



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DO PXOM
DE VALGA NA NORMATIVA**

BORRADOR DE PLAN

SITUACION:
CONCELLO DE VALGA (PONTEVEDRA)

PETICIONARIO:
CONCELLO DE VALGA

novembro2018

fc | a
arquitecturaurbanismo

álvaro fernández carballeda
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

ÍNDICE DO DOCUMENTO

MEMORIA INFORMATIVA E XUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN E ANTECEDENTES.....	1
1.1. ANTECEDENTES.....	1
1.1.1. Tramitación previa.....	1
1.2. MARCO LEGAL.....	4
1.2.1. Lei do Solo de Galicia.....	4
1.2.2. Regulamento da Lei do Solo de Galicia.....	5
1.3. CONVENIENCIA E XUSTIFICACIÓN.....	5
2. MEMORIA XUSTIFICATIVA DE FINS E OBXECTIVOS.....	6
2.1. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN.....	6
2.1.1. Situación xeográfica.....	6
2.1.2. Situación sobre o planeamento xeral municipal.....	6
2.2. ANÁLISE DE RISCOS.....	6
2.3. DIAGNÓSTICO DA SITUACIÓN ACTUAL. PROBLEMÁTICA EXISTENTE.....	7
3. MEMORIA XUSTIFICATIVA DE FINS E OBXECTIVOS.....	8
3.1. ALCANCE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	8
3.1.1. Obxectivo.....	8
3.1.2. Función do planeamento proposto respecto da situación de partida.....	8
3.2. DESCRIPCIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA.....	9
3.2.1. Cómputo da edificabilidade.....	9
3.2.2. Réxime do solo urbanizable.....	10
3.2.3. Uso residencial.....	11
3.2.4. Edificacións no solo de núcleo rural.....	18
3.2.5. Condicións da edificación nos equipamentos e espazos libres.....	22
3.2.6. Uso industrial.....	25
3.2.7. Uso terciario.....	27
3.2.8. Solo rústico.....	29
3.3. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA.....	29
4. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO.....	31

5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDADE ECONÓMICA.....	32
6. DOCUMENTACIÓN A INCORPORAR / MODIFICAR NO PXOM	33

ANEXO 1. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO

ANEXO 2. RESPOSTAS RECIBIDAS NO PERIODO DE CONSULTAS DO PROCEDIMIENTO DE AVALIACIÓN
AMBIENTAL ESTRATÉXICA

ANEXO 3. NOVA REDACCIÓN DOS ARTIGOS DA NORMATIVA DO PXOM DE VALGA, OBXECTO DE
MODIFICACIÓN

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN E ANTECEDENTES

1.1. ANTECEDENTES

O Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Valga (en diante PXOM), foi aprobado definitivamente o 15 de outubro de 2010 (DOG do 28 de outubro do mesmo ano). Devandito documento incorpora na súa Normativa certas prescricións referentes á regulación de usos, parcelacións e edificación, que se desexan modificar, co obxectivo de adaptalas á actual normativa urbanística en vigor, mellorar a súa funcionalidade e evitar erros na súa interpretación.

Todo o anterior redundará unha normativa máis adaptada á lexislación en vigor e aos condicionantes xurdidos nestes primeiros anos de vixencia, o que mellorará a seguridade xurídica na súa aplicación.

1.1.1. Tramitación previa

A tramitación da Modificación iniciouse o 18-7-2018, coa presentación na Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático do correspondente Documento Ambiental Estratéxico e o Borrador da Modificación (Solicitude de Inicio), co obxectivo de que esta Administración decidira sobre a necesidade ou non de someter a Modificación ao procedemento ordinario de Avaliación Ambiental Estratéxica establecido na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de Avaliación Ambiental.

Mediante a “RESOLUCIÓN DO 26 DE OUTUBRO DE 2018 POLA QUE SE FORMULA O INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALGA”, o órgano ambiental resolveu “non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a Modificación puntual número 3 do Plan xeral de ordenación municipal de Valga”.

Neste sentido establecer que, durante o período de consultas da Solicitude de Inicio, recibíuse resposta das seguintes administracións:

- Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo
- Axencia Galega de Infraestruturas
- Instituto de Estudos do Territorio
- Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica

A continuación inclúese un resumo das respostas recibidas, así como a incorporación dos seus comentarios no planeamento.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

Esta administración informa o seguinte.

III. INFORME

1. As razóns de interese público nas que se xustifica esta modificación puntual, segundo o establecido no art. 83.1 da LSG e 201.1 do RLSG, baséanse na conveniencia de adaptar a normativa do PXOM á lexislación urbanística e sectorial vixente, para unha maior seguridade xurídica na súa aplicación, mellorando a súa funcionalidade e evitando problemas na súa interpretación.

2. Non pode eliminarse da normativa a determinación dunha reserva mínima de prazas de aparcamento para o uso residencial e remitirse ao que sinala "a lexislación de aplicación", pois, deste xeito, quedaría o solo urbano consolidado residencial sen reserva algunha, polo que deberá xustificarse a proposta de xeito que se acadase unha correcta solución da mobilidade do concello.
3. Respecto ao réxime de fóra de ordenación no solo rústico, respecto do sinalado no terceiro parágrafo, o concello non é quen de poder regular o réxime urbanístico das edificacións que non se axustan ás condicións fixadas pola lei do Solo.

Respecto ao punto dous do informe, corríxese o indicado establecendo unha reserva de prazas de aparcamento en solo urbano de unha por unidade de vivenda.

No caso do punto dous, o Decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia, establece no seu artigo 205 o seguinte.

Artigo 205. *Edificios fóra de ordenación*

1. Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resulten incompatibles coas súas determinacións por estaren afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos quedarán incursos no réxime de fóra de ordenación.

Nestas construcións só poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, debendo renunciar expresamente os propietarios ao incremento do valor expropiatorio (artigo 90.1 da LSG).

Este réxime será de aplicación no caso dos edificios, construcións e instalacións existentes en solo urbano non consolidado, en áreas de solo de núcleo rural nas cales se prevean actuacións de carácter integral, no solo urbanizable e nos terreos afectados a sistemas xerais, mentres non estea aprobada definitivamente a ordenación detallada dos ditos ámbitos.

En calquera caso, a renuncia ao incremento do valor expropiatorio non afectará as obras que sexa obrigatorio realizar para manter o inmovible en axeitadas condicións de conservación, de acordo co correspondente informe de avaliación do edificio, cando este sexa obrigatorio, segundo a normativa vixente, pola antigüidade da edificación.

2. O planeamento urbanístico determinará o réxime a que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado no punto anterior, e poderanse realizar, como mínimo, as obras sinaladas no punto anterior (artigo 90.2 da LSG).

Tal e como se observa, o apartado dous do artigo transcrito establece que o plan xeral determinará o réxime a que deban someterse as edificacións preexistentes que non sexan compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación conforme ao sinalado no punto dous do mesmo artigo.

Dado que un dos obxectivos da Modificación é adaptar o PXOM á actual lexislación urbanística de aplicación, propón a supresión dos artigos do vixente Título XII da Normativa, e a incorporación dun único artigo que regule as condicións da edificación no solo rústico, dado que o Concello considera que a regulación do solo rústico establecida na vixente LSG é o suficientemente restritiva.

O referido novo artigo que proponse incluír no Título XII, incorpora a regulación da edificación no solo rústico conforme ao establecido na lexislación urbanística de aplicación.

AXENCIA GALEGA DE INFRAESTRUTURAS

Este organismo inclúe na súa contestación a lexislación sectorial de aplicación, así como os criterios de ordenación e outras consideracións da súa competencia.

Neste sentido mencionar que o ámbito da Modificación proposta circunscríbese a aspectos moi concretos da Normativa do PXOM en vigor, e ningún deles ten incidencia na protección das infraestruturas viarias.

Non obstante, o documento que sexa obxecto de aprobación inicial, someterase a novo informe sectorial deste organismo.

INSTITUTO DE ESTUDOS DO TERRITORIO

Este organismo informa o seguinte.

4. Conclusión:

Polo que atinxe ás competencias deste departamento en materia de paisaxe, considérase que a Modificación puntual nº 3 do plan xeral de ordenación municipal do Concello de Valga non provocará un impacto paisaxístico significativo, se ben deben tomarse en consideración as recomendacións expresadas anteriormente.

As consideracións do informe fan referencia aos seguintes aspectos.

As modificacións propostas afectan unicamente a unha serie de aspectos normativos, polo que en xeral non producirán ningún efecto salientable sobre a paisaxe. Porén, a aplicación dalgunha das novas regulacións si podería dar lugar a efectos paisaxísticos negativos en canto ao seguinte:

- **O incremento do fondo edificable na ordenanza 4 residencial familiar intensiva podería producir discontinuidades entre edificacións autorizadas ao abeiro da anterior normativa e as futuras.**
- **A eliminación do grao 1 na ordenanza 6 de edificación industrial illada pode dar lugar a novas paredes medianeiras vistas.**

Se ben eses efectos non serían en todo caso moi significativos, recoméndase establecer as oportunas cautelas para evitalos.

O fondo edificable modifícase dos 10 m aos 15 m, a fin de facilitar o desenvolvemento dos sotos ao aumentar a cruxía das edificacións, o que permite mellorar a dotación de aparcamento no interior das parcelas privadas. Neste sentido, mencionar que as edificacións existentes nesta zona presentan fondos edificables similares ao proposto, polo que non se espera a aparición de novas medianeiras que impacten negativamente na variable paisaxe.

Respecto á supresión do grao 1 na ordenanza 6, como recóllese na presente Memoria, actualmente non atópanse edificacións industriais desenvolvidas baixo o grao 1 da ordenanza 6, polo que a Modificación proposta permite maior homoxeneidade das edificacións resultantes, o que non leva consigo a aparición de efectos negativos sobre o paisaxe.

DIRECCIÓN XERAL DE PESCA, ACUICULTURA E INNOVACIÓN TECNOLÓXICA

Esta administración informa o seguinte.

Informámoslle que as actuacións comprendidas no dito plan non é previsible que teñan impacto nas actividades de acuicultura mariña ou continental competencia desta Dirección Xeral, establecidas no *Decreto 168/2015, do 13 de novembro, polo que se aproba a estrutura orgánica da Consellería do Mar (DOG nº 221 do 19/11/2015)*.

Co anterior, non resulta necesario introducir cambios no documento.

1.2. MARCO LEGAL

1.2.1. Lei do Solo de Galicia

A principal normativa a considerar na redacción dunha modificación de plan xeral é a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG), e máis concretamente o seu artigo 83.

Artigo 83. Modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico

- 1. Calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.*
- 2. A alteración do contido dos instrumentos de planeamento urbanístico poderá levarse a cabo mediante a revisión deles ou mediante a modificación dalgún dos seus elementos.*
- 3. Enténdese por revisión do planeamento xeral 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, pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación ou polo esgotamento da súa capacidade.*
- 4. Nos demais supostos, a alteración das determinacións do plan considerarase como modificación deste, aínda cando a dita alteración implique cambios na clasificación, na cualificación do solo ou na delimitación do ámbito dos polígonos.*
- 5. A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.*
- 6. No caso das modificacións do planeamento xeral que teñan por obxecto a delimitación do solo de núcleo rural de acordo co establecido no artigo 23, tramitaranse seguindo o procedemento establecido no artigo 78 desta lei.*

Co anterior e tendo en conta o obxectivo que se persegue, xustifícase a non necesidade de redactar unha Revisión do plan.

O obxectivo do presente documento é modificar a Normativa do PXOM, xa que nestes primeiros anos de vixencia do PXOM detectáronse algunhas disfuncións que se poden mellorar, así como adaptar certas determinacións á actual lexislación urbanística en vigor; polo que se trata de razóns de interese público derivadas de necesidades reais.

A Modificación diminúe a capacidade residencial actual do Plan Xeral, e non leva consigo a reclasificación de solo.

1.2.2. Regulamento da Lei do Solo de Galicia

Respecto dos obxectivos do presente documento, o RLSG establece o seguinte.

Artigo 200. Modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico

1. Calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas (artigo 83.1 da LSG).

2. A alteración do contido dos instrumentos de planeamento urbanístico poderá levarse cabo mediante a revisión deles ou mediante a modificación dalgún dos seus elementos (artigo 83.2 da LSG).

3. Enténdese por revisión do planeamento xeral 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, pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación ou polo esgotamento da súa capacidade (artigo 83.3 da LSG).

4. Nos demais supostos, a alteración das determinacións do plan considerarase como modificación deste, aínda cando a dita alteración implique cambios na clasificación, na cualificación do solo ou na delimitación do ámbito dos polígonos (artigo 83.4 da LSG).

5. A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación (artigo 83.5 da LSG).

6. No caso das modificacións do planeamento xeral que teñan por obxecto a delimitación do solo de núcleo rural de acordo co establecido no artigo 23 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e artigo 34 deste regulamento, tramitaranse seguindo o procedemento establecido no artigo 78 da dita lei e 191 deste regulamento (artigo 83.6 da LSG).

O mesmo procedemento será de aplicación para o suposto de modificacións das delimitacións de núcleos rurais, así como as que afecten as súas ordenanzas reguladoras.

Neste caso particular, dado que tanto a LSG como o RLSG establecen que “a revisión do plan e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación”, resultará de aplicación o estipulado para a redacción do plan xeral.

1.3. CONVENIENCIA E XUSTIFICACIÓN

Tal e como se recolle no apartado anterior, o artigo 83 da LSG esixe que as modificacións de plan urbanístico fundaméntense en razóns de interese público debidamente xustificadas, as cales se detallan no presente apartado.

O obxectivo da presente Modificación é mellorar a funcionalidade da Normativa do PXOM en aspectos detectados nestes anos de vixencia do PXOM, como son aspectos concretos da regulación de usos, as parcelacións, o cómputo da edificabilidade e as condicións de edificación, que se desexan modificar, así como a corrección dun erro no cómputo da altura máxima da edificación nas vivendas colectivas (a fórmula non coincide co resultado final indicado); co obxectivo de adaptala á actual normativa urbanística en vigor, mellorar a súa funcionalidade e evitar problemas na súa interpretación. Polo que se trata de razóns de interese colectivo derivadas dunhas necesidades reais da poboación residente. Todo o anterior redundará unha normativa máis adaptada á lexislación en vigor e aos condicionantes xurdidos nestes primeiros anos de vixencia, o que mellorará a seguridade xurídica na súa aplicación.

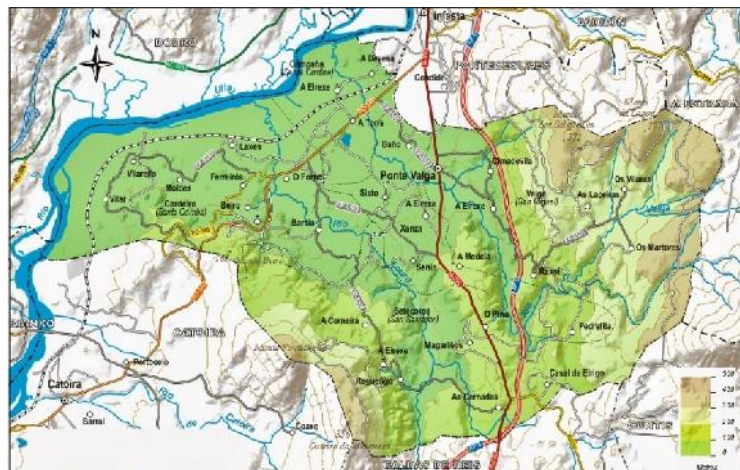
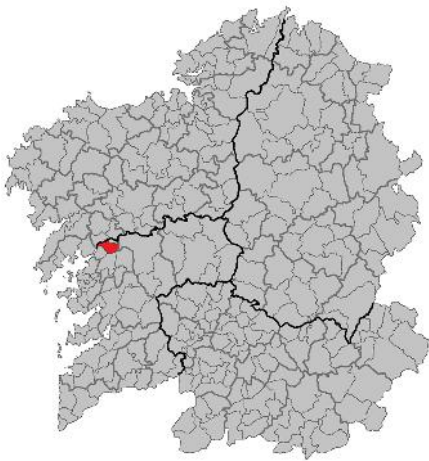
As anteriores razóns para realizar a presente modificación son de interese público, xa que co seu desenvolvemento o plan urbanístico dará resposta ás necesidades actuais da poboación.

2. MEMORIA XUSTIFICATIVA DE FINS E OBXECTIVOS

2.1. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN

2.1.1. Situación xeográfica

O ámbito da Modificación sitúase no Concello de Valga, no límite noroeste da provincia de Pontevedra.



Fonte: Elaboración propia.

2.1.2. Situación sobre o planeamento xeral municipal

O ámbito da Modificación está formado pola Normativa do PXOM de Valga. Neste sentido, a fin de determinar con facilidade o ámbito e alcance da Modificación proposta, nos apartados correspondentes detállanse os cambios propostos nos artigos afectados.

2.2. ANÁLISE DE RISCOS

Neste apartado inclúese a análise de riscos no ámbito, en cumprimento do establecido no Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana, e das Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE GALICIA

3.1.14. Os instrumentos de ordenación do territorio e do planeamento urbanístico deberán conter unha análise dos riscos naturais e antrópicos aos que se expón o territorio do seu ámbito de influencia, e deberán estes terreos expostos quedar excluídos do proceso urbanizador e, en todo caso, dos usos polos que poidan verse afectados persoas e bens materiais ou que deixen de ser funcionais no caso de materialización do risco.

Unha vez analizado o ámbito da Modificación pódese concluír que non se ten constancia da existencia de ningún risco natural ou antrópico.

2.3. DIAGNÓSTICO DA SITUACIÓN ACTUAL. PROBLEMÁTICA EXISTENTE

Nestes primeiros anos de vixencia do PXOM detectáronse algunhas disfuncións que se poden mellorar, así como adaptar certas determinacións á actual lexislación urbanística en vigor. Estes aspectos afectan en xeral á regulación de usos, as parcelacións, o cómputo da edificabilidade e as condicións de edificación establecidas na Normativa; en concreto detectáronse os seguintes aspectos:

- Discrepancias no cálculo da edificabilidade, xa que o PXOM non está actualizado á actual lexislación urbanística en vigor. Proponse a modificación das ordenanzas do uso residencial así como das condicións xerais do uso residencial, a fin de adaptalos a este criterio.
- Discrepancias nas necesidades de prazas de aparcamento, entre o PXOM e as esixidas na actual normativa urbanística en vigor.
- Corrección dun erro no cómputo da altura máxima da edificación nas vivendas colectivas, xa que a fórmula definida non coincide coas alturas máximas resultantes establecidas.
- Mellorar a regulación da edificación-ordenanzas, simplificando e seu uso e interpretación, co fin de favorecer o desenvolvemento urbanístico no Concello; tanto no solo urbano como no solo de núcleo rural.
- Aclarar que a regulación dos equipamentos e espazos libres recollida aplícase independentemente do tipo de solo en que se atopen.
- Mellorar a regulación da parcelación, simplificando e seu uso e interpretación, co fin de non menoscabar en exceso os dereitos do propietarios do Concello
- As condicións de compatibilidade entre o uso residencial e o uso terciario, o que impide o adecuado desenvolvemento deste uso no Concello.
- Adaptar a regulación do solo rústico á actual lexislación en vigor.

Para dar solución á problemática detectada proponse a presente Modificación, cuxo ámbito restrínxese ao tomo da Normativa do PXOM.

3. MEMORIA XUSTIFICATIVA DE FINS E OBXECTIVOS

3.1. ALCANCE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.1.1. Obxectivo

A presente Modificación persegue mellorar a Normativa do PXOM en vigor, e adaptar as súas determinacións á actual lexislación urbanística en vigor; en concreto propónse modificar os seguintes aspectos:

- Cálculo da edificabilidade: xa que o PXOM non está actualizado á actual lexislación urbanística en vigor. Propónse a modificación das ordenanzas do uso residencial así como das condicións xerais do uso residencial, a fin de adaptalos a este criterio.
- Dotación de prazas de aparcamento: adaptando o seu cálculo ás esixidas na actual normativa urbanística en vigor.
- Corrección dun erro no cómputo da altura máxima da edificación nas vivendas colectivas, xa que a fórmula definida non coincide coas alturas máximas resultantes establecidas.
- Regulación da edificación-ordenanzas: tanto no solo urbano como no solo de núcleo rural, co fin de flexibilizar e simplificar a Normativa urbanística, favorecendo o desenvolvemento urbanístico no Concello.
- Aclarar que a regulación dos equipamentos e espazos libres recollida aplícase independentemente do tipo de solo en que se atopen.
- Parcelacións: simplificar e seu uso e interpretación, co fin de non menoscabar en exceso os dereitos do propietarios do Concello.
- Compatibilidade entre o uso residencial e o uso terciario: permitir o uso residencial vinculado á propiedade, favorecendo o desenvolvemento do uso terciario no Concello.
- Adaptar a regulación do solo rústico á actual lexislación en vigor.

3.1.2. Función do planeamento proposto respecto da situación de partida

A función do planeamento proposto é corrixir as disfuncións detectadas nestes primeiros anos de vixencia do PXOM, que afectan a determinadas concrecións especificadas no apartado anterior.

Para iso propóñense pequenas modificacións e aclaracións que descríbense pormenorizadamente no apartado seguinte.

3.2. DESCRIPCIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA

A continuación inclúese a descrición da ordenación proposta.

3.2.1. Cómputo da edificabilidade

A Normativa do PXOM de Valga inclúe o seguinte respecto o cómputo da edificabilidade.

Art. 6.1.15. Índice de edificabilidade. Aproveitamento lucrativo

1. Designase co índice de edificabilidade o valor que o planeamento define para limitar a superficie da edificación permitida nunha parcela ou determinada área de solo.
2. Aproveitamento lucrativo total da área de reparto son os m² edificables de uso e tipoloxía edificatoria característicos, incluído o dotacional privado correspondente á mesma.
3. Cómputo da edificabilidade se realizará acordo ó artigo 46 da LOUG.

Con todo, a actual lexislación urbanística establece o seguinte.

DECRETO 143/2016, DE 22 DE SETEMBRO, POLO QUE APRÓBASE O REGULAMENTO DA LEI 2/2016, DE 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

Artigo 64. Límites de sustentabilidade

(...)

5. Para a determinación da superficie edificable total deberán terse en conta as seguintes regras (artigo 41.4 da LSG).

- a) Computaranse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso a que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcadoiros ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas (artigo 41.4.a) da LSG).

Para estes efectos, a superficie construída dos aproveitamentos baixo cuberta computarase a partir dunha altura mínima de 1,80 metros.

Os balcóns, terrazas, soportais e demais elementos análogos que estean cubertos computaranse ao 50 % da súa superficie, salvo que estean pechados por tres ou catro orientacións, en cuxo caso computarán ao 100 %.

- b) O índice de edificabilidade aplicarase sobre a superficie total do ámbito, computando os terreos destinados a novos sistemas xerais incluídos nel, e coa exclusión, en todo caso, dos terreos reservados para dotacións públicas existentes que o plan mantéña e dos destinados a sistemas xerais adscritos para efectos de xestión que se sitúen fóra do ámbito (artigo 41.4.b) da LSG).

Para estes efectos, entenderanse por dotacións públicas, as de carácter público definidas no artigo seguinte.

ANEXOS

ANEXO I. DEFINICIÓNS

(...)

4. Definicións relativas á edificabilidade e ao aproveitamento urbanístico.

(...)

- c) Edificabilidade o índice de edificabilidade neta: límite máximo de edificabilidade para cada uso, expresado en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de solo, aplicable sobre a superficie neta edificable.

É por iso polo que se propón modificar a normativa, no sentido de remitir o seu cálculo ás determinacións que establece a lexislación urbanística que estea en vigor. Así, o citado artigo 6.1.15 quedaría como segue.

Art. 6.1.15. Índice de edificabilidade. Aproveitamento lucrativo

1. Designase co índice de edificabilidade o valor que o planeamento define para limitar a superficie da edificación permitida nunha parcela ou determinada área de solo.
2. Aproveitamento lucrativo total da área de reparto son os m² edificables de uso e tipoloxía edificatoria característicos, incluído o dotacional privado correspondente á mesma.
3. Cómputo da edificabilidade se realizará acordo **ao establecido na lexislación urbanística de aplicación.**

3.2.2. Réxime do solo urbanizable

A Normativa inclúe, respecto do réxime do solo urbanizable, unas condicións baseadas na anterior normativa urbanística de aplicación, a LOUG, hoxe derogada. O Concello propón a súa adaptación á actual lexislación en vigor, a fin de evitar os actuais problemas de interpretación da Normativa urbanística, en estas zonas do Concello especialmente sensibles ao tratarse de ámbitos preferentes para o desenvolvemento urbanístico.

A continuación inclúese a redacción do artigo 3.4.10. do PXOM en vigor.

Art. 3.4.10. Reservas de solo. Conexión dos sectores cos sistemas xerais

1. En Solo Urbanizable Delimitado con ordenación detallada, é o PXOM o que establece as reservas de solo para os sistemas locais de espazos libres públicos, para o sistema de equipamentos públicos e para as prazas de aparcamento de vehículos.
2. En Solo Urbanizable Delimitado sen ordenación detallada, será o Plan Parcial o que establece as reservas de solo para os sistemas locais de espazos libres públicos, para o sistema de equipamentos públicos e para as prazas de aparcamento de vehículos.
3. O Concello pleno, por maioría absoluta legal e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, poderá acordar o cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos públicos por outro uso dotacional público distinto, sempre que se manteña a titularidade pública ou se destine a incrementar as zonas verdes e os espazos libres públicos.
4. En orden á determinación das condicións de implantación, deseño e trazado das infraestruturas básicas ó servizo destes novos desenvolvemento, o Concello formulará, posteriormente á aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación Municipal, un Plan Especial de Infraestruturas co sentido e alcance establecidos nos arts. 68 e seguintes da LOUG.

A execución do correcto desenvolvemento destes novos sectores quedará garantida mediante a firma de convenios cos particulares.

En definitiva será o Plan Especial de Infraestruturas o que estableza as determinacións e condicións de ordenación das infraestruturas básicas ó servizo das actuacións concertadas, así como no seu caso o reforzo das existentes.

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 3.4.10. Reservas de solo. Conexión dos sectores cos sistemas xerais

1. En Solo Urbanizable Delimitado con ordenación detallada, é o PXOM o que establece as reservas de solo para os sistemas locais de espazos libres públicos, para o sistema de equipamentos públicos e para as prazas de aparcamento de vehículos. **O resto das reservas efectuarase conforme ao establecido na lexislación urbanística de aplicación.**
2. En Solo Urbanizable Delimitado sen ordenación detallada, será o Plan Parcial o que estableza as reservas de solo para os sistemas locais **conforme ao establecido na lexislación urbanística de aplicación.**

3. O Concello pleno, por maioría absoluta legal e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, poderá acordar o cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos públicos por outro uso dotacional público distinto, sempre que se manteña a titularidade pública ou se destine a incrementar as zonas verdes e os espazos libres públicos.

4. Os documentos de planeamento de desenvolvemento definirán as condicións de implantación, deseño e trazado das infraestruturas básicas ó servizo dos novos sectores, conforme ao establecido na lexislación urbanística de aplicación.

3.2.3. Uso residencial

Propónse a modificación das ordenanzas do uso residencial así como das condicións xerais do uso residencial, a fin de adaptalos ao criterio exposto no apartado anterior. Por outro lado propónse a adaptación das necesidades de prazas de aparcamento, ás esixidas na actual normativa urbanística en vigor; así como a corrección dun erro no cómputo da altura máxima da edificación nas vivendas colectivas, xa que a fórmula definida non coincide coas alturas máximas resultantes establecidas. Por último, propónse a eliminación da necesidade de que os áticos estean vinculados ás vivendas inferiores, así como o prazo de edificar as parcelas lindeiras as novas edificacións en medianeira.

A continuación inclúese a redacción do artigo 5.2.3. do PXOM en vigor.

Art. 5.2.3. Condicións Xerais

(...)

4. Dispoñerase de dúas prazas de aparcamento por cada unidade de vivenda. Cando sexa imposible a localización na propia parcela, poderá xustificarse a súa resolución en outra parcela situada nas inmediacións da vivenda.

(..)

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 5.2.3. Condicións Xerais

(...)

4. **A reserva de prazas de aparcamento será unha por cada unidade de vivenda.** Cando sexa imposible a localización na propia parcela, poderá xustificarse a súa resolución en outra parcela situada nas inmediacións da vivenda.

(..)

A continuación inclúese a redacción da ordenanza 1 recollida no PXOM en vigor.

Art. 9.1.1. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL EN MAZÁ PECHADA

(...)

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

(...)

2. A Ordenación dos volumes resultantes, deberá cumprir os seguintes parámetros:

Tipoloxía: Acaroadada

Voos: Serán de 1m como máximo, é autorizaranse unicamente en vías de 10m ou vías de maior ancho. Ditos voos deberán respectar a liña límite de edificación nas estradas autonómicas, nacionais e provinciais. Non se permitirán corpos voados por detrás da liña de edificación interior.

Non se autorizan entreplantas nin áticos. Unicamente autorízanse por riba da altura máxima da edificación, usos de vivenda sempre que se vinculen mediante escaleira

interior á planta inmediatamente inferior do edificio, e estean inscritos dentro do plano e altura máxima de cuberta definida no seguinte epígrafe.

3. *Edificabilidade: É a resultante de aplicar as condicións de ordenación e edificación descritas no anterior apartado.*

O baixo cuberta computa edificabilidade, así coma os voos do edificio. Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, se ben os semisotos estarán dentro da altura máxima permitida.

(...)

6. *Altura da edificación:*

$$H = N \times 3 + 3,70$$

sendo

N= Número de plantas tipo

B+2= 10m de altura ó beirado.

(...)

4.- Outras condicións

1. *Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais. A altura da cumieira non poderá superar a altura de 3,60 m dende a liña de cornixa.*
2. *Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten, deberán establecer como mínimo dúas praza por cada 150 m² de edificabilidade ou fracción.*
3. *Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas. Computarán as plantas en subsolo coa excepción das superficies destinadas a garaxes, rochos menores de 10 m² vinculados á vivenda ou instalacións de servizo como calefacción, electricidade, gas ou análogas.*

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 9.1.1. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL EN MAZÁ PECHADA

(...)

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

(...)

2. *A Ordenación dos volumes resultantes, deberá cumprir os seguintes parámetros:*

Tipoloxía: Acaroadada

Voos: Serán de 1m como máximo, é autorizaranse unicamente en vías de 10m ou vías de maior ancho. Ditos voos deberán respectar a liña límite de edificación nas estradas autonómicas, nacionais e provinciais. Non se permitirán corpos voados por detrás da liña de edificación interior.

Non se autorizan entreplantas. Os áticos autorízanse por riba da altura máxima da edificación, con usos de vivenda, unicamente cando estean inscritos dentro do plano e altura máxima de cuberta definida no seguinte epígrafe.

3. *Edificabilidade: É a resultante de aplicar as condicións de ordenación e edificación descritas no anterior apartado.*

O cómputo de edificabilidade realizarase segundo o establecido na lexislación urbanística de aplicación.

(...)

6. *Altura da edificación:*

$$H = N \times 3,10 + 3,80$$

sendo N o número de plantas tipo

Acordo o número máximo de plantas posíbeis, a altura máxima será:

B+2 10,00 m

(...)

4.- Outras condicións

1. *Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais. A altura da cumieira non poderá superar a altura de 3,60 m dende a liña de cornixa.*

2. Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten, deberán establecer como mínimo unha reserva de prazas de aparcamento igual á definida na lexislación de aplicación.
3. Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas.
- ~~Computarán as plantas en subsolo coa excepción das superficies destinadas a garaxes, rochos menores de 10 m² vinculados á vivenda ou instalacións de servizo como calefacción, electricidade, gas ou análogas.~~

A continuación inclúese a redacción da ordenanza 2 recollida no PXOM en vigor.

Art. 9.1.2. ORDENANZA 2. RESIDENCIAL EN MAZÁ CON PATIO

(...)

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

(...)

3. Edificabilidade: É a resultante de aplica-las condicións de ordenación e edificación descritas no anterior apartado.

O baixo cuberta computa edificabilidade, así coma os voos do edificio. Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, se ben os semisotos estarán dentro da altura máxima permitida.

(...)

6. Altura da edificación:

$$H = N \times 3 + 3,70$$

sendo

N = Número de plantas tipo

$B+2$ = 10m de altura ó beirado.

$B+3$ = 13m de altura ó beirado.

(...)

4.- Outras condicións

1. Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.
A altura da cumieira non poderá superar a altura de 3,60 m dende a liña de cornixa.
2. Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten, deberán establecer como mínimo dúas praza por cada 150 m² de edificabilidade ou fracción.
3. Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas.
- Computarán as plantas en subsolo coa excepción das superficies destinadas a garaxes, rochos menores de 10 m² vinculados á vivenda ou instalacións de servizo como calefacción, electricidade, gas ou análogas.

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 9.1.2. ORDENANZA 2. RESIDENCIAL EN MAZÁ CON PATIO

(...)

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

(...)

3. Edificabilidade: É a resultante de aplicar as condicións de ordenación e edificación descritas no anterior apartado.

O cómputo de edificabilidade realizarase segundo o establecido na lexislación urbanística de aplicación.

(...)

6. *Altura da edificación:*

$$H = N \times 3,10 + 3,80$$

sendo *N* o número de plantas tipo

Acordo o número de plantas posibles, a altura máxima será:

$$B+2 \quad 10,00 \text{ m}$$

$$B+3 \quad 13,10 \text{ m}$$

(...)

4.- Outras condicións

1. *Cubertas:* As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.
A altura da cumieira non poderá superar a altura de 3,60 m dende a liña de cornixa.
2. *Prazas de aparcamento:* As edificacións que se proxecten, deberán establecer como mínimo unha reserva de prazas de aparcamento igual á definida na lexislación de aplicación.
3. *Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas.*
~~—Computarán as plantas en subsolo coa excepción das superficies destinadas a garaxes, rochos menores de 10 m² vinculados á vivenda ou instalacións de servizo como calefacción, electricidade, gas ou análogas.~~

A continuación inclúese a redacción da ordenanza 3 recollida no PXOM en vigor.

Art. 9.1.3. ORDENANZA 3. RESIDENCIAL EN MAZÁ ABERTA

(...)

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

(...)

3. (...).

O baixo cuberta computa edificabilidade, así coma os voos do edificio. Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, se ben os semisotos estarán dentro da altura máxima permitida.

(...)

6. *Altura da edificación:*

$$H = N \times 3 + 3,70$$

sendo

N = Número de plantas tipo

B+2 = 10m de altura ó beirado.

B+3 = 13m de altura ó beirado.

(...)

4.- Outras condicións

1. *Cubertas:* As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.
A altura da cumieira non poderá superar a altura de 3,60 m dende a liña de cornixa.
2. *Prazas de aparcamento:* As edificacións que se proxecten, deberán establecer como mínimo dúas praza por cada 200 m² de edificabilidade ou fracción.
3. *Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas.*
Computarán as plantas en subsolo coa excepción das superficies destinadas a garaxes, rochos menores de 10 m² vinculados á vivenda ou instalacións de servizo como calefacción, electricidade, gas ou análogas.
4. *Medianeiras:* Soamente permítense as medianeiras, se existe acordo entre partes para o acaroamento das edificacións. A edificación contigua deberá realizarse no prazo máximo de tres anos dende o remate da primeira. Os acabados e materiais das medianeiras que fiquen vistas temporalmente, será similar ó das fachadas. Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica a definición desta medianeira, co obxecto de asegurar a correcta estética da mesma durante o período en que se manteña á vista.

5. Fachadas: Entendese que tódalas fachadas da edificación son fachada principal, sendo o seu tratamento uniforme.

As fachadas laterais non se poden rematar en pinche (salvo acordo expreso de medianeira), utilizándose o mesmo remate de cuberta que na fachada principal.

Ver definición de formación de cuberta no art. 7.4.8. das presentes normas.

(...)

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 9.1.3. ORDENANZA 3. RESIDENCIAL EN MAZÁ ABERTA

(...)

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

(...)

3. (...).

O cómputo de edificabilidade realizarase segundo o establecido na lexislación urbanística de aplicación.

(...)

6. Altura da edificación:

$$H = N \times 3,10 + 3,80$$

sendo N o número de plantas tipo

Acordo o número de plantas posibles, a altura máxima será:

B+2 10,00 m

B+3 13,10 m

(...)

4.- Outras condicións

1. Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.

A altura da cumieira non poderá superar a altura de 3,60 m dende a liña de cornixa.

2. Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten, deberán establecer como mínimo unha reserva de prazas de aparcamento igual á definida na lexislación de aplicación.

3. Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas.

~~—Computarán as plantas en subsolo coa excepción das superficies destinadas a garaxes, rochos menores de 10 m² vinculados á vivenda ou instalacións de servizo como calefacción, electricidade, gas ou análogas.~~

4. Medianeiras: Soamente permítense as medianeiras, se existe acordo entre partes para o acaroamento das edificacións. ~~A edificación contigua deberá realizarse no prazo máximo de tres anos dende o remate da primeira. Os cores, acabados e materiais das medianeiras que fiquen vistas temporalmente, será similar ó das fachadas. Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica a definición desta medianeira, co obxecto de asegurar a correcta estética da mesma durante o período en que se manteña á vista.~~

5. Fachadas: Entendese que tódalas fachadas da edificación son fachada principal, sendo o seu tratamento uniforme.

~~As fachadas laterais non se poden rematar en pinche (salvo acordo expreso de medianeira), utilizándose o mesmo remate de cuberta que na fachada principal.~~

~~Ver definición de formación de cuberta no art. 7.4.8. das presentes normas.~~

(...)

A continuación inclúese a redacción da ordenanza 4 recollida no PXOM en vigor.

Art. 9.1.4. ORDENANZA 4. RESIDENCIAL FAMILIAR INTENSIVA

(...)

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

(...)

9. *Altura da edificación: 7,00 m de altura ó beirado.*

Autorízase a utilización do baixo cuberta como local vivideiro, computando edificabilidade na superficie con altura libre superior a 1,50 m, sen contabilizarse no número de plantas e respectando o resto das condicións de volume.

(...)

13. *Fondo máximo de edificación de 10m.*

(...)

4.- Outras condicións

1. *Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.*

A altura da cumieira non poderá superar a altura de 3,60 m dende a liña de cornixa.

2. *Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten sobre as parcelas actuais ou resultantes de reparación ou agrupación, deberán establecer como mínimo dúas praza por cada 200 m² de edificabilidade ou fracción.*

3. *Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas.*

Computarán as plantas en subsolo coa excepción das superficies destinadas a garaxes, rochos menores de 10 m² vinculados á vivenda ou instalacións de servizo como calefacción, electricidade, gas ou análogas.

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 9.1.4. ORDENANZA 4. RESIDENCIAL FAMILIAR INTENSIVA

(...)

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

(...)

9. *Altura da edificación: 7,00 m de altura ó beirado.*

*Autorízase a utilización do baixo cuberta como local vivideiro, computando edificabilidade **segundo a lexislación urbanística de aplicación**, sen contabilizarse no número de plantas e respectando o resto das condicións de volume.*

(...)

13. *Fondo máximo de edificación de **15m**.*

(...)

4.- Outras condicións

1. *Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.*

A altura da cumieira non poderá superar a altura de 3,60 m dende a liña de cornixa.

2. *Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten, deberán establecer como mínimo **unha reserva de prazas de aparcamento igual á definida na lexislación de aplicación**.*

3. *Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas.*

Computarán as plantas en subsolo coa excepción das superficies destinadas a garaxes, rochos menores de 10 m² vinculados á vivenda ou instalacións de servizo como calefacción, electricidade, gas ou análogas.

A continuación inclúese a redacción da ordenanza 5 recollida no PXOM en vigor.

Art. 9.1.5. ORDENANZA 5. RESIDENCIAL FAMILIAR EXTENSIVA

(...)

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

(...)

10. Autorízase a utilización do baixo cuberta como local vivideiro, computando edificabilidade na superficie con altura libre superior a 1,50 m, sen contabilizarse no número de plantas e respectando o resto das condicións de volume e habitabilidade de acordo co establecido nos apartados I.A 1.2.2 e II.A.1.2.2.

(...)

4.- Outras condicións

1. Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.
A altura da cuberta non poderá superar a altura de 3.60m desde a liña de cornixa.
2. Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten sobre as parcelas actuais ou resultantes de reparación ou agrupación, deberán establecer como mínimo unha praza por cada 250 m² de edificabilidade ou fracción.
3. Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas.
Computarán as plantas en subsolo coa excepción das superficies destinadas a garaxes, rochos menores de 10 m² vinculados á vivenda ou instalacións de servizo como calefacción, electricidade, gas ou análogas.
4. Os elementos voados das edificacións cara parcelas lindeiras, deberán cumprir as condicións de aliñacións establecidas na ordenanza.
5. Dentro do cómputo da edificabilidade admítese a construción dunha edificabilidade secundaria, incluso sobre lindeiros sempre que haxa acordo co propietario lindeiro, para usos complementarios do uso principal.

(...)

10. Admítese a parcelación cando a xeometría da parcela resultado, tanto no Grado 1 coma no Grado 2, será un polígono de cinco lados como máximo, no que poida inscribirse un circulo de 12 metros de diámetro mínimo, tanxente na súa fronte de parcela.

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 9.1.5. ORDENANZA 5. RESIDENCIAL FAMILIAR EXTENSIVA

(...)

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

(...)

10. Autorízase a utilización do baixo cuberta como local vivideiro, computando edificabilidade **segundo a lexislación urbanística de aplicación**, sen contabilizarse no número de plantas e respectando o resto das condicións de volume e habitabilidade de acordo co establecido nos apartados I.A 1.2.2 e II.A.1.2.2.

(...)

4.- Outras condicións

1. Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.
A altura da cuberta non poderá superar a altura de 3.60m desde a liña de cornixa.
2. Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten sobre as parcelas actuais ou resultantes de reparación ou agrupación, deberán establecer como mínimo **unha reserva de prazas de aparcamento igual á definida na lexislación de aplicación**.
3. Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas.
~~Computarán as plantas en subsolo coa excepción das superficies destinadas a garaxes, rochos menores de 10 m² vinculados á vivenda ou instalacións de servizo como calefacción, electricidade, gas ou análogas.~~
4. Os elementos voados das edificacións cara parcelas lindeiras, deberán cumprir as condicións de aliñacións establecidas na ordenanza.

5. Dentro do cómputo da edificabilidade admítase a construción de **edificacions complementarias ata que se consuma a edificabilidade máxima**, incluso sobre lindeiros sempre que haxa acordo co propietario lindeiro, para usos complementarios do uso principal.

(...)

10. Admítase a parcelación cando a xeometría da parcela resultado, tanto no Grado 1 coma no Grado 2, **sea tal que poida inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro mínimo, tanxente na súa fronte de parcela.**

3.2.4. Edificacions no solo de núcleo rural

A Modificación pretende aclarar e mellorar as condicións de edificación no solo de núcleo rural. A continuación detállanse os cambios propostos para lograr este obxectivo.

En primeiro lugar proponse adaptar o cómputo da edificabilidade á actual LSG; e aclarar as condicións dos usos complementarios en solo de núcleo rural, que ao estar considerados como usos permitidos, conforme co novo espírito e determinacións da actual lexislación urbanística, admitiranse na totalidade da edificación coas cautelas nela establecidas e as prescricións da presente normativa. Por outro lado, a Modificación propón eliminar a necesidade de acordo co lindeiro para os apegos, no caso de existencia previa da medianeira. Tamén deséxase incluír o uso garaxe-aparcamento como uso complementario, co obxectivo de dotar deste uso ás edificacións do rural; e eliminar a limitación na execución dunha única edificación secundaria por parcela, propoñendo unicamente limitar a edificabilidade total da parcela. Por último, inclúese a aclaración de que no se aplican recuamentos respecto das aliñacións definidas nos planos de ordenación.

A continuación inclúese a redacción do artigo 10.1.3. recollido no PXOM en vigor.

Art. 10.1.3. Condicións xerais de Edificación

Serán de aplicación nos núcleos rurais e nas súas áreas de expansión delimitadas polo presente PXOM.

(...)

2. Tipoloxía:

(...)

Non se permitirá a creación de novas medianeiras e apegos salvo cando se responda a proxecto conxunto, ou naquelas parcelas que non procedendo de segregacións posteriores á aprobación deste documento posúan unha fronte que non permita a solución exenta. En calquera caso deberá mediar acordo co lindeiro correspondente.

(...)

6. Pórticos

Os pórticos exteriores, cubertos na parte superior, computan edificabilidade e ocupación máxima na parcela, tendo que cumprir os recuamentos as vías públicas e lindeiros. Os elementos voados das edificacións cara as parcelas veciños, deberán cumprir as condicións de recuamentos establecidas nas ordenanzas.

(...)

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 10.1.3. Condicións xerais de Edificación

Serán de aplicación nos núcleos rurais e nas súas áreas de expansión delimitadas polo presente PXOM.

(...)

2. Tipoloxía:

(...)

Non se permitirá a creación de novas medianeiras e apegos salvo cando se responda a proxecto conxunto, ou naquelas parcelas que non procedendo de segregacións posteriores á aprobación deste documento posúan unha fronte que non permita a solución exenta. **Excepto no caso de apego a medianeira preexistente, deberá mediar acordo previo co lindeiro correspondente.**

(...)

6. Pórticos

Os pórticos exteriores, cubertos na parte superior, computan edificabilidade **segundo o establecido na lexislación en vigor**, tendo que cumprir os recuamentos as vías públicas e lindeiros. Os elementos voados das edificacións cara as parcelas veciños, deberán cumprir as condicións de recuamentos establecidas nas ordenanzas.

(...)

A continuación inclúese a redacción do artigo 10.1.1. recollido no PXOM en vigor.

Art. 10.1.4. Condicións dos usos

1. Usos permitidos

- *Uso principal: O uso principal será o de vivenda familiar illada ou acaroadada.*

- *Usos complementarios:*

· *Industrial: Categoría A.*

· *Terciario:*

* *Hospedaxe: categorías A e B*

* *Comercio: categoría A*

* *Oficinas: categoría D*

* *Salas de reunión: categoría A*

· *Agropecuario: Construcións destinadas a usos agrícolas e pecuarios de uso doméstico para o autoconsumo.*

· *Espazos libres, zonas verdes e equipamentos. En función das prestacións sociais a satisfacer permítense os usos: educativo, socio-cultural, saúde e benestar social, deporte e relixioso.*

Procurarase manter a tipoloxía e imaxe das edificacións existentes no entorno. Os parámetros aplicables de edificabilidade, ocupación e altura máxima serán ós establecidos para o uso residencial nas ordenanzas zonais correspondentes.

2. Usos Prohibidos

Os demais

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 10.1.4. Condicións dos usos

1. Usos permitidos

- *Uso principal: O uso principal será o de vivenda familiar illada ou acaroadada.*

- *Usos complementarios: **admitiranse no 100% da edificación, coas cautelas establecidas na lexislación urbanística de aplicación e nas definidas na presente normativa.***

· *Industrial: Categoría A.*

· *Terciario:*

* *Hospedaxe: categorías A e B*

* *Comercio: categoría A*

* *Oficinas: categoría D*

* *Salas de reunión: categoría A*

· ***Uso garaxe-aparcamento: nas categorías A e D.***

- *Agropecuário: Construcións destinadas a usos agrícolas e pecuarios de uso doméstico para o autoconsumo.*
- *Espazos libres, zonas verdes e equipamentos. En función das prestacións sociais a satisfacer permítense os usos: educativo, socio-cultural, saúde e benestar social, deporte e relixioso.*

Procurarase manter a tipoloxía e imaxe das edificacións existentes no entorno. Os parámetros aplicables de edificabilidade, ocupación e altura máxima serán os establecidos para o uso residencial nas ordenanzas zonais correspondentes.

2. Usos Prohibidos: Os demais.

A continuación inclúese a redacción do artigo 10.1.5. recollido no PXOM en vigor.

Art. 10.1.5. Condicións singulares

(...)

4. Edificacións secundarias: Admítense a construción dunha edificación secundaria, coas seguintes condicións:

- *Se incluírá no computo de edificabilidade e ocupación máxima total da parcela.*
 - *Terá unha superficie máxima de 50 m²*
 - *Altura total ata a cara inferior do aleiro: 3,50 m.*
 - *Cubertas: A pendente máxima de cuberta será de 30º.*
 - *Usos permitidos, adscritos e complementarios ó uso principal: Almacén de apeiros e produtos, galpón, grella, bodega, garaxe ou outros que cumpran fins similares.*
 - *As edificacións secundarias non se permitirán en fachada, podéndose situar apegadas á edificación principal e/ou ós lindes laterais, sen prexuízo de terceiros.*
- En caso de achegarse a lindeiros, será obrigatorio ter permiso escrito do veciño afectado.*
- Nestas edificacións deben manterse as súas características tradicionais.*

(...)

6. Recuamentos mínimos: Os recuamentos ós viarios municipais nos núcleos rurais se establecen no título III, así como ás vías de titularidade estatal, autonómica ou provincial.

No caso de recuamentos a lindeiros laterais e posteriores, este será como mínimo de 3 m.

En construcións de tipo agropecuario: Os recuamentos mínimos con respecto ós lindes de parcela serán de 5 m.

(...)

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 10.1.5. Condicións singulares

(...)

4. Edificacións secundarias: Admítense a construción **de edificacións secundarias**, coas seguintes condicións:

- *Se incluírá no computo de edificabilidade e ocupación máxima total da parcela.*
 - *Terá unha superficie máxima de 50 m²*
 - *Altura total ata a cara inferior do aleiro: 3,50 m.*
 - *Cubertas: A pendente máxima de cuberta será de 30º.*
 - *Usos permitidos, adscritos e complementarios ó uso principal: Almacén de apeiros e produtos, galpón, grella, bodega, garaxe ou outros que cumpran fins similares.*
 - *As edificacións secundarias non se permitirán en fachada, podéndose situar apegadas á edificación principal e/ou ós lindes laterais, sen prexuízo de terceiros.*
- En caso de achegarse a lindeiros, será obrigatorio ter permiso escrito do veciño afectado.*
- Nestas edificacións deben manterse as súas características tradicionais.*

(...)

6. Recuamentos mínimos: Os recuamentos ós viarios municipais nos núcleos rurais se establecen no título III, así como ás vías de titularidade estatal, autonómica ou provincial.

Non establécese recuamento respecto da aliñación establecida nos planos de ordenación.

No caso de recuamentos a lindeiros laterais e posteriores, este será como mínimo de 3 m.

En construcións de tipo agropecuario: Os recuamentos mínimos con respecto ós lindes de parcela serán de 5 m.

(...)

Así mesmo, no caso de parcelacións a vixente normativa inclúe a cautela de xerar parcelas cun máximo de cinco lados. Esta determinación impide o normal desenvolvemento das parcelacións nos núcleos rurais, polo que propónse a súa eliminación. No mesmo sentido, propónse eliminar a necesidade de aprobar un Plan Especial de Protección, Rehabilitación e mellora do núcleo rural, previamente ás segregacións parcelarias, xa que esta cautela impide o normal desenvolvemento de algunhas actuacións en solo de expansión de núcleo rural, coartando en exceso os dereitos dos propietarios afectados.

A continuación inclúese a redacción dos artigos 3.3.5., 10.2.2. e 10.2.3. recollidos no PXOM en vigor.

Art. 3.3.5. Dos Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural

(...)

No área de expansión de núcleo rural, antes da aprobación do plan especial non se permitirán segregacións ou divisións de parcelas agás no suposto previsto no parágrafo cuarto do artigo 206.1 da LOUG.

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

(...)

Art. 10.2.2. Condicións da edificación

Ademais das condicións do artigo 10.1.3. serán de aplicación:

1. Parcela mínima: 500 m²; salvo:

- a. Parcelas veciñas a outras xa edificadas, dominios públicos ou sen posibilidade de ampliación, que imposibiliten alcanzar a parcela mínima.*

2. Condicións de parcelación:

Admítense a parcelación coas seguintes condicións.

- b. As parcelas teñen que dar fronte a viario público cun mínimo de 12 metros e a súa superficie mínima será de 500 m².*
- c. A xeometría da parcela resultado, será un polígono de cinco lados como máximo, no que poida inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro mínimo, tanxente na súa fronte de parcela.*
- d. Nas parcelas de núcleo rural no ámbito do camiño de Santiago, as segregacións e agregacións están predispostas a informe da Consellería de Cultura., así mesmo deberán obter autorización previa da Consellería de Cultura a tala de arbores, e o cambio de usos na zona de protección do camiño., segundo o artigo 54 da lei 8/1995.*

(...)

Art. 10.2.3. Condicións da edificación

Ademais das condicións do artigo 10.1.3. serán de aplicación:

1. Parcela mínima: 600 m²

- a. Parcelas veciñas a outras xa edificadas, dominios públicos ou sen posibilidade de ampliación, que imposibiliten alcanzar a parcela mínima.*

2. Condicións de parcelacións:

Non se permite segregacións ou división de parcelas na área de expansión, mentres non se redacte o plan especial de protección, rehabilitación e mellora do núcleo rural.

(...)

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 3.3.5. Dos Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural

(...)

~~No área de expansión de núcleo rural, antes da aprobación do plan especial non se permitirán segregacións ou divisións de parcelas agás no suposto previsto no parágrafo cuarto do artigo 206.1 da LOUG.~~

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

(...)

Art. 10.2.2. Condicións da edificación

Ademais das condicións do artigo 10.1.3. serán de aplicación:

1. Parcela mínima: 500 m²; salvo:

- a. Parcelas veciñas a outras xa edificadas, dominios públicos ou sen posibilidade de ampliación, que imposibiliten alcanzar a parcela mínima.

2. Condicións de parcelación:

Admítese a parcelación coas seguintes condicións.

- a. As parcelas teñen que dar fronte a viario público cun mínimo de 12 metros e a súa superficie mínima será de 500 m².
- b. A xeometría da parcela resultado **será tal que poida inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro mínimo, tanxente na súa fronte de parcela.**
- c. Nas parcelas de núcleo rural no ámbito do camiño de Santiago, as segregacións e agregacións están predispostas a informe da Consellería de Cultura. Así mesmo deberán obter autorización previa da Consellería de Cultura a tala de arbores, e o cambio de usos na zona de protección do camiño, segundo o artigo 54 da Lei 8/1995.

(...)

Art. 10.2.3. Condicións da edificación

Ademais das condicións do artigo 10.1.3. serán de aplicación:

1. Parcela mínima: 600 m²

~~rcelas veciñas a outras xa edificadas, dominios públicos ou sen posibilidade de ampliación, que imposibiliten alcanzar a parcela mínima.~~

2. Condicións de parcelacións:

Admítese a parcelación coas seguintes condicións:

- a. As parcelas teñen que dar fronte a viario público cun mínimo de 15 metros e a súa superficie mínima será de 600 m².
- b. A xeometría da parcela resultado **será tal que poida inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro mínimo, tanxente na súa fronte de parcela.**
- c. Nas parcelas de núcleo rural no ámbito do camiño de Santiago, as segregacións e agregacións están predispostas a informe da Consellería de Cultura. Así mesmo deberán obter autorización previa da Consellería de Cultura a tala de arbores, e o cambio de usos na zona de protección do camiño, segundo o establecido na lexislación sectorial de aplicación.

(...)

3.2.5. Condicións da edificación nos equipamentos e espazos libres

A Normativa do PXOM inclúe as condicións da edificación nos equipamentos (ordenanza 9) e os espazos libres (ordenanza 10), no Título IX "Condicións particulares da edificación en solo urbano. Normas zonais"; por elo non

queda claro que estas condicións resultan de aplicación en tódolos equipamentos e espazos libres delimitados, independentemente do tipo de solo no que se atopan.

Co fin de clarificar o anterior, propónse incluír nas dous ordenanzas citadas que a súa aplicación é independente do tipo de solo no que se atopan.

A continuación inclúese a redacción dos artigos 9.1.9. e 9.1.10 recollidos no PXOM en vigor.

Art. 9.1.9 ORDENANZA 9. EQUIPAMENTO

A súa delimitación coincide coas parcelas sinaladas con este carácter nos planos do solo urbano.

1.- Xeneralidades

- 1. Tipoloxía edificatoria. A que resulta adecuada a cada edificación, en función do servizo colectivo a que se destine.*
- 2. A materialización do equipamento, non poderá menoscabar a habitabilidade das vivendas colindantes, segundo establecen os apartados I.C.1 e I.C.3 do decreto 262/2007*

2.- Condicións de Uso

- 1. Uso obrigatorio: Equipamentos públicos ou privados, como son os relixiosos, culturais, deportivos, sanitarios, educativos e calquera outro servizo público, relacionados no Título III das presentes Normas.*
- 2. Usos compatibles: Vivenda familiar exclusiva do garda, oficinas, garaxe, xuntanza e recreo.*
- 3. Usos prohibidos: Residencial e industrial.*

3.- Condicións de Ordenación e Edificación

- 1. Si se concreta nos planos de ordenación ou noutros documentos, será a definida nos mesmos. Será de aplicación o estipulado nas condicións particulares do uso dotacional para cada clasificación, regulados no Título V das presentes normas, as condicións xerais da edificación definidas no Título VII, e as condicións que se establecen para os mesmos en normas de rango superior en que se definan as condicións sobre tamaño de parcela, condicións de edificación, límite de alturas, etc..*
- 2. Edificabilidade: A que resulta adecuada a cada edificación, en función do servizo colectivo a que se destine.*
- 3. Volumetría: A que resulta adecuada a cada edificación, en función do servizo colectivo a que se destine.*

Art. 9.1.10. ORDENANZA 10. ESPACIO LIBRE E ZONA VERDE

A súa delimitación coincide co sinalado con este carácter nos Planos do solo urbano, de núcleo rural, ou rústico. E establece a regulación con respecto aos espazos libres e zonas verdes, campos da festa, parques e xardíns.

1.- Xeneralidades

- 1. Os terreos comprendidos nesta zona, incluídos dentro de Areas de Planeamento Específico de solo urbano ou núcleo rural, serán obxecto de cesión obrigatoria efectuada a favor do Concello, sempre que estes sexan para uso público.*
- 2. As actuacións e obras nos espazos libres afectados por contornos de protección de bens catalogados, deberán pedir autorización previa á Consellería de Cultura e Deporte.*

2.- Edificacións, Construcións e Instalacións Autorizadas

Aínda cando o carácter fundamental desta zona é o de se atopar libre de edificios, construcións e instalacións, autorízanse as construcións e instalacións accesorias complementarias do parque, xardín ou espazos libre público, como poden ser os pequenos quioscos de música, prensa ou bebidas, así como as instalacións necesarias para a práctica de deportes ó aire libre.

Tamén se autoriza a radicación, dentro dos parques, xardíns ou espazos libres públicos, a construción de pequenos edificios destinados a usos colectivos.

O índice de edificabilidade e demais condicións de edificación dos edificios, construcións e instalacións ós que se refiren os dous parágrafos anteriores fíxanse nun 5% de ocupación máxima da parcela e en 0,07 m²/m² de edificabilidade máxima.

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 9.1.9 ORDENANZA 9. EQUIPAMENTO

A súa delimitación coincide coas parcelas sinaladas con este carácter nos planos do solo urbano, de núcleo rural, ou rústico; a aplicación desta ordenanza é independente do tipo de solo no que se atope o equipamento, sendo de aplicación subsidiaria en seu caso as maiores restricións para as edificacións en solo rústico.

1.- Xeneralidades

1. Tipoloxía edificatoria. A que resulta adecuada a cada edificación, en función do servizo colectivo a que se destine.
2. A materialización do equipamento, non poderá menoscabar a habitabilidade das vivendas colindantes, segundo establecen os apartados I.C.1 e I.C.3 do decreto 262/2007

2.- Condicións de Uso

1. Uso obrigatorio: Equipamentos públicos ou privados, como son os relixiosos, culturais, deportivos, sanitarios, educativos e calquera outro servizo público, relacionados no Título III das presentes Normas.
2. Usos compatibles: Vivenda familiar exclusiva do garda, oficinas, garaxe, xuntanza e recreo.
3. Usos prohibidos: Residencial e industrial.

3.- Condicións de Ordenación e Edificación

1. Si se concreta nos planos de ordenación ou noutros documentos, será a definida nos mesmos. Será de aplicación o estipulado nas condicións particulares do uso dotacional para cada clasificación, regulados no Título V das presentes normas, as condicións xerais da edificación definidas no Título VII, e as condicións que se establecen para os mesmos en normas de rango superior en que se definan as condicións sobre tamaño de parcela, condicións de edificación, límite de alturas, etc..
2. Edificabilidade: A que resulta adecuada a cada edificación, en función do servizo colectivo a que se destine.
3. Volumetría: A que resulta adecuada a cada edificación, en función do servizo colectivo a que se destine.

Art. 9.1.10. ORDENANZA 10. ESPACIO LIBRE E ZONA VERDE

A súa delimitación coincide co sinalado con este carácter nos Planos do solo urbano, de núcleo rural, ou rústico; a aplicación desta ordenanza é independente do tipo de solo no que se atope o espazo libre ou zona verde, sendo de aplicación subsidiaria en seu caso as maiores restricións para as edificacións en solo rústico. Establece a regulación con respecto aos espazos libres e zonas verdes, campos da festa, parques e xardíns.

1.- Xeneralidades

1. Os terreos comprendidos nesta zona, incluídos dentro de Areas de Planeamento Específico de solo urbano ou núcleo rural, serán obxecto de cesión obrigatoria efectuada a favor do Concello, sempre que estes sexan para uso público.
2. As actuacións e obras nos espazos libres afectados por contornos de protección de bens catalogados, deberán pedir autorización previa á Consellería de Cultura e Deporte.

2.- Edificacións, Construcións e Instalacións Autorizadas

Aínda cando o carácter fundamental desta zona é o de se atopar libre de edificios, construcións e instalacións, autorízanse as construcións e instalacións accesorias complementarias do parque, xardín ou espazos libre público, como poden ser os pequenos quioscos de música, prensa ou bebidas, así como as instalacións necesarias para a práctica de deportes ó aire libre.

Tamén se autoriza a radicación, dentro dos parques, xardíns ou espazos libres públicos, a construción de pequenos edificios destinados a usos colectivos.

O índice de edificabilidade e demais condicións de edificación dos edificios, construcións e instalacións ós que se refiren os dous parágrafos anteriores fíxanse nun 5% de ocupación máxima da parcela e en 0,07 m²/m² de edificabilidade máxima.

3.2.6. Uso industrial

O termo municipal de Valga conta cun importante desenvolvemento da actividade industrial, o que leva consigo a existencia de grandes factorías no que se desenvolven procesos produtivos complexos. Neste contexto, as empresas ten a necesidade dunha continua mellora no seu proceso produtivo, co obxecto de manter a súa competitividade e innovación. É por elo que continuamente incorporan nas súa factorías novas maquinarias, instalacións ou dispositivos que moitas veces non están previstos no planeamento.

A fin de non menoscabar o desenvolvemento da actividade industrial do Concello, a Modificación propón aumentar lixeiramente a altura máxima permitida nas edificacións de uso residencial, así como aclarar os elementos que permítense por enriba da altura de edificación máxima fixada nas ordenanzas de uso industrial.

Así mesmo, dado que na actualidade non atópanse edificacións industriais existentes desenvolvidas baixo o grado 1 da ordenanza 6; co fin de simplificar a actual normativa, propónse a eliminación dos grados, deixando unicamente as condicións fixadas para o grado 2. Este cambio non supón a modificación da documentación gráfica do PXOM, xa que por erro, nos planos de ordenación non aparecen diferenciados os grados da ordenanza 6.

A continuación inclúese a redacción dos artigos 7.6.7., 9.1.6. e 9.1.7. recollidos no PXOM en vigor.

Art. 7.6.7. Elementos de remate superior de edificios

1. *Por encima das alturas fixadas en cada situación e sen que computen a efectos volumétricos só se permiten os seguintes elementos:*
2. *En zonas industriais as chemineas, silos, depósitos elevados e demais elementos exentos, propios da actividade industrial.*
3. *Frontóns, balaustradas, estatuas ou outros motivos ornamentais ou estéticos, cuxa aceptación será discrecional por parte da Corporación.*
4. *Anuncios autorizados polo Concello.*

Art. 9.1.6 ORDENANZA 6. INDUSTRIAL 1

(...)

1.- Xeneralidades:

1. *Tipoloxía edificatoria: edificación en volume illado ou acaroado.*
GRADO1 Edificación Illada
GRADO 2 Edificación en Ringleira (acaroada) ou pareada
Permítense o acaroamento lateral a paramentos cegos existentes ou con acordo documental entre as partes.

(...)

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

1. *Parcela mínima edificable:*
GRADO 1: 1000m²
GRADO 2: 500 m²
2. *Fronte mínimo de parcela a vía pública:*
GRADO 1: 25 m²
GRADO 2: 10 m²
3. *Rasantes da parcela: As existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.*
4. *Ocupación máxima de parcela:*
GRADO 1: 50% de parcela neta edificable
GRADO 2: 70% de parcela neta edificable

5. Edificabilidade:

GRADO 1: 0,70 m²/m² sobre parcela netaGRADO 2: 0,80 m²/m² sobre parcela neta.

6. Aliñacións e recuamentos a fachada principal:

As aliñacións serán as indicadas nos planos ou segundo a lexislación sectorial aplicable.

7. O recuamento mínimo á fachada e lindeiros

GRADO 1: 8 m a vías e 9 a lindeiros

GRADO 2: 5 m a vías e 5 a lindeiros

8. Número máximo de plantas: Dúas plantas (B+1).

9. Altura da edificación: 10m de altura a cara inferior do último forxado

(...)

Art. 9.1.7 ORDENANZA 7. INDUSTRIAL 2

(...)

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

(...)

9. Altura da edificación: 10m de altura a cara inferior do último forxado

(...)

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 7.6.7. Elementos de remate superior de edificios

Por encima das alturas fixadas en cada situación e sen que computen a efectos volumétricos só se permiten os seguintes elementos:

1. En zonas industriais as chemineas, silos, **almacéns verticais**, depósitos elevados e demais elementos exentos, propios da actividade industrial. **Inclúiranse nesta excepción calquera instalación, maquinaria ou dispositivo pertencente ao complexo industrial, que sexa necesaria para o correcto desenvolvemento da súa actividade.**
2. Frontóns, balaustradas, estatuas ou outros motivos ornamentais ou estéticos, cuxa aceptación será discrecional por parte da Corporación.
3. Anuncios autorizados polo Concello.

Art. 9.1.6 ORDENANZA 6. INDUSTRIAL 1

(...)

1.- Xeneralidades:**Tipoloxía edificatoria: edificación en volume illado, pareado, acaroado ou en ringlera.**~~GRADO 1 Edificación Illada~~~~GRADO 2 Edificación en Ringleira (acaroadada) ou pareada~~

Permítese o acaroamento lateral a paramentos cegos existentes ou con acordo documental entre as partes.

(...)

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

1. Parcela mínima edificable:

~~GRADO 1: 1000m²~~~~GRADO 2: 500 m²~~

2. Fronte mínimo de parcela a vía pública:

~~GRADO 1: 25 m²~~~~GRADO 2: 10 m²~~

3. Rasantes da parcela: As existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.

4. Ocupación máxima de parcela:
~~GRADO 1: 50% de parcela neta edificable~~
~~GRADO 2: 70% de parcela neta edificable~~
5. Edificabilidade:
~~GRADO 1: 0,70 m²/m² sobre parcela neta~~
~~GRADO 2: 0,80 m²/m² sobre parcela neta.~~
6. Aliñacións e recuamentos a fachada principal:
 As aliñacións serán as indicadas nos planos ou segundo a lexislación sectorial aplicable.
7. O recuamento mínimo á fachada e lindeiros
~~GRADO 1: 8 m a vías e 9 a lindeiros~~
~~GRADO 2: 5 m a vías e 5 a lindeiros~~
8. Número máximo de plantas: Dúas plantas (B+1).
9. Altura da edificación: 12 m de altura a cara inferior do último forxado. Esta limitación non resultará de aplicación no caso de instalacións, maquinarias ou dispositivos pertencentes ao complexo industrial, que sexan necesarias para o correcto desenvolvemento da súa actividade.
- (...)

Art. 9.1.7 ORDENANZA 7. INDUSTRIAL 2

- (...)
- 3.- Condicións de Ordenación e edificación:
 (...)
 9. Altura da edificación: 12 m de altura a cara inferior do último forxado
 (...)

3.2.7. Uso terciario

Propónse a modificación das condicións xerais do uso comercial, a fin de adaptar a reserva de prazas de aparcamento, ás esixidas na actual normativa urbanística en vigor.

A continuación inclúese a redacción do artigo 5.5.4. do PXOM en vigor.

Art. 5.5.4. Comercio

É o servizo terciario destinado a poñer a disposición de consumidores e usuarios bens e servizos susceptibles de tráfico comercial.

- (...)
- Condicións do comercio:
 (...)
 5. Aparcamentos: Dispoñerase unha praza aparcamento por cada 65 m² de superficie comercial.
 (...)

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 5.5.4. Comercio

É o servizo terciario destinado a poñer a disposición de consumidores e usuarios bens e servizos susceptibles de tráfico comercial.

(...)

- *Condicións do comercio:*

(...)

5. *Aparcamentos: Deberán xustificar a reserva de prazas de aparcamento conforme á lexislación de aplicación, e como mínimo dispoñerase unha praza aparcamento por cada 100 m² de superficie comercial.*

(...)

A Modificación tamén propón permitir o uso residencial vinculado á propiedade, co fin de facilitar o desenvolvemento dos locais de uso terciario. Así mesmo, propónse ampliar o % de voos permitidos, a fin de posibilitar acadar construcións máis adecuadas a certos usos terciarios.

A continuación inclúese a redacción do artigo 9.1.8. do PXOM en vigor.

Art. 9.1.8 ORDENANZA 8. TERCIARIO

Esta ordenanza será de aplicación para o solo urbanizable con ordenación detallada do PXOM, así como para os futuros Plans Parciais que se desenvolvan.

(...)

2. Condicións dos uso

1. *Uso característico: terciario, no que se distinguen:*

- *Hospedaxe: Todas as categorías*
- *Comercio: Todas as categorías*
- *Oficinas: Todas as categorías*
- *Salas de reunión: Toda as categorías*

2. *Usos compatibles:*

- *Uso garaxe-aparcamento: Todas as categorías*

3. *Usos prohibidos: Residencial*

(...)

5.- Condiciones singulares:

(...)

3. *Voos: Se autorizan cornixas, voos, marquesiñas, etc, sen sobrepasar o 30% de la fachada sobre la que se sitúe, e cun límite de 4 metros de ancho, debendo sempre respectar una altura mínima de 4 metros sobre rasante. O seu máximo desenrolo medido perpendicularmente á fachada será de 1,20 metros.*

(...)

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Art. 9.1.8 ORDENANZA 8. TERCIARIO

Esta ordenanza será de aplicación para o solo urbanizable con ordenación detallada do PXOM, así como para os futuros Plans Parciais que se desenvolvan.

(...)

2. Condicións dos usos

1. *Uso característico: terciario, no que se distinguen:*

- *Hospedaxe: Todas as categorías*
- *Comercio: Todas as categorías*
- *Oficinas: Todas as categorías*
- *Salas de reunión: Toda as categorías*

2. *Usos compatibles:*

- *Residencial: permítese coma excepción a vivenda familiar vinculada á propiedade, debendo cumprir coas condicións de habitabilidade da normativa vixente.*
- *Uso garaxe-aparcamento: Todas as categorías*

3. *Usos prohibidos: Resto.*

(...)

5.- Condicións singulares:

(...)

3. Voos: Se autorizan cornixas, voos, marquesiñas, etc, sen sobrepasar o 50% de la fachada sobre la que se sitúe, e cun límite de 4 metros de ancho, debendo sempre respectar una altura mínima de 4 metros sobre rasante. O seu máximo desenrolo medido perpendicularmente á fachada será de 1,20 metros.

(...)

3.2.8. Solo rústico

A regulación do solo rústico inclúese no Título XII da Normativa obxecto de modificación polo presente documento. Neste sentido destacar que as súas determinacións non se atopan adaptadas á actual lexislación urbanística en vigor; non obstante, pola aplicación da Disposición transitoria primeira da vixente LSG, ao solo rústico se le aplica o disposto na citada lei para o solo rústico.

Dende o Concello considérase que a regulación do solo rústico establecida na vixente LSG é o suficientemente restritiva, e unicamente considera necesario incluír maiores determinacións respecto da posibilidade de ampliación das edificación non tradicionais en solo rústico, dado que a LSG non o regula. Polo anterior, a Modificación propón a supresión dos artigos do actual Título XII da Normativa, e a incorporación dun artigo que regule este extremo.

Art. 12.1. Réxime de fora de ordenación no solo rústico

Aplicarase o réxime fóra de ordenación establecido no artigo 205 do RLSG, ou aquel que o modifique ou substitúa.

As edificacións tradicionais existentes que non estean incursas no réxime de fóra de ordenación definido no citado artigo 205 do RLSG, ou aquel que o modifique ou substitúa, poderán ser rehabilitadas, reconstruídas e ampliadas conforme ao establecido no artigo 63 do RLSG.

O resto das edificacións existentes que non estean incursas no réxime de fóra de ordenación definido no citado artigo 205 do RLSG, ou aquel que o modifique ou substitúa, e que non se axusten a todas as condicións de edificación fixadas na presente normativa, poderán executar novas edificacións ou ampliacións conforme ás condicións fixadas na presente normativa, ata un máximo do 25 % do seu volume orixinal.

3.3. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA

Para favorecer unha adecuada coordinación territorial e garantir a coherencia da planificación prevista cos obxectivos e determinacións das DOT, o seu artigo 10.1.18 establece a realización dunha análise a través da metodoloxía de análise de compatibilidade estratéxica.

10.1.18. *Co fin de acadar unha adecuada coordinación territorial, os instrumentos de ordenación territorial, e de urbanismo en ausencia destes, axustaranse ás determinacións das DOT, concretando aquelas que se desenvolvan de xeito particular no seu ámbito de actuación, evitando redundancias e incoherencias.*

Asemade, incluirán unha Análise de compatibilidade estratéxica (ACE) nos termos nos que se recolle no Informe de sustentabilidade ambiental destas Directrices, para garantir a coherencia da planificación en cascada e a consideración da prevención e minimización dos posibles efectos que puideran xerar.

Tanto a xustificación da integración das determinacións das presentes determinacións como a ACE deberán formar parte da documentación de ditos instrumentos.

No caso concreto do presente documento, dada a escasa entidade da modificación que se pretende, xa que a única actuación que realiza é pequenos axustes na Normativa do plan xeral, non se considera necesario incluír esta xustificación.

4. ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO

Conforme ao establecido no artigo 83 da LSG, as modificacións de planeamento atéñense ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.

De acordo co anterior, no artigo 59 da LSG establécese o contido da estratexia de actuación e estudo económico:

Artigo 59. Estratexia de actuación e estudo económico

1. Os plans xerais de ordenación municipal conterán a estratexia para o desenvolvemento coherente do plan e, en particular, determinarán a execución dos sistemas xerais que deban crearse necesariamente para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non consolidado e dos sectores de solo urbanizable.

2. O plan xeral de ordenación municipal conterá unha avaliación do custo de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, coa indicación do carácter público ou privado da iniciativa de financiamento, xustificando as previsións que cumpra realizar con recursos propios do concello.

En base ao anterior, e dado que a presente Modificación non altera as previsións do PXOM que leven a necesidade de executar ningunha actuación, non resulta necesario establecer unha estratexia de actuación.

5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDADE ECONÓMICA

O Real Decreto Lexislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo estatal, determina no apartado 4 do artigo 15, que a documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de urbanización debe incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica, no que se poñerá de manifesto o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias, ou a posta en marcha da prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.

O presente documento ten por obxecto desenvolver e xustificar tales determinacións no ámbito da Modificación proposta.

A Modificación non altera a ordenación existente no seu ámbito, no sentido de modificar dotacións previstas no PXOM en vigor.

Co anterior, considerando que o custo de mantemento das dotacións previstas é igual ao inicialmente considerado no PXOM, conclúese que a Modificación non leva consigo un aumento no custo de mantemento das infraestruturas municipais, polo que se manteñen as estimacións establecidas no Plan Xeral en vigor.

6. DOCUMENTACIÓN A INCORPORAR / MODIFICAR NO PXOM

A presente Modificación Puntual do PXOM do Concello de Valga unicamente implica a modificación de varios artigos da súa Normativa.

Anexo ao presente documento inclúese o texto articulado completo dos artigos da Normativa do PXOM, coa nova redacción proposta no presente documento.

Valga, novembro de 2018.



Fdo.: Álvaro Fernández Carballada
Arquitecto



Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira
Arquitecto

ANEXOS



RESOLUCIÓN DO 26 DE OUTUBRO DE 2018 POLA QUE SE FORMULA O INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALGA

Promotor: Concello de Valga

Órgano substantivo: Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (DXOTU)

Expediente: 2018AAE2245

Código web: 2121/2018

O Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas, da Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental, formulou a proposta que a continuación se transcribe:

ANTECEDENTES

1. O concello de Valga dispón dun Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) que foi aprobado definitivamente o 15.10.2010 (DOG núm. 208 do día 28.10.2010).
2. O día 18.07.2018 a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático recibiu un escrito do Concello de Valga no que solicita iniciar o procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada da Modificación puntual núm.3 do PXOM de Valga, para o que achega o documento ambiental estratéxico e o borrador da proposta.
3. O día 20.07.2018 esta Dirección Xeral iniciou un período de consultas previas á formulación do informe ambiental estratéxico por un prazo de dous meses, facendo públicos os documentos na súa sede electrónica. Ao mesmo tempo consultouse á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, entre outras administracións públicas.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

1. A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), integra no procedemento de aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico o proceso de avaliación ambiental estratéxica previsto na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental. A través do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, aprobouse o regulamento da citada Lei do solo.
2. Segundo o artigo 46.2.a) da LSG, as modificacións menores dos plans xerais de ordenación municipal deben someterse ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.
3. De acordo co artigo 31.2 da Lei 21/2013, o órgano ambiental -tras consultar ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas por un prazo de dous meses- emitirá o informe ambiental estratéxico.
4. A Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático ten atribuídas as funcións en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente (Decreto 167/2015, do 13 de novembro, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio; Decreto 177/2016, do 15 de decembro; Decreto 88/2018, do 26 de setembro, polo que se establece a estrutura orgánica da Xunta de Galicia).

CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

1. Características da Modificación puntual

Obxecto: adaptar certas determinacións da normativa do PXOM de Valga (regulación de usos, parcelamentos, cómputo da edificabilidade e condicións da edificación) á lexislación urbanística vixente.

Proposta: recóllense modificacións en relación aos seguintes aspectos:

- Cómputo da edificabilidade: modifícase a normativa, remitindo o seu cálculo ás determinacións que estableza a lexislación urbanística que estea en vigor.
- Réxime do solo urbanizable: propónse que sexa o planeamento de desenvolvemento o que defina as condicións de implantación, deseño e trazado das infraestruturas básicas para ao servizo dos novos sectores.
- Uso residencial: propónse adaptar as prazas de aparcamento ás esixidas na actual normativa urbanística, así como corrixir un erro no cómputo da altura máxima nas vivendas colectivas. Elimínase a obriga de que os áticos estean vinculados ás vivendas inferiores, así como o prazo para edificar as parcelas lindadeiras ás novas edificacións en medianeira.
- Edificacións no solo de núcleo rural: propónse adaptar o cómputo da edificabilidade á LSG, así como eliminar a necesidade dun acordo co lindeiro para os apegos no caso de existencia de medianeira, incluír o uso de garaxe-aparcamento como uso complementario e eliminar a limitación dunha única edificación secundaria por parcela.
- Condicións da edificación nos equipamentos e espazos libres: propónse incluír nas ordenanzas 9 e 10 que a súa aplicación é independente do tipo de solo no que se atopen.
- Uso industrial: propónse aumentar lixeiramente a altura máxima permitida nas edificacións, así como aclarar os elementos que se permiten por enriba de dita altura. Tamén se propón a eliminación dos grados, deixando unicamente as condicións fixadas para o grado 2.
- Uso terciario: modificación das condicións xerais do uso comercial para adaptar a reserva de prazas de aparcamento ás esixidas na actual normativa urbanística. Inclúese como uso compatible o uso residencial vinculado á propiedade, co fin de facilitar o desenvolvemento dos locais de uso terciario. Amplíase a porcentaxe de voos permitidos, a fin de posibilitar acadar construcións máis adecuadas a certos usos terciarios.
- Solo rústico: inclúense determinacións respecto da posibilidade de ampliación das edificacións non tradicionais en solo rústico, que a LSG non regula. Así, propónse a supresión dos artigos do Título XII da normativa e a incorporación dun artigo que regule esta cuestión.

2. Características ambientais da área probablemente afectada

A proposta afecta á normativa do Plan xeral de Valga, concello localizado ao norte da provincia de Pontevedra, na beira esquerda do curso do río Ulla e atravesado pola autoestrada AP-9, a liña de ferrocarril Vigo-A Coruña, a N-550 A Coruña-Pontevedra e a PO-548 de Pontecesures a Vilagarcía. O municipio conta cunha superficie de 40,6 km² e 5.986 habitantes.

A execución da Modificación non afectará a unha área específica do concello, senón que supón a modificación de determinadas cuestións normativas e a súa inclusión nas ordenanzas correspondentes.



A Modificación non afecta a espazos protexidos pola Rede galega de espazos protexidos ou pola Rede Natura 2000, así como tampouco outros instrumentos que contén con algún réxime de protección por aplicación da lexislación de conservación da natureza, dos espazos naturais ou da flora e a fauna.

3. Período de consultas previas

Recibiuse resposta da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, da Axencia Galega de Infraestruturas, do Instituto de Estudos do Territorio e da Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica.

O Concello deberá considerar a totalidade destas observacións no proceso de elaboración da Modificación, para o cal se lle remiten os textos íntegros recibidos. Non obstante, resúmense a continuación as principais cuestións formuladas:

Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

Indica as razóns de interese público nas que se xustifica a Modificación puntual. A continuación sinala que a eliminación na normativa da determinación dunha reserva mínima de prazas de aparcamento para o uso residencial, deixaría ao solo urbano consolidado residencial sen reserva algunha, polo que deberá xustificarse a proposta para acadar unha correcta solución de mobilidade. Respecto ao réxime fóra de ordenación no solo rústico, afirma que o concello non é quen de poder regular o réxime urbanístico das edificacións que non se axustan ás condicións fixadas pola Lei do solo.

Segundo o establecido no art. 83.5 da Lei 2/2016, esta modificación tramitarase segundo o procedemento recollido no art. 60 desa lei.

Axencia Galega de Infraestruturas

Informa que as estradas autonómicas que discorren no ámbito da Modificación son a PO-190, a PO-220 e a PO-548. Xunta como anexo os criterios de ordenación e as distancias mínimas que, con carácter xeral, a AXI considera precisos para o mantemento da seguridade viaria e a axeitada protección do dominio público viario.

Informa que o 30.05.2018 a AXI aprobou a estudo de ordenación de delimitación de treitos urbanos de solo de núcleo rural na Rede Autonómica de estradas de Galicia do concello de Valga, o que supón a entrada en vigor do réxime especial de treitos urbanos para os solos de núcleo rural.

Sinala que, ademais de recoller a información dos mapas de ruído elaborados dentro do Plan de Acción contra a Contaminación Acústica na RAEGA, a normativa deberá contemplar as limitacións de uso derivadas do ruído.

Instituto de Estudos do Territorio

Informa que -de acordo co Catálogo das Paisaxes de Galicia- o concello de Valga está situado na grande área paisaxística Rías Baixas, na comarca paisaxística de Umia- O Salnés.

Indica que as modificacións afectan unicamente a unha serie de aspectos normativos, polo que en xeral non producirán ningún efecto salientable sobre a paisaxe. Porén, a aplicación dalgunha das novas regulacións podería dar lugar a efectos negativos en canto ao seguinte:

- O incremento do fondo edificable da ordenanza 4 residencial familiar intensiva podería producir discontinuidades entre edificacións autorizadas, ao abeiro da anterior normativa e as futuras.
- A eliminación do grao 1 na ordenanza 6 de edificación industrial illada pode dar lugar a novas paredes medianeiras vistas.

Conclúe que, se ben ditos efectos non serían significativos, deben establecerse as oportunas cautelas para evitalos.

Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica

Informa que non é previsible que as actuacións comprendidas na MP teñan impacto nas actividades de acuicultura mariña ou continental da súa competencia.

4. Efectos ambientais previsibles. Análise segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013

Con esta Modificación puntual do PXOM de Valga preténdese modificar a normativa co obxectivo de adaptar certas cuestións á normativa urbanística en vigor, afectando a un ámbito reducido do territorio e con escaso alcance. A proposta non establece un marco para a futura autorización de proxectos, máis alá dos necesarios para realizar as obras e implantar os usos autorizados, nin tampouco inflúe noutros plans ou programas.

O ámbito non forma parte de espazos protexidos pola lexislación sectorial do patrimonio natural ou a paisaxe, nin afecta ás servidumes de augas.

No entanto, a proposta de modificación dalgunha das regulacións normativas podería ter efectos na mobilidade e na paisaxe urbana -dando lugar a discontinuidades entre edificacións ou a novas medianeiras vistas- efectos que non se consideran significativos, sempre que se integren as consideracións establecidas ao respecto nos informes sectoriais que se achegan.

PROPOSTA

Tendo en conta o indicado nos apartados anteriores, e a análise realizada segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, propoño non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a *Modificación puntual núm.3 do PXOM de Valga*, ao considerar que non se producirán efectos significativos no ambiente.

Santiago de Compostela, 26 de outubro de 2018

A xefa do Servizo de Avaliación Ambiental
de Plans e Programas

Margarita Segade Castro

Conforme:
O subdirector xeral de Avaliación Ambiental



José Manuel Tobío Boquete

RESOLUCIÓN

De conformidade coa proposta anterior, resolvo **non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a *Modificación puntual número 3 do Plan xeral de ordenación municipal de Valga*.**

Este informe ambiental estratéxico farase público no *Diario Oficial de Galicia* e na páxina web da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda (www.cmaot.xunta.gal); remitirase ao Concello de Valga, xunto á copia dos informes recibidos na fase de consultas previas, para a súa consideración na tramitación da Modificación.

A resolución perderá a súa vixencia e cesará na produción dos efectos que lle son propios se, unha vez publicada no *Diario Oficial de Galicia*, non se aprobase a Modificación puntual no prazo máximo de catro anos dende a súa publicación.



Contra esta resolución non procederá recurso algún, sen prexuízo dos que procedan en vía administrativa ou xudicial fronte ao acto, no seu caso, de aprobación da *Modificación puntual núm.3 do Plan xeral de ordenación municipal de Valga*.

Santiago de Compostela, 26 de outubro de 2018

A directora xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático

Maria Cruz Ferreira Costa





INFORME SOBRE A MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE VALGA (PONTEVEDRA) NA NORMATIVA.

A Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático somete a consultas desta Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo a modificación referida, en virtude do previsto no artigo 83.5 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) seguindo a tramitación do artigo 60 da mesma, e nos artigos 144 e 200 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (RLSG).

Logo de analizar o borrador do plan, redactado en xullo de 2018 polos arquitectos Álvaro Fernández Carballada e Beatriz Aneiros Filgueira; e vista a proposta subscrita pola Subdirección Xeral de Urbanismo, emítese o seguinte informe:

I. ANTECEDENTES

1. O Concello de Valga conta cun Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) aprobado definitivamente o día 15.10.2010, publicado no Diario Oficial de Galicia do día 28.10.2010 e no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra do día 04.11.2010.

2. A Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático acorda someter a Modificación puntual (MP) a consulta (expte. 2018AAE2245), recabando informe do órgano competente en materia de urbanismo.

A documentación sobre a que se consulta está constituída por:

- borrador da "MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DO PXOM DE VALGA NA NORMATIVA".
- documento ambiental estratéxico.

II. OBXECTO E DESCRICIÓN DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

O obxecto desta MP é mellorar a funcionalidade da normativa do PXOM e evitar problemas na súa interpretación, para o que se pretende actualizar aspectos concretos da regulación de usos, parcelamentos, cómputo da edificabilidade e condicións de edificación, así como corrixir erros existentes. En concreto, os aspectos a modificar afectados son os seguintes:

- modificación das ordenanzas do uso residencial, así como das condicións xerais do uso residencial para resolver discrepancias no cálculo da edificabilidade,
- discrepancias nas necesidades de prazas de aparcamento entre o PXOM e a normativa urbanística en vigor,
- corrección dun erro no cómputo da altura máxima da edificación nas vivendas colectivas, xa que a fórmula definida non coincide coas alturas máximas resultantes establecidas,





- mellorar a regulación da edificación-ordenanzas en solo urbano e no solo de núcleo rural, simplificando o seu uso e interpretación,
- aclarar as condicións de regulación dos equipamentos e espazos libres,
- mellorar a regulación dos parcelamentos, simplificando o seu uso e interpretación,
- aclarar condicións de compatibilidade entre o uso residencial e o terciario,
- adaptar a regulación do solo rústico e urbanizable á actual lexislación urbanística.

III. INFORME

1. As razóns de interese público nas que se xustifica esta modificación puntual, segundo o establecido no art. 83.1 da LSG e 201.1 do RLSG, baséanse na conveniencia de adaptar a normativa do PXOM á lexislación urbanística e sectorial vixente, para unha maior seguridade xurídica na súa aplicación, mellorando a súa funcionalidade e evitando problemas na súa interpretación.

2. Non pode eliminarse da normativa a determinación dunha reserva mínima de prazas de aparcamento para o uso residencial e remitirse ao que sinala "a lexislación de aplicación", pois, deste xeito, quedaría o solo urbano consolidado residencial sen reserva algunha, polo que deberá xustificarse a proposta de xeito que se acade unha correcta solución da mobilidade do concello.

3. Respecto ao réxime de fóra de ordenación no solo rústico, respecto do sinalado no terceiro parágrafo, o concello non é quen de poder regular o réxime urbanístico das edificacións que non se axustan ás condicións fixadas pola lei do Solo.

IV. TRAMITACIÓN

Segundo o establecido no art. 83.5 da Lei 2/2016 esta modificación do PXOM tramitarase segundo o procedemento recollido no art. 60 desa lei.

Santiago de Compostela, data da sinatura dixital á marxe

A directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

M^o Encarnación Rivas Díaz





INFORME RESPONSA NA FASE DE CONSULTAS DO PROCEDIMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

ANTECEDENTES

A Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental, mediante correo electrónico de data 20/07/2018 comunicoulle á Axencia Galega de Infraestruturas a posta a disposición do borrador e o documento ambiental estratéxico do seguinte plan:

Nome do plan: Modificación puntual número 3 do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Valga na normativa.

Promotor: Concello de Valga

Órgano substantivo: Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

Expediente: 2018AAE2245

Código web: 2121/2018

Co obxecto de sometelo a consultas, segundo establece a Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, establecendo o prazo para dita consulta ata o día 20/09/2018 e solicitando que se lle envíen as observacións e suxestións que considere oportunas en relación aos posibles efectos ambientais significativos do citado Plan.

FUNDAMENTOS XURÍDICOS

Lei 2/2016, de 10 de febreiro, de Solo de Galicia.

Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia.

Regulamento Xeral de Estradas de Galicia, aprobado por Decreto 66/2016, do 26 de maio.

Orde circular 2/2017 accesos na rede autonómica de estradas de Galicia.

Decreto 106/2015, de 9 de xullo, sobre contaminación acústica de Galicia.

ESTRADAS AFECTADAS

As estradas autonómicas que discorren no ámbito ao que se refire este Plan son as que se amosan na seguinte táboa:

Código	Denominación	Categoría
PO-190	PO-548 - Alto do Cordeiro - PO-548	S
PO-220	Pino (N-550) - Cuntis (N-640)	S
PO-548	Pontecesures (N-550) - Vilagarcía de Arousa (glorieta porto)	PB

INFORME

Segundo a documentación enviada, a modificación puntual nº 3 do PXOM de Valga ten por obxecto adaptar certas determinacións da normativa do PXOM (regulación de usos, parcelacións, cómputo da edificabilidade e condicións da edificación) á actual lexislación urbanística en vigor.

2018AAE2245





Anéxanse a este informe os criterios de ordenación e as distancias mínimas que, con carácter xeral, esta Axencia considera precisos para o mantemento da seguridade viaria e a axeitada protección do dominio público viario.

Con carácter excepcional poderán admitirse reducións extraordinarias das distancias indicadas para as aliñacións de viario e de edificación, que afecten a solo urbano ou de núcleo rural, nos seguintes casos debidamente xustificadas:

- Para manter as fronteas consolidadas conformadas por un número significativo de edificacións.
- Para manter fóra delas as edificacións ou muros tradicionais, así coma outros elementos patrimoniais protexidos.

O 30.05.2018 a Axencia Galega de Infraestruturas aprobou o estudo de ordenación de delimitación de treitos urbanos de solo de núcleo rural na Rede Autonómica de estradas de Galicia do concello de Valga (DOG núm. 10 do 11.06.2018). Esta aprobación supón a entrada en vigor do réxime especial de treitos urbanos para os solos de núcleo rural incluído no estudo.

A día de hoxe non hai servidumes acústicas declaradas na Rede Autonómica de Estradas de Galicia (segundo o artigo 6 do Decreto 106/2015 deberán estar declaradas antes do 31 de decembro de 2020). A estrada PO-548, dada a súa IMD, foi incluída na elaboración dos Mapas Estratéxicos de ruído dos grandes eixos viarios da segunda fase (2012) en aplicación da directiva comunitaria 2002/49/CEE na segunda fase. A citada documentación está dispoñible para a súa descarga na páxina do MAGRAMA no seguinte link <http://sicaweb.cedex.es/>

Na actualidade estase a elaborar tamén o Plan de Acción contra a Contaminación Acústica na RAEGA. Mentres, na elaboración do plan, **ademais da información dos mapas**, deberían incluír na parte normativa as seguintes limitacións de uso derivadas do ruído, co seguinte texto:

"Para a execución de obras e instalacións no contorno das estradas autonómicas, establécese como requisito previo ó outorgamento da licenza municipal a realización dos estudos necesarios para a determinación dos niveis sonoros esperables, así como para o establecemento das limitacións á edificabilidade ou da obrigatoriedade de dispor dos medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse os umbrais recomendados, segundo o establecido na normativa básica estatal en materia de ruído ou na correspondente normativa autonómica de desenvolvemento".

Finalmente, o Plan adaptárase á normativa sectorial indicada no apartado fundamentos xurídicos deste informe, e no seu caso, aos proxectos de trazado, anteprojectos, proxectos de construción e mailos Proxectos Sectoriais da Rede Viaria, aprobados por esta Axencia e que lle afecten dentro do seu ámbito territorial.

En Santiago de Compostela, na data da sinatura electrónica

Asinado dixitalmente:
Sonia Sánchez Carbajales
Xefa do Servizo de Planificación

Asinado dixitalmente:
Carlos Lefler Gullón
Xefe da Área de Planificación e Proxectos

2018AAE2245





Distancias mínimas que, con carácter xeral a Axencia Galega de Infraestructuras considera precisas para o mantemento da seguridade viaria e a axeitada protección do dominio público viario.

SUELO URBANO

• ALIÑACIÓN

Distancia mínima entre aliñacións de viario	Solo urbano	
	Consolidado	Non consolidado
Autoestradas , autovías e vías para automóviles	50 m (25 ó eixo da calzada)	
Resto de estradas da rede primaria básica	24 m (12 ó eixo da calzada)	
Estradas da rede primaria complementaria	20 m (10 ó eixo da calzada)	
Estradas da rede secundaria	16 m (8 ó eixo da calzada)	

• LIÑA DE EDIFICACIÓN

Distancia mínima entre aliñacións de edificación e o eixo da calzada	Solo urbano	
	Consolidado	Non consolidado
Autoestradas , autovías e vías para automóviles	25 m	
Resto de estradas da rede primaria básica	12 m	
Estradas da rede primaria complementaria	10 m	
Estradas da rede secundaria	8 m	

SUELO DE NÚCLEO RURAL

• ALIÑACIÓN

Distancia mínima entre aliñacións de viario	Solo de núcleo rural	
	Tradicional	Común
Autoestradas , autovías e vías para automóviles	50 m (25 m ó eixo da calzada)	
Resto de estradas da rede primaria básica	24 m (12 ó eixo da calzada)	
Estradas da rede primaria complementaria	20 m (10 m ó eixo da calzada)	
Estradas da rede secundaria	16 m (8 m ó eixo da calzada)	

• LIÑA DE EDIFICACIÓN

Distancia mínima entre a aliñación de edificación e o eixo da calzada	Solo de núcleo rural	
	Tradicional	Común
Autoestradas, autovías e vías para automóviles	30 m	50 m
Resto de estradas da rede primaria básica	15 m	18 m
Estradas da rede primaria complementaria	13 m	16 m
Estradas da rede secundaria	11 m	14 m



NORMATIVA REGULADORAS EN RELACIÓN Á REDE AUTONÓMICA DE ESTRADAS DE GALICIA

ÍNDICE

1 ORDENACIÓN DE SISTEMAS.....	2
1.1 CLASIFICACIÓN DAS ESTRADAS AUTONÓMICAS.....	2
1.2 CONDICIÓNS DA REDE DE ESTRADAS AUTONÓMICA.....	2
1.2.1 ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.....	2
1.2.2 ZONAS DE PROTECCIÓN DA ESTRADA E LIÑA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.....	2
1.2.3 LIMITACIÓNS DE USO DERIVADAS DO RUÍDO.....	3
2 ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO URBANO.....	4
2.1 CONDICIÓNS DE PARCELACIÓN E SEGREGACIÓN.....	4
2.2 CONDICIÓNS DE POSICIÓN.....	4
2.2.1 POSICIÓN DA EDIFICACIÓN.....	4
2.2.2 POSICIÓN DO PECHE.....	4
2.3 CONDICIÓNS DE ACCESO.....	4
2.4 OBRAS PERMITIDAS EN SITUACIÓN DE PARCIAL INCOMPATIBILIDADE CO PLAN...4	4
3 ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	6
3.1 CONDICIÓNS DE PARCELACIÓN E SEGREGACIÓN.....	6
3.2 CONDICIÓNS DE POSICIÓN.....	6
3.2.1 POSICIÓN DA EDIFICACIÓN.....	6
3.2.2 POSICIÓN DO PECHE.....	6
3.3 CONDICIÓNS DE ACCESO.....	7
3.4 OBRAS PERMITIDAS EN SITUACIÓN DE PARCIAL INCOMPATIBILIDADE CO PLAN...7	7
4 ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO URBANIZABLE.....	8
4.1 CONDICIÓNS DE PARCELACIÓN E SEGREGACIÓN.....	8
4.2 CONDICIÓNS DE POSICIÓN.....	8
4.2.1 POSICIÓN DA EDIFICACIÓN.....	8
4.2.2 POSICIÓN DO PECHE.....	8
4.3 CONDICIÓNS DE ACCESO.....	8
5 ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO RÚSTICO.....	10
5.1 CONDICIÓNS DE PARCELACIÓN E SEGREGACIÓN.....	10
5.2 CONDICIÓNS DE POSICIÓN.....	10
5.2.1 POSICIÓN DA EDIFICACIÓN.....	10
5.2.2 POSICIÓN DO PECHE.....	10
5.3 CONDICIÓNS DE ACCESO.....	10



1 ORDENACIÓN DE SISTEMAS

1.1 CLASIFICACIÓN DAS ESTRADAS AUTONÓMICAS

As estradas autonómicas clasifícanse, en atención ás súas características técnicas, segundo se dispón no artigo 4 da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia, ou no precepto correspondente da norma de rango legal que a veña a substituír.

En atención ás súas características funcionais, as estradas autonómicas clasifícanse segundo establece a normativa de desenvolvemento da lexislación sectorial en materia de estradas de Galicia.

1.2 CONDICIÓN DA REDE DE ESTRADAS AUTONÓMICA

1.2.1 ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

1. A zona de dominio público das estradas está integrada polos terreos ocupados por todos os elementos do dominio público viario adquiridos por título lexítimo pola administración autonómica, e defínese segundo o previsto no artigo 37, en relación co 2, da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia, ou nos preceptos correspondentes da norma de rango legal que a veña a substituír.

2. A execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade na zona de dominio público das estradas autonómicas está suxeita ao deber de obter a correspondente autorización, previamente ó outorgamento da licenza municipal, no seu caso.

3. A competencia para autorizar a execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade na zona de dominio público das estradas autonómicas correspóndelle á Axencia Galega de Infraestruturas ou ó órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

No caso de obras, instalacións ou actividades, non executadas pola administración autonómica, na parte da zona de dominio público dos treitos urbanos distinta das calzadas e das súas beiravías, as anteditas autorizacións serán outorgadas polos concellos, logo do informe vinculante da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións. Ese informe será tamén preciso no caso de obras que vaia realizar o propio concello.

4. As limitacións á propiedade e á titularidade doutros dereitos establecidos para a zona de dominio público serán efectivas tamén para os terreos afectados por actuacións previstas, logo de aprobados definitivamente os anteprojectos, projectos de trazado ou projectos de construción correspondentes.

1.2.2 ZONAS DE PROTECCIÓN DA ESTRADA E LIÑA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

1. Para a protección do dominio público viario e a debida prestación do servizo público viario, ademais da zona de dominio público, establécense as zonas de protección da estrada denominadas de servidume e de afección, así como o trazado da liña límite de edificación.

Para o seu establecemento e delimitación estarase ao abeiro do previsto nos artigos 38 (zonas de protección da estrada e liña límite de edificación), 39 (delimitación da zona de servidume),



40 (delimitación da zona de afección) e 41 (delimitación da liña límite de edificación) da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia, ou nos preceptos correspondentes da norma de rango legal que a veña a substituír.

2. A execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade nas zonas de protección das estradas autonómicas está suxeita ao deber de obter a correspondente autorización, previamente ó outorgamento da licenza municipal, no seu caso.

3. A competencia para autorizar a execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade nas zonas de protección das estradas autonómicas correspóndelle á Axencia Galega de Infraestruturas, ou ó órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

4. As limitacións á propiedade e á titularidade doutros dereitos establecidos para as zonas de protección e pola liña límite de edificación serán efectivas tamén para os terreos afectados por actuacións previstas, logo de aprobados definitivamente os anteprojectos, proxectos de trazado ou proxectos de construción correspondentes.

1.2.3 LIMITACIÓNS DE USO DERIVADAS DO RUÍDO

Para a execución de obras e instalacións no contorno das estradas autonómicas, establécese como requisito previo ó outorgamento da licenza municipal a realización dos estudos necesarios para a determinación dos niveis sonoros esperables, así como para o establecemento das limitacións á edificabilidade ou da obrigatoriedade de dispor dos medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse os umbrais recomendados, segundo o establecido na normativa básica estatal en materia de ruído ou na correspondente normativa autonómica de desenvolvemento.



2 ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO URBANO

2.1 CONDICIÓN DE PARCELACIÓN E SEGREGACIÓN

As parcelacións e segregacións de parcelas lindeiras coas estradas de titularidade autonómica só se poderán autorizar cando o acceso rodado de todas as novas parcelas xeradas se resolva a través:

- a) Doutras viarios públicos que non sexan estradas de titularidade autonómica.
- b) Dun acceso único a través da estrada autonómica, autorizado pola súa administración titular, cando a finca orixinal non conte con posibilidade de acceso alternativo a través doutros viarios públicos. En todo caso, poderán ser independentes a entrada e a saída á estrada.

2.2 CONDICIÓN DE POSICIÓN

2.2.1 POSICIÓN DA EDIFICACIÓN

As edificacións e outras construcións nas marxes das estradas autonómicas non se situarán máis próximas a estas que a aliñación de edificación sinalada nos planos de ordenación.

Non se admitirán voos sobre as aliñacións de edificación que dan fronte ás estradas autonómicas.

2.2.2 POSICIÓN DO PECHE

Os peches de parcelas nas marxes das con estradas de titularidade autonómica, calquera que sexa a súa tipoloxía, poderán situarse nas aliñacións oficiais exteriores.

2.3 CONDICIÓN DE ACCESO

Será requisito para o establecemento de accesos ás estradas autonómicas a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

O outorgamento da antedita autorización de acceso será requisito previo para a obtención da correspondente licenza municipal para realizar calquera tipo de edificación na parcela, agás no caso de que se dispoña dun acceso alternativo que non se realice a través da estrada autonómica.

2.4 OBRAS PERMITIDAS EN SITUACIÓN DE PARCIAL INCOMPATIBILIDADE CO PLAN

As edificacións, instalacións e peches preexistentes, nos solos urbanos, situados nas marxes das estradas autonómicas, quedarán en situación de parcial incompatibilidade co plan cando se sitúen máis afastados da estrada que a aliñación de viario, pero máis próximas á mesma que a aliñación de edificación.



Nestes casos, só poderán autorizarse obras de conservación, mantemento e rehabilitación, así coma as obras de reforma, que en ningún caso poderá supoñer un aumento de volume da construción existente, por enriba ou por debaixo da rasante.



3 ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

3.1 CONDICIÓNS DE PARCELACIÓN E SEGREGACIÓN

1. As parcelacións e segregacións de parcelas lindeiras coas estradas de titularidade autonómica só se poderán autorizar cando o acceso rodado de todas as novas parcelas xeradas se resolva a través:

- a) Doutras viarios públicos que non sexan estradas de titularidade autonómica.
- b) Dun acceso único a través da estrada autonómica, autorizado pola súa administración titular, cando a finca orixinal non conte con posibilidade de acceso alternativo a través doutros viarios públicos. En todo caso, poderán ser independentes a entrada e a saída á estrada.

2. Será requisito, para a realización de parcelacións e segregacións nas zonas de servidume e afección das estradas autonómicas, a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións, agás que esta teña recoñecidos como treito urbano, ós efectos da lexislación sectorial en materia de estradas, os terreos nos que se pretenda realizar aquela.

3.2 CONDICIÓNS DE POSICIÓN

3.2.1 POSICIÓN DA EDIFICACIÓN

1. As edificacións e outras construcións nas marxes das estradas autonómicas non se situarán máis próximas a estas que a aliñación de edificación sinalada nos planos de ordenación.

Non se admitirán voos sobre as aliñacións de edificación que dan fronte ás estradas autonómicas.

2. Será requisito para o outorgamento da correspondente licenza municipal para a execución de todo tipo de edificacións e outras construcións nas zonas de servidume e afección das estradas autonómicas, a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións, agás que este teña recoñecidos como treito urbano, ós efectos da lexislación sectorial en materia de estradas, os terreos nos que se pretendan realizar aquelas.

3.2.2 POSICIÓN DO PECHE

1. A posición dos peches de parcelas nas marxes das estradas de titularidade autonómica, segundo a súa tipoloxía, rexerese polas seguintes condicións:

a) Os peches completamente diáfanos, sobre piquetes sen cimentación de obra de fábrica, por circunstancias de aproveitamento agrícola ou gandeiro debidamente acreditadas, poderán situarse no borde da parcela.

b) Os peches diáfanos, con cimentación de obra de fábrica que non sobresaia máis de corenta centímetros (40 cm) en ningún punto da rasante do terreo, non poderán situarse máis próximos á estrada que a aliñación oficial exterior, grafada nos planos de ordenación.



c) O resto de peches non diáfanos ou de obra de fábrica, non poderán situarse máis próximos á estrada que a aliñación de edificación.

2. Será requisito para o outorgamento da correspondente licenza municipal para a execución de peches nas zonas de servidume e afección das estradas autonómicas, a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións, agás que este teña recoñecidos como treito urbano, ós efectos da lexislación sectorial en materia de estradas, os terreos nos que se pretenda realizar aquela.

3.3 CONDICIÓN DE ACCESO

Será requisito para o establecemento de accesos ás estradas autonómicas a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

O outorgamento da antedita autorización de acceso será requisito previo para a obtención da correspondente licenza municipal para realizar calquera tipo de edificación na parcela, agás no caso de que se dispoña dun acceso alternativo que non se realice a través da estrada autonómica.

3.4 OBRAS PERMITIDAS EN SITUACIÓN DE PARCIAL INCOMPATIBILIDADE CO PLAN

As edificacións, instalacións e peches preexistentes, nos solos de núcleo rural, cando fosen recoñecidos como treitos urbanos de núcleo rural a efectos da lexislación sectorial en materia de estradas, situados nas marxes das estradas autonómicas, quedarán en situación de parcial incompatibilidade co plan cando se sitúen máis afastados da estrada que a aliñación de viario, pero máis próximas á mesma que a aliñación de edificación.

Nestes casos, só poderán autorizarse obras de conservación, mantemento e rehabilitación, así coma as obras de reforma, que en ningún caso poderá supoñer un aumento de volume da construción existente, por enriba ou por debaixo da rasante.



4 ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO URBANIZABLE

4.1 CONDICIÓN DE PARCELACIÓN E SEGREGACIÓN

1. As parcelacións e segregacións de parcelas lindadeiras coas estradas de titularidade autonómica só se poderán autorizar cando o acceso rodado de todas as novas parcelas xeradas se resolva a través doutros viarios públicos que non sexan estradas de titularidade autonómica.
2. Será requisito para a realización de parcelacións e segregacións nas zonas de servidume e afección das estradas de titularidade autonómica a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

4.2 CONDICIÓN DE POSICIÓN

4.2.1 POSICIÓN DA EDIFICACIÓN

1. Entre as estradas de titularidade autonómica e a liña límite de edificación, segundo a establece a lexislación sectorial en materia de estradas autonómicas, prohibese calquera tipo de construción de nova planta, por encima ou por debaixo da rasante do terreo.

Nas edificacións e instalacións preexistentes na zona comprendida entre a liña exterior de delimitación da calzada das estradas e a liña límite de edificación só se poderán autorizar excepcionalmente as actuacións permitidas na lexislación sectorial en materia de estradas autonómicas.

Non se admitirán voos sobre as liñas límites de edificación que dan fronte ás estradas autonómicas.

2. Será requisito para o outorgamento da correspondente licenza municipal para a execución de todo tipo edificacións e outras construcións nas zonas de servidume e afección das estradas autonómicas a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

4.2.2 POSICIÓN DO PECHE

1. A posición dos peches de parcelas nas marxes das estradas de titularidade autonómica rexeráse pola lexislación e normativa sectorial aplicable en materia de estradas.

Nos peches preexistentes na zona comprendida entre a liña exterior de delimitación da calzada das estradas e a liña límite de edificación só se poderán autorizar excepcionalmente as actuacións permitidas na lexislación sectorial en materia de estradas autonómicas.

Será requisito para o outorgamento da correspondente licenza municipal para a execución de peches nas zonas de servidume e afección das estradas de titularidade autonómica a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.



4.3 CONDICIÓN DE ACCESO

Será requisito para o establecemento de accesos ás estradas autonómicas a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

O outorgamento da antedita autorización de acceso será requisito previo para a obtención da correspondente licenza municipal para realizar calquera tipo de edificación na parcela, agás no caso de que se dispoña dun acceso alternativo que non se realice a través da estrada autonómica.



5 ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO RÚSTICO

5.1 CONDICIÓN DE PARCELACIÓN E SEGREGACIÓN

1. As parcelacións e segregacións de parcelas lindeiras coas estradas de titularidade autonómica só se poderán autorizar cando o acceso rodado de todas as novas parcelas xeradas se resolva a través doutros viarios públicos que non sexan estradas de titularidade autonómica.
2. Será requisito para a realización de parcelacións e segregacións nas zonas de servidume e afección das estradas de titularidade autonómica a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

5.2 CONDICIÓN DE POSICIÓN

5.2.1 POSICIÓN DA EDIFICACIÓN

1. Entre as estradas de titularidade autonómica e a liña límite de edificación, segundo a establece a lexislación sectorial en materia de estradas autonómicas, prohíbese calquera tipo de construción de nova planta, por encima ou por debaixo da rasante do terreo.

Non se admitirán voos sobre as liñas límites de edificación que dan fronte ás estradas autonómicas.

2. Será requisito para o outorgamento da correspondente licenza municipal para a execución de todo tipo edificacións e outras construcións nas zonas de servidume e afección das estradas autonómicas a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

5.2.2 POSICIÓN DO PECHE

1. A posición dos peches de parcelas nas marxes das estradas de titularidade autonómica rexerase pola lexislación e normativa sectorial aplicable en materia de estradas.
2. Será requisito para o outorgamento da correspondente licenza municipal para a execución de peches nas zonas de servidume e afección das estradas de titularidade autonómica a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

5.3 CONDICIÓN DE ACCESO

Será requisito para o establecemento de accesos ás estradas autonómicas a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

O outorgamento da antedita autorización de acceso será requisito previo para a obtención da correspondente licenza municipal para realizar calquera tipo de edificación na parcela, agás no caso de que se dispoña dun acceso alternativo que non se realice a través da estrada autonómica.



Expediente IET: P-18-403
Plan ou programa: Modificación puntual nº 3 do plan xeral
de ordenación municipal
Concello: Valga (Pontevedra)
Promotor: Concello de Valga
Expediente DXCACC: 2018AAE2245

VALGA

REXISTRO ENTRADA

2018-E-RC-4195

13/11/2018 11:37



CONTESTACIÓN A CONSULTA NO PROCEDIMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Con data do 20/07/2018, a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático somete a consulta do Instituto de Estudos do Territorio (IET) o borrador e o documento ambiental estratéxico do plan ou programa referido no encabezamento, de acordo co artigo 60.4 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, no marco do procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada, de acordo co establecido na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.

1. Marco legal:

De acordo cos artigos 60.4 e 83.5 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e tendo en conta o disposto no artigo 30.1 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, o órgano ambiental debe consultar ás Administracións públicas afectadas, poñendo á súa disposición o documento ambiental estratéxico e o borrador da modificación puntual que se somete a avaliación. Conforme ao artigo 5 da Lei 21/2013, entre as Administracións afectadas atópanse as que teñen competencia específica en materia de paisaxe.

En virtude do punto dous da disposición adicional segunda do Decreto 244/2011, do 29 de decembro, polo que se aproban os estatutos do organismo autónomo Instituto de Estudos do Territorio, este asume as competencias en materia de paisaxe, que se exercen de acordo coa Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.

2. Descrición da modificación puntual:

A modificación proposta afecta a diversas determinacións normativas do PXOM: cálculo da edificabilidade, regulación do solo urbanizable, dotación de prazas de aparcamento, diversos aspectos das ordenanzas de solo urbano residencial e solo de núcleo rural, regulación dos equipamentos e espazos libres, ordenanzas de uso industrial e comercial e regulación do solo rústico. Na maioría dos casos, o obxecto da modificación é acomodar a normativa ao marco que define a lexislación urbanística actual.

Os documentos achegados non analizan en absoluto a posible incidencia das modificacións sobre a paisaxe.



3. Análise da incidencia da modificación puntual sobre a paisaxe:

De acordo co Catálogo das paisaxes de Galicia, aprobado polo Decreto 119/2016, do 28 de xullo, (DOG do 25/08/2016), o Concello de Valga está situado na grande área paisaxística Rías Baixas, na comarca paisaxística de Umia-O Salnés.

As modificacións propostas afectan unicamente a unha serie de aspectos normativos, polo que en xeral non producirán ningún efecto salientable sobre a paisaxe. Porén, a aplicación dalgunha das novas regulacións si podería dar lugar a efectos paisaxísticos negativos en canto ao seguinte:

- O incremento do fondo edificable na ordenanza 4 residencial familiar intensiva podería producir discontinuidades entre edificacións autorizadas ao abeiro da anterior normativa e as futuras.
- A eliminación do grao 1 na ordenanza 6 de edificación industrial illada pode dar lugar a novas paredes medianeiras vistas.

Se ben eses efectos non serían en todo caso moi significativos, recoméndase establecer as oportunas cautelas para evitalos.

4. Conclusión:

Polo que atinxe ás competencias deste departamento en materia de paisaxe, considérase que a Modificación puntual nº 3 do plan xeral de ordenación municipal do Concello de Valga non provocará un impacto paisaxístico significativo, se ben deben tomarse en consideración as recomendacións expresadas anteriormente.

Cómpre lembrar que de acordo co artigo 7.2 da Lei 7/2008 (modificado pola Lei 12/2014, do 22 de decembro, de medidas fiscais e administrativas), e tendo en conta o disposto no artigo 83.5 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, a modificación, tras a súa aprobación inicial, deberá someterse a informe do Instituto de Estudos do Territorio.

O xefe do Servizo de Planificación da Paisaxe
José Luís Álvarez Vicente

Visto e conforme, a directora do Instituto de Estudos do Territorio
Inés Santé Riveira

(Documento asinado electronicamente)





XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DO MAR

Dirección Xeral de Pesca,
Acuicultura e Innovación Tecnolóxica

Edificio Administrativo San Caetano
15781 Santiago de Compostela
Teléfono 981 54 62 86 – Fax 981 54 62 88

galicia

**Dirección Xeral de Calidade Ambiental e
Cambio Climático
Consellería de Medio Ambiente e Ordenación
do Territorio
San Lázaro, s/n
15781, Santiago de Compostela**

ASUNTO: RESPOSTA DA DIRECCIÓN XERAL DE PESCA, ACUICULTURA E INNOVACIÓN TECNOLÓXICA AO TRÁMITE DE CONSULTAS DO PROCEDIMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

Con data 20.07.2018, a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático comunica por correo electrónico á Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica da Consellería do Mar, o inicio do trámite de consultas correspondente ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica do seguinte plan:

Procedemento: avaliación ambiental estratéxica simplificada

Nome do plan: Modificación puntual número 3 do Plan xeral de ordenación municipal de Valga na normativa

Promotor: Concello de Valga

Órgano substantivo: Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

Expediente: 2018AAE2245

Código web: 2121/2018

Informámoslle que as actuacións comprendidas no dito plan non é previsible que teñan impacto nas actividades de acuicultura mariña ou continental competencia desta Dirección Xeral, establecidas no *Decreto 168/2015, do 13 de novembro, polo que se aproba a estrutura orgánica da Consellería do Mar* (DOG nº 221 do 19/11/2015).

Ángeles Vázquez Suárez
Subdirectora Xeral de Acuicultura



Art. 3.3.5. Dos Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural

Os Plans Especiais terán por 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.

O ámbito de cada plan especial abranguerá os terreos comprendidos nun ou varios núcleos rurais completos, así como os terreos clasificados como solo rústico pertencentes a un ou varios termos municipais.

Non obstante, poderá redactarse o plan especial coa exclusiva finalidade de desenvolver unha operación de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural que constituía unha unidade urbanística homoxénea e completa.

O Plan especial conterá as determinacións establecidas no art. 72.3 da LOUG.

Os propietarios de solo están obrigados a:

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

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

Art. 3.4.10. Reservas de solo. Conexión dos sectores cos sistemas xerais

1. En Solo Urbanizable Delimitado con ordenación detallada, é o PXOM o que establece as reservas de solo para os sistemas locais de espazos libres públicos, para o sistema de equipamentos públicos e para as prazas de aparcamento de vehículos. O resto das reservas efectuarase conforme ao establecido na lexislación urbanística de aplicación.

2. En Solo Urbanizable Delimitado sen ordenación detallada, será o Plan Parcial o que estableza as reservas de solo para os sistemas locais conforme ao establecido na lexislación urbanística de aplicación.

3. O Concello pleno, por maioría absoluta legal e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, poderá acordar o cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos públicos por outro uso dotacional público distinto, sempre que se manteña a titularidade pública ou se destine a incrementar as zonas verdes e os espazos libres públicos.

4. Os documentos de planeamento de desenvolvemento definirán as condicións de implantación, deseño e trazado das infraestruturas básicas ó servizo dos novos sectores, conforme ao establecido na lexislación urbanística de aplicación.

Art. 5.2.3. Condicións Xerais

1. Non se permitiran vivendas en sotos nin semisotos.

2. Toda vivenda debe de ser exterior nos ámbitos de ordenación detallada vixente se cumpre os seguintes requisitos: No deseño das vivendas comprendidas nos ámbitos do planeamento con ordenación detallada, deberá conseguirse que o maior número de pezas vivadeiras (estar, cociña, comedor, dormitorios, etc) teñan iluminación natural e relación co exterior ben a través de rúas e prazas públicas definidas na ordenación detallada do planeamento ou a través daqueles espazos exteriores públicos ou privados, denominados patios de cuarteirón, onde sexa posible a inscrición dun círculo de diámetro H (sendo H a altura da edificación máis desfavorable que configure o devandito espazo).

-Salvo as estancias (estares, estar-comedor, estar-cociñas) que deberán ter iluminación natural e relación exterior a través dos espazos exteriores definidos no parágrafo anterior, o resto de pezas vivadeiras (cociña, dormitorios...) poderán ter iluminación natural e relación directa co exterior ben a través dos espazos exteriores regulados nos puntos anteriores ou ben a través dos patios interiores previstos no punto II.B.3.

3. Toda vivenda debe de ser exterior nos ámbitos sen ordenación detallada se cumpre os seguintes requisitos: Toda vivenda será exterior, polo que as súas pezas vivadeiras (estar, comedor, cociña e dormitorio/s) deberán ter iluminación natural e relación directa co exterior a través dun espazo libre exterior de calidade, xa sexa público ou privado. Permitirase, como excepción, que unha das súas pezas vivadeiras, excluído o estar, poida ter iluminación natural e relación co exterior a través dun patio interior.

4. A reserva de prazas de aparcamento será unha por cada unidade de vivenda. Cando sexa imposible a localización na propia parcela, poderá xustificarse a súa resolución en outra parcela situada nas inmediacións da vivenda.

5. As vivendas de protección pública estarán suxeitas no que se refire ás condicións de programa e proxecto ás disposicións legais da materia.

Art. 5.5.4. Comercio

É o servizo terciario destinado a poñer a disposición de consumidores e usuarios bens e servizos susceptibles de tráfico comercial.

- Distínguese as seguintes categorías:

- CATEGORÍA A: Establecemento comercial: cando a actividade se desenvolve en planta baixa de edificación existente con tolerancia de almacén en soto, coma establecemento de venta tradicional, con sistema de autoservizo ou economato e cooperativas de consumo.
- CATEGORÍA B: Local comercial: Cando a actividade se desenvolve nun edificio independente, coa seguinte limitación: Superficie menor de 2.500 m², coma establecemento de venta tradicional, con sistema de autoservizo ou economato, cooperativas de consumo e hipermercados ou grandes almacéns.

- Condicións do comercio:

1. Cumprirá a normativa sectorial que lle sexa de aplicación.
2. No caso de que no edificio exista uso de vivenda, deberá dispor de accesos e escaleiras independentes.
3. Dimensións: En ningún caso a superficie de venta será menor de seis metros cadrados, nin poderá servir de paso con ningunha vivenda.
4. Aseos: Dispoñerán dun aseo formado por inodoro e lavabo ata 100 m² ou fracción, incrementándose nun retrete e un lavabo por cada 200 m² adicionais ou fracción superior a 100 m², separándose neste caso por sexos. O seu acceso realizarase por medio dun vestíbulo.
5. Aparcamentos: Deberán xustificar a reserva de prazas de aparcamento conforme á lexislación de aplicación, e como mínimo dispoñerase unha praza aparcamento por cada 100 m² de superficie comercial.
6. Altura libre de pisos: En edificios de uso exclusivo será de tres metros como mínimo en todas as plantas. En edificios con outros usos, as que sinalaren as normas de aplicación na zona en que se encontren e nunca menor de 2,7 m.
7. As condicións de iluminación e ventilación serán as que se determinen pola lexislación de seguridade e hixiene no traballo e outras disposicións que lle son de aplicación.

Art. 6.1.15. Índice de edificabilidade. Aproveitamento lucrativo

1. Designase co índice de edificabilidade o valor que o planeamento define para limitar a superficie da edificación permitida nunha parcela ou determinada área de solo.
2. Aproveitamento lucrativo total da área de reparto son os m² edificables de uso e tipoloxía edificatoria característicos, incluído o dotacional privado correspondente á mesma.
3. Cómputo da edificabilidade se realizará acordo ao establecido na lexislación urbanística de aplicación.

Art. 7.6.7. Elementos de remate superior de edificios

Por encima das alturas fixadas en cada situación e sen que computen a efectos volumétricos só se permiten os seguintes elementos:

1. En zonas industriais as chemineas, silos, almacéns verticais, depósitos elevados e demais elementos exentos, propios da actividade industrial. Inclúranse nesta excepción calquera instalación, maquinaria ou dispositivo pertencente ao complexo industrial, que sexa necesaria para o correcto desenvolvemento da súa actividade.
2. Frontóns, balaustradas, estatuas ou outros motivos ornamentais ou estéticos, cuxa aceptación será discrecional por parte da Corporación.
3. Anuncios autorizados polo Concello.

Art. 9.1.1. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL EN MAZÁ PECHADA

Esta ordenanza servirá de base para a ordenación dunha tipoloxía de edificación localizada no cerne de Ponte Valga e Ferreiros. Formada por cuarteiróns consolidados con varios frontes a viario municipal. Sendo estas, o resultado da edificación sobre un parcelario mínimo e compacto no que non existe un patio de maza.

1.- Xeneralidades:

Nesta tipoloxía edificatoria fíxase unha ordenación definida por: a aliñación a fachada e altura da edificación, en vivenda colectiva ou plurifamiliar.

2.- Condicións dos usos

1. Uso característico: Residencial colectiva
2. Usos compatibles:
 - Industrial: Categorias A e B
 - Servizo terciario:
 - * Hospedaxe: Todas as categorías
 - * Comercio: Todas as categorías
 - * Oficinas: Todas as categorías
 - * Salas de reunión: Toda as categorías
 - * Residencia comunitaria.
 - Uso garaxe-aparcamento: Todas as categorías
 - * Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza
3. Uso prohibido: todos os demais.

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

1. Respéctanse as aliñacións e alturas reguladoras definidos na presente normativa.

2. A Ordenación dos volumes resultantes, deberá cumprir os seguintes parámetros:
 - Tipoloxía: Acaroadá
 - Voos: Serán de 1m como máximo, é autorizaranse unicamente en vías de 10m ou vías de maior ancho. Ditos voos deberán respectar a liña límite de edificación nas estradas autonómicas, nacionais e provinciais. Non se permitirán corpos voados por detrás da liña de edificación interior.
 - Non se autorizan entreplantas. Os áticos autorízanse por riba da altura máxima da edificación, con usos de vivenda, unicamente cando estean inscritos dentro do plano e altura máxima de cuberta definida no seguinte epígrafe.
3. Edificabilidade: É a resultante de aplicar as condicións de ordenación e edificación descritas no anterior apartado.
O cómputo de edificabilidade realizarase segundo o establecido na lexislación urbanística de aplicación.
4. Aliñacións e recuamentos a fachada principal:
As aliñacións serán as indicadas nos planos. En caso de existir liña de fachada nos planos de ordenación esta deberá respectarse.
5. Número máximo de plantas: Tres plantas (B+2), con aproveitamento en baixo cuberta
6. Altura da edificación:
$$H = N \times 3,10 + 3,80$$

sendo

N= Número de plantas tipo

B+2= 10m de altura ó beirado.
7. Ancho mínimo de fachada: 8 m. Permitiranse anchos menores cando non sexa posible alcanzalo pola existencia de edificacións en parcelas extremas.
8. Parcela mínima edificable: A que permita o desenvolvemento dunha vivenda nas condicións de habitabilidade definidas no apartado II.A do Decreto 262/2007.

4.- Outras condicións

1. Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.
A altura da cumieira non poderá superar a altura de 3.60 m dende a liña de cornixa.
2. Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten, deberán establecer como mínimo unha reserva de prazas de aparcamento igual á definida na lexislación de aplicación.
3. Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas.
4. Medianeiras: Os acabados e materiais das medianeiras que fiquen vistas temporalmente, será similar ó das fachadas. Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación

gráfica a definición desta medianeira, co obxecto de asegurar a correcta estética da mesma durante o período en que se manteña á vista.

5. Determinacións de composición: As edificacións de nova planta, deberán asegurar a coherencia formal do conxunto, polo que se cumprirán as seguintes directrices na composición das fachadas:

- Continuidade da liña de cornixa
- Uniformidade no ritmo de ocos e balcóns
- Continuidade na liña inferior dos corpos voados medianeiros

Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica un alzado de conxunto para asegurar a integración da edificación.

6. Poderán redactarse estudos de detalle para os efectos do establecido no artigo 1.2.3. das presentes normas, sempre respectando a ordenación establecida na presente ordenanza.
7. É obrigatorio a instalación de ascensor en vivendas plurifamiliares, nas plantas tipo e sotós. (Nº de ascensores segundo Decreto 311/1992 sobre habitabilidade nas vivendas)

Art. 9.1.2. ORDENANZA 2. RESIDENCIAL EN MAZÁ CON PATIO

Esta ordenanza servirá de base para a ordenación da tipoloxía de edificación localizada no núcleo urbano de Ponte Valga e zonas concretas de Ferreiros. Formada por mazás que polas súas dimensións e configuración, presentan patio de mazás. A meirande parte delas están formados por hortas ou espazos libres de natureza privada, sendo o obxectivo principal o peche de traseiras para a configuración dunha nova fachada urbana.

1.- Xeneralidades:

Nesta tipoloxía edificatoria fíxase unha ordenación definida por: un fondo de edificación en planta baixa e soto, e outro en planta tipo, marcándose este fondo edificable nos planos de ordenación.

A altura de edificación é variable e virá definida nos planos de ordenación.

O resto da parcela estará formada por patio exterior, que conforma o patio de maza.

2.- Condicións dos usos

1. Uso característico: Residencial colectiva
2. Usos compatibles:
 - Industrial: Categorias A e B
 - Servizo terciario:
 - * Hospedaxe: Todas as categorías
 - * Comercio: Todas as categorías

- * Oficinas: Todas as categorías
 - * Salas de reunión: Toda as categorías
 - * Residencia comunitaria.
 - Uso garaxe-aparcamento: Todas as categorías
 - * Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza.
3. Uso prohibido: todos os demais.

3.- Condicións de ordenación e edificación:

1. Respéctanse as aliñacións, fondos edificables máximos e alturas reguladoras definidos na presente normativa.
2. A Ordenación dos volumes resultantes, deberá cumprir os seguintes parámetros:
 - Tipoloxía: Acaroadada
 - Fondo edificable: Medirase dende a liña de fachada en perpendicular á mesma, sendo obrigatorio 12 metros nas plantas de piso, e 20 metros máximo en plantas de soto e planta baixa. No caso específico de terreos en pendente e que a súa vez sexan lindantes con outra parcela regulada por distinta ordenanza, o fondo será nas plantas baixa, como mínimo de 16 m e como máximo de 20, e de sotos de 20 metros respectivamente, sempre e cando o forxado de solo da planta baixa non sobrepase 1,00 m de altura por encima da rasante natural posterior do terreo.
 - Voos: Serán de 1m como máximo, é autorizaranse unicamente en vías de 10m ou vías de maior ancho. Ditos Voos deberán respectar a liña límite de edificación nas estradas autonómicas, nacionais e provinciais. Permitiranse corpos voados por detrás da liña de edificación interior, sempre que no patio interior da mazá poda inscribirse unha circunferencia de 14m de diámetro. Autorízanse voos ate un 50% na fachada sobre rasante, tanto na principal como na traseira.
3. Edificabilidade: É a resultante de aplica-las condicións de ordenación e edificación descritas no anterior apartado.

O cómputo de edificabilidade realizarase segundo o establecido na lexislación urbanística de aplicación.
4. Aliñacións e recuamentos a fachada principal:

As aliñacións serán as indicadas nos planos. En caso de existir liña de fachada nos planos de ordenación esta deberá respectarse.
5. Número máximo de plantas: Tres (B+2) e catro (B+3) plantas, con aproveitamento en Baixo cuberta. (Ver planos de ordenación).
6. Altura da edificación:

$H = N \times 3,10 + 3,80$

sendo N o número de plantas tipo

Acordo o número de plantas posibles, a altura máxima será:

B+2= 10 m.

B+3= 13,10 m.

7. Ancho mínimo de fachada: 8 m. Permitiranse anchos menores cando non sexa posible alcanzalo pola existencia de edificacións en parcelas extremas, sempre e cando se poda desenvolver unha vivenda cumprindo as condicións de habitabilidade nas vivendas do Decreto 311/1992.
8. Parcela mínima edificable: 160 m².

4.- Outras condicións

1. Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.
A altura da cuberta non poderá superar a altura de 3,60 m desde a liña de cornixa.
2. Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten, deberán establecer como mínimo unha reserva de prazas de aparcamento igual á definida na lexislación de aplicación.
3. Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas.
4. Medianeiras: Os acabados e materiais das medianeiras que fiquen vistas temporalmente, será similar ó das fachadas. Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica a definición desta medianeira, co obxecto de asegurar a correcta estética da mesma durante o período en que se manteña á vista.
5. Determinacións de composición: As edificacións de nova planta, deberán asegurar a coherencia formal do conxunto, polo que se cumprirán as seguintes directrices na composición das fachadas.
 - Continuidade da liña de cornixa.
 - Uniformidade no ritmo de ocos e balcóns.
 - Continuidade na liña inferior dos copos voados medianeiros

Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica un alzado de conxunto para asegurar a integración da edificación.

6. Poderán redactarse estudos de detalle para os efectos do establecido no artigo 1.2.3. das presentes normas, sempre respectando a ordenación establecida na presente ordenanza.
7. É obrigatorio a instalación de ascensor en vivendas plurifamiliares, nas plantas tipo e sotos. (Nº de ascensores segundo Decreto 262/2007 sobre habitabilidade nas vivendas). O patio de mazá deberá cumprir cas condicións de espazo exterior de calidade definido polo PXOM no artigo 7.8.2.

Art. 9.1.3. ORDENANZA 3. RESIDENCIAL EN MAZÁ ABERTA

Esta ordenanza servirá de base para a ordenación da edificación localizada nos cascos urbanos de Ferreiros e Ponte Valga, sita ó longo das estradas que serviron para o desenvolvemento destes.

A tipoloxía é de edificación aberta de uso residencial plurifamiliar en áreas urbanas cun grado relativo de consolidación por diversas tipoloxías e usos, provendo a ditas áreas de usos comerciais nas plantas baixas que completan a actividade urbana.

1.- Xeneralidades:

1. Nesta tipoloxía edificatoria fíxase unha ordenación definida por: un fondo de edificación en planta baixa e tipo, e outro en planta soto, con edificación lineal, illada ou acaroada. Se marca o fondo edificable nos planos de ordenación.
2. A altura de edificación é variable e virá definida nos planos de ordenación.
3. O resto da parcela estará formada por patio exterior, que é aquel que se encontra na fachada interior do edificio.

2.- Condicións dos usos

1. Uso característico: Residencial colectiva, familiar en altura
2. Usos compatibles:

- Industrial: Categorías A e B

- Servizo terciario:

* Hospedaxe: Todas as categorías

* Comercio: Todas as categorías

* Oficinas: Todas as categorías

* Salas de reunión: Toda as categorías

* Residencia comunitaria

- Uso garaxe-aparcamento: Todas as categorías

Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza

3. Uso prohibido: todos os demais.

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

1. Respéctanse as aliñacións, recuamentos, fondos edificables máximos e alturas reguladoras definidos na presente normativa.
2. A Ordenación dos volumes resultantes, deberá cumprir os seguintes parámetros:
 - Tipoloxía: Illada con condicións de medianeira. Autorízase o acaroamento entre edificacións ate un máximo de 50 m de lonxitude de fachada, sempre que exista acordo expreso entre partes, nas condicións que se establecen nestas normas.
 - Fondo edificable: Medirase dende a liña de fachada e en perpendicular á mesma, sendo obrigatorio 12 metros nas plantas baixas e de piso, e 20 metros máximo en

plantas de soto. No caso específico de terreos en pendente e que a súa vez sexan lindantes con outra parcela regulada por distinta ordenanza, o fondo será nas plantas soto, como mínimo de 16 m e como máximo de 20, sempre e cando o forxado de solo da planta baixa non sobrepase 1,00 m de altura por encima da rasante natural posterior do terreo.

- Voos: Serán de 1 m como máximo, é autorizaranse unicamente en vías de 10 m ou vías de maior ancho, permitíndose voar só o 50% da superficie da fachada. Ditos Voos deberán respectar a liña límite de edificación nas estradas autonómicas, nacionais e provinciais. Permitiranse corpos voados por detrás da liña de edificación interior, sempre que no patio interior de parcela poda inscribirse unha circunferencia de 5 m de diámetro.

3. Edificabilidade: É a resultante de aplica-la seguinte fórmula sobre parcela neta.

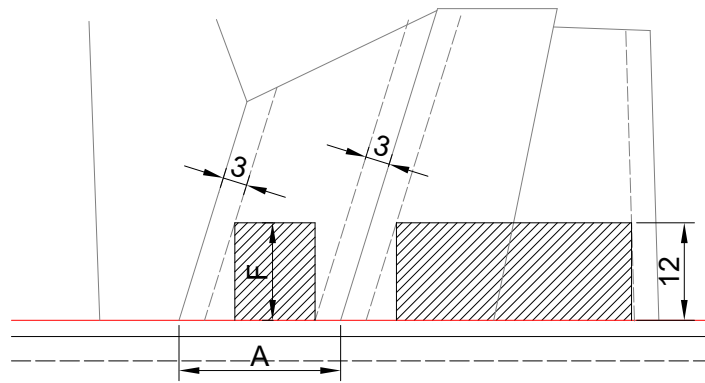
$$E=(A-5) \times F \times N$$

Sendo:

A= fronte de parcela axustada a alineación

F= fondo edificable de 12 metros

N= Número de plantas



O cómputo de edificabilidade realizarase segundo o establecido na lexislación urbanística de aplicación.

4. Aliñacións e recuamentos a fachada principal:

As aliñacións serán as indicadas nos planos. En caso de existir liña de fachada nos planos de ordenación esta deberá respectarse.

Recuamento mínimo de 3 m dende o borde da edificación o límite do predio, a non ser que se permita a condición de medianeira.

5. Número máximo de plantas: Tres plantas (B+2), e catro (B+3) con aproveitamento en Baixo cuberta
6. Altura da edificación:

$$H = N \times 3,10 + 3,80$$

sendo

N= Número de plantas tipo

Acordo o número de plantas posibles, a altura máxima será:

B+2= 10m de altura ó beirado

B+3= 13m de altura ó beirado

7. Ancho mínimo de fachada: 8 m. Permitiranse anchos menores cando non sexa posible alcanzalo pola existencia de edificacións en parcelas extremas, sempre e cando se poda desenvolver unha vivenda cumprindo as condicións de habitabilidade.
As fachadas laterais deberán ser ortogonais á aliñación, sen quebras
8. Parcela mínima edificable: 160 m².

4.- Outras condicións

1. Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.
A altura da cuberta non poderá superar a altura de 3,60 m desde a liña de cornixa.
2. Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten, deberán establecer como mínimo unha reserva de prazas de aparcamento igual á definida na lexislación de aplicación.
3. Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas.
4. Medianeiras: Soamente permítense as medianeiras, se existe acordo entre partes para o acaroamento das edificacións. Os cores, acabados e materiais das medianeiras que fiquen vistas temporalmente, será similar ó das fachadas. Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica a definición desta medianeira, co obxecto de asegurar a correcta estética da mesma durante o período en que se manteña á vista.
5. Fachadas: Entendese que tódalas fachadas da edificación son fachada principal, sendo o seu tratamento uniforme.
6. Determinacións de composición: As edificacións de nova planta, deberán asegurar a coherencia formal do conxunto, polo que se cumprirán as seguintes directrices na composición das fachadas.
 - Continuidade da liña de cornixa.
 - Uniformidade no ritmo de ocos e balcóns.
 - Continuidade na liña inferior dos copos voados medianeiros

Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica un alzado de conxunto para asegurar a integración da edificación.

7. Poderán redactarse estudos de detalle para os efectos do establecido no artigo 1.2.3. das presentes normas, sempre respectando a ordenación establecida na presente ordenanza.
8. É obrigatorio a instalación de ascensor en vivendas plurifamiliares, nas plantas tipo e sotos. (Nº de ascensores segundo Decreto 262/20007 sobre habitabilidade nas vivendas).

Art. 9.1.4. ORDENANZA 4. RESIDENCIAL FAMILIAR INTENSIVA

Esta ordenanza servirá de base para a ordenación de edificación en ringleira nos núcleos urbanos con predominio da vivenda familiar, nas que se desenvollen un esquema ordenado de parcelación do solo.

1.- Xeneralidades:

Tipoloxía edificatoria: Vivenda familiar de alta densidade en ringleira (acaroado).

Permítese o acaroadamento lateral a paramentos cegos existentes ou con acordo documental entre as partes.

Non se permite vivenda illada.

2.- Condicións dos usos

1. Uso característico: Residencial familiar
2. Usos compatibles:
 - Industrial: Categorias A e B
 - Servizo terciario:
 - * Hospedaxe: Todas as categorías
 - * Comercio: Todas as categorías.
 - * Oficinas: Todas as categorías.
 - * Salas de reunión: Toda as categorías
 - * Residencia comunitaria.
 - Uso garaxe-aparcamento: Todas as categorías

Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza residencial de baixa densidade.

3. Uso prohibido: todos os demais.

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

1. Parcela mínima edificable: 250 m², admitíndose a edificación sobre parcela existente de menor tamaño, sempre ca construción permita albergar unha vivenda que cumpra a lexislación vixente sobre condicións mínimas de habitabilidade.

2. Fronte mínimo de parcela a vía pública: 7 m para parcelacións. Permitiranse anchos menores cando existan edificacións en parcelas extremas.
3. Rasantes da parcela: As existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.
4. Ocupación máxima de parcela: 40% de parcela neta edificable
5. Edificabilidade: 0,8 m²/m² sobre parcela neta
6. Aliñacións e recuamentos a fachada principal:
 - En caso de parcelas sen edificar ou en renovación das edificacións, as aliñacións serán as indicadas nos planos do Plan Xeral e terán carácter obrigatorio. En caso de rehabilitación de construcións en parcelas edificadas, poderase respectar a liña de fachada existente.
 - O recuamento mínimo á fachada será de 5.00 metros dende o borde exterior da beirarrúa ou segundo a lexislación sectorial correspondente. O Concello poderá esixir o recuamento oportuno (incluso inferior a cinco metros) á liña de fachada, e o apegado por unha ou as dúas medianeiras, podendo quedar unha ringleira continua formada por varias edificacións, por exixencia do parcelario actual ou para eliminar o impacto visual das medianeiras existentes.
7. Separación mínima a lindeiros posterior: 3,00 m
8. Número máximo de plantas: Dúas plantas (B+1)
9. Altura da edificación: 7,00 m de altura ó beirado

Autorízase a utilización do baixo cuberta como local vivideiro, computando edificabilidade segundo a lexislación urbanística de aplicación, sen contabilizarse no número de plantas e respectando o resto das condicións de volume.
10. Voos: Na fachada principal, permitirase voar un 10% do ancho da calle, sendo o máximo 1 m.
11. Nas áreas incluídas en áreas de planeamento delimitadas para a xestión do solo urbano non consolidado, o aproveitamento edificatorio será de 0,60 m²/m² sobre a superficie do polígono.
12. Permitirase unha lonxitude máxima de 30 m para a realización de conxunto vivendas acaroadas, sendo necesario a realización da esquina con remate de fachada e cun recuamento mínimo de 3 m cara o espazo público. A separación mínima entre estes conxuntos de vivendas acaroadas será de 6 m.
13. Fondo máximo de edificación de 10 m.
14. Poderase realizar garaxe común as vivendas cun fondo máximo de 20 m.
15. O Concello deberá velar pola estética dos conxuntos edificatorios, esixindo o tratamento das traseiras como fachadas, principalmente no caso de que a parte posterior da parcela linde con outra parcela regulada por distinta ordenanza, minimizando así o impacto visual.

4.- Outras condicións

1. Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.
A altura da cuberta non poderá superar a altura de 3,60 m desde a liña de cornixa.
2. Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten sobre as parcelas actuais ou resultantes de reparación ou agrupación, deberán establecer como mínimo unha reserva de prazas de aparcamento igual á definida na lexislación de aplicación.
3. Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas.
Computarán as plantas en subsolo coa excepción das superficies destinadas a garaxes, rochos menores de 10 m² vinculados á vivenda ou instalacións de servizo como calefacción, electricidade, gas ou análogas.
4. Os elementos voados das edificacións cara parcelas lindeiras, deberán cumprir as condicións de aliñacións establecidas na ordenanza.
5. Peches de parcela: O pechamento dos límites das parcelas, a vías ou espazos de uso público, será como máximo de 1 m de cerre de fábrica, con acabado en pedra ou similar, ou pintado con cores acordes co medio no que se atopa, podendo chegar ata 1,80 m en total con cerres vexetais ou doutras características que non impidan a visión. Os elementos de cerre con parcelas lindeiras non superarán os 2 m de altura, e poderá ser opaco con acabado en pedra ou similar.
6. Medianeiras: Os acabados e materiais das medianeiras que fiquen vistas temporalmente, será similar ó das fachadas. Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica a definición desta medianeira, co obxecto de asegurar a correcta estética da mesma durante o período en que se manteña á vista.
7. Determinacións de composición: As edificacións de nova planta deberán asegurar a coherencia formal do conxunto, polo que se cumprirán as seguintes directrices na composición das fachadas.
 - Continuidade da liña de cornixa.
 - Uniformidade no ritmo de ocós e balcóns.
 - Continuidade na liña inferior dos corpos voados medianeiros.

Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica un alzado de conxunto para asegurar a integración da edificación.

8. Rehabilitacións: En caso de rehabilitación de construcións en parcelas edificadas, eliminaranse das fachadas os elementos desacordes coa tipoloxía edificatoria e coa estética das fachadas, tales como engadidos de ladrillo, bloque de formigón, cemento visto, etc., así como antenas, cableados, ou calquera tipo de instalación vista cuxa colocación sexa inadecuada ou estea fora de servizo.

Art. 9.1.5. ORDENANZA 5. RESIDENCIAL FAMILIAR EXTENSIVA

Esta ordenanza está formada polas extensións consolidadas de vivenda familiar nos núcleos urbanos, desenvolvidas en base ó viario público sobre unha parcelación fraccionada, que mantén unha densidade, intensidade e tipoloxía integrables no entorno rural.

1.- Xeneralidades:

Tipoloxía edificatoria: Vivenda familiar de densidade media, dividida en dous grados:

- GRADO 1 Vivenda Illada
- GRADO 2 Vivenda Pareada

Permítese o acaroamento lateral a paramentos cegos existentes ou con acordo documental entre as partes.

A aplicación destes grados dependerá das características do solar e das necesidades dos propietarios.

2.- Condicións dos usos

1. Uso característico: Residencial familiar.

2. Usos compatibles:

- Industrial: Categorias A e B

- Servizo terciario:

* Hospedaxe: Todas as categorías

* Comercio: Todas as categorías.

* Oficinas: Todas as categorías.

* Salas de reunión: Toda as categorías

* Residencia comunitaria.

- Uso garaxe-aparcamento: Todas as categorías

Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza residencial de baixa densidade.

3. Uso prohibido: todos os demais.

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

1. Parcela mínima edificable:

GRADO 1: 500 m², admitíndose a edificación sobre parcela existente de menor tamaño cando se encontren construídas as parcelas medianeiras, sempre que a construción permita albergar unha vivenda que cumpra a lexislación vixente sobre condicións mínimas de habitabilidade.

GRADO 2: 300 m², admitíndose a edificación sobre parcela existente de menor tamaño cando se encontren construídas as parcelas medianeiras Para o caso de

parcela entre medianeiras de superficie inferior, permitirase a súa construción sempre que sexa posible albergar nela unha vivenda que cumpra a lexislación vixente sobre condicións mínimas de habitabilidade.

2. Fronte mínimo de parcela a vía pública:

GRADO 1: 15 m

GRADO 2: 10 m

3. Rasantes da parcela: As existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.

4. Ocupación máxima de parcela: 40% de parcela neta edificable

5. Edificabilidade:

GRADO 1: 0,50 m²/m² sobre parcela neta

GRADO 2: 0,60 m²/m² sobre parcela neta.

6. Aliñacións e recuamentos a fachada principal:

- As aliñacións serán as indicadas nos planos. En caso de rehabilitación de construcións tradicionais en parcelas edificadas, poderase respectar a liña de fachada existente.

- O recuamento mínimo á fachada será de 6,00 metros do eixe do viario o cal da fronte, ou segundo a lexislación sectorial correspondente. O Concello poderá esixir o recuamento oportuno (incluso inferior a seis metros) á liña de fachada, e o apegado por unha ou as dúas medianeiras, podendo quedar unha ringleira continua formada por varias edificacións, por exixencia do parcelario actual ou para eliminar o impacto visual das medianeiras existentes. No GRADO 2, o recuamento en fachada debe ser o mesmo en ambas edificacións.

7. Separación mínima a lindeiros laterais e posterior: 3,00 m., exceptuando a medianeira compartida para as vivendas pareadas.

8. Número máximo de plantas: Dúas plantas (B+1).

9. Altura da edificación: 7,00 m de altura ó beirado.

10. Autorízase a utilización do baixo cuberta como local vivideiro, computando edificabilidade segundo a lexislación urbanística de aplicación, sen contabilizarse no número de plantas e respectando o resto das condicións de volume e habitabilidade de acordo co establecido nos apartados I.A 1.2.2 e II.A.1.2.2.

4.- Outras condicións

1. Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.

A altura da cuberta non poderá superar a altura de 3.60m desde a liña de cornixa.

2. Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten sobre as parcelas actuais ou resultantes de reparación ou agrupación, deberán establecer como mínimo unha reserva de prazas de aparcamento igual á definida na lexislación de aplicación.

3. Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas.
4. Os elementos voados das edificacións cara parcelas lindeiras, deberán cumprir as condicións de aliñacións establecidas na ordenanza.
5. Dentro do cómputo da edificabilidade admítese a construción de edificacións complementarias ata que se consuma a edificabilidade máxima, incluso sobre lindeiros sempre que haxa acordo co propietario lindeiro, para usos complementarios do uso principal.
6. Peches de parcela: O pechamento dos límites das parcelas, a vías ou espazos de uso público, será como máximo de 1 m de cerre de fábrica, con acabado en pedra ou similar, ou pintado con cores acordes co medio no que se atopa, podendo chegar ata 1,80 m en total con cerres vexetais ou doutras características que non impidan a visión. Os elementos de cerre con parcelas lindeiras non superarán os 2 m de altura, e poderá ser opaco con acabado en pedra ou similar.
7. Medianeiras: Soamente permítense os pareados, se existe acordo entre partes para o acaroamento das edificacións. A edificación contigua deberá realizarse no prazo máximo de tres anos dende o remate da primeira. Os acabados e materiais das medianeiras que fiquen vistas temporalmente, será similar ó das fachadas. Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica a definición desta medianeira, co obxecto de asegurar a correcta estética da mesma durante o período en que se manteña á vista.
8. Determinacións de composición: As edificacións de nova planta do GRADO 2 deberán asegurar a coherencia formal do conxunto, polo que se cumprirán as seguintes directrices na composición das fachadas.
 - Continuidade da liña de cornixa.
 - Uniformidade no ritmo de ocós e balcóns.

Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica un alzado de conxunto para asegurar a integración da edificación.

9. Rehabilitacións: En caso de rehabilitación de construcións en parcelas edificadas, eliminaranse das fachadas os elementos desacordes coa tipoloxía edificatoria e coa estética das fachadas, tales como engadidos de ladrillo, bloque de formigón, cemento visto, etc., así como antenas, cableados, ou calquera tipo de instalación vista cuxa colocación sexa inadecuada ou estea fora de servizo.
10. Admítese a parcelación cando a xeometría da parcela resultado, tanto no Grado 1 coma no Grado 2, sea tal que poida inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro mínimo, tanxente na súa fronte de parcela.

Art. 9.1.6 ORDENANZA 6. INDUSTRIAL 1

Esta ordenanza corresponde á edificación na cal se desenvolve actividades industriais, que de acordo co RAMINP, poden situarse en zonas próximas os usos de vivendas e equipamento.

1.- Xeneralidades:

Tipoloxía edificatoria: edificación en volume illado, pareado, acaroado ou en ringlera.

Permítese o acaroamento lateral a paramentos cegos existentes ou con acordo documental entre as partes.

2.- Condicións dos usos

1. Uso característico: Industrial xeral, industrias escaparates, almacenes...etc.
2. Usos compatibles:
 - Servizo terciario:
 - * Hospedaxe: Todas as categorías
 - * Comercio: Todas as categorías
 - * Oficinas: Todas as categorías
 - * Salas de reunión: Toda as categorías
 - Uso garaxe-aparcamento: Todas as categorías

Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza residencial de baixa densidade.

3. Uso prohibido: todos os demais.

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

1. Parcela mínima edificable: 500 m²
2. Fronte mínimo de parcela a vía pública: 10 m
3. Rasantes da parcela: As existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.
4. Ocupación máxima de parcela: 70% de parcela neta edificable
5. Edificabilidade: 0,80 m²/m² sobre parcela neta.
6. Aliñacións e recuamentos a fachada principal:

As aliñacións serán as indicadas nos planos ou segundo a lexislación sectorial aplicable.
7. O recuamento mínimo á fachada e lindeiros: 5 m a vías e 5 a lindeiros
8. Número máximo de plantas: Dúas plantas (B+1).
9. Altura da edificación: 12 m de altura a cara inferior do último forxado. Esta limitación non resultará de aplicación no caso de instalacións, maquinarias ou dispositivos pertencentes ao complexo industrial, que sexan necesarias para o correcto desenvolvemento da súa actividade.

4.- Outras condicións

1. Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.
2. Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten sobre as parcelas actuais ou resultantes de reparación ou agrupación, deberán establecer como mínimo unha praza por cada 250m² de edificabilidade ou fracción. Esixirase que a lo menos o 20% da superficie da parcela este destinada a viario e aparcamento
3. Poderase construír plantas de soto ou semisoto para instalacións e garaxes, e non computarán edificabilidade.
4. Medianeiras: Soamente permítense os pareados, se existe acordo entre partes para o adosamento das edificacións. A edificación contigua deberá realizarse no prazo máximo de tres anos dende o remate da primeira.
5. Os acabados e materiais das medianeiras que fiquen vistas temporalmente, será similar ó das fachadas. Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica a definición desta medianeira, co obxecto de asegurar a correcta estética da mesma durante o período en que se manteña á vista.

Art. 9.1.7 ORDENANZA 7. INDUSTRIAL 2

Esta ordenanza será de aplicación na área industrial de “Hormadisa”, no núcleo urbano de O Forno-Os Rebeldes, na cal se desenvolve actividades industriais que se manteñen na ordenación do solo urbano do PXOM.

1.- Xeneralidades:

Tipoloxía edificatoria: edificación en volume acaroado.

Permítese o acaroamento lateral a paramentos cegos existentes ou con acordo documental entre as partes.

2.- Condicións dos usos

1. Uso característico: Industrial xeral, industrias escaparates, almacenes...etc
2. Usos compatibles:
 - Servizo terciario:
 - * Hospedaxe: Todas as categorías
 - * Comercio: Todas as categorías
 - * Oficinas: Todas as categorías
 - * Salas de reunión: Toda as categorías
 - Uso garaxe-aparcamento: Todas as categorías

Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza residencial de baixa densidade.

3. Uso prohibido: todos os demais.

3.- Condicións de Ordenación e edificación:

1. Parcela mínima edificable: 1.000 m²
2. Fronte mínimo de parcela a vía pública: 10 m
3. Rasantes da parcela: As existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.
4. Ocupación máxima de parcela: 70% de parcela neta edificable
5. Edificabilidade: 0,80 m²/m² sobre parcela neta.
6. Aliñacións e recuamentos a fachada principal:
As aliñacións serán as indicadas nos planos
7. recuamento mínimo á fachada e lindeiros: Os existentes.
8. Número máximo de plantas: Dúas plantas (B+1).
9. Altura da edificación: 12 m de altura a cara inferior do último forxado
10. As condicións de ordenación e edificación se modificarán no momento que a industria de Hormadisa modifique ou varíe as edificacións actuais, tendo que cumprir todas as condicións establecidas na ordenanza Industrial 1.

4.- Outras condicións

1. Cubertas: As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30º sesaxesimais.
2. Prazas de aparcamento: As edificacións que se proxecten sobre as parcelas actuais ou resultantes de reparación ou agrupación, deberán establecer como mínimo unha praza por cada 250 m² de edificabilidade ou fracción. Esixirase que a lo menos o 20% da superficie da parcela este destinada a viario e aparcamento
3. Poderase construír plantas de soto ou semisoto para instalacións e garaxes, e non computarán a efectos do número de plantas.
4. Medianeiras: Soamente permítense os pareados, se existe acordo entre partes para o adosamento das edificacións. A edificación contigua deberá realizarse no prazo máximo de tres anos dende o remate da primeira.
5. Os acabados e materiais das medianeiras que fiquen vistas temporalmente, será similar ó das fachadas. Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica a definición desta medianeira, co obxecto de asegurar a correcta estética da mesma durante o período en que se manteña á vista.

Art. 9.1.8 ORDENANZA 8. TERCARIO

Esta ordenanza será de aplicación para o solo urbanizable con ordenación detallada do PXOM, así como para os futuros Plans Parciais que se desenvolvan.

1. Xeneralidades

1. **Ámbito de aplicación:** Coincide coas parcelas sinaladas con este uso. Dentro das mesmas se localizarán as actividades asignadas a estes usos coas ocupacións en planta, intensidade de uso e condicións de edificación que a continuación se indican.
2. **Tipoloxía edificatoria:** Construcións destinadas a aloxar usos de tipo terciario, adaptados ás actividades que nas mesmas se desenvolven.

2. Condicións dos uso

1. **Uso característico:** terciario, no que se distinguen:
 - * **Hospedaxe:** Todas as categorías
 - * **Comercio:** Todas as categorías
 - * **Oficinas:** Todas as categorías
 - * **Salas de reunión:** Toda as categorías
2. **Usos compatibles:**
 - Residencial:** permítese coma excepción a vivenda familiar vinculada á propiedade, debendo cumprir coas condicións de habitabilidade da normativa vixente.
 - Uso garaxe-aparcamento:** Todas as categorías
3. **Usos prohibidos:** Resto.

3.- Condiciones de ordenación e edificación:

1. **Edificabilidade:** Establécese, como máximo, en 1 m²/m² sobre parcela neta.
2. **Ocupación de parcela:** Se permitirá a ocupación máxima del 60% da parcela edificable, en plantas semisoto e plantas sobre rasante.
En plantas soto se permite a ocupación do 100% da parcela.
3. **Separación a lindeiros:** Se establece un retranqueo obrigatorio aos límites de parcela de 3 metros para calquera elemento da edificación.
4. **Parcela mínima:** Se establece en 500 m² de superficie de parcela edificable.
5. **Altura máxima e número de plantas:** Se establece a altura máxima de planta baixa e dúas plantas, permitíndose a construción e aproveitamento de espazos baixo cuberta.
Se establece unha altura máxima xenérica de 16 metros e de 4 metros sobre a mesma para resolución da cuberta.

4.- Outras condicións

1. **Cubertas:** Se permitirá a resolución das cubertas das edificacións con cubertas planas ou inclinadas, de acordo co establecido no art 7.4.8.
No caso de cubertas planas, se protexerán visualmente mediante a implantación de pantallas adecuadas os elementos de maquinaria ou servizos da edificación que se sitúen sobre a mesma, que non poderán sobrepasar a altura de 4 metros.
2. **Computabilidade de usos:** se consideran computables todas as superficies edificadas sobre rasante.

La superficie edificada baixo rasante, considerando esta respecto á cota de referencia da planta baixa, se considerará non computable unicamente cando se destine a aparcamentos e cuartos de instalacións xerais da edificación.

3. Reserva del número de aparcamentos: As prazas a materializar en parcelas privadas para cumprir con un total de 2 prazas cada 100 m² de edificación es de 1,60 prazas privadas por cada 100 m² edificables, a xustificar nos proxectos de edificación das parcelas.

5.- Condiciones singulares:

1. Tratamento de fachadas: Todos os paramentos exteriores terán a consideración tratamento como fachada principal.
2. Cerres de parcela: Se permitirá o cerre das parcelas mediante o “cerre tipo” de parcela, que se realizará mediante un pano macizo de altura 0,80 metros y sobre o mesmo, ata unha altura máxima de 1,80 metros, con cerre vexetal ou metálico.
3. Voos: Se autorizan cornixas, voos, marquesiñas, etc., sen sobrepasar o 50% de la fachada sobre la que se sitúe, e cun límite de 4 metros de ancho, debendo sempre respectar una altura mínima de 4 metros sobre rasante. O seu máximo desenrolo medido perpendicularmente á fachada será de 1,20 metros.
4. Ordenación de calles e prazas interiores: se permitirán calles e prazas interiores con accesibilidade pública, anque cando estivesen cubertas sempre que permitisen superficies de ventilación mínima superiores ao 7% da superficie en planta de cada unha das zonas afectadas e a cubrición se realice con axuda de elementos dotados de claraboias ou lucernarios translúcidos

Art. 9.1.9 ORDENANZA 9. EQUIPAMENTO

A súa delimitación coincide coas parcelas sinaladas con este carácter nos planos do solo urbano, de núcleo rural, ou rústico; a aplicación desta ordenanza é independente do tipo de solo no que se atope o equipamento, sendo de aplicación subsidiaria en seu caso as maiores restricións para as edificacións en solo rústico.

1.- Xeneralidades

1. Tipoloxía edificatoria. A que resulta adecuada a cada edificación, en función do servizo colectivo a que se destine.
2. A materialización do equipamento, non poderá menoscabar a habitabilidade das vivendas colindantes, segundo establecen os apartados I.C.1 e I.C.3 do decreto 262/2007

2.- Condicións de Uso

1. Uso obrigatorio: Equipamentos públicos ou privados, como son os relixiosos, culturais, deportivos, sanitarios, educativos e calquera outro servizo público, relacionados no Título III das presentes Normas.
2. Usos compatibles: Vivenda familiar exclusiva do garda, oficinas, garaxe, xuntanza e recreo.
3. Usos prohibidos: Residencial e industrial.

3.- Condicións de Ordenación e Edificación

1. Si se concreta nos planos de ordenación ou noutros documentos, será a definida nos mesmos. Será de aplicación o estipulado nas condicións particulares do uso dotacional para cada clasificación, regulados no Título V das presentes normas, as condicións xerais da edificación definidas no Título VII, e as condicións que se establecen para os mesmos en normas de rango superior en que se definan as condicións sobre tamaño de parcela, condicións de edificación, límite de alturas, etc..
2. Edificabilidade: A que resulta adecuada a cada edificación, en función do servizo colectivo a que se destine.
3. Volumetría: A que resulta adecuada a cada edificación, en función do servizo colectivo a que se destine.

Art. 9.1.10. ORDENANZA 10. ESPACIO LIBRE E ZONA VERDE

A súa delimitación coincide co sinalado con este carácter nos Planos do solo urbano, de núcleo rural, ou rústico; a aplicación desta ordenanza é independente do tipo de solo no que se atope o espazo libre ou zona verde, sendo de aplicación subsidiaria en seu caso as maiores restricións para as edificacións en solo rústico. Establece a regulación con respecto aos espazos libres e zonas verdes, campos da festa, parques e xardíns.

1.- Xeneralidades

1. Os terreos comprendidos nesta zona, incluídos dentro de Areas de Planeamento Específico de solo urbano ou núcleo rural , serán obxecto de cesión obrigatoria efectuada a favor do Concello, sempre que estes sexan para uso público.
2. As actuacións e obras nos espazos libres afectados por contornos de protección de bens catalogados, deberán pedir autorización previa á Consellería de Cultura e Deporte.

2.- Edificacións, Construcións e Instalacións Autorizadas

Aínda cando o carácter fundamental desta zona é o de se atopar libre de edificios, construcións e instalacións, autorízanse as construcións e instalacións accesorias complementarias do parque, xardín ou espazos libre público, como poden ser os pequenos quioscos de música, prensa ou bebidas, así como as instalacións necesarias para a práctica de deportes ó aire libre.

Tamén se autoriza a radicación, dentro dos parques, xardíns ou espazos libres públicos, a construción de pequenos edificios destinados a usos colectivos.

O índice de edificabilidade e demais condicións de edificación dos edificios, construcións e instalacións ós que se refiren os dous parágrafos anteriores fíxanse nun 5% de ocupación máxima da parcela e en 0,07 m²/m² de edificabilidade máxima.

Art. 10.1.3. Condicións xerais de Edificación

Serán de aplicación nos núcleos rurais e nas súas áreas de expansión delimitadas polo presente PXOM.

1. Servizos

Para autorizar as edificacións esixírase que se resolva, con carácter previo e a costa do promotor, como mínimo, os servizos de acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación e tratamento das augas residuais e subministro de enerxía eléctrica ou, noutro caso, garantir a execución simultánea á edificación. Toda parcela para ser susceptible de concesión de licenza de edificación deberá dar fronte a viario público.

2. Tipoloxía

As edificacións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar, admitíndose por tanto, edificacións apegadas ou recuadas a outras construcións. Prohíbense expresamente os tipos característicos das zonas urbanas e as vivendas proxectadas en serie colocadas en continuidade en máis de tres unidades, segundo o artigo 28 da LOUG.

O volume máximo da edificación será similar ó das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou actividade, deberase descompoñer en dous ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

As características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións, empregárase a pedra ou os materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificados pola calidade arquitectónica da edificación, poderá empregarse outros materiais e formas, que harmonicen cos valores naturais, a paisaxe rural e as edificacións tradicionais do entorno.

Non se permitirá a creación de novas medianeiras e apegos salvo cando se responda a proxecto conxunto, ou naquelas parcelas que non procedendo de segregacións posteriores á aprobación deste documento posúan unha fronte que non permita a solución exenta. Excepto no caso de apego a medianeira preexistente, deberá mediar acordo previo co lindeiro correspondente.

3. Altura máxima

A altura non excederá de planta baixa e piso, ni un máximo de 7 metros, medidos no centro de tódalas fachadas, dende a rasante natural do terreo ó beirado.

Non se contabilizan no número de plantas os sotos ou semisotos.

4. Cubertas

A cuberta será unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, nunca superior a 40º e estará formada por planos continuos, sen quebros nas súas pendentes. A altura máxima de cumieira será de 4,00 metros sobre a altura máxima permitida.

5. Aproveitamento baixo cuberta

Permítese como prolongación da vivenda inferior, computando edificabilidade na superficie sen contabilizarse no número de plantas. En pezas abufardadas, a altura libre mínima entre pavimento e teito, acabados para o cómputo de superficie para efectos de habitabilidade será de 1,80 m, sempre que a peza teña unha altura superior a 2,60 m no 50% da súa superficie. Deberá manterse, neste caso como mínimo, o volume que lle correspondería de aplicar as superficies e alturas exixidas nos parágrafos anteriores.

6. Pórticos

Os pórticos exteriores, cubertos na parte superior, computan edificabilidade segundo o establecido na lexislación en vigor, tendo que cumprir os recuamentos as vías públicas e lindeiros. Os elementos voados das edificacións cara as parcelas veciños, deberán cumprir as condicións de recuamentos establecidas nas ordenanzas.

7. Invernadoiros

A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e desmontables non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas neste artigo.

Art. 10.1.4. Condicións dos usos

1. Usos permitidos

- Uso principal: O uso principal será o de vivenda familiar illada ou acaroadada.

- Usos complementarios:

- Industrial: Categoría A.

- Terciario:

* Hospedaxe: categorías A e B

* Comercio: categoría A

* Oficinas: categoría D

* Salas de reunión: categoría A

- Agropecuario: Construcións destinadas a usos agrícolas e pecuarios de uso doméstico para o autoconsumo.

- Espazos libres, zonas verdes e equipamentos

En función das prestacións sociais a satisfacer permítense os usos: Educativo, Socio-Cultural, saúde e benestar social, deporte e relixioso.

Procurarase manter a tipoloxía e imaxe das edificacións existentes no entorno. Os parámetros aplicables de edificabilidade, ocupación e altura máxima serán ós establecidos para o uso residencial nas ordenanzas zonais correspondentes.

2. Usos Prohibidos

Os demais

Art. 10.1.5. Condicións singulares

1. **Cerres de parcela:** O cerramento dos límites das parcelas a vías ou espazos de uso público, será como máximo de 1 m de peche de fábrica, con acabado en pedra ou similar, ou pintado con cores acordes co medio no que se encontra, podendo chegar ata 1,80 total con cerres vexetais ou de outras características que non impidan a visión. Os elementos de cerre con parcelas veciños non superarán os 2 m de altura, e poderá ser opaco con acabado en pedra ou similar, sempre que exista acordo entre os propietarios lindeiros.
2. **Condicións estéticas e construtivas:** As novas edificacións cumpriran as especificacións que se detallan no art. 29. b) da LOUG., axustándose ás características tradicionais da zona, facendo fincapé nos materiais de cerramento e cuberta, condicións de carpintería, características dos beirís...etc. definidas todas elas na tipoloxía de vivenda tradicional do concello. Se prohíbe a imitación de materiais tradicionais.
3. **Medianeiras:** Os acabados e materiais de medianeiras vistas será similar ó das fachadas.
4. **Edificacións secundarias:** Admítense a construción de edificacións secundarias, coas seguintes condicións:
 - Se incluírá no computo de edificabilidade e ocupación máxima total da parcela.
 - Terá unha superficie máxima de 50 m²
 - Altura total ata a cara inferior do aleiro: 3,50 m.
 - Cubertas: A pendente máxima de cuberta será de 30°.

- Usos permitidos, adscritos e complementarios ó uso principal: Almacén de apeiros e produtos, galpón, grella, bodega, garaxe ou outros que cumpran fins similares.

- As edificacións secundarias non se permitirán en fachada, podéndose situar apegadas á edificación principal e/ou ós lindes laterais, sen prexuízo de terceiros.

En caso de achegarse a lindeiros, será obrigatorio ter permiso escrito do veciño afectado.

Nestas edificacións deben manterse as súas características tradicionais.

5. **Edificacións existentes:** As edificacións destinadas a vivenda unifamiliar existentes con anterioridade a aprobación de este documento, e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, que incumpran algunhas das condicións de edificación reguladas neste apartado, poderán conservarse e reestruturarse, se prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación, podendo autorizarse as ampliacións necesarias, sempre que non se aumente mais dun 10% do volume orixinario.

6. **Recuamentos mínimos:** Os recuamentos ós viarios municipais nos núcleos rurais se establecen no título III, así como ás vías de titularidade estatal, autonómica ou provincial.

Non establécese recuamento respecto da aliñación establecida nos planos de ordenación.

No caso de recuamentos a lindeiros laterais e posteriores, este será como mínimo de 3 m.

En construcións de tipo agropecuario: Os recuamentos mínimos con respecto ós lindes de parcela serán de 5 m.

7. **Condicións especiais para os núcleos do camiño:** Os núcleos rurais por onde discorra o camiño de Santiago, deberán lexislarse de acordo a Lei 8/1995 e 3/1996, contando ca obriga de preservar os seus valores tradicionais, parcelamento, peches, arborado, fontes e elementos de auga, camiños, volume, alturas, forma de ocós, cubertas e beirís e o rexeitamento das actuacións que menoscaben a apreciación do ben dentro do contorno

8. **Derribos e demolicións:** Estarase ao disposto no artigo 26 da LOUGA. No caso dos núcleos que descorren polo camiño de Santiago, e nos contornos dos elementos catalogados, as obras de derrubido e demolicións precisarán autorización da Consellería de Cultura e Deporte.

Art. 10.2.2. Condicións da edificación

Ademais das condicións do artigo 10.1.3. serán de aplicación:

1. Parcela mínima: 500 m²; salvo:

- a. Parcelas veciñas a outras xa edificadas, dominios públicos ou sen posibilidade de ampliación, que imposibiliten alcanzar a parcela mínima.

2. Condicións de parcelación:

Admítese a parcelación coas seguintes condicións.

- a. As parcelas teñen que dar fronte a viario público cun mínimo de 12 metros e a súa superficie mínima será de 500 m².
- b. A xeometría da parcela resultado será tal que poida inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro mínimo, tanxente na súa fronte de parcela.
- c. Nas parcelas de núcleo rural no ámbito do camiño de Santiago, as segregacións e agregacións están predispostas a informe da Consellería de Cultura, así mesmo deberán obter autorización previa da Consellería de Cultura a tala de arbores, e o cambio de usos na zona de protección do camiño., segundo o artigo 54 da Lei 8/1995.

3. Fronte mínimo: 12 metros a vía pública; salvo:

- a. Parcelas veciñas a outras xa edificadas, dominios públicos ou sen posibilidade de ampliación, que imposibiliten alcanzar o fronte mínimo.

4. Edificabilidade: 0,60 m²/m²

Para a determinación da superficie edificable total deberán terse en conta as seguintes regras:

Computaranse tódalas superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas, a garaxe ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

5. Aliñacións e rasantes da parcela: As existentes, de cara a manter o carácter tradicional do núcleo en zonas estables ou consolidadas, principalmente no caso dos núcleos lineais, cun carácter lineal entre medianeiras polas edificacións tradicionais, garantindo a estrutura orixinaria do núcleo. Para o resto, se atenderá ó especificado no epígrafe de recuamentos mínimos.

6. Ocupación máxima:

Edificación illada: 30% de parcela neta edificable

Edificación acaroadada: A ocupación en planta será a que resulte do fronte da parcela e o fondo máximo edificable.

7. **Fondo máximo:** O fondo máximo edificable para vivendas acaroadadas será de 12 metros, salvo decisión expresa do Concello, cando a morfoloxía do núcleo e os fondos das vivendas existentes, requiran outro fondo máximo nas novas edificacións.

Quedan exentos do cumprimento dos parámetros anteriores aqueles casos nos que se demostre a imposibilidade física por tratarse de parcelas vacantes entre medianeiras existentes ou parcelas edificadas sen posibilidade de ampliación, ou por tratarse de solares froito dun derribo previo, sempre e cando na propia parcela sexa posible levantar construcións aptas para o uso permitido a que se destine e sempre que a edificación resultante axude a completar a fisionomía do núcleo. Todo iso despois de contemplado o recuamento as vías correspondentes.

Art. 10.2.3. Condicións da edificación

Ademais das condicións do artigo 10.1.3. serán de aplicación:

1. **Parcela mínima:** 600 m²

Parcelas veciñas a outras xa edificadas, dominios públicos ou sen posibilidade de ampliación, que imposibiliten alcanzar a parcela mínima.

2. **Condicións de parcelacións:**

Admíttese a parcelación coas seguintes condicións:

- a. As parcelas teñen que dar fronte a viario público cun mínimo de 15 metros e a súa superficie mínima será de 600 m².
- b. A xeometría da parcela resultado será tal que poida inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro mínimo, tanxente na súa fronte de parcela.
- c. Nas parcelas de núcleo rural no ámbito do camiño de Santiago, as segregacións e agregacións están predispostas a informe da Consellería de Cultura. Así mesmo deberán obter autorización previa da Consellería de Cultura a tala de arbores, e o cambio de usos na zona de protección do camiño, segundo o establecido na lexislación sectorial de aplicación.

3. **Fronte mínimo:** 15 m a vía pública

Parcelas veciñas a outras xa edificadas, dominios públicos ou sen posibilidade de ampliación, que imposibiliten alcanzar o fronte mínimo.

4. **Edificabilidade:** 0,60 m²/m²

Para a determinación da superficie edificable total deberán terse en conta as seguintes regras:

Computaranse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas, a garaxe ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

5. **Aliñacións e rasantes da parcela**: Atenderase ó especificado no epígrafe de recuamentos mínimos.
6. **Ocupación máxima**: Límite máximo de ocupación en planta 300 m² nun volume único.

TÍTULO XII DA NORMATIVA

Art. 12.1. Réxime de fora de ordenación no solo rústico

Aplicarase o réxime fóra de ordenación establecido no artigo 205 do RLSG, ou aquel que o modifique ou substitúa.

As edificacións tradicionais existentes que non estean incursas no réxime de fóra de ordenación definido no citado artigo 205.1 do RLSG, ou aquel que o modifique ou substitúa, poderán ser rehabilitadas, reconstruídas e ampliadas conforme ao establecido no artigo 63 do RLSG.

O resto das edificacións existentes que non estean incursas no réxime de fóra de ordenación definido no citado artigo 205.1 do RLSG, ou aquel que o modifique ou substitúa, e que non se axusten a todas as condicións de edificación fixadas na presente normativa, poderán executar novas edificacións ou ampliacións conforme ás condicións fixadas na presente normativa, ata un máximo do 25 % do seu volume orixinal.