

Artigo 523 bis. Réxime das Construcións e Usos Preexistentes no Dominio Público Marítimo-Terrestre.

1. Ámbito de aplicación

O presente artigo é de aplicación as edificacións, construcións e instalacións existentes no Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) do termo municipal de O Grove con anterioridade á entrada en vigor da Lei 22/1988, de 28 de xullo, de Costas.

Estas construcións serán grafiadas nos planos de ordenación como Construcións en DPMT (C-DPMT), identificándose individualmente en cada plano afectado.

2. Usos

O uso existente en terreos de DPMT no momento da aprobación do presente PXOM non resultará vencellante, quedando condicionado ao que resulte da solicitude do título habilitante para a súa ocupación.

Capítulo 6. Protección contra incendios

Artigo 524. Normativa de aplicación

As construcións e instalacións no seu conxunto, e os seus materiais, deberán axeitarse como mínimo ás esixencias de protección contra o lume establecidas polo Código Técnico de Edificación (CTE), no Regulamento de seguridade contra incendios nos establecementos industriais, e polas normas de prevención de incendios por tipo de actividade que, no seu caso, sexan de aplicación. Sen prexuízo do establecido en dita normativa sectorial, serán de aplicación as seguintes condicións:

- a) *Cambios de titularidade*: Os cambios de titularidade en actividades que non impliquen un cambio de uso deberán aproveitarse para axustar o local á Normativa de Protección Contra Incendios en todo aquilo que non implique modificacións construtivas substanciais de importancia ou de difícil resolución.

- b) *Control de instalacións de protección contra incendios:* O Concello poderá solicitar a documentación acreditativa firmada por Técnico Titulado competente na que se acredite que as instalacións de protección contra incendios se dispuxeron conforme á Normativa que regula a súa instalación, debendo quedar especificadas as súas características técnicas e de funcionamento.
- c) *Información:* Os locais de especial complexidade, que se consideren como tales polos Servizos Técnicos Municipais, deberán dispoñer dun caixón accesible e xunto á entrada cos planos do local a disposición do servizo Contra Incendios Municipal.

Capítulo 7. Fomento da eficiencia enerxética

Artigo 525. Aplicación

1. Ata tanto non se aprobe unha Ordenanza Municipal específica ou outra normativa sectorial de rango superior, serán de obrigado cumprimento as disposicións contidas nesta Normativa, así como aquelas outras que fosen de aplicación.
2. As medidas de fomento da eficiencia enerxética serán de obrigado cumprimento nas “obras de nova edificación”, agás situacións excepcionais que impidan xustificadamente a súa aplicación, debendo incorporarse sistemas de captación e utilización da enerxía solar de baixa temperatura para a produción de auga quente sanitaria e quentamento de piscinas.
3. Procurarase a integración dos elementos de captación de enerxía soar no deseño das edificacións, evitando impactos visuais ou deslumeamentos en edificacións próximas. Con esta finalidade, o Concello poderá condicionar as características e situación de ditos elementos.

Artigo 526. Actividades fomentadas

1. Considéranse medidas de mellora na eficiencia enerxética e aforro, a utilización de fontes ou tecnoloxías que permitan unha mellora do rendemento enerxético á vez que contribúen directa ou indirectamente á redución das emisións contaminantes á atmosfera e sempre que supoñan unha mellora respecto a calquera limitación imposta pola normativa sectorial que lle sexa de aplicación.
2. Considéranse medidas de eficiencia enerxética a utilización de fontes de enerxía renovables no alumeado, calefacción, climatización e auga quente sanitaria, a mellora do illamento térmico das edificacións e cantas outras xustifiquense no proxecto correspondente e se consideren axeitadas polos servizos municipais competentes.

Artigo 527. Contido complementario do proxecto

De conformidade co establecido na normativa sectorial de aplicación, o proxecto técnico ou planeamento de desenvolvemento correspondente incorporará no seu contido os anexos e xustificacións correspondentes á cuantificación do aforro e mellora da eficiencia enerxética respecto á utilización de fontes convencionais, valorando no seu caso, o incremento dos custes das medidas adoptadas e sinalando en que contía se melloran os valores mínimos establecidos

Artigo 528. Procedemento

A concesión das axudas o subvencións previstas no presente capítulo, estarán condicionadas a un informe dos servizos técnicos municipais competentes, que valorarán a validez ambiental das medidas adoptadas.

Artigo 529. Incentivos e medidas de fomento

1. Os promotores de solo, propietarios de inmobles ou titulares de actividades que poñan en marcha as medidas de eficacia enerxética contidas neste capítulo, poderán beneficiarse daquelas axudas ou subvencións que estableza o Concello do Grove e a regular nas correspondentes ordenanzas fiscais.
2. Os propietarios ou promotores do solo, propietarios de inmobles ou titulares de actividades que incorporen medidas de eficiencia e aforro de enerxía nos instrumentos de planeamento de desenvolvemento ou de execución, poderán ser beneficiarios das axudas que se regulan no presente capítulo.

Capítulo 8. Fomento do aforro de auga**Artigo 530. Beneficiarios**

Os propietarios ou promotores do solo, propietarios de inmobles ou titulares de actividades que incorporen medidas de aforro de auga nos instrumentos de planeamento de desenvolvemento ou de execución, poderán ser beneficiarios das axudas que se regulan no presente capítulo.

Artigo 531. Actividades fomentadas

Consideraranse medidas de aforro de auga:

- a) A incorporación ao deseño do interior dun inmoble de sistemas que contribúan a reducir as necesidades de auga, tales como: cisternas con dobre pulsador para augas maiores e menores, instalación de atomizadores en tódalas billas, que implica un aumento da presión diminuíndo o caudal de auga necesario, e calquera outra medida que, a xuízo dos Servizos Técnicos Municipais correspondentes, contribúan realmente a dito aforro.
- b) As revisións periódicas das conducións xerais de auga dos edificios para detectar perdas, e, os arranxos precisos que eviten as mesmas.
- c) Deseñar os xardíns das urbanizacións e edificacións, utilizando en todo momento especies vexetais de probada rusticidade no clima do Grove, cuxa futura consolidación no terreo evite gastos excesivos de auga no seu mantemento.
- d) O uso de auga reciclada nas zonas verdes privadas.
- e) Todas aquelas que, se xustifiquen no proxecto correspondente e se consideren axeitadas ao fin proposto polos servizos municipais competentes.

Artigo 532. Contido complementario do proxecto

De conformidade co establecido na normativa sectorial de aplicación, o proxecto técnico ou planeamento de desenvolvemento correspondente incorporará no seu contido a cuantificación do aforro de auga respecto á situación "*sen medidas de aforro*", valorando no seu caso, o incremento dos custos das medidas adoptadas.

Artigo 533. Procedemento

A concesión das axudas ou subvencións previstas no presente capítulo, estarán condicionadas a un informe dos Servizos Técnicos Municipais competentes, que valorarán a validez das medidas de aforro de auga adoptadas.

Artigo 534. Incentivos e medidas de fomento

Os promotores de solo, propietarios de inmobles ou titulares de actividades que poñan en marcha as medidas de aforro de auga contidas neste capítulo, poderán beneficiarse daquelas axudas ou subvencións que estableza o Concello do Grove e a regular nas correspondentes ordenanzas fiscais.

Capítulo 9. Reutilización dos residuos

Artigo 535. Obxecto

O obxecto do presente capítulo é contribuír á reutilización dos residuos no marco das competencias destas normas, procurando os mecanismos que permitan unha axeitada recollida e tratamento dos cascallos xerados no termo municipal.

Artigo 536. Residuos da construción

1. Considéranse residuos da construción aqueles que teñen a súa orixe nas actividades de construción, demolición, escavación ou movementos de terra.
2. Son residuos da construción inertes aqueles que orixinados nas actividades citadas na definición anterior presentan as características de inertización descritas na Directiva 1999/31/CE relativa ao verquido de residuos. Deste modo, deben considerarse incluídos nesta categoría os seguintes materiais: terras procedentes de escavacións, desmontes, movementos de terra, etc.; rochas procedentes dos procesos anteriores, e áridos.
3. Son residuos da construción perigosos, aqueles que orixinados nas actividades citadas na primeira definición que figuran na lista de residuos perigosos, aprobada no *Real Decreto 952/1997, de 20 de xuño*, así como os recipientes e envases que os contivesen.

Artigo 537. Verquido de residuos de construción

Os promotores que xeren residuos da construción deberán entregalos para o seu depósito ou valorización a xestor autorizado quen deberá trasladalos a vertedoiro autorizado ou planta de tratamento autorizada. Os residuos perigosos xerados se separarán na propia obra do resto de residuos e entregados a xestor autorizado.

Artigo 538. Execucións de recheos

1. A execución dun recheo requirirá autorización administrativa previa do Concello do Grove, sen prexuízo do réxime de licenzas e autorizacións que lle sexan de aplicación.
2. De conformidade co exposto no parágrafo anterior, e con carácter previo á solicitude de autorización, o promotor dun recheo deberá realizar consulta previa ante o Concello en orde a verificar, aos sos efectos ambientais, a idoneidade da situación proposta, presentando documentación cuxo contido mínimo será:
 - a) Plano xeográfico de situación a escala 1:25.000.
 - b) Plano de emprazamento a escala 1:1.000 ou no seu defecto 1:5.000.
 - c) Memoria. Relación dos residuos que se admitirán no recheo, cantidades e procedencias, descrición do proceso de verquido e recheo, impactos xerados polo tráfico de camións, ruta ou rutas elixidas por estes, descrición da contorna onde se vai a efectuar o recheo e elementos máis significativos se os houbera, capacidade total e diaria de recepción de residuos, destino final do recheo e integración paisaxística, prazo de execución, orzamentos e planos.
3. Realizada a consulta previa, a fin de obter autorización para o recheo, o Concello deberá pronunciarse, aos sos efectos ambientais, sobre a adecuación ou inadecuación do recheo proposto.
4. A autorización do recheo fixará as condicións e requisitos nos que o recheo deba efectuarse e a relación de residuos que podan verse, así como o tempo de vixencia da autorización e as causas de caducidade. En todo caso, as labores relacionadas coa execución dun acondicionamento de terreo non poderán superar o tempo máximo de tres meses.
5. Os residuos admisibles en recheos e acondicionamentos de terreo serán terras procedentes de escavacións, desmontes, movementos de terra, etc., rochas procedentes dos procesos anteriores e áridos. Para utilizar outro residuo inerte da construción no recheo deberá garantirse que a permeabilidade do vaso a encher (base e lados) cumpra cos requisitos dados na Directiva 1999/31/CE para vertedoiros deste tipo residuos ($K \leq 1,0 \cdot 10^{-7}$ m/s; espesor ≥ 1 m.). Ese requisito poderá conseguirse de forma artificial.

Artigo 539. Condicións da reutilización de terras e cascallos

1. Os proxectos de urbanización en desenvolvemento dos instrumentos de planeamento contemplados no Plan Xeral, deberán, no posible, prever a utilización de materiais de terras e cascallos, na execución da rede viaria.
2. Os proxectos de obras en cuxa execución podan xerarse residuos deberán determinar a tipoloxía dos mesmos, a forma en que se xestionarán, as operacións de separación e recollida selectiva proxectadas, así coma o destino final dos mesmos, en vertedoiros controlados, plantas de recuperación ou entrega a xestor autorizado.

Artigo 540. Industrias de tratamento de residuos

Aquelas industrias cuxa actividade contribúa de forma significativa á reutilización de residuos disporán dos incentivos e medidas de fomento que regule a correspondente ordenanza fiscal.

TÍTULO III. PROTECCIÓN DO MEDIO NATURAL

Artigo 541. Medidas de protección

1. Con carácter xeral, será de aplicación a normativa vixente en materia da protección do medio natural:
 - De carácter estatal, a *Lei 42/2007, de 13 de decembro, do Patrimonio Natural e da Biodiversidade*.
 - De carácter autonómico, a *Lei 9/2001, de 21 de agosto, de conservación da natureza; así coma ao Decreto 67/2007, do 22 de marzo*, polo que se regula o Catálogo galego de árbores senlleiras, respecto do exemplar arbóreo incluído en dito catálogo co código 49 A, denominado “*Figueira do Meco*” e o *Decreto 37/2014, do 27 de marzo, polo que se declaran zonas especiais de conservación os lugares de importancia comunitaria de Galicia e se aproba o Plan director da Rede Natura 2000 de Galicia*.
2. Conxuntamente coas normativa de protección establecida neste Plan Xeral, serán de aplicación as derivadas da inclusión do ámbito denominado “Complexo Intermareal Umia-Grove” na lista do Convenio Relativo a Humedais de Importancia Internacional (RAMSAR), a súa designación como Zona de Especial Protección para as Aves (ZEPA), en desenvolvemento da Directiva Aves 79/409 CEE, relativa á Conservación das Aves Silvestres, e a súa inclusión no conxunto de Espazos Naturais Protexidos en Réxime de Protección Xeral da Comunidade Autónoma de Galicia; así coma da consideración do ámbito do “Complexo Ons- Grove”, incluído na lista de Lugares de Interese Comunitario (LIC ES 114 0004), en desenvolvemento da Directiva Hábitats 92/43 CEE (Rede Natura 2000).
3. O presente Plan Xeral establece a protección da paisaxe natural, nos diferentes ámbitos en relación cos seus valores intrínsecos, a través da Normativa Específica en Solo Rústico que está recollida no Título V do Libro Sexto destas Normas Urbanísticas.

No devandito Título establécense as condicións nas que poderán executarse as edificacións e construcións, e desenvolverse os usos e actividades permitidos de acordo aos valores a protexer e o fomento dos mesmos e da contorna rústica e natural.

Daquela, co fin de acadar a conservación da estrutura da paisaxe tradicional, teranse en conta de xeito xeral as determinacións relativas a :

- a) Protección da topografía, impedindo accións que alteren as características morfolóxicas do terreo.
- b) Protección dos couces naturais e do arborado de ribeira correspondente aos mesmos, así como regos e canles.

Con carácter xeral, calquera obra que se pretenda executar sobre dominio público hidráulico e a súa zona de policía precisarán de autorización previa e expresa do Organismo Autónomo

competente en materia de augas sexa cal sexa o tipo de solo no que se atopa tal e como establece o artigo 78 do Regulamento do Dominio Público Hidráulico.

- a) Protección de Costas e as súas Áreas de influencia.
 - b) Protección de plantacións e masa forestais
 - c) Protección de camiños do espazo rural, etc.
4. No solo rústico especialmente protexido os cerramentos non poderán ser opacos e deberán permitir o movemento natural das especies faunísticas.

TÍTULO IV. PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL

Capítulo 1. Normas xerais

Artigo 542. Ámbito de aplicación

1. Integran o Patrimonio Cultural os bens inmobles de interese artístico, histórico, arqueolóxico, arquitectónico, industrial e etnolóxico, así como os xacementos e zonas arqueolóxicas, os sitios naturais e os xardíns que teñan valor artístico, histórico ou antropológico do municipio do Grove.
2. Os bens culturais suxeitos a protección polo Plan Xeral son os incluídos no Catálogo de Bens obxecto de protección para os efectos establecidos no art. 81 LSG e na LPCG. Este inventario está concibido con carácter aberto, tendo un carácter aberto e de provisionalidade permanente que permite a inclusión de novos elementos ou achados ou a exclusión daqueles catalogados pola Plan xeral, ben sexa a instancia da Consellería de Cultura ou do Concello; calquera acto de nova inclusión ou exclusión de bens suxeitos a protección do patrimonio cultural realizárase a través dunha modificación puntual do citado plan; e requirindo para iso, informe favorable da Consellería de Cultura.
3. Calquera tipo de actuación que se pretenda levar a cabo nos elementos catalogados, deberá contar coa autorización preceptiva da Consellería competente en materia de cultura.

Artigo 543. Lexislación aplicable

Será de aplicación a *Lei 5/2016, de 4 de maio, do Patrimonio Cultural de Galicia (en adiante LPCG)* e asemade, a lexislación sectorial existente sobre a materia:

- *Lei 16/1985 de 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.*
- *Decreto 571/1963 de 14 de marzo, sobre protección dos emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de interese histórico-artístico.*
- *Decreto 449/1973 de 22 de febreiro, polo que se colocan baixo protección do Estado, os hórreos e cabazos antigos existentes en Galicia e Asturias.*
- *Decreto 3.741/1974, de 20 de decembro, polo que se declaran os gravados rupestres da provincia de Pontevedra monumentos histórico-artísticos.*
- *Decreto de 22 de abril de 1949, sobre a Protección de Castelos Españois.*

- *Decreto 199/1997 de 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.*
- *Decreto 232/2008 do 2 de outubro sobre o Inventario xeral do patrimonio cultural de Galicia.*
- *Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia (en adiante LSG)*
- *Regulamento da Lei 1/2016 (en adiante RLSG)*
- *Lei 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbana de Galicia (LRRRG)*

Artigo 544. Deber de conservación

1. As persoas propietarias, posuidoras ou arrendatarias e, en xeral, as titulares de dereitos reais sobre bens protexidos integrantes do patrimonio cultural de Galicia están obrigadas a conservalos, mantelos e custodialos debidamente e a evitar a súa perda, destrución ou deterioración. Nos edificios catalogados, o mal estado de conservación implicará medidas necesarias para a súa recuperación de conformidade co nivel de catalogación do edificio, sen que en ningún caso as reparacións a efectuar supoñan a desaparición de elementos de interese ou puideran afectar a outras partes do edificio nun estado normal de conservación.
2. De acordo con sinalado no art. 128 da LPCG son infraccións administrativas en materia de protección do patrimonio cultural:
 - Infracción leve: O incumprimento do deber de conservación previsto no art. 32 da LPCG cando del non deriven danos graves e irreparables para os bens protexidos.
 - Infracción grave: A destrución ou danos graves e irreparables para bens declarados de interese cultural ou catalogados, polo incumprimento do deber de conservación previsto no art. 32 da LPCG.
 - Infracción moi grave: A destrución ou dano xeneralizado grave e irreparable dun ben declarado de interese cultural ou catalogado.

Artigo 545. Plans, programas e proxectos con incidencia sobre o territorio

De conformidade co art. 34 da LPCG, os plans especiais de protección e o planeamento de desenvolvemento ou calquera outro que poida supoñer unha afección ao patrimonio cultural pola súa incidencia sobre o territorio, deberán ser sometidos ao informe da consellaría competente en materia de patrimonio cultural, que establecerá as medidas protectoras, correctoras e compensatorias que considere necesarias para a salvagarda do patrimonio cultural afectado, sen prexuízo das súas competencias para a posterior autorización das intervencións que puideren derivar dos documentos en trámite.

Artigo 546. Contornos da protección

1. Na documentación gráfica do Plan Xeral, sinálanse os contornos de protección específicos para os elementos catalogados, en función das súas características.
Dentro destes contornos de protección, será preciso informe previo da Consellería competente en materia de cultura, que terá carácter vinculante para a realización de calquera das actividades enumeradas no artigo 142 da LSG. Ós contornos de protección

para os elementos puntuais, cando non estean expresamente grafadas nos planos de protección, dentro das cales é necesaria a autorización antes sinalada, serán as que se citan a continuación, nas que se aplicaran as Ordenanzas de Protección do Patrimonio que lles sexan de aplicación segundo o grafado nos planos. Estarán constituídas por unha franxa con unha profundidade medida desde o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe.

2. Os contornos de protección para os elementos puntuais, cando non estean expresamente grafadas nos planos de protección, dentro das cales é necesaria a autorización antes sinalada, serán as que se citan a continuación:
 - a) 20 metros para os elementos singulares do patrimonio etnolóxico como hórreos, cruceiros e petos de ánimas, pombais, alvarizas, pesqueiras, muíños, foxos de lobo ou chozos.
 - b) 30 metros no caso de vías culturais.
 - c) 50 metros cando se trate de bens integrantes da arquitectura tradicional.
 - d) 100 metros cando se trate de bens integrantes do patrimonio arquitectónico, xa sexa relixioso, civil ou militar, e do patrimonio industrial.
 - e) 200 metros en bens integrantes do patrimonio arqueolóxico.
3. Os contornos de protección subsidiarios establecidos no punto anterior reduciranse nos solos urbanos ou de núcleo rural común ata:
 - a) A propia parcela ou o espazo público no que se encontre o ben ata unha distancia de 20 metros para bens integrantes do patrimonio etnolóxico e da arquitectura tradicional.
 - b) As parcelas e edificacións que constitúen os límites do trazado das vías culturais.
4. Cando varios elementos singulares se articulan nun conxunto, a área de protección trazarase a partir dos elementos máis exteriores do conxunto, comprendendo a totalidade do conxunto.
5. Fóra das áreas de protección delimitadas, en calquera terreo onde apareza un xacemento ou indicios razoables da súa existencia, o Concello ordenará a paralización das obras que se estiveran realizando, dando conta a consellería competente na materia de patrimonio cultural para que adopte as medidas de protección que establece a lexislación vixente.

Artigo 547. Autorizacións

1. As intervencións que se pretendan realizar en bens de interese cultural ou catalogados, así como, de ser o caso, no seu contorno de protección, terán que ser autorizadas pola consellaría competente en materia de patrimonio cultural, coas excepcións que se establecen na LPCG, podendo condicionar os proxectos construtivos na súa integridade.

A utilización dos bens declarados de interese cultural ou catalogados quedará subordinada a que non se poñan en perigo os valores que aconsellan a súa protección, polo que os cambios de uso substanciais deberán ser autorizados pola consellaría competente en materia de patrimonio cultural.

2. Estas autorizacións teñen carácter independente de calquera outra autorización, licenza ou trámite previo á execución das intervencións.

3. A consellaría competente en materia de patrimonio cultural poderá ordenar a suspensión de calquera intervención non autorizada nun ben de interese cultural ou catalogado para o cumprimento dos fins previstos na LPCG.
4. Entenderase denegada a autorización da intervención en bens de interese cultural ou catalogados ou, de ser o caso, nos seus contornos de protección se a consellaría competente en materia de patrimonio cultural non resolve de forma expresa no prazo de tres meses.

Artigo 548. Modelos de intervencións

As intervencións nos bens materiais protexidos se clasifican nos seguintes tipos:

- a) Investigación: accións que teñan como obxectivo ampliar o coñecemento sobre o ben ou o seu estado de conservación e que afecten directamente o seu soporte material. Inclúe as accións e procedementos necesarios para elaborar un diagnóstico e caracterizar os materiais e os riscos que afectan o ben.
- b) Valorización: medidas e accións sobre os bens culturais ou o seu ámbito próximo que teñan por obxecto permitir a súa apreciación, facilitar a súa interpretación e acrecentar a súa difusión, especialmente no ámbito educativo, e a súa función social.
- c) Mantemento: actividades cotiás, continuas ou periódicas de escasa complexidade técnica sobre o soporte material dos bens ou o seu ámbito próximo para que manteñan as súas características, funcionalidade e lonxevidade, sen que se produza ningunha substitución ou introdución de novos elementos. Procedementos e actuacións de monitorización que teñan por obxecto realizar o seguimento e medición das lesións, dos axentes de deterioración ou dos posibles factores de risco, e os dirixidos a implantar e desenvolver accións de conservación preventiva.
- d) Conservación: medidas e accións dirixidas a que os bens conserven as súas características e os seus elementos en adecuadas condicións, que non afecten a súa funcionalidade, as súas características formais ou o seu soporte estrutural, polo que non supoñerán a substitución ou a alteración dos seus principais elementos estruturais ou de deseño, pero si actuacións no seu ámbito co obxecto de evitar as causas principais da súa deterioración.
- e) Consolidación: accións e medidas dirixidas ao affianzamento, o reforzo ou a substitución de elementos danados ou perdidos para asegurar a estabilidade do ben, preferentemente co uso de materiais e elementos da mesma tipoloxía que os existentes, ou con alteracións menores e parciais dos seus elementos estruturais, respectando as características xerais do ben.
- f) Restauración: accións para restituír o ben ou as súas partes ao seu debido estado, sempre que se dispoña da documentación suficiente para coñecelo ou interpretalo, con respecto aos seus valores culturais. A restauración pode implicar a eliminación de elementos estraños ou engadidos sen valor cultural ou a recuperación de elementos característicos do ben, conservando a súa funcionalidade e estética.

Rehabilitación: accións e medidas que teñan por obxecto permitir a recuperación dun uso orixinal perdido ou novo compatible cos valores orixinais dun ben ou dunha parte del, que poden supoñer intervencións puntuais sobre os seus elementos característicos e, excepcionalmente e de maneira xustificada, a modificación ou a introdución de novos elementos imprescindibles para garantir unha adecuada adaptación aos requirimentos

funcionais para a súa posta en uso. Inclúense as accións destinadas á adaptación dos bens por razón de accesibilidade.

- g) Reestruturación: accións de renovación ou transformación en inmobles nos que non se poida garantir o seu mantemento ou o seu uso polas súas malas condicións de conservación ou por deficiencias estruturais e funcionais graves e que poden supoñer unha modificación da súa configuración espacial e a substitución de elementos da súa estrutura, acabado ou outros determinantes da súa tipoloxía, cun alcance puntual, parcial ou xeral.
- h) Ampliación: accións destinadas a complementar en altura ou en planta bens inmobles existentes con criterios de integración compositiva e coherencia formal compatibles e respectuosos cos seus valores culturais preexistentes.
- i) Reconstrución: acción destinada a completar un estado previo dos bens arruinados utilizando partes orixinais destes cuxa autenticidade poida acreditarse. Por razóns xustificadas de recomposición, interpretación e correcta lectura do valor cultural ou da imaxe do ben admitiranse reconstrucións parciais de carácter didáctico ou estrutural, que afecten elementos singulares perfectamente documentados.

Artigo 549. Niveis de protección

1. Os bens integrantes do patrimonio arquitectónico, industrial ou etnolóxico, segundo o diferente alcance da protección, derivada da relevancia do seu valor cultural e do seu estado de conservación, clasifícanse nos seguintes niveis:
 - a) Protección integral: conservación íntegra dos bens e de todos os seus elementos e compoñentes nun estado o máis próximo posible ao orixinal desde a perspectiva de todos os valores culturais que conforman o interese do ben, respectando a súa evolución, transformacións e contribucións ao longo do tempo.
 - b) Protección estrutural: conservación dos elementos máis significativos e relevantes dos bens, así como daqueles que resulten máis característicos tipoloxicamente ou que sexan obxecto dunha concreta apreciación cultural.
 - c) Protección ambiental: conservación dos aspectos máis visibles e evidentes dos bens que, malia non presentaren un interese individual destacable, conforman o ambiente dun lugar de forma homoxénea e harmoniosa.
2. Aos bens declarados de interese cultural correspóndelles sempre unha protección integral, sen prexuízo dos diferentes niveis de protección que correspondan a algún dos elementos singulares que compoñen en conxunto o ben de carácter territorial.
3. Os bens inmobles catalogados están todos eles incluídos nalgún dos niveis de protección descritos neste artigo, en función dos seus valores concretos.

Artigo 550. Actuacións autorizables segundo os niveis de protección

De conformidade co art. 42 LPCG serán:

1. Actuacións autorizables en bens con protección integral:
 - a) As de investigación, valorización, mantemento, conservación, consolidación e restauración.

- b) As de rehabilitación poderán autorizarse sempre que o proxecto de intervención garanta a conservación dos valores culturais protexidos e que se trate de adaptacións necesarias para adecuar o uso orixinal aos condicionantes actuais de conservación, seguridade, accesibilidade, confortabilidade ou salubridade ou para adecuar o ben a un novo uso compatible cos seus valores culturais que garanta a súa conservación e o acceso público a el.
 - c) As ampliacións dun ben inmovible, exclusivamente en planta, no marco dunha actuación de rehabilitación, con carácter complementario a esta, sempre que resulten imprescindibles para desenvolver o uso proposto e se resolvan como volumes diferenciados.
 - d) As de reconstrución, de xeito excepcional, cando se utilicen partes, elementos e materiais orixinais dos que se poida probar a súa autenticidade e posición orixinal.
2. Actuacións autorizables en bens con protección estrutural:
- a) As de investigación, valorización, mantemento, conservación, restauración, consolidación e rehabilitación.
 - b) As de reestruturación puntual ou parcial poderán autorizarse se a través do proxecto de intervención se xustifica a súa necesidade de forma específica e documentada e se se reducen a un alcance limitado sobre os elementos irrecuperables, que deberán ser substituídos por elementos análogos ou coherentes cos orixinais.
 - c) As ampliacións, en planta e en altura, dun ben inmovible no marco dunha actuación de rehabilitación, con carácter complementario a esta, sempre que resulten imprescindibles para desenvolver o uso proposto e que no seu deseño se conserven a súa concepción e o seu significado espacial.
 - d) As de reconstrución, de forma excepcional, cando se utilicen partes, elementos e materiais orixinais cuxa autenticidade e posición orixinal se poidan probar.
3. Actuacións autorizables en bens con protección ambiental:
- a) As de investigación, mantemento, conservación, consolidación, restauración, rehabilitación e reestruturación parcial ou total.
 - b) As de ampliación, sempre que non supoñan unha deterioración ou destrución dos valores culturais que aconsellaron a súa protección.

En cada nivel de protección poderá ser autorizado excepcionalmente pola consellaría competente en materia de patrimonio cultural outro tipo de intervencións distinto ao establecido de forma xeral, nos casos en que se analicen de forma pormenorizada as características e condicións de conservación do ben e o seu contorno de protección, os valores culturais protexidos e as melloras funcionais, sempre que o proxecto de intervención xustifique a súa conveniencia en prol dun maior beneficio para o conxunto do patrimonio cultural.

Artigo 551. Criterios de intervención nos bens

As actuacións que se leven a cabo sobre os bens declarados de interese cultural e catalogados seguirán os criterios seguintes:

- a) Salvagarda dos seus valores culturais e conservación, mellora e, de ser o caso, utilización adecuada e sustentable.

- b) Respecto polas súas características esenciais e polos aspectos construtivos, formais, volumétricos, espaciais e funcionais que os definen. Procurarase sempre a aplicación do criterio de mínima intervención nos bens artísticos.
- c) Conservación das contribucións de todas as épocas existentes no ben. Excepcionalmente poderá ser autorizada a eliminación dalgunha contribución de épocas pasadas no caso de que supoña unha degradación comprobada do ben e de que a dita eliminación sexa necesaria para permitir a súa adecuada conservación e a súa mellor interpretación histórica e cultural. As partes eliminadas quedarán debidamente documentadas.
- d) Preferencia pola utilización de técnicas e materiais tradicionais.
- e) Compatibilidade dos materiais, produtos e técnicas empregados na intervención cos propios do ben e os seus valores culturais e pátinas históricas.
- f) Discernimento da adición de materiais e técnicas empregados, evitando as adicións miméticas que falseen a súa autenticidade histórica.
- g) Reversibilidade das accións de forma que poida recuperarse o estado previo á intervención. Este criterio será prioritario ao deseñar actuacións de conservación e restauración.
- h) Compatibilidade do seu uso coa conservación dos valores que motivaron a súa protección.
- i) Non se utilizarán ou aplicarán técnicas e materiais agresivos coas pátinas de valor cultural e cos materiais orixinais ou incompatibles coa debida conservación dos bens.

Artigo 552. Réxime de intervención no contorno de protección

As intervencións que se realicen no contorno de protección dos bens declarados de interese cultural e catalogados deberán contar coa autorización da consellaría competente en materia de patrimonio cultural cando teñan por obxecto:

- a) Novas construcións e instalacións de carácter definitivo ou provisional.
- b) As intervencións de calquera tipo que se manifesten cara ao espazo exterior público ou privado das edificacións existentes.
- c) As actuacións que afecten a estrutura parcelaria, os elementos configuradores característicos da estrutura territorial tradicional, os espazos libres e a topografía característica do ámbito, incluídos os proxectos de urbanización.
- d) A implantación ou os cambios de uso que poidan ter incidencia sobre a apreciación dos bens no territorio, incluídas as cortas e as repoboacións forestais.
- e) As remocións de terras de calquera tipo no contorno de protección dos bens integrantes do patrimonio arqueolóxico.

As restantes intervencións no contorno de protección non necesitarán autorización previa ao outorgamento de licenza, ben que deberán ser coherentes cos valores xerais do contorno.

Artigo 553. Criterios específicos de intervención no contorno de protección

1. O contorno de protección debe manterse cos seus valores ambientais, polo que as intervencións que se realicen deben resultar harmoniosas coas condicións características do ámbito. Deberán procurar a súa integración en materiais, sistemas construtivos, volume,

tipoloxía e cromatismo, así como garantir a contemplación adecuada do ben.

2. En concreto, teranse en conta os seguintes criterios específicos, sen prexuízo da aplicación de criterios de viabilidade para a implantación e desenvolvemento de intervencións e actividades:
 - a) Procurarase evitar os movementos de terras que supoñan unha variación significativa da topografía orixinal do contorno.
 - b) Procurarase a súa compatibilidade cos elementos configuradores da estrutura territorial tradicional, como son a rede de camiños, os muros de peche, as sebes, as tapias, os noiros e outros semellantes.
 - c) Empregaranse materiais, solucións construtivas e características dimensionais e tipolóxicas en coherencia co ámbito en calquera tipo de intervencións.
 - d) Manteranse preferentemente a estrutura e a organización espacial do contorno, coa conservación xeral das aliñacións e rasantes.
 - e) Procurarase e valorarase a integración e compatibilidade dos usos e costumes tradicionais e característicos configuradores do ambiente cos de nova implantación.
 - f) Facilitarase a implantación de actividades complementarias compatibles cos valores culturais dos bens que garantan a continuidade do seu mantemento co establecemento de novos usos.

Artigo 554. Coordinación de actuacións

As administracións competentes en materia de protección de bens culturais e o Concello coordinarán as súas competencias respectivas para o mellor desenvolvemento das determinacións deste Plan Xeral. As administracións competentes en materia de protección de bens culturais e de espazos naturais protexidos polo Plan, velarán pola observancia das determinacións contidas neste e asesorarán ao Concello para a súa mellor aplicación. De acordo ao disposto no art. 70 LSG, poderán redactarse Plans Especiais para o mellor cumprimento destas determinacións.

Capítulo 2. Patrimonio Arqueolóxico

Artigo 555. Marco legal e ámbito

1. Os restos arqueolóxicos existentes regularanse a través destas Normas Urbanísticas, da *Lei 16/1985, de 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español*, dos *Reais Decretos 111/1986, de 10 de xaneiro*, de desenvolvemento parcial da Lei antes mencionada, e *64/1994, de 21 de xaneiro* polo que se modifica o *Real Decreto 111/1986* e da *Lei 5/2016, de 4 de maio, do Patrimonio Cultural de Galicia (LPCG)* e do *Decreto 199/1997, de 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia*, así como por demais lexislación que fora de aplicación.
2. O ámbito de aplicación destas Normas corresponde con aquelas áreas do termo municipal do Grove nas que existen detectados ou se presume a existencia de xacementos de carácter arqueolóxico.

3. Aos efectos da súa localización no termo municipal sinálanse na documentación gráfica do Plan Xeral, e nas Fichas individualizadas correspondentes que integran o Catálogo de Patrimonio Cultural deste Plan Xeral como parte integrante da súa Normativa de aplicación.
4. O termo municipal do Grove conta cos xacementos arqueolóxicos que se catalogan neste Plan Xeral por estar incluídos no Inventario de Xacementos Arqueolóxicos da DXPC, correspondendo coa seguinte relación na que se expresa o código de identificación da Ficha correspondente do Catálogo de Patrimonio (AQ/Nº), a súa localización, a denominación do xacemento e a súa referencia no Inventario.

Nº IDENTIFICACIÓN	Lugar - Parroquia	BEN PROTEXIDO
AQ/001	Cantodorxo	Castro de Punta de Cantodorxo
	San Martiño	GA36022001
AQ/002	Praia de Lobaxeira	Currelos do Monte
	San Martiño	GA36022002
AQ/003	A Gandariña	Veiga Grande
	San Vicente	GA 36022003
AQ/004	Praia de Castriño	O Castriño
	San Vicente	GA 36022005
AQ/005	Praia de Carreiro	Adro Vello
	San Vicente do Grove	GA 36022004
AQ/006	Feáns	Mámoa de Feáns
	San Vicente	GA36022008
AQ/007	Nartallo	As Moutas de Nartallo
	San Vicente	GA36022006
AQ/008	Con da Siradella	Castro do Monte da Siradella- Monte do Castro
	San Vicente	A36022007
AQ/009	Praia de Moreira	Achado de Punta Moreiras
	San Vicente do Grove	GA36022010
AQ/010	Praia de Barreiriño	Achado Calcolítico de Adro Vello
	San Vicente	AC36022003
AQ/011	Con do Loureiro	Mámoa do Con do Loureiro
	San Vicente	GA36022009

Artigo 556. Normas xerais

1. Estas Normas teñen por obxecto a protección e conservación do patrimonio arqueolóxico no ámbito do termo municipal do Grove, sen prexuízo de lexislación ou normativa aplicable.
2. O Plan Xeral incorpora no seu Catálogo de Patrimonio a relación de restos arqueolóxicos que se consideran integrantes do patrimonio arqueolóxico e que están incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia. Dada a imposibilidade dun coñecemento exhaustivo dos restos arqueolóxicos existentes no subsolo do conxunto histórico ata o seu definitivo descubrimento, os ámbitos de protección establecidos deben considerarse como elementos de traballo non definitivos, abertos a posibles correccións e ampliacións conforme se determine no Inventario ou segundo achados arqueolóxicos realizados.
3. Os actos suxeitos a tramitación de licenza municipal, e outras actividades que supoñan remoción de terras, e que poidan afectar ao substrato arqueolóxico, deberán respectar a

seguinte tramitación sen menoscabo doutras autorizacións necesarias, de acordo coa lexislación urbanística e sectorial vixente.

Artigo 557. Tramitación simplificada

De forma excepcional, cando exista risco de destrución inmediata de restos arqueolóxicos, ou as obras se deban a emerxencias ou causas de forza maior, a Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural poderá autorizar, por procedemento simplificado, a realización da intervención arqueolóxica necesaria, segundo o establecido na lexislación vixente.

Artigo 558. Achados non previsibles

Tanto nas obras realizadas fóra dos lugares, enclaves ou delimitacións con protección arqueolóxica especificadas, como naqueles que tendo protección contasen co informe previo no que se presuma esperanza de achado ou se desen por concluídas as extraccións, aparezan restos, vestixios, elementos ou particularidades que infundan razoable sospeita do seu carácter arqueolóxico, procederase a súa paralización cautelar, informando do achado ou circunstancia á Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural e ao Concello, a este último para o coñecemento e consideración respecto dos prazos de execución das obras e demais condicións que poidan estar contidas na licenza e que, de maneira fortuíta, teñan que incumprirse pola paralización dos traballos.

O ocultamento de achados arqueolóxicos, vestixios, pezas, ou elementos que se presupoñan constituíntes do Patrimonio Cultural de Galicia responsabilizará aos que así procedan en atención á lexislación vixente e en concordancia co contido do art. 46 da Constitución.

Artigo 559. Regulación da protección a aplicar. Réxime de Usos e Actuacións.

1. Aos efectos da protección do patrimonio arqueolóxico no ámbito do Plan Xeral establécense os seguintes graos de protección para cada unha das Áreas arqueolóxicas incluídas no Catálogo de Patrimonio, que atendendo á información documental e histórica dispoñible así coma aos restos materiais apreciáveis de cada xacemento arqueolóxico:

GRAO I: Área de Protección Integral - BIC.

É o máximo grao de protección e aplícase a todos os xacementos declarados Ben de Interese Cultural (B.I.C.) que forman parte do patrimonio histórico.

A LPCG no seu art. 55 establece a obriga de redactar un Plan Especial de Protección para os lugares declarados BICs. Mentres non se redacta este plan, a categoría de protección para estes xacementos será a que fai referencia este apartado, completada sempre co grao de protección II para o seu contorno.

Usos autorizados.

Aqueles que teñan como finalidade evidente o seu melloramento, conservación, consolidación ou investigación. Estes usos restrinxidos estarán rexidos pola LPCG.

Así mesmo nesta zona non se poderán realizar construcións, tendidos, conducións ou instalacións aéreas ou subterráneas, escavacións, recheos, movementos de terras,

plantación e arrincamento de árbores, roturacións profundas, nin aperturas de pozos e minas.

GRAO II:

Aplicarase a todo o solo rústico de protección patrimonial que vén delimitado nos planos de ordenación e no catálogo de bens patrimoniais como xacementos arqueolóxicos.

Dentro deste grao cómpre distinguir:

Grao II-1. Área de Protección Integral

O seu límite está definido polas estruturas evidentes do xacemento nas que os elementos arquitectónicos ou arqueolóxicos testemuñan a existencia dun xacemento arqueolóxico.

Usos autorizados.

Aqueles que teñan como finalidade evidente o seu melloramento, conservación, consolidación ou investigación. Estes usos restrinxidos estarán rexidos pola LPCG.

Así mesmo nesta zona non se poderán realizar construcións, tendidos, conducións ou instalacións aéreas ou soterradas, escavacións, recheos, movementos de terras, plantación e arrinque de árbores, roturacións profundas do terreo, nin apertura de pozos e minas.

Cando dentro dos ámbitos sinalados nesta categoría existan vivendas que no momento da aprobación da presente normativa estean xa construídas permitírase a realización de obras tendentes ao mantemento das condicións de habitabilidade das mesmas, sempre previo informe vinculante do organismo competente da Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural.

Grao II-2. Contorno de Protección

É unha área exterior definida arredor do perímetro máis exterior á zona de protección integral.

Cando varios elementos singulares se articulen nun conxunto, a área de protección trazarase a partires dos elementos máis exteriores do mesmo e abranguerá a súa totalidade. O seu ámbito de aplicación aparece reflectido en planos de ordenación.

Usos autorizados e Condicións de edificación.

Área II-2: Os usos nesta zona son os específicos para cada caso concreto, dependendo do establecido na ordenanza urbanística para o tipo de chan en que se atope a contorna, e dos factores arqueolóxicos e patrimoniais do xacemento. Mentres non se prexudique a contorna do xacemento ou cando este se atopase moi deteriorado, admitírase a edificación de nova planta segundo o establecido na ordenanza urbanística para o tipo de chan en que se atopen. Toda solicitude de licenza neste ámbito seguirá a tramitación establecida nesta normativa sempre previo informe vinculante do organismo competente da Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural podendo condicionar os proxectos construtivos na súa integridade.

GRAO III

Aplicarase este grao de protección a aqueles xacementos que posúen un deficiente estado de conservación. Igualmente aplicarase naquelas zonas nas que existan indicios suficientes que fagan pensar na posible existencia de restos arqueolóxicos, así como naqueles nos que se tiveran producido achados de materiais arqueolóxicos.

O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía do Plan Xeral coa sinalización da súa localización, así como no correspondente ficheiro individualizado do Catálogo.

Usos autorizados.

Os usos nesta zona son os específicos para cada caso concreto, dependendo do establecido na ordenanza urbanística para o tipo de chan en que se atope a contorna, e dos factores arqueolóxicos e patrimoniais do xacemento. Admitirase a edificación de nova planta segundo o establecido na ordenanza urbanística para o tipo de chan en que se atopen. Toda solicitude de licenza seguirá o procedemento establecido nesta normativa.

2. Os xacementos suxeitos a cada un dos distintos graos de protección aparecen detallados nas Fichas do apartado do Patrimonio Arqueolóxico que se inclúe no Catálogo do Plan Xeral.
3. Todas aquelas actuacións ou actividades urbanísticas nas Áreas arqueolóxicas incluídas no Catálogo de Patrimonio estarán suxeitas á autorización previa e vinculante da consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Artigo 560. Normas de actuación e protección

1. Calquera nova actuación (uso, construción ou instalación) ou modificación nas condicións das existentes que se propoña, que de acordo coa normativa establecida neste Plan Xeral sexa autorizable nestas áreas arqueolóxicas, requirirá o informe favorable da Consellería competente en materia de cultura, de carácter vinculante, previo á tramitación da licenza municipal, que garanta a catalogación e conservación dos restos arqueolóxicos existentes.
2. Sen prexuízo do establecido no *Decreto 199/1997, de 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia* e demais lexislación en materia de protección do patrimonio arqueolóxico, e con vistas a regular o desenvolvemento das obras de calquera natureza que impliquen remocións do subsolo nas áreas arqueolóxicas definidas no artigo 387 destas Normas, establécense as seguintes normas específicas de actuación e protección, sendo, en calquera caso, necesaria a autorización previa e expresa da Consellería competente en materia de cultura.

Artigo 561. Normas de Inspección e Conservación

1. En calquera tipo de obra dentro do ámbito do Plan Xeral onde se realicen movementos de terra que afecten ao subsolo, o Concello poderá realizar inspección de vixilancia cuxos resultados poderán ser comunicados á Consellería competente en materia de cultura. Se durante o transcurso das obras apareceran restos arqueolóxicos, aplicaranse as disposicións legais e regulamentarias vixentes, sendo de aplicación as normas de actuación e protección establecidas para a Área de Contorno, debendo paralizarse as obras.
2. Prohíbense os usos do solo que sexan incompatibles coas características das áreas de protección arqueolóxica establecidas, calquera tipo de obra que implique grandes movementos de terra antes da verificación do seu interese arqueolóxico, así coma os verquidos de cascallos e lixo.
3. En áreas nas que se descubran restos arqueolóxicos, o criterio a seguir será o da conservación dos xacementos para a súa investigación e documentación, de forma que só podan verse modificadas por posteriores actuacións de interese público. Así, cando a

actuación afecte a espazos libres e zonas verdes do Plan Xeral, procurarase a integración dos restos arqueolóxicos descubertos en ditos ámbitos, coa cualificación de Sistemas Xerais ou de dotacións locais.

4. O financiamento das actividades arqueolóxicas e dos informes correspondentes serán a cargo do promotor das obras, sen prexuízo do establecido a este respecto na lexislación aplicable.
5. O promotor dunha obra na que aparezan restos arqueolóxicos deberá permitir o acceso ao lugar das persoas encargadas do seguimento arqueolóxico, da maquinaria necesaria e daquelas que puideran realizar, por parte da Administración, a inspección de tales actividades. Tamén, deberá garantir que os soares obxecto de actividades arqueolóxicas estean correctamente valados e libres de cascallos e lixo con anterioridade ao comezo dos traballos.
6. Ante a aparición de restos arqueolóxicos, o Concello poderá impoñer, se o considera necesario, modificacións no proxecto obxecto de licenza de obra.
7. Se no proxecto obxecto de licenza de obras incluídas nas áreas arqueolóxicas establecidas no Plan Xeral se contemplará a demolición ou derribo, parcial ou total, da edificación existente sen afección a restos arqueolóxicos e estas actuacións foran necesarias ademais para a correcta execución das escavacións arqueolóxicas, poderá outorgarse licenza de demolición ou derribo, quedando supeditada a concesión da licenza de obra á realización das actividades arqueolóxicas necesarias.
8. 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. As infraccións á presente ordenanza serán consideradas infraccións urbanísticas graves e non serán, en ningún caso, tipificadas como anexas con outras infraccións cometidas.

Capítulo 3. Patrimonio Arquitectónico e Industrial

Artigo 562. Ámbito de aplicación

1. Estas Normas son de aplicación a aqueles edificios que forman parte do patrimonio arquitectónico e industrial, e que deben ser obxecto de medidas específicas de protección, a fin de evitar a desaparición ou transformación deste patrimonio edificado. Recóllense no Catálogo de Patrimonio Cultural deste Plan Xeral e se apuntan expresamente en fichas individualizadas. A situación dos bens protexidos recóllese na documentación gráfica do Plan Xeral e nas Fichas correspondentes do Catálogo de Patrimonio (AT/Nº) e (IN/Nº).
2. En todos aqueles aspectos non regulados por estas Normas de Protección, serán de aplicación as normas contidas na *Lei 16/1985, de 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español, dos Reais Decretos 111/1986, de 10 de xaneiro, de desenvolvemento parcial da Lei antes mencionada, e 64/1994, de 21 de xaneiro polo que se modifica o Real Decreto 111/1986 e da Lei 5/2016, de 4 de maio, do Patrimonio Cultural de Galicia (LPCG)*, así como á lexislación de aplicación.

3. As determinacións relativas á protección dos elementos de patrimonio arquitectónico e industrial axústanse ao establecido no Capítulos II e Capítulo V do Título VII da LPCG.

Artigo 563. Normas xerais de intervención

1. As Normas de protección contidas nestas Normas Urbanísticas serán de aplicación sobre o conxunto dos bens inmobles do patrimonio arquitectónico e industrial que se sinalan na documentación do Catálogo deste Plan Xeral.
2. Estas normas de protección afectarán tamén aos demais elementos (peches, xardíns, espazos libres de parcela, arborado, etc.) da parcela que contén a edificación catalogada, agás indicación expresa en contra que se estableza na ficha correspondente do Catálogo de Patrimonio.
3. De acordo co establecido na LPCG, calquera intervención que pretenda realizarse nun inmovible declarado Ben de Interese Cultural (BIC) ou catalogado deberá de ser autorizada pola Consellería pola Consellería competente en materia de cultura, con carácter previo á concesión da licenza municipal.
4. O Concello poderá outorgar a exención do pago de exaccións municipais e incluso conceder subvencións para obras particulares, cando así o aconsellen as circunstancias. As obras favorecidas con tales axudas quedarán sometidas a inspeccións técnicas especiais dos Servizos Municipais correspondentes.
5. A realización de actuacións que vaian alén do deber de conservación contarán co apoio do organismo ou Administración que as ordene, con arranxo á lexislación urbanística.

Artigo 564. Relación co planeamento vixente

1. As presentes Normas de Protección teñen por obxecto desenvolver e completar a regulación particularizada dos usos e clases de obras admisibles e dos requisitos específicos de tramitación de licenzas para os edificios catalogados.
2. Os bens de interese cultural e catalogados, incluídas as parcelas protexidas onde se atopan non quedarán incluídos na declaración de fóra de ordenación.

Artigo 565. Ruínas e demolicións

1. De conformidade co artigo 54 da LPCG, tras incoar un expediente de declaración de ruína, nos termos previstos na normativa urbanística, dalgún ben inmovible declarado de interese cultural, a Consellería competente en materia de patrimonio intervirá como interesada en dito expediente, e deberán serlle notificadas a apertura e as resolucións que se adopten no expediente. Se establece expresamente a obriga de comunicar á Consellería competente en materia de patrimonio cultural a incoación dos expedientes de declaración de ruína de inmobles catalogados.
2. En ningún caso se poderá demoler total ou parcialmente o inmovible sen a autorización da Consellería competente en materia de patrimonio cultural, sen que a declaración de ruína vencelle a consellaría para autorizar a demolición.
3. No suposto de que a situación de ruína supoña un perigo inminente de danos para as persoas, a entidade que incoase o expediente de ruína deberá adoptar as medidas

oportunas para evitar os danos. Tomaranse as medidas necesarias que garantan o mantemento das características e dos elementos singulares do edificio, que non poderán incluír máis demolicións que as estritamente necesarias, e observaranse os termos previstos na resolución da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

4. O incumprimento das medidas sinaladas no número anterior, que provoque un agravamento na situación do ben, comportará a obriga para persoa titular da propiedade de repoñer o ben ao seu debido estado.

Artigo 566. Condicións da edificación

1. No caso de obras de restauración, conservación, consolidación ou rehabilitación, o volume será o edificado.
2. Nos casos de obras de reestruturación, a edificabilidade será a fixada por aplicación das Normas Particulares deste Plan Xeral, tendo en conta, para o caso de reestruturacións parciais ou puntuais, a posibilidade de que a normativa de protección da Lei, do planeamento ou a Ficha correspondente do inmovible estenda a protección á totalidade das fachadas do edificio e a súa cuberta ou a outros elementos do inmovible que poidan ser afectados pola alteración da edificabilidade.
3. As aliñacións exteriores serán as correspondentes ás liñas de fachadas exteriores da edificación existente, que prevalecerá, en caso de desconformidade, sobre a aliñación sinalada nos planos de Ordenación e Xestión do Plan Xeral.
4. As obras nas plantas baixas dos edificios catalogados non alterarán a estrutura e composición da fachada, debendo integrarse na mesma, respectándose os ocos orixinais na súa proporción e situación; e nos casos en que se alterasen de maneira significativa, esixírase a restitución ao estado orixinario.
5. Sen prexuízo do establecido nas Normas de Edificación deste Plan Xeral, nas fachadas exteriores ou visibles dende o espazo público dos edificios catalogados non se poderán colocar carteis ou anuncios, agás nos ocos existentes de plantas baixas de edificios con Protección Ambiental, nos que se poderán ensartar anuncios e letreiros que non excedan de sesenta (60) centímetros de altura e non supoñan, a xuízo do Concello, afección negativa aos valores que se pretenden protexer. Será de obrigado cumprimento a normativa municipal específica que, no seu caso, apróbase para o deseño e regulación destes elementos.
6. O deseño e instalación de marquesiñas, toldos, mostras e banderíns sobre os bens do Catálogo e os seus contornos de protección está sometido á autorización previa e preceptiva da consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Artigo 567. Réxime de usos

1. Tódolos elementos edificados que estean sometidos a un réxime específico de protección axustaranse, no que se refire ós usos permitidos nos mesmos, ás condicións de uso que prevé a correspondente zona de ordenanza onde quede incluído o ben protexido en cuestión.

2. Os cambios de uso substanciais que se pretendan realizar en edificios catalogados ou declarados BIC están suxeitos a autorización preceptiva pola consellería competente en materia de patrimonio cultural, segundo os termos do artigo 39.1 da LPCG.
3. Para todos aqueles inmobles, elementos ou instalacións incluídos no Catálogo, que se localicen en terreos de dominio público marítimo-terrestre ou en servidume de protección, estarase en todo caso ao establecido na Disposición Transitoria Cuarta da Lei de Costas, con independencia do réxime de protección que estableza a correspondente Ficha do Catálogo.

Capítulo 4. Patrimonio Etnolóxico

Artigo 568. Normas xerais de protección

1. O ámbito de aplicación destas Normas corresponde a aqueles elementos pertencentes ao patrimonio etnolóxico do termo municipal do Grove, vencellado tradicionalmente á cultura e arquitectura popular (hórreos, cruceiros, escudos, emblemas, muíños, alpendres, fontes, lavadoiros, embarcadoiros e demais elementos análogos). Aos efectos da súa localización no termo municipal sinálanse na documentación gráfica do Plan Xeral e nas Fichas individualizadas correspondentes que integran o Catálogo de Patrimonio deste Plan Xeral (ET/Nº).
2. Calquera intervención que afecte a estes elementos requirira da previa autorización da Consellería competente en materia de cultura.
3. As determinacións relativas á protección dos elementos de patrimonio etnolóxico axústanse ao establecido no Capítulo III da do Título VII da LPCG, en particular ao establecido respecto do traslado destes elementos, segundo o establecido no artigo 52 da LPCG respecto do desprazamento dos BIC e no artigo 38 da LPCG respecto dos contornos subsidiarios.
4. Entenderase que a protección establecida afecta non soamente ao elemento catalogado, senón ao seu contorno inmediato que garanta o mantemento do significado do elemento protexido e o libre acceso e contemplación.
5. Con carácter xeral se autorizarán exclusivamente as obras de restauración total ou parcial, conservación. Para a solicitude de licenza de ditas obras, aos documentos esixidos nas ordenanzas municipais acompañarase a documentación esixida por estas Normas, que sexan de aplicación ás especiais características do elemento catalogado.
6. Naquelas construcións tradicionais existentes onde houbera constancia do emprego da técnica construtiva da “pedra seca”, en particular, nos muros de peche e construcións auxiliares como pombais, pendellos, piornos, muíños ou semellantes, preservárase dita técnica. Todo ilo, tendo en conta que a construción en “pedra seca” está incluída no catálogo de patrimonio inmaterial da UNESCO dende o ano 2018, como exemplo de arquitectura tradicional é unha mostra de respecto polo medio natural e garante do desenvolvemento sostible e diversidade cultural facilitando a integración visual das construcións no entorno.

Artigo 569. Bens de Interese Cultural

Será de aplicación o disposto na Disposición Adicional Segunda da *Lei 16/1985, de 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español*, pola que se inclúen entre os Bens de Interese Cultural os bens

a que se contrae o *Decreto 571/1963 sobre protección de escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de interese histórico-artístico*.

Asemade, será de aplicación o disposto ao respecto na LPCG.

Segundo o art. 92.1 *Hórreos, cruceiros e petos de ánimas* da LPCG, son bens de interese cultural e quedan sometidos ao réxime xurídico previsto para ese tipo de bens nesta lei, sen necesidade da tramitación previa do procedemento previsto no seu título I, os hórreos, os cruceiros e os petos de ánimas dos que existan evidencias que poidan confirmar a súa construción con anterioridade a 1901.

Segundo o parágrafo 3 do art. 41. Niveis de Protección da LPCG, aos bens declarados de interese cultural corresponderalles sempre unha protección integral, sen prexuízo dos diferentes niveis de protección que correspondan a algún dos elementos singulares que compoñen en conxunto un ben de carácter territorial.

Capítulo 5. Patrimonio Natural

Artigo 570. Bens naturais. Normas xerais de protección

No Concello do Grove inclúense determinadas Áreas Estratéxicas de Conservación que se corresponden, segundo as DOT, coas áreas protexidas incluídas nalgunha das figuras de espazos naturais e áreas protexidas establecidas pola normativa estatal e autonómica de conservación da biodiversidade e do patrimonio natural. No termo municipal están delimitados eses ámbitos e incluídos en espazos naturais protexidos.

Ademais de todo ilo O Grove conta cun patrimonio cultural valioso, de interese público e irrecuperable no caso da súa destrución, xa que acolle árbores e formacións senlleiras de interese natural e cultural.

Entre elas figura incluída no Catálogo Galego de Árbores Senlleiras (CGAS) e co código 49 A a Figueira do Meco (NT/1). Esta árbore singular catalogada considéranse protexida para todos os efectos, o que implica a prohibición de calquera acción que poida afectar negativamente á súa integridade, á súa saúde e á súa aparencia. O elemento localízase dentro da delimitación do xacemento arqueolóxico “Castro do Monte da Siradella”; Monte do Castro (GA 36022007) identificado co código AQ/008 do Catálogo de Patrimonio.

As condicións de protección serán as correspondentes a área onde se atopa (Protección Arqueolóxica).

Aos efectos da súa localización no termo municipal sinálanse na documentación gráfica do Plan Xeral e na Ficha individualizada correspondente que integran o Catálogo de Patrimonio deste Plan Xeral (NT/Nº).

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA. Regulación das situacións de edificacións en situación de fora de ordenación ou de desconformidade co planeamento

1. Nas edificacións e construcións en situación de “*fóra de ordenación*” poderase cambiar o uso a calquera dos permitidos pola ordenanza aplicable. Tamén poderán realizarse toda clase de obras permitidas polo planeamento fóra daquela zona da edificación ou construción na que se produza a situación de incompatibilidade co mesmo. Dentro de dita zona só poderán realizarse as obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, debendo renunciar os propietarios ao incremento do valor expropiatorio como condición para a súa autorización.
2. Nas demais edificacións e construcións que se atopen en situación de mera “*desconformidade co planeamento*” poderase cambiar o uso a calquera dos permitidos pola ordenanza aplicable e realizarse nelas toda clase de obras permitidas polo planeamento, sempre que non agraven as causas de desconformidade co mesmo.
3. No suposto de que o Concello pretendese esixir a cesión obrigatoria e gratuíta en solo urbano consolidado ou de núcleo rural dos terreos situados fóra das aliñacións ás que se refiren os Arts 20.a) e 24.2, respectivamente, da Lei 2/2016 do Solo de Galicia, sobre os que existan edificacións ou construcións en situación de “*fóra de ordenación*”, coa finalidade de ampliación e mellora do viario, indemnizará o valor das edificacións e construcións existentes sobre eles que deban derrubarse en execución do planeamento.
4. En Solo de Núcleo Rural, aplicarase aos muros tradicionais existentes o previsto no art. 40 da Lei 2/2016 do Solo de Galicia en cuanto á posibilidade de mantelos, rehabilitalos e reconstruílos. As aliñacións definidas por tales muros tradicionais prevalecerán sobre as sinaladas nos planos de ordenación.
5. En Solo de Núcleo Rural, calquera parcelación que dea como resultado máis de dúas (2) parcelas, precisará a tramitación previa dun Estudo de Detalle para a integración paisaxística dos volumes, no que se concretarán tamén a situación dos servizos de uso común do núcleo, dentro dos espazos privados (espazos para contedores, composteiras, etc.).

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Segregacións e parcelacións autorizadas antes da entrada en vigor do PXOM

Respectaranse as parcelacións e segregacións de fincas que traian causa de licenzas concedidas con anterioridade ao PXOM, quedando dispensadas de cumprir o requisito de parcela mínima prevista na ordenanza que lles resulte de aplicación, sempre que a edificación materializable poda cumprir o programa mínimo de vivenda previsto pola normativa de habitabilidade e garde as aliñacións mínimas obrigatorias, caso de resultar esixibles.

DISPOSICIÓN FINAL. Planeamentos de desenvolvemento incorporados subsistentes

Os seguintes planeamentos de desenvolvemento, denominados como **Áreas de Planeamento Incorporado** (API), que no seu momento se desenvolveron conforme á ordenación detallada vixente, seguirán desenvolvéndose segundo as súas determinacións dos seus instrumentos respectivos (incluíndo as modificacións puntuais e outras incidencias que houberen sufrido) e incorporando as modificacións introducidas no presente Plan Xeral, prevalecendo o establecido neste:

API	Solo	Tipo	Nome do Instrumento	Data AD
API-01	SUC	DEUP	DEUP Porto de Meloxo	(Resolución Portos de Galicia 13/07/2004)
API-02	SUC	PE	Plan Especial de Ordenación dos Portos do Grove e A Toxa	26/03/2015
API-03	SUC	ED	Estudio de Detalle Zona Z-9.2 PP Illa da Toxa (C.C. La Aldea).	15/02/1995
API-04	SUC	ED	Estudio de Detalle D parcela Z-4 PP Illa da Toxa (Urb. Os Rueiros).	18/07/1999
API-05	SUC	ED	Estudio de Detalle – Illa da Toxa PP Illa da Toxa (Urb. Os Miradores).	01/04/1988
API-06	SUC	ED	Estudio de ED Parcela Z-6 PP Illa da Toxa	05/03/1987
API-07	SUC	ED	Estudio de ED Parcela Z-7 PP Illa da Toxa	05/02/1982
API-08	SUC	ED	Ordenación de vivendas conxunta en parcela Ord.4 A Graña	28/02/2011
API-09	SUC	NSP	Convenio urbanístico Terreos Innor, S.L. (incluído nas NSP)	25/04/1996
API-10	SUC	PEID	Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións para dous equipamentos públicos	28/01/2019
API-11	SUB	PP	Plan Parcial e de urbanización da finca “Correira” Urbanización “Balea Marítima”	22/01/1976
API-12	SUC	PP	Plan Parcial de Ordenación da finca “Sobre do Pozo” Urbanización “Montemar”	27/02/1976

Condicións específicas no ámbito do API-03

O ámbito do API-3 (Centro Comercial “La Aldea”) na illa da Toxa regularase polas determinacións contidas no correspondente Estudo de Detalle aprobado en data 15/02/1995 en todo aquilo que non contradiga ao presente Plan Xeral, prevalecendo o establecido neste. En canto as condicións urbanísticas das edificacións, os parámetros regulanse no art. 380 destas normas.

Condicións específicas no ámbito do API-04

O ámbito do API-4 na Illa da Toxa regularase polas determinacións contidas no correspondente Estudo de Detalle aprobado definitivamente en data 18/07/1999 en todo aquilo que non contradiga ao presente Plan Xeral, prevalecendo o establecido neste.

En canto as condicións urbanísticas das edificacións, os parámetros regulanse no art. 347 destas normas.

Condicións específicas no ámbito do API-05

O ámbito do API-05 (Urb. “Os Miradores”) na Illa da Toxa regularase polas determinacións contidas no correspondente Estudo de Detalle aprobado en data 01/04/1988 en todo aquilo que non contradiga ao presente Plan Xeral, prevalecendo o establecido neste.

En canto as condicións urbanísticas das edificacións, os parámetros regulanse no art. 368 destas normas.

Condicións específicas no ámbito do API-06

O ámbito do API-06 na Illa da Toxa regularase polas determinacións contidas no correspondente Estudo de Detalle aprobado en data 05/03/1987 en todo aquilo que non contradiga ao presente Plan Xeral, prevalecendo o establecido neste.

En canto as condicións urbanísticas das edificacións, os parámetros regulanse no art. 368 destas normas.

Condicións específicas no ámbito do API-07

O ámbito do API-07 na Illa da Toxa regularase polas determinacións contidas no correspondente Estudo de Detalle aprobado en data 05/02/1982 en todo aquilo que non contradiga ao presente Plan Xeral, prevalecendo o establecido neste.

En canto as condicións urbanísticas das edificacións, os parámetros regulanse no art. 368 destas normas.

Condicións específicas no ámbito do API-09

O ámbito do API-09 “Convenio Urbanístico Terrenos Innor, SL” regularase polas determinacións contidas no Convenio aprobado en data 25/04/1996, en todo aquilo que non contradiga ao presente Plan Xeral, prevalecendo o establecido neste.

Terase en conta os axustes e correccións nas aliñacións que se sinalan nos planos da serie PORD SUC do PXOM.

Condicións específicas no ámbito do API-10

O ámbito do API-10 “Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións para dous equipamentos públicos” aprobado en data 28/01/2019, regularase polas determinacións contidas no PEID e no PXOM se incorpora coa clasificación de solo urbano consolidado.

En canto as condicións urbanísticas das edificacións, os parámetros de edificabilidade, volume e posición, ao tratarse de Sistemas Xerais, regúlanse segundo a condicións da ordenanza 7 (artigos 384 e 385).

Condicións específicas no ámbito do API-11

O API-11 se corresponde co ámbito do Plan Parcial e de urbanización da finca “Correira” (Zona Residencial Balea-Marítima), aprobado definitivamente pola Comisión Superior de Urbanismo (C.P.U.) en sesión celebrada o 22/01/1976 estando pendente a aprobación do proxecto de compensación correspondente e do cumprimento dos deberes urbanísticos por parte dos propietarios.

No PXOM se incorpora coa clasificación de solo urbanizable SUB-R.04 Balea RES, e seguirá desenvolvéndose segundo as súas determinacións, polo que o Plan Xeral se remite ao instrumento co seu trámite.

Conforme ao artigo 30 da Lei de costas, na zona de influencia deberá evitarse a formación de pantallas arquitectónicas ou acumulacións de volumes.

Con carácter xeral, calquear edificación deberá localizarse fóra da servidume de protección do DPMT, sen prexuízo da xustificación en debida forma de que as obras e instalacións pretendidas, das non expresamente prohibidas, po la súa natureza, non podan ter outra ubicación que a contemplada na zoa de servidume de protección, ou acreditar que a través desa actuación se prestan os servizos "necesarios o convientes para o uso do dominio público marítimo-terrestre.

En todo caso, os usos permitidos na zoa de servidume de protección do DPMT estarán suxeitos á autorización da Comunidade Autónoma, sen prexuízo dos informes preceptivos regulados na normativa de Costas.

Condicións específicas no ámbito do API-12

O API-12 se corresponde co co ámbito do Plan Parcial de Ordenación da finca “Sobre do pozo”- Urbanización “Monte-Mar”, aprobado definitivamente pola Comisión Superior de Urbanismo (C.P.U.) en sesión celebrada o 27/02/1976, dispoñendo de proxecto de urbanización aprobado en data 16/02/1977; sendo modificados posteriormente en data 31 de xullo de 1978 mediante Proxecto Reformado do Plan Parcial e Proxecto de Urbanización.

No PXOM se incorpora coa clasificación de solo urbano consolidado, e seguirá desenvolvéndose segundo as súas determinacións, polo que o Plan Xeral se remite ao instrumento co seu trámite.