

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DO PXOM: MODIFICACIÓN DE VARIAS CUESTIÓN NORMATIVAS

ÍNDICE

MEMORIA	2
1.- OBXECTO.....	2
2.- ANTECEDENTES.....	3
3.- XUSTIFICACIÓN E INTERESE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	4
4.- CONTIDO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	4
5.- NATUREZA DO PROCEDEMENTO QUE SE PLANTEXA.	5
6.- OBXECTIVOS E CRITERIOS DA MODIFICACIÓN.....	5
7.- ÁMBITO TERRITORIAL.....	12
8.- PLANS E DIRECTRICES XERAIS E SECTORIAIS RELACIONADOS.	12
9.- TRAMITACIÓN.....	13
10.- CONTIDO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	14
NORMATIVA	16
1.- DISPOSICIÓN XERAIS.....	16

II.- AVANCE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM: MODIFICACIÓN DE VARIAS CUESTIÓN NORMATIVAS

MEMORIA

1.- OBXECTO.

O obxecto do presente documento é a modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal do concello de Lousame, co obxecto de aclarar certos aspectos normativos insuficientemente desenvolvidos no PXOM, así como adaptar outros á lexislación vixente.

1.1.- Promotor da modificación puntual

O promotor da presente modificación puntual é o Concello de Lousame competente por tratarse dunha modificación puntual de planeamento xeral municipal.

O interese público da modificación puntual xustifícase na necesidade de adaptar certos aspectos normativos á lexislación vixente así como aclarar ou desenvolver mellor outros que nestes momentos están a dar problemas na súa aplicación.

2.- ANTECEDENTES

2.1.- Análise do PXOM de Lousame

A figura de ordenación urbanística municipal vixente é o Plan Xeral de Ordenación Municipal.

O PXOM de Lousame foi aprobado definitivamente o 29 de decembro do ano 2004. O PXOM está adaptado á Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, en diante LOUPMRG.

Respecto do PXOM actual compre indicar que a pesar de ter resultado un instrumento axeitado para a ordenación urbanística do termo municipal durante estes 14 últimos anos de vixencia, certos acontecementos recentes, así como a inxente normativa xurdida dende a súa aprobación, aconsellan acometer modificacións puntuais das ordenanzas de cara a solventar as lagoas legais nas que se atopa unha parte do articulado do documento.

Estes aspectos referentes a modificacións normativas do documento poderíanse dividir en catro grandes grupos pola súa incidencia sobre a ordenación municipal.

- Revisión das ordenanzas xerais e modificación de aspectos na redacción de determinados artigos que inducen a certa confusión.
- Revisión das ordenanzas específicas, ZR-1, ZR-2, NRC e NRNC, coa finalidade de completar as súas determinacións.
- Regulación do solo rústico a lei do solo vixente.
- A adaptación de certos preceptos normativos á lexislación vixente.

3.- XUSTIFICACIÓN E INTERESE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Os catro aspectos nos que se dividen as actuacións a acometer tamén contan con diferentes lexitimacións de interese público.

En primeiro lugar, a revisión das ordenanzas xerais e modificación de aspectos na redacción de determinados artigos que inducen a certa confusión, obedece á necesidade de completar certas definicións, así como a modificación de certas normas da edificación, usos e condicións tipolóxicas das construcións, ó terse comprobado, na práctica os efectos da súa aplicación no concello. Polo tanto considéranse de interese público ao establecer unha normativa clara que redunde nunha mellor aplicación dos preceptos do PXOM.

A adaptación ou eliminación de certos preceptos das ordenanzas (ZR-1, ZR-2, NRC e NRNC), os cales están a desencadear problemas na actualidade, tamén se considera de interese público.

A modificación do solo rústico, obedece á adaptación do solo rústico á lexislación vixente en cada momento, e que neste momento se corresponde coa Lei 2/2016 do solo de Galicia (LSG), a cal diferenza entre: solo rústico de protección ordinaria e solo rústico de especial protección, para os cales se fixan usos e actividades. Polo tanto esta cuestión tamén se considera de interese público.

A adaptación de certos artigos que fan referencia a cuestións legais xa derogadas ou modificadas por outras disposicións posteriores, non necesita máis xustificación do interese público que a de actualizar dita normativa á lexislación vixente.

4.- CONTIDO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

O contido da modificación puntual encamiñase así á modificación de determinados artigos do PXOM de Lousame, coa finalidade de revisar, modificar e aclarar aspectos das ordenanzas xerais; á adaptación de certos preceptos das ordenanzas específicas (NR-1 e NR-2), así como a adaptación do solo rústico e doutros preceptos á lexislación vixente.

O documento que se tramitará conterá a seguinte documentación:

- Unha memoria xustificativa da necesidade de acometer a modificación puntual, a descrición e xustificación das modificacións e o cumprimento da nova lexislación urbanística vixente.
- A normativa urbanística modificada.

5.- NATUREZA DO PROCEDEMENTO QUE SE PLANTEXA.

A lexislación urbanística vixente establece claramente os supostos de revisión e modificación do planeamento, entendendo que a alteración das determinacións do PXOM estímase como modificación do mesmo, aínda cando dita alteración leve consigo trocos illados na clasificación ou cualificación do solo.

Tendo en conta o alcance e o contido da actuación que se plantexa, que se delimita nos seguintes apartados desta memoria, estímase que debe ser considerada como unha Modificación Puntual do vixente PXOM do Concello de Lousame, xa que non se adoptan novos criterios respecto á estrutura xeral e orgánica do territorio, ou da clasificación do solo, nin se deron novas circunstancias que incidan substancialmente na ordenación, supostos nos que habería que plantexar unha revisión.

6.- OBXECTIVOS E CRITERIOS DA MODIFICACIÓN.

A presente modificación puntual diríxese a modificar certos aspectos da normativa do PXOM de Lousame, de cara a mellorar a ordenación prevista, corrixir deficiencias ou adaptala á normativa vixente.

Os obxectivo a desenvolver son os seguintes:

- Revisión das ordenanzas xerais e modificación de aspectos na redacción de determinados artigos que inducen a certa confusión.
- Revisión das ordenanzas específicas, NR-1 e NR-2.
- Adaptación do solo rústico á lei vixente.
- A adaptación de certos preceptos normativos á lexislación vixente.

6.1.- Revisión das ordenanzas xerais e modificación de aspectos na redacción de determinados artigos que inducen a certa confusión.

As ordenanzas xerais veñen recollidas no PXOM vixente no Título III, Capítulo 3.1 a 3.5, sendo o *Capítulo 3.1. Condicións ás que se terá que axustar a edificación nas diversas clases de chan*, o *Capítulo 3.2. Definicións*, *Capítulo 3.3. Normas da edificación*, *Capítulo 3.4. Normas da ordenación* e *Capítulo 3.5. Disposicións legais a ter en conta para as obras de edificación e urbanización*.

- *Capítulo 3.1. Condicións ás que se terá que axustar a edificación nas diversas clases de chan*

Dito capítulo é meramente expositivo das condicións as que se terá que axustar a edificación, as cales serán as específicas de cada zona, ordenanza ou norma, e

completadas polas ordenanzas xerais, de volume, de uso, de tipoloxías, hixiénicas e de xestión.

- *Capítulo 3.2. Definicións*

No referido a este capítulo, o artigo 3.2. aporta as definicións dos termos empregados ao longo do PXOM e para algúns dos cales procede completar o seu significado, dadas as lagoas que se están a atopar durante os 14 anos de vixencia do planeamento.

Ditos termos son:

- Superficie edificada en planta
Definición incompleta ao non facer referencia aos espazos non computables.
- Superficie total edificada
Necesidade de completar o seu significado referíndose ás superficies computables.
- Planta de soto
Adaptación a definición establecida no Decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia. En diante, RSLG.
- Planta baixo cuberta
Adaptación ao establecido no RSLG.
- Edificabilidade
Adaptación ao establecido no RSLG.
- Edificios fóra de ordenación
Establece a definición e características de ditas edificacións máis non especifica o tipo de obras a realizar nelas nin a influencia no valor expropiatorio, polo que cómpre clarificalos.

- *Capítulo 3.3. Normas da edificación*

O artigo 3.3.1. establece as condicións xerais de volume e hixiénicas.

No referido ao punto 2º) Medición de alturas define e fixa as alturas máximas (AMR) e altura máxima permitida (AMP) de acordo aos gráficos que se achegan, indicando para a planta baixa, 4m, e planta baixa máis planta piso, 7 m; con 0,80 m a maiores entre a AMP e a parte superior do piso. Non en tanto, dito valor (0,80 m) semella ser insuficiente, sendo necesaria a súa ampliación a 1,00 m.

No punto 3º) Construción por enriba da altura máxima sobre rasante, establece as condicións esixidas para a consideración de espazos habitables baixo cuberta, relativas a iluminación e ventilación necesarias.

Non en tanto, no referido á consideración de superficie útil cómpre especificar a súa obrigatoriedade de ser accesible.

No punto 4º) Cubertas, fíxanse as condicións dos tellados, das pendentes destes e das construcións permitidas nelas. Non obstante, requírese da modificación da pendente, eliminando a mínima, a cal non ten ningunha xustificación, así como a formación dos faldóns de cuberta.

No punto 5º) Sotos e semisotos, establécense as características e usos destes. No referido a este punto, cómpre adaptalo ao establecido para este no RSLG.

No punto 7º) Planta baixa: indícase a altura libre máxima e mínima (4 m e 2,70 m respectivamente), e para poder destinala a uso de vivenda obrígase a que a súa situación sexa enriba dos 0,50 metros da rasante da rúa á que dea fronte. Nesta modificación cómpre eliminar a fixación dos 0,50 m sobre a rasante da rúa, posto que non se atopa xustificada nos casos de vivenda unifamiliar.

No punto 9º) Corpos voados abertos e pechados, expóñense as condicións que deben cumprir estes, dende a altura sobre a rasante, a tipoloxía destes.

No referido á altura mínima dos corpos voados sobre a rasante clarifícase a súa medición referíndoa ó viario e non á beirarrúa, no caso de que esta non exista.

No referido as cornixas e aleiros modifícase o límite de 0,60 metros previsto para o seu voo máximo elevándoo a 0,80 metros, de cara a preservar dun xeito máis axeitado a afectación das fachadas polos axentes atmosféricos.

No punto 20º) Cerramentos, indícanse as características e posición destes. A modificación deste punto vai encamiñada a restrinxir a altura dos peches, tanto vexetais (sebes), como con enreixados ou verxas metálicas, ou con fábrica de pedra, establecendo o límite de 2,5 m e 2,00 m respectivamente. Asemade elimínase a obriga de pechar a totalidade dos soares, debido as condicións do contorno do solo urbano de Lousame, de estrutura eminentemente rural.

No punto 21º) Protección, fíxanse as proteccións necesarias para balcóns, ventás, escaleiras e terrazas. Na presente modificación procédese a fixar unha altura mínima de seguridade establecéndoa en 60 cm con respecto ó chan.

No punto 27º) Aparcamentos obrigatorios, fíxase o número de prazas de aparcamento, a superficie destes e a súa dimensión. Debido á existencia de tipoloxías de edificación unifamiliar illada, coa presente modificación, a esixencia das prazas mínimas desvincúlase da edificación para poder situarse na propia parcela.

No punto 30º) Chafráns, fíxanse os criterios para a formación de chafrán de acordo a unha circunferencia de 3,5 m de radio. Porén esta determinación destínase á regulación tan so das edificacións. Procede estendela ós peches, pero en menor dimensión á da prevista para a edificación.

No punto 31º) Edificacións complementarias; indícanse as características que deberán cumprir estas edificacións. Coa modificación, elimínase a obrigatoriedade de separar este tipo de edificacións con respecto á edificación principal, por carecer de sentido.

O artigo 3.3.3. condicións xerais de uso, establece as condicións e nivel de esixencias que regularán as diferentes utilizacións dos terreos e edificacións segundo a actividade que neles se produza.

No artigo 3.3.3.2. Uso industrial, no punto 2. Clasificación, fíxanse catro categorías.

Para a 1ª delas fíxanse unha serie de criterios. Coa presente modificación se pretende eliminar a prohibición da instalación na situación de planta piso de edificacións de vivenda colectiva, os cales non existen no PXOM de Lousame.

No referido a 2ª categoría procédese a eliminar a restrición de 200 m2 para os almacéns, deixando a súa regulación para os parámetros de edificabilidade e ocupación máximas de cada unha das ordenanzas.

En referencia co indicado anteriormente ó respecto da 1ª categoría, no relacionado coa Situación “A” referido á planta de piso de edificio de vivendas e planta baixa con acceso a traveso de espazos comúns, preténdese acomodar dita situación á realidade existente en Lousame, onde non existen edificios de vivenda colectiva.

Do mesmo xeito, no referido á Situación “C”, o PXOM alude ás naves e edificios independentes en patios de couzada ou en parcelas interiores. Coa modificación preténdese eliminar a ligazón a patios de couzada e parcelas interiores posto que este é un fenómeno asociado á edificación colectiva, que, como xa se indicou, non existe no concello de Lousame.

Por último o cadro de compatibilidades tamén procede actualizalo, en base a facilitar a implantación de usos industriais no concello, o que redundará na creación de postos de traballo e na mellora das condicións socioeconómicas, toda vez que as condicións de integración medioambiental son, a día de hoxe, moito mellores polos avances tecnolóxicos.

No punto 3. Condicións do uso industrial, do mesmo artigo, fíxanse as características deste. Procede modificar varias cuestións de cara, como no caso anterior, facilitar a implantación de usos industriais.

No artigo 3.3.3.3. Uso comercial, no punto 3. Condicións do uso comercial, ao igual ca o anterior, fíxanse as características que deben cumprir ditos locais. Coa presente modificación preténdense modificar varias das regulacións como o volume mínimo por posto de traballo, altura mínima dos locais, superficies mínimas de iluminación e ventilación, etc. de cara facilitar a implantación deste uso no concello, sobre todo en locais existentes.

No artigo 3.3.3.4. Uso administrativo e de oficinas, no punto 2. Clasificación do uso administrativo e de oficinas, diferénzanse dúas categorías, 1ª e 2ª, sendo a 1ª obxecto

de aclaración, para incluír aquelas oficinas ou despachos que estean dentro da vivenda do titular.

No punto 3. Condicións do uso administrativo e de oficinas, do mesmo artigo, ao igual cos anteriores, coa presente modificación redúcese a relación da superficie de ocos respecto a superficie en planta do local.

No artigo 3.3.3.6. Condicións de garaxe-aparcamento e servizos do automóbil, no punto 2. Clasificación, distínguense 5 categorías, das cales cómpre modificar a categoría 3ª, para especificar a superficie e altura máxima e a consideración de obra maior.

No artigo 3.3.3.7. Uso sanitario-asistencial, no punto 2. Clasificación, cómpre eliminar a restrición de 150 m² construídos de cara a facilitar a implantación destas dotacións no municipio.

No artigo 3.3.3.8. Uso educativo ou docente, no punto 2. Clasificación, establécense 2 categorías, das cales cómpre mudar a categoría 2ª para alternar entre as dúas situacións fixadas, ben por superficie ou ben por número persoas.

No artigo 3.3.3.9. Uso socio-cultural e recreativo, no punto 2. Clasificación, establécense 2 categorías, das cales cómpre mudar a categoría 2ª para alternar entre as dúas situacións fixadas, ben por superficie ou ben por número persoas.

No artigo 3.3.3.13. uso agropecuario, forestal e extractivo, no punto 2. Clasificación, establécense 3 categorías, das cales cómpre clarexar certos aspectos da categoría 1ª no relativo a superficie máxima dos espazos e construcións.

O artigo 3.3.4. condicións tipolóxicas, establece as condicións que se fixan para cada clase de solo e para cada zona de ordenanza.

No artigo 3.3.4.3. Parámetros interiores, no punto 3. Escaleiras, procédese a eliminar as dimensións mínimas do oco central, e da anchura do ollo.

No artigo 3.3.4.4. Edificacións complementarias, procédese a incluír un epígrafe e) referido á consideración de obra maior para aquelas construcións de máis de 25 m² en solo rústico, e máis de 30 m² en núcleo.

- *Capítulo 3.4. Normas de ordenación*

No referido ao epígrafe 3.4.1.1, cómpre actualizar o apartado 1ª) Clasificación, posto que a vía de tipo II, cambiou de nome, pasando de AC-301, de Padrón a Noia, a AC-308, de Aguasantas - Noia.

No referido ao tendido das liñas de alta e media tensión, epígrafe 3.4.1.2., cómpre retirar a obrigatoriedade do soterrado de ditas liñas dada a súa imposibilidade a día de hoxe e o seu elevado custo, así como a inclusión de indicacións para as liñas de baixa tensión.

No artigo 3.4.1.3. Sistema xeral de equipamentos, no fixado para as condicións de volume dos sistema xeral de equipamentos, punto 4. Condicións de volume, aclárase o referido á ocupación.

6.2.- Revisión das ordenanzas específicas, NR-1 e NR-2.

As ordenanzas específicas veñen recollidas no PXOM vixente no Título V, Capítulo 5.1 a 5.4, sendo o Capítulo 5.1. Ordenanzas aplicables ao solo de núcleos rurais, Capítulo 5.2. Normas para o solo urbanizable, Capítulo 5.3. Normas para o solo rústico, Capítulo 5.4. Normas específicas de protección dos bens catalogados.

No referido ao epígrafe 1.4. Determinacións dos Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural (PEPRM) do artigo 5.1.1., o PEPRM abrangue os terreos comprendidos nun ou varios núcleos rurais completos, o cal cómpre modificar para incluír terreos en parte dun núcleo, un núcleo ou núcleos rurais completos.

Por outra banda, o epígrafe 1.6. Formulación e tramitación do PEPRM do artigo 5.1.1., refírese aos organismos competentes para formular e tramitar o PEPRM, procedendo engadir a posibilidade de que sexa promovido por particulares.

O artigo 5.1.2. Ordenanzas específicas en solo de núcleos rurais de maior diversidade (NR-1), diferencia catro clases ou zonas: 1º) Edificación Residencial nas áreas centrais (ZR-1), 2º) Edificación Residencial en áreas de expansión (ZR-2), 3º) Zonas Verdes e de Espazos libres (ZV) e 4º) Zona de Equipamentos (ZE).

O artigo 5.1.2.1. Ordenanza de edificación residencial nas áreas centrais (ZR-1), define e establece os parámetros da edificación, así como os usos permitidos.

No referido ao punto 3. Parámetros de edificación, do mesmo artigo, na altura máxima sobre rasante preténdese aclarar a medición desta.

No referido ao adosamento, preténdese eliminar o parágrafo referido ao recuado mínimo de 10 metros sobre da aliñación para o suposto de que se constrúan máis de 2 vivendas, por non considerar necesaria a execución de vías de servizo

Ademais, preténdese incluír no epígrafe 3, no apartado de cubertas, a posibilidade de execución de cubertas planas.

Por outra banda, preténdese incluír no epígrafe 6.1 Consideracións xerais, un apartado d), referido á ampliación das explotacións agrarias existentes no momento de entrada en vigor da LOUPMRG.

O artigo 5.1.2.2. Ordenanza de edificación residencial en áreas de expansión (ZR-2), define e establece os parámetros de edificacións. Preténdese incluír, da mesma maneira ca no caso anterior, no epígrafe 3, no apartado referente a cubertas, a posibilidade de execución de cubertas planas.

O artigo 5.1.2.3. Ordenanza , de zonas verdes e espazos libres, prohíbe calquera tipo de edificación permanente, prohibición que cómpre eliminar.

No artigo 5.1.2.4 Ordenanza de Equipamentos (ZE) cómpre incluír a posibilidade de execución de vivendas sociais, para a súa adecuación as necesidades reais do concello.

Ademais, preténdese incluír no epígrafe 4.Condicións de uso, un apartado d), referido a posibilidade de ampliación de superficie das explotacións agrícolas existentes no momento de entrada en vigor da LOUPMRG.

O artigo 5.1.3. Normas específicas para o solo do resto dos núcleos rurais (NR-2), os cales se corresponden coas áreas do territorio municipal onde existen agrupacións de vivendas nas que os moradores, no substancial, seguen a manter relacións propias da vida comunitaria, constitúen un núcleo singularizado por un topónimo, diferenciado nidiamente.

A súa vez, dentro do solo destes núcleos rurais (NR-2), diferéncianse catro clases: 1º) Zona de edificación residencial nas áreas consolidadas pola edificación (NRC), 2º) Zonas de edificación residencial nas áreas non consolidadas pola edificación (NRNC), 3º) Zonas verdes e espazos libres (ZV) e 4º) Zona de equipamentos (ZE).

No artigo 5.1.3.1. Normas para a zona de edificación residencial nas áreas consolidadas pola edificación (NRC), defínese e establécense os parámetros da edificación, así como os usos permitidos.

No referido ao punto 3. Parámetros da edificación de dito artigo, en liñas de peche, cómpre eliminar o parágrafo e esquema que establecen os recuados mínimos de 3 m. de profundidade, na proxección da fachada que dea fronte á vía ou espazo público.

No referido ao punto 6. Condicións de usos, no epígrafe 6.1. Condicións xerais, inclúese a posibilidade de ampliación das explotacións agrícolas existentes no momento de entrada en vigor da LOUPMRG.

No artigo 5.1.3.2 Normas para a zona de edificación residencial nas áreas non consolidadas pola edificación (NRNC), defínese e establécense os parámetros da edificación, así como os usos permitidos. Preténdese incluír no epígrafe 3, parámetros da edificación, no apartado referente a cubertas, a posibilidade de execución de cubertas planas.

No referido ao punto 6. Condicións de usos, no epígrafe 6.1. Condicións xerais, inclúese a posibilidade de ampliación das explotacións agrícolas existentes no momento de entrada en vigor da LOUPMRG.

6.3.- Adaptación do solo rústico á lei vixente

Xa se atopa adaptado pola aplicación da Disposición transitoria primeira da LSG.

6.4.- Adaptación doutros preceptos normativos á lexislación vixente

O tempo transcorrido dende a aprobación definitiva do PXOM (14 anos) está determinando a obsolescencia da redacción de certos artigos, que en moitos casos se referían literalmente á lexislación vixente no momento da súa aprobación, e noutros incluían a referencia a

disposicións legais que a día de hoxe están derogadas ou modificadas por outras máis recentes.

En base a isto procede modificar os artigos: 3.3.1., 3.3.3.1., referentes a habitabilidade e o 3.3.2. referente a accesibilidade :

O artigo 3.3.1. establece as condicións xerais de volume e hixiénicas.

No punto 11º) Patios de parcela, establece as dimensións destes, referíndose ao disposto no Decreto 311/92, de 12 de novembro, sobre Habitabilidade de Vivendas, polo que cómpre actualizar ditos criterios á normativa de habitabilidade vixente en cada momento.

No punto 17º) Condicións dos locais, fíxanse as condicións mínimas de luz e ventilación para que unha peza se considere habitable, non en tanto, para este epígrafe, cómpre referir ditos á lexislación vixente en termos de habitabilidade.

O artigo 3.3.2. Barreiras arquitectónicas e urbanísticas, está referida ao disposto na Lei 8/1997, así como o Decreto 23/2000 de 28 de xaneiro, polo que se aprobou o Regulamento de desenvolvemento da citada Lei e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolven.

Cómpre referir integramente dito artigo ao establecido na lei de accesibilidade e supresión de barreiras de Galicia vixente en cada momento.

No artigo 3.3.3.1. Uso vivenda, as condicións fixadas están referidas ao Decreto 311/92 de Habitabilidade das vivendas, así como a Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, polo que compre actualizalas e referilas as normativas vixentes en cada momento en termos de habitabilidade e accesibilidade.

No referido ao Capítulo 3.5. Disposicións legais a ter en conta para as obras de edificación e urbanización, no punto 1ª) establece como cumprimento a lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio, polo que procede a súa actualización á lei vixente en cada momento.

7.- ÁMBITO TERRITORIAL.

O presente documento de Modificación Puntual do PXOM de Lousame está dirixido á modificación da normativa e ordenanzas do PXOM vixente e non supón nin reclasificación nin recualificación de terreos, non correspondendo polo tanto a ningún ámbito espacial concreto.

8.- PLANS E DIRECTRICES XERAIS E SECTORIAIS RELACIONADOS.

A presente modificación puntual do PXOM de Lousame, non afecta a ningún elemento estratéxico do termo municipal.

En Lousame non existe ningún espazo natural protexido pola lexislación sectorial.

Non obstante o PXOM clasifica como solo rústico de especial protección de espazos naturais un enclave o vinculado ao GA15042005, polos seus valores a nivel local.

A modificación que se pretende levar a cabo non vai ter incidencia sobre este espazo.

Tampouco vai ter repercusión sobre as diferentes afeccións sectoriais presentes no termo municipal: policía de augas, afección de estradas, parques eólicos ou elementos con protección patrimonial.

No que se refire ás Directrices de Ordenación do Territorio compre indicar que atendendo á proximidade de Noia, Porto do Son, Boiro ou Rianxo e ás súas especificidades, Lousame podería encadrarse dentro do denominado sistema urbano intermedio, non en tanto, posúe características máis semellantes aos espazos rurais intermedios.

“Os espazos rurais intermedios: Sitúanse en espazos relativamente distantes dos centros urbanos principais. Contan cun nivel infraestrutural aceptable e organízanse funcionalmente a partir das áreas de gravitación dos núcleos do Sistema urbano intermedio. Os niveis de despoboamento comezan a ser preocupantes nalgúns casos e manteñen unha base produtiva agropecuaria e forestal con diverso grao de desenvolvemento que pode convivir con iniciativas empresariais non agrícolas, que nalgúns casos acadan un pulo significativo, converténdose en motores de desenvolvemento endógeno.”

A modificación puntual non incidencia sobre as DOT.

9.- TRAMITACIÓN.

De acordo coa lexislación urbanística e ambiental vixente, establécese o seguinte proceso para a elaboración da Modificación Puntual do PXOM de Lousame.

Fase 1ª. Documento de avance e documento ambiental estratéxico.

Este documento ten por finalidade a comunicación do inicio da tramitación da Modificación Puntual do PXOM ó órgano ambiental. Co presente documento, e aténdose á inexistencia de efectos significativos no medio ambiente, solicítase que de acordo co artigo 6 da Lei 21/2013 o órgano ambiental competente decrete que a Modificación Puntual do PXOM de Lousame deba someterse ó procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.

Fase 2ª. Redacción do documento para a súa aprobación inicial.

Esta fase ten por obxecto a redacción da documentación completa da Modificación Puntual do PXOM para a súa tramitación, co contido e determinacións establecidas na lexislación que

resulte de aplicación. Como parte do Documento de Aprobación Inicial, elaborárase, no caso de non decretarse a avaliación ambiental estratéxica simplificada, o estudo ambiental estratéxico (EAE), seguindo os criterios contidos no Documento de Alcance redactado polo órgano ambiental e de acordo ó disposto na lexislación que resulta de aplicación.

Fase 3ª. Informe ás alegacións e ós informes sectoriais emitidos no período de consultas.

Nesta fase procederase a elaborar o informe técnico individualizado en relación a cada unha das alegacións presentadas durante o trámite de información pública posterior á aprobación inicial da Modificación Puntual. Así mesmo, incluírá a redacción de informes en relación ós emitidos polos distintos organismos e administracións competentes e, en concreto, de ser o caso, a aqueles que se refiren ó período de consultas regulado na lexislación ambiental.

Fase 4ª. Documento para aprobación provisional.

Concluída a fase de informe ás alegacións así como dos informes sectoriais, e unha vez aprobada a súa resolución, elaborárase un documento para aprobación provisional que inclúa, de ser necesario, as determinacións derivadas da declaración ambiental estratéxica elaborada polo órgano ambiental.

Fase 5ª. Aprobación definitiva e documento refundido.

A aprobación definitiva corresponderalle á consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

Tras a aprobación definitiva da Modificación Puntual, elaborárase un Documento Refundido que incorpore as modificacións que se deriven, no seu caso, da resolución da aprobación definitiva.

10.- CONTIDO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

10.1.- Textos do PXOM que se modifican.

Coa presente Modificación Puntual plantéxase a modificación de diversos artigos da normativa que se relacionan a continuación:

3.2., 3.3.1., 3.3.2., 3.3.3.1, 3.3.3.2., 3.3.3.3., 3.3.3.4., 3.3.3.6., 3.3.3.7., 3.3.3.8., 3.3.3.9., 3.3.3.13., 3.3.4.2., 3.3.4.3., 3.3.4.4., 3.4.1.1., 3.4.1.2., 3.4.1.3., 3.5., 5.1.1., 5.1.2.1., 5.1.2.2., 5.1.2.3., 5.1.2.4., 5.1.3.1., 5.1.3.2.

10.2.- Planos do PXOM que se modifican.

No resulta necesario modificar ningún plano do PXOM posto que a modificación tan só afecta a aspectos normativos.

10.3.- Tramitación.

A tramitación da Modificación Puntual Nº1 do PXOM de Lousame levarase a cabo de acordo co seguinte procedemento:

O documento de modificación puntual será sometido á decisión do órgano ambiental competente sobre a procedencia de sometelo ó procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.

Logo deste trámite será redactado o documento para aprobación inicial e exposición ó público.

10.4.- Contido do documento de modificación.

En cumprimento das determinacións da LSG, e do artigo 200 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o regulamento da Lei 2/2016, do solo de Galicia, este proxecto de Modificación Puntual está integrado polos seguintes documentos:

Memoria

Normativa

NORMATIVA

1.- DISPOSICIÓNS XERAIS.

1.1.- Marco legal.

A presente Modificación Puntual redáctase de conformidade coa Lei 2/2016, do solo de Galicia, e co actual Plan Xeral de Ordenación Municipal de Lousame.

1.2.- Ámbito de aplicación.

Constitúen o ámbito de aplicación da presente Modificación Puntual os seguintes artigos da normativa:

3.2., 3.3.1., 3.3.2., 3.3.3.1, 3.3.3.2., 3.3.3.3., 3.3.3.4., 3.3.3.6., 3.3.3.7., 3.3.3.8., 3.3.3.9., 3.3.3.13., 3.3.4.3., 3.3.4.4., 3.4.1.2., 3.4.1.3., 3.5., 5.1.1., 5.1.2.1., 5.1.2.2., 5.1.3.1., 5.1.3.2.

1.3.- Contido.

En todos aqueles conceptos e determinacións non recollidos na Modificación Puntual, serán de aplicación as disposicións xerais do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Lousame, e complementariamente, as disposicións de carácter vinculante da Lei 2/2016, do Solo de Galicia.

1.4.- Aplicación da normativa xeral.

A presente Modificación Puntual contén todas as precisións necesarias, tendo en conta o obxecto da mesma, establecidas na vixente lexislación do solo.

1.5.- Normativa.

Modifícanse os artigos da normativa do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Lousame, aprobado definitivamente con data de 29 de decembro de 2004 segundo se indica a continuación.

1.- Modifícase as seguintes definicións do artigo 3.2. que queda redactado como segue:

3.2: DEFINICIÓNS

(...)

SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA:

É a comprendida entre os límites exteriores da construción de cada planta. Sen computar espazos tellados abertos por tres dos seus lados.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA:

É a resultante da suma das superficies edificadas computables de tódalas plantas.

(...)

PLANTAS DA EDIFICACIÓN:

- Planta de soto.

Planta da edificación, situada baixo outra planta, na que a cara inferior do forxado que forma un teito queda por debaixo do nivel da rasante en calquera punto das súas fachadas, excluindo o punto no que se sitúe o acceso cando o uso do mesmo sexa aparcamento, e sempre que o seu fronte non ocupe máis do 50% da fachada, nin máis de 6 metros, admitíndose esta excepción unicamente nunha das fachadas do edificio.

(...)

- Planta baixo cuberta.

Volume delimitado polo forxado que forma o teito da última planta e os planos inclinados de cuberta, susceptible de ser ocupado ou habitado.

(...)

EDIFICABILIDADE:

Edificabilidade ou índice ou índice de edificabilidade bruta: límite máximo de edificabilidade para cada uso, expresado en metros cadrados de teito por cada metro de solo, aplicable nunha parcela, ámbito ou sector .

Edificabilidade ou 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.

(...)

EDIFICIOS FÓRA DE ORDENACIÓN:

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.

Nestes edificios só se poderá realizar obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, debendo renunciar expresamente os propietarios ao incremento do valor expropiatorio.

Ás edificacións, construcións e instalacións preexistentes á aprobación definitiva do PXOM e que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación aplicaráselles o seguinte réxime:

- a) Ademais das obras directamente admitidas pola lexislación aplicable, poderanse realizar as obras nas edificacións permitidas na ordenanza correspondente, salvo as de reestruturación que afecten a mais do 50% da superficie edificada do edificio.
- b) As obras de ampliación deberán someterse ás condicións establecidas na normativa aplicable.
- c) Salvo determinación en contra da ordenanza correspondente, admítese a nova implantación e cambio de usos ou actividades

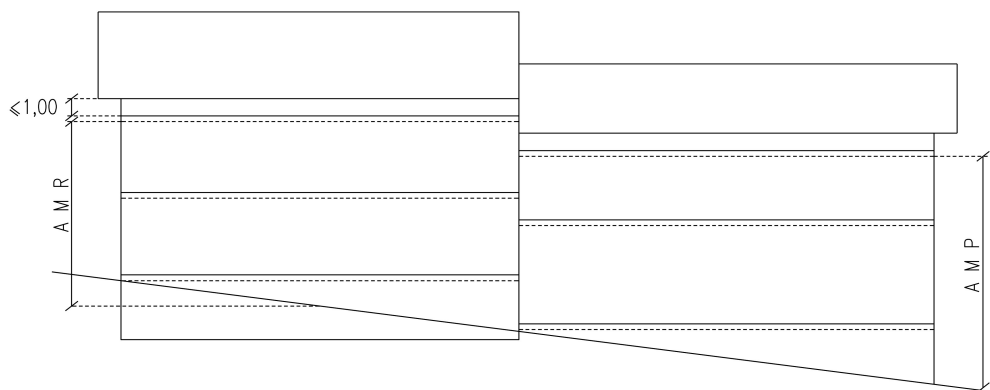
(...)

2.- Modifícase os seguintes epígrafes do artigo 3.3.1. que quedan redactados como segue:

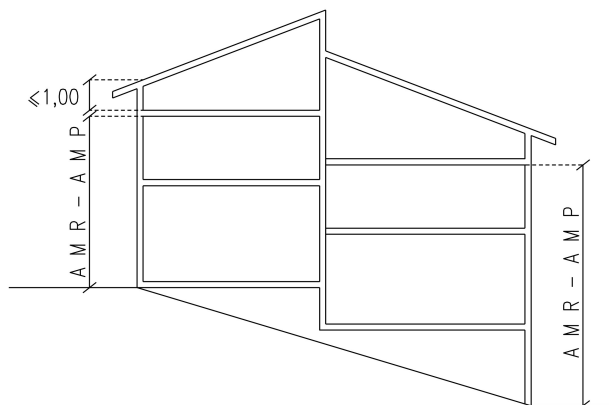
2º) MEDICIÓN DE ALTURAS:

(...)

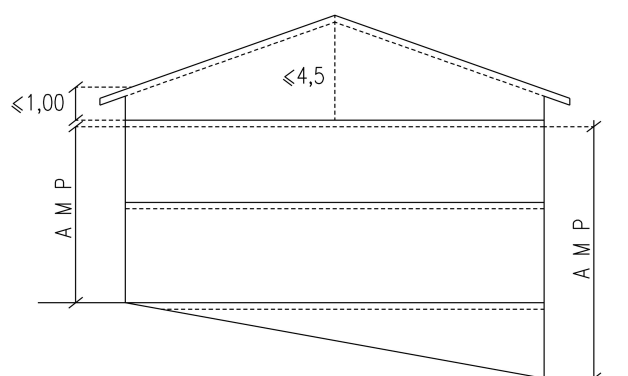
Todo elo de acordo cos seguintes gráficos:



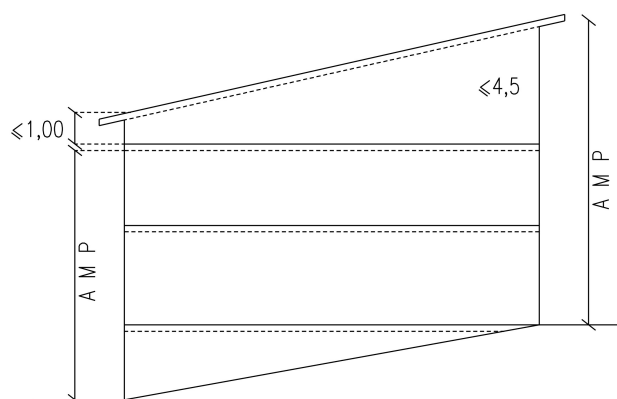
ALZADO FRONTAL TIPO



SECCIÓN TIPO



ALZADO LATERAL



ALZADO LATERAL

3º) CONSTRUCCIÓN POR ENRIBA DA ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE.

(...)

Nas plantas baixo cuberta entenderase coma superficie útil toda aquela na que se poida obter unha altura libre $\geq 1,5$ m e que sexa accesible.

4º) CUBERTAS.

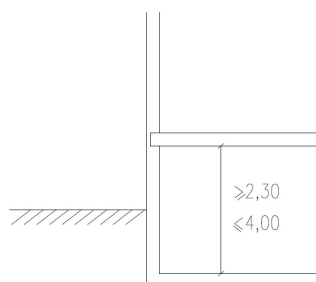
As edificacións poderán cubrirse con tellados formados por un, dous ou máis faldóns rectos, prohibíndose expresamente a creba de pendentes nos faldóns. Admítese a formación de cubertas planas.

A altura máxima da cuberta, agás que se determine outra nas Ordenanzas e Normas específicas, fíxase en 4,5 m.

A cuberta deberá inscribirse dentro das pendentes fixadas que serán: máximo de 40º.

5º) SOTOS E SEMISOTOS.

Soto: Planta da edificación, situada baixo outra planta, na que a cara inferior do forxado que forma un teito queda por debaixo do nivel da rasante en calquera punto das súas fachadas, excluindo o punto no que se sitúe o acceso cando o uso do mesmo sexa aparcamento, e sempre que o seu fronte non ocupe máis do 50% da fachada, nin máis de 6 metros, admitíndose esta excepción unicamente nunha das fachadas do edificio.



Semisoto: planta da edificación ubicada por debaixo da planta baixa, na que a distancia vertical dende a cara superior do forxado que forma o seu teito ata o nivel da rasante é igual ou inferior a 1 metro en calquera punto da súa fachada, excluindo o punto no que se sitúe o acceso cando o uso do mesmo sexa aparcamento, e sempre que o seu fronte non ocupe máis do 50% da fachada, nin máis de 6 metros, admitíndose esta excepción unicamente nunha das súas fachadas do edificio.

7º) PLANTA BAIXA.

A altura libre desta planta non será superior a 4 metros (agás nos edificios que configuren no Catálogo de Protección).

Poderá destinarse aos usos que se establezan na presente normativa.

9º) CORPOS VOADOS ABERTOS E PECHADOS.

(...)

d) A altura mínima dos corpos voados sobre da rasante do vial ou da beirarrúa se existe, será de 3 m. prohibíndose que sobresaian do plano de proxección da dita beirarrúa, invadindo a rúa.

e) Nos corpos voados pechados non se permitirá sobresaír outra volta sobre o voo con balcóns.

f) A máis dos voos sinalados, só se autorizarán saíntes se se trata de cornixas e aleiros, sempre que non excedan dos 0,80 metros.

11º) PATIOS DE PARCELA.

Os patios de parcela dimensionaranse en función das alturas máximas permitidas na zona na que se trate e das dependencias que abran ocos ás mesmas, cumprindo a tal fin o disposto na normativa de habitabilidade vixente en cada momento.

Nos patios de parcela poderase edificar no nivel de planta baixa, cando se trate de couzadas totalmente pechadas; e sempre que nesa planta non vaia haber vivenda. A medida do fondo da prolongación da planta baixa construíble na parcela non poderá exceder dos 2/3 da medida do fondo de edificación. A cuberta da planta de patio deberá ser translúcida, alomenos, en 1/2 da súa superficie, sendo preceptiva a realización nela dos necesarios ocos de ventilación. O volume así edificado será contabilizado para os cálculos de edificabilidade na súa totalidade, se é o caso.

Os paramentos dos patios aos que poidan abrir ocos os dormitorios e locais de traballo e oficinas deberán ser tratados coma fachadas exteriores.

17º) CONDICIÓN DOS LOCAIS.

Toda peza habitable terá luz e ventilación directas por medio de ocos de superficie total non inferior ao establecido pola normativa de habitabilidade vixente en cada momento.

20º) CERRAMENTOS.

1. Deberá situarse na ALIÑACIÓN oficial. Cando se abran novas vías, os propietarios dos solares que dean fronte ás mesmas terán a obriga de efectualo no prazo que

sinale o concello, contado a partires da finalización da pavimentación da rúa e encintado de beirarrúas.

2. Cando se produza o derrubo de calquera edificación, sen que se prevexa unha construción inmediata, será obrigatorio o peche do solar situándoo na ALIÑACIÓN oficial. Efectuarase no prazo que fixe o Concello, contado a partires da data de concesión da licencia de derrubo.
3. Os valados de peche das parcelas non poderán exceder a altura de 1,5 metros con materiais opacos e ata un máximo de 2,5 metros a base de peches vexetais (sebes), con enreixados ou verxas metálicas, ou con fábricas de pedra ata 2,00 metros.

21º) PROTECCIÓNS.

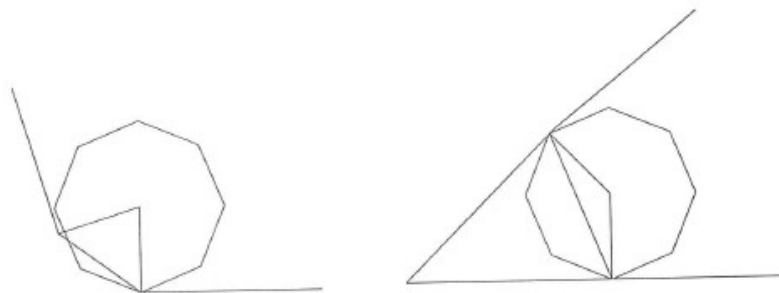
Nos balcóns, ventás, escaleiras e terrazas estarán dotadas de barandiñas ou proteccións acaídas se se supera a altura libre de 60 cm, conforme ao disposto nos preceptos legais que regulan este tipo de elementos.

27º) APARCAMENTOS OBRIGATORIOS.

1. Agás que a regulamentación específica desbote a obriga, será preceptivo establecemento de, como mínimo, o número de prazas de aparcamento consignado nas Ordenanzas de uso.
2. Entenderase por praza de aparcamento bruta unha superficie de 20 metros cadrados, incluíndo viais de acceso e servizos.
3. Entenderase por praza de aparcamento neta un espazo mínimo de 2,20 x 4,50 metros, con acceso libre suficiente. Admitirase que as prazas de aparcamento ocupen espazos descubertos dentro da parcela.

30º) CHAFRÁNS.

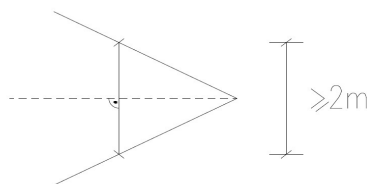
Nos solares ou parecelas en esquina, a liña de edificación exterior deixará libre o espazo suplementario definido en cada esquina pola aliñacións do viario e a corda que as une nos puntos de tanxencia dunha circunferencia de 3,5 m. de radio. Todo elo conforme ao expresado no seguinte gráfico:



chafrans

Os voos permitidos na edificación terán que observar as medidas mínimas autorizadas a todo o ancho das fachadas, incluída a achaflanada.

Os peches permitidos formarán un chafrán perpendicular á bisectriz do ángulo que forman os viais da esquina, e de 2 m como mínimo de dimensión.



31ª) EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS.

- a) As edificacións de carácter agropecuario tales como hórreos, cortes, cortellos, alpendres, adegas, garaxes, etc. poderán realizarse exentas no interior da parcela ou pegadas á edificación principal e/ou a lindeiros de parcela, sempre e cando se autoricen na correspondente Ordenanza ou Norma.
- b) As Ordenanzas e Normas de cada zona, se é o caso, establecerán a máxima porcentaxe de ocupación da parcela non ocupada pola edificación principal que pode acubillar edificacións complementarias, a superficie máxima construíble, a altura máxima a respectar e a altura máxima de cuberta en calquera dos seus puntos.
- c) Sobre das cubertas das edificacións complementarias que se apeguen á edificación principal aconséllase -sempre que sexa factible- que continúen a mesma pendente de inclinación desta última, tipoloxía totalmente estendida por toda a zona para este tipo de construcións.

3.- Modifícase o artigo 3.3.2. que queda redactado como segue:

3.3.2. BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS E URBANÍSTICAS

Estarase ó disposto na lei de accesibilidade e supresión de barreiras vixente en cada momento, e os seus Regulamentos.

4.- Modifícase o epígrafe 3 do artigo 3.3.3.1. que quedan redactado como segue:

3.3.3.1. Uso de vivenda

(...)

3.Condicións.

Todo edificio dedicado a vivenda terá que reunir, como mínimo, as condicións fixadas na normativa de habitabilidade e accesibilidade vixente en cada momento.

5.- Modifícase o epígrafe 2 e 3 do artigo 3.3.3.2. que quedan redactados como segue:

3.3.3.2. Uso industrial.

(...)

2. Clasificación.

Aos efectos da regulación do uso industrial, clasificaranse as industrias e actividades asimiladas atendendo:

- a) As molestias, efectos nocivos sobre da saúde e danos ou alteracións que poidan ocasionar no medio ambiente.
- b) Polo entorno no que estean situados.

No primeiro caso clasifícanse en catro categorías. No segundo establécense seis situación:

A) CATEGORÍAS:

1ª Categoría: actividade compatible coa vivenda no mesmo continente edificatorio.

2ª Categoría: actividade compatible coa vivenda en zonas residenciais, pero non no mesmo edificio.

3ª Categoría: actividade admitida en zonas mixtas onde xa existen implantacións industriais.

4ª Categoría: Actividade non admitida á beira da vivenda, pero si lindante con outros uso industriais ou en zonas non residencias.

Estas categorías establecéronse conforme aos seguintes criterios:

- A **primeira categoría** constituirana aquelas actividades non molestas para a vivenda que se caracterizan por formaren obradoiros ou laboratorios de carácter individual ou familiar, utilizando máquinas ou trebellos movidos á man ou por motores de pequena potencia, que non transmitan molestias ao exterior e que non produzan ruídos nin emanacións ou perigos especiais. Compréndense tamén nesta categoría os almacéns con superficie máxima de 75 m².
- A **segunda categoría** constitúena as actividades compatibles coa vivenda e que comprenden aos obradoiros ou pequenas industrias que polas súas características non molesten por desprendemento de gases, po, obras, ou dean lugar a ruídos e vibracións que poidan ser causa de molestias para o vecindario (comprende tamén os almacéns).
- As actividades correspondentes á **terceira categoría** comprenden aquelas que con ou sen adopción de medidas correctoras, son toleradas en zonas mixtas onde xa existen implantacións de uso industrial. Estarán comprendidas as pequenas industrias que produzan algunhas molestias tolerables, pero que se poden permitir segunda a súa situación verbo da vivenda, sempre que polas súas características non produzan desprendementos de gases, po, cheiros noxentos, ruídos excesivos, vibracións ou acumulación de tráfico. Comprenden tamén os almacéns coas mesmas limitacións que as fixadas para a industria. Inclúense nesta categoría os obradoiros de chapistería e pintura de automóviles e tamén os e reparación de vehículos de máis de 75 m².
- As actividades de **cuarta categoría** son as incómodas, non admitidas á beira dos edificios de vivenda pero si á beira doutros usos e industrias ou en lugares apartados onde se autorice ou non se prohiba o uso industrial. Comprende a industria lixeira, e a mediana que normalmente requiren localización en zonas afastadas -especializadas ou non- pero que en circunstancias especiais e dentro duns límites de superficie, potencia, etc., poden admitirse próximas a zonas residenciais.
- As instalacións auxiliares das industrias aquí consideradas, tales como depósitos de combustibles, depuradoras, etc., ao servizo da propiedade industrial, virán reguladas pola súa regulamentación específica, tanto estatal como autonómica.

B) SITUACIÓNS:

Situación "A".

- a) En Planta baixa con acceso a traveso de espazos comúns.

Situación “B”.

- a) En Planta baixa de edificio de vivenda con acceso directo e independente dende a vía pública.
- b) Anexo á vivenda unifamiliar.

Situación “C”.

En naves ou edificios independentes.

Situación “D”.

En edificios industriais entre medianeiras de edificios residenciais e con fachada á rúa.

Situación “E”.

Lindante a edificios residenciais pero emprazada en edificios totalmente independentes sen contacto coas edificacións residenciais.

Situación “F”.

En edificios situados en áreas afastadas dos núcleos residenciais (máis de 300 metros de calquera núcleo de poboación).

CADRO DE COMPATIBILIDADES

CATEGORÍAS	SITUACIÓNS RELATIVAS						
	A	B	C	D	E	F	
1ª	75	250					Sup.Máx. (m²)
	5	15					Pot.Máx (Kw)
	0,067	0,1666					Dens. De potencia (Kw/m²)
	25	40					Ruído (decibelios)
2ª	300	300	400				S.M.
	15	25	60				P.M.
	0,1	0,75	0,3				D.P.M.
	25	40	40				R.
3ª		120	200	500			S.M.
		30	60	120			P.M.
		0,25	0,30	0,24			D.P.M.
		25	40	50			R.
4ª					1.200	S/F	S.M.
					900	S/F	P.M.
					0,75	S/F	D.P.M.
					50	S/F	R.

3. Condicións.

- (...)
- A medición de decibelios efectuarase na parte exterior da medianeira da industria ou no exterior do domicilio do veciño máis afectado polas molestias daquela. As delimitacións ou normas que aquí se fixan para a industria, non rexen para as instalacións de acondicionamento doméstico, as cales poderán dispoñer dos elementos e potencia que precisen, debendo quedar instaladas coas adecuadas precaucións técnicas co gallo de evitar molestias ao vecindario. Entenderanse comprendidas neste grupo: as instalacións de ascensores, montacargas, calefaccións e os seus accesorios de xeradores, instalacións de acondicionamento e aire e outros semellantes.
- Os locais industriais terán por cada posto de traballo unha superficie mínima de 5 m² e/ou un volume mínimo de 15 m³.
- A iluminación e ventilación dos locais industriais poderá ser natural ou artificial. Se fose natural os ocos terán unha superficie non inferior a 1/10 da superficie en planta do local; se fose artificial, será obrigada e preceptiva a presentación do correspondente proxecto técnico das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello. Se as instalacións non se axustasen ao proxecto ou o seu funcionamento non fose correcto, o concello poderá acorda-lo peche total ou parcial do local.
- Dotaranse de aseos independentes en industrias de máis de 5 empregados, para homes e mulleres en cantidade non inferior a 1 inodoro, 1 lavabo e 1 ducha por cada 20 traballadores ou fracción.
- (...)

6.- Modifícase o epígrafe 3 do artigo 3.3.3.3. que quedan redactado como segue:

3.3.3.3. Uso comercial.

3. Condicións.

(...)

2. Os locais comerciais terán unha superficie mínima de 6 m² por cada posto de traballo e un volume mínimo de 18 m³.

3. Os locais comerciais de: 1 retrete e 1 lavabo por cada 200 m² de superficie ou fracción. A partires dos 200 m² instalaranse servizos independentes para ámbolos dous sexos. Poden quedar dispensados destes requisitos os locais menores de 150 m² sempre que a vivenda anexa permita o uso dos ditos servizos.

(...)

5. A zona destinada ao público terá unha superficie mínima de 6 m² e non poderá servir de paso a ningunha vivenda.

7. A altura libre mínima dos locais comerciais será:

- Planta de Semisoto: 2,50 m. libres.

- Planta baixa: 2,50 m. Libres.

(...)

9. A luz dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial. Se só ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/10 da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e corredores.

Esixirase a presentación de proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, ficando sometidas a revisión denantes da apertura do local e en calquera momento. No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionasen axeitadamente, en tanto non se adopten as medidas oportunas, o Concello poderá pechar total ou parcialmente o local.

Disporán das saídas de urxencia, accesos especiais para a extinción do lume, aparatos, instalacións e outros que, en cada caso, estime necesario o Concello e de conformidade coa vixente Norma Básica da Edificación de Condicións de protección contra incendios.

(...)

7.- Modifícase os seguintes epígrafes do artigo 3.3.3.4., que quedan redactados como segue:

3.3.3.4. Uso administrativo e de oficinas.

(...)

2. Clasificación.

Considéranse as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Oficinas e despachos profesionais anexas ou dentro da vivenda do titular.

Categoría 2ª: Oficinas e despachos en plantas baixas, altas ou áticos de edificios con máis do 60% da superficie total do edificio dedicado a este uso.

3. Condicións.

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

1º) Disporán de servizos hixiénicos coas proporcións mínimas seguintes: hasta 100 m² de superficie, 1 inodoro e 1 lavabo; a partires de 100 m² instalaranse servizos independentes para ámbolos dous sexos.

2º) Os locais administrativos terán unha superficie mínima de 6 m² por cada posto de traballo e un volume mínimo de 25 m³.

3º) A iluminación e ventilación dos locais administrativos poderá ser natural ou artificial. Se fose natural os ocos terán unha superficie non inferior a 1/10 da superficie en planta do local. Se fose artificial será obrigada e preceptiva a presentación do correspondente proxecto técnico das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobadas polo concello. Se as instalacións non se axustasen ao proxecto ou o seu funcionamento non fose correcto, o concello poderá acorda-lo peche total ou parcial do local.

4º) Amais das condicións anteriores rexerán aquí as fixadas para o uso comercial que sexan de aplicación, agás a dotación de apartamentos que aquí serán de 1 por cada 100 m² dedicados a este uso en 1ª categoría e 1 por cada 50 m² en edificio exclusivo.

8.- Modifícase epígrafe 2 do artigo 3.3.3.6., que queda redactado como segue:

3.3.3.6. Condicións de garaxe-aparcamento e servizos do automóbil.

(...)

2. Clasificación.

Aos efectos de aplicación destas Normas, divídense nas seguintes categorías:

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

Categoría 2ª: Garaxe-aparcamento en parcela interior, patios de couzada e espazos libres privados.

Categoría 3ª: Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo ata 30 m² sumando o total de construcións auxiliares na mesma finca, e con altura máxima 3,5 m. Considérase obra menor.

Categoría 4ª: Estación de Servicio.

Categoría 5ª: Locais de mantemento, entretemento e limpeza de automóviles e/ou maquinaria agrícola.

9.- Modifícase epígrafe 2 do artigo 3.3.3.7., que queda redactado como segue:

3.3.3.7. Uso sanitario-asistencial.

(...)

2. Clasificación.

Establécense tres categorías:

Categoría 1ª: Ambulatorios, Centros de Saúde, Residencias para poboación desprotexida, Centros de tratamentos específicos, crematorios, etc.

Categoría 2ª: Dispensarios, garderías, oficinas de asistencia social, etc.

Categoría 3ª: Asistencial residencial, vivenda de emerxencia, asistencia a persoas sen fogar, etc.

10.- Modifícase epígrafe 2 do artigo 3.3.3.8., que queda redactado como segue:

3.3.3.8. Uso educativo ou docente.

(...)

2. Clasificación.

Categoría 1ª: Establecementos con capacidade non maior de 100 prazas e con superficie igual ou menor aos 300 m² construídos.

Categoría 2ª: Establecementos con capacidade maior de 100 persoas ou con máis de 300 m² construídos.

11.- Modifícase epígrafe 2 do artigo 3.3.3.9., que queda redactado como segue:

3.3.3.9. Uso Socio-Cultural e Recreativo.

(...)

2. Clasificación.

Establécense dúas categorías:

Categoría 1ª: Establecementos con capacidade non maior de 150 persoas e con igual ou menor aos 250 m².

Categoría 2ª: Establecementos con capacidade maior de 150 persoas ou máis de 250 m².

12.- Modifícase epígrafe 2 do artigo 3.3.3.13., que queda redactado como segue:

3.3.3.13. Uso agropecuario, forestal e extractivo.

(...)

2. Clasificación.

Establécense dúas categorías:

Categoría 1ª: Espazos e construcións pequenas, (non máis de 50 m² no total de construcións non vivideiras no solar, con consideración de obra menores e limitación de altura máxima de 3,50m), anexos ou incorporados á vivenda tales como hortas, saídos, adegas, alpendres, cortes, albarizas, galiñeiros, pombais, tullas, palleiras, etc.

Categoría 2ª: O resto dos espazos agrogandeiros e forestais sen limitación de tamaño e as construcións destinadas a actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino do predio ou coa explotación dos recursos naturais.

Categoría 3ª: Areas dos chans nos que temporalmente se realizan actividades de extracción de terras, rochas, minerais e explotación de canteiras.

13.- Modifícase epígrafe 3 e 1 do artigo 3.3.4., que queda redactado como segue:

3.3.4. CONDICIÓNs TIPOLOXICAS DAS CONSTRUCIÓNs

(...)

3.3.4.2. Parámetros exteriores.

(...)

3. Fachadas.

- Aconséllase o uso da pedra da zona en calquera das súas fábricas permitíndose outros materiais tradicionais e propios da zona.
- Excepcionalmente permítese o emprego doutros materiais para o acabado (táboas de madeira, lousas de metal ou formigón, tramos metálicos prefabricados ou similares). Neste caso deberá xustificarse cumpridamente a solución técnica adoptada e a súa congruencia coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais propias da zona (en canto a textura, cor, forma, etc.).
- Prohíbese totalmente o uso de bloques prefabricados ou ladrillos para seren utilizables nos paramentos exteriores das edificacións principais, excepto si van debidamente enfoscados e pintados con cores acordes co medio rural.
- Prohíbese tamén os acabamentos brillantes ou reflectantes nos metais.

- A carpintería exterior será preferentemente de madeira pintada en todo caso con cores acordes co medio rural nas obras de restauración das vivendas cunha vellez superior aos 30 anos e cuxos paramentos exteriores en todo ou parte, sexan de pedra.

7. Cubertas de edificación.

c) A cubrición exterior será de tella de cerámica en todas as construcións principais. Excepcionalmente poderán empregarse outros materiais como cobre, zinc ou placas onduladas (de cor vermella ou alaranxada).

Para estes supostos excepcionais debe xustificarse non só o valor arquitectónico da edificación en si mesma, senón principalmente o axeitado criterio de integración volumétrica, compositivo e material da nova edificación coas do seu contorno, de modo que o emprego de materiais alternativos debe responder a unha motivación fundada na calidade arquitectónica da proposta.

Para o caso concreto das construcións auxiliares, novas e existentes, permitirase o emprego de paneis sándwich imitación tella.

14.- Modifícase epígrafe 3 do artigo 3.3.4.3., que queda redactado como segue:

3.3.4.3. Parámetros interiores.

(...)

3. Escaleiras.

- a) Poderán ser interiores e exteriores. Estas últimas só se poderán construír para o caso das vivendas unifamiliares.
- b) Poderán ter tramos rectos ou tramos rectos e curvos.
- c) As de acceso principal e uso público deberanse situar no interior.
- d) Permítese a luz e ventilación cenital á caixa de escaleiras por medio de lucernarios.
- e) No caso das vivendas plurifamiliares as escaleiras axustaranse ó previsto na lexislación de habitabilidade e accesibilidade vixente.

15.- Modifícase epígrafe 3 do artigo 3.3.4.4., para incluír apartado e), que queda redactado como segue:

3.3.4.4. Edificacións complementarias.

(...)

e) Serán consideradas como obra menor aquelas edificacións complementarias de ata 25 m2 en solo rústico e 30 m2 en núcleo, sendo os m2 a superficie total de edificacións complementarias.

16.- Modifícase o epígrafe 3.4.1.1., actualizando o referido as vías Tipo II, quedando redactado como segue:

1º) Clasificación.

(...)

VÍAS TIPO II:

Rede Secundaria:

AC-308, Aguasantas – Noia.

(...)

17.- Modifícase o epígrafe b do artigo 3.4.1.2., e inclúese o apartado d, que queda redactado como segue:

3.4.1.2. Redes de enerxía eléctrica.

(...)

c) Tendido de liñas eléctricas

Nos solos clasificados como Núcleos Rurais de Poboación (sexa cal sexa o tipo) será obrigado o soterrado das liñas de baixa tensión para todas as que se constrúan deica en diante.

18.- Modifícase o epígrafe 4 do artigo 3.4.1.3., que queda redactado como segue:

3.4.1.3. Sistema xeral de equipamentos

(...)

2. Clasificación.

Comprende os seguintes equipamentos:

- Administrativo.
- Escolar ou Docente.
- Deportivo.

- Sanitario- Asistencial.
- Socio-cultural e recreativo.
- Relixioso.
- Espectáculos.
- Residencial-móbil ou campings
- Servizos.

Nas construcións existentes admitirase de xeito excepcional o uso residencial sempre e cando se destine a vivendas suxeitas a algún réxime de protección.

4. Condicións de volume.

- Serán as mesmas que para a edificación normal situadas no entorno próximo da parcela dedicada a equipamentos, pero coa limitación adicional de non exceder os 7,00 m. de altura (agás os dous últimos dos citados na epígrafe 2) anterior – cemiterios e residencial – móbil nos que a edificación non excederá os 5 mts. de altura) nin o 60% da ocupación.
- Fíxanse os recuados a lindeiros nun mínimo de 3 m., non establecendo parcela mínima.
- A edificabilidade non poderá exceder os 0,60 m²/m².
- En casos excepcionais e por motivos razoablemente xustificados, o Concello poderá permitir maiores aproveitamentos para os equipamentos públicos, previa a tramitación dunha Modificación Puntual do P.X.O. na que xustifique a súa necesidade.
- De acordo co disposto no artigo 47.4 da LOUG, o Concello pleno poderá acordar o cambio de usos dos terreos, sen necesidade de modificar o plan, por outro dotacional público distinto.

19.- Modifícase o epígrafe 1ª do artigo 3.5., que queda redactado como segue:

3.5. DISPOSICIÓNS LEGAIS A TER EN CONTA PARA AS OBRAS DE EDIFICACIÓN E URBANIZACIÓN

1ª) Cumprírase co disposto na lei do solo de Galicia vixente en cada momento.

(...)

20.- Modifícase o epígrafe 1.4. e 1.6. do artigo 5.1.1, que queda redactado como segue:

5.1.1. DETERMINACIÓNS APLICABLES A TODOS OS NÚCLEOS RURAIS.

1.3. Planeamento de desenvolvemento.

De acordo co disposto nos artigos 70, 71, 72, 73 da LSG, nesta clase de solo poderán redactarse Plans Especiais que 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 eles e dos núcleos rurais.

1.4. Determinación dos Plans Especiais.

O ámbito do Plan Especial, abranguerá os terreos comprendidos en parte de un núcleo, un núcleo ou varios núcleos rurais completos, así como os terreos clasificados como solo rústico pertencentes a un ou varios termos municipais.

(...)

1.5. Indicadores da necesidade de redactar un Plan Especial

(...)

1.6. Formulación e tramitación dos Plans Especiais.

Os Plans Especiais poderán ser formulados polo Conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, polos municipios afectados ou por particulares.

Para a súa tramitación estarase ao disposto na lexislación vixente.

21.- Modifícase o epígrafe 3,4 e 6 do artigo 5.1.2.1, que queda redactado como segue:

5.1.2.1. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL NAS ÁREAS CENTRAIS (ZR 1)

(...)

3. Parámetros da edificación:

- Aliñacións e rasantes.

As definidas nos planos de ordenación.

- Situación da edificación.

As edificacións exentas e apareadas poderán situarse libremente na parcela. As pegadas, farano conforme se especifica máis adiante, no epígrafe: “Adosamento”.

- Parcela mínima.

Será de 300 m². Exceptuaranse desta condición: aquelas parcelas que, podendo ser edificables por cumprir o resto das condicións, se atopen entre parcelas xa edificadas e non procedan de segregacións posteriores á aprobación deste Plan Xeral.

- Ocupación máxima:

Será de 60%. Exceptuaranse deste máximo as parcelas que se atopen entre dúas xa edificadas e non procedan de segregacións posteriores á aprobación deste Plan Xeral.

- Edificabilidade:

A edificabilidade máxima será de 0,6 m²/m². No caso de que se procedese á reestruturación dunha edificación tradicional xa existente na parcela, poderase conservar a dita edificabilidade anque se supere a aquí establecida, sempre e cando non se desvirtúen os valores inherentes á vella edificacións.

Aos efectos da edificabilidade, computarán tanto a edificación principal como as complementarias.

- Altura máxima sobre rasante:

Será de dúas plantas (Planta Baixa + Planta Alta), sen que superen unha altura de 7 metros.

- Aproveitamento baixo cuberta:

Permítese, quedando prohibidos as mansardas ou bufardas.

- Altura máxima no punto máis desfavorable (AMP):

Fíxase en 7 metros.

- Recuados laterais:

As edificacións exentas ou as apareadas no seu lado libre, recuarán das lindes ou linde lateral, alomenos, 3 metros.

Esta distancia de recuado debe ser cumprida pola edificación na súa totalidade (corpos voados, aleiros, etc.). Non obstante, permitirase arrimar ás lindes laterais, sen prexuízo a terceiros, aquelas edificacións auxiliares que non acadan os 3,5 metros de altura e se sitúen exentas verbo da edificación principal, e situadas na parte posterior das parcelas.

- Adosamento:

Poderase permitir o adosamento de vivendas, sempre e cando se ampare a solicitude de licencia cun proxecto conxunto e non se exceda o número de 3.

- Fronte mínimo de parcela:

Non se fixa.

- Voos:

As edificacións poderán voar elementos permitidos sobre da ALIÑACIÓN un máximo do 10% do ancho da rúa á que dean fronte, cun fondo máximo de 0,6 metros, sempre que a vía á que dea fronte ≥ 4 mts. Cando as edificacións se sitúen recuadas sobre da ALIÑACIÓN permitirase igualmente voar sobre da planta baixa, sempre que sexa con voos lixeiros, ata un máximo de 1 metro.

- Altura máxima da cuberta:

Será de 3,60 m.

- Pendente máxima da cuberta:

Será de 40º, podendo executarse cubertas planas.

4. Outras condicións::

As construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas construtivas tradicionais e comúns do propio asentamento, expresadas con carácter xeral no Capítulo 3.3.4. da presente Normativa: “Condicións tipolóxicas das construcións”.

6. Usos

6.1. Consideracións xerais

1º) No solo de núcleos rurais permitiranse, logo da preceptiva licencia municipal e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:

(...)

d) No uso agropecuario, as construcións e instalacións situadas en solo de núcleo rural que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria, de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, así como os serradoiros de madeira, existían no momento de entrada en vigor da LOUPMRG (01/01/2003), poderán manter a súa actividade aínda que non estean amparadas nas preceptivas licenzas municipais de edificación ou actividade, sen necesidade delas.

Nestas construcións poderán permitirse, as obras de reconstrución, rehabilitación, conservación e reforma necesarias sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou de serradoiro, e adoptarán as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

As construcións e instalacións situadas en solo de núcleo rural que existían á entrada en vigor LOUPMRG, para a súa regulación, deberán aboar no concello respectivo o imposto municipal de construcións, instalacións e obras.

Así mesmo, poderá permitirse, a ampliación das construcións destinadas á explotación ou ao apoio á actividade agropecuaria, mesmo en volume independente, que cumprarán as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire ás condicións de parcela mínima edificable, recuamentos, ocupación, edificabilidade e volume máximos, distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

No caso das construcións destinadas a serradoiros tamén se permitirá a súa ampliación sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire á superficie máxima ocupada pola edificación sen superar o límite do 60% da superficie da parcela.

En todo caso, deberá manterse o estado natural do terreo, ou con plantación de arboredo ou especies vexetais, como mínimo, nun terzo da superficie da parcela.

Este mesmo réxime seralles de aplicación ás construcións amparadas na preceptiva licenza ou expediente de regulación (circular 1/2003) da LOUPMRG e destinadas a explotacións agropecuarias que existían antes da entrada en vigor da LOUPMRG.

(...)

22.- Modifícase no epígrafe 3, 4 e 5 do artigo 5.1.2.2, un parámetro que queda redactado como segue:

5.1.2.2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN ÁREAS DE EXPANSIÓN (ZR 2)

(...)

3. Parámetros da edificación:

(...)

- Pendente máxima de cuberta.

Será de 40º, con posibilidade de executar cubertas planas.

(...)

4. Condicións de uso

4.1. Consideracións xerais

(...)

d) No uso agropecuario, as construcións e instalacións situadas en solo de núcleo rural que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á

actividade agropecuaria, de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, así como os serradoiros de madeira, existían no momento de entrada en vigor da LOUPMRG (01/01/2003), poderán manter a súa actividade aínda que non estean amparadas nas preceptivas licenzas municipais de edificación ou actividade, sen necesidade delas.

Nestas construcións poderán permitirse, as obras de reconstrución, rehabilitación, conservación e reforma necesarias sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou de serradoiro, e adoptarán as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

As construcións e instalacións situadas en solo de núcleo rural que existían á entrada en vigor LOUPMRG, para a súa regulación, deberán aboar no concello respectivo o imposto municipal de construcións, instalacións e obras.

Así mesmo, poderá permitirse, a ampliación das construcións destinadas á explotación ou ao apoio á actividade agropecuaria, mesmo en volume independente, que cumpriran as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire ás condicións de parcela mínima edificable, recuamentos, ocupación, edificabilidade e volume máximos, distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

No caso das construcións destinadas a serradoiros tamén se permitirá a súa ampliación sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire á superficie máxima ocupada pola edificación sen superar o límite do 60% da superficie da parcela.

En todo caso, deberá manterse o estado natural do terreo, ou con plantación de arboredo ou especies vexetais, como mínimo, nun terzo da superficie da parcela.

Este mesmo réxime seralles de aplicación ás construcións amparadas na preceptiva licenza ou expediente de regulación (circular 1/2003) da LOUPMRG e destinadas a explotacións agropecuarias que existían antes da entrada en vigor da LOUPMRG.

(...)

4.3. Usos prohibidos

a) As **edificacións**, xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cunha **tipoloxía que non responda** ás do asentamento no que se localicen. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais que harmonicen cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do entorno.

(...)

h) **Aqueles usos** que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, **non sexan propios do asentamento rural**. Neste punto, faise excepción aos crematorios.

5. Outras condicións.

As construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas construtivas tradicionais e comúns do propio asentamento, expresadas con carácter xeral no Capítulo 3.3.4. da presente Normativa: “Condicións tipolóxicas das construcións”.

23.- Modifícase o artigo 5.1.2.3, que queda redactado como segue:

5.1.2.3. ORDENANZA, de zonas verdes e espazos libres.

(...)

2. Condición de volume e uso.

Nestas zonas dedicadas a garantir o lecer, ou as actividades lúdicas da poboación, así coma a conseguir a mellor composición estética do territorio en xeral, permitirase calquera tipo de edificación permanente, incluíndo as necesarias para o mantemento das propias zonas (invernadoiros, almacéns de utensilios de xardinería, etc.), xustificando previamente a necesidade da súa instalación na propia zona verde ou libre de uso público. Tamén se poderá autorizar, previo acordo municipal, a instalación permanente de elementos de ornato (templetes, palcos de música, emparrados, pérgolas) os complementarios ao uso das zonas verdes (escenarios de teatro ao aire libre, pistas de baile descubertas...): e espazos ou instalacións de carácter lúdico-deportivo (piscinas, pistas de patinaxe, etc.)

Poderase autorizar así mesmo, a instalación de casetas e quioscos desmontables para fins propios dos usos convencionais destas zonas, así como o amoblamento necesarios (bancos, papeleiras, fontes de auga potable, elementos para xogos de nenos, etc.), e tamén a construción de equipamentos que non comporten edificación: campos de deportes ou semellantes. Exceptúanse desta esixencia as construcións xa existentes nos parques e zonas verdes actuais, cuxa reconstrución ou rehabilitación se permite, sempre que acubille usos dotacionais de calquera tipo.

En todo caso, a superficie total ocupada con tódolos elementos e edificacións permanentes antes citados, non poderá superar o 15% da superficie total da zona en que se sitúen.

A ocupación máxima, considerando as edificacións e elementos permanentes e desmontables, non poderá superar o 25% da superficie total da zona.

Os cerramentos, cando sexan necesarios non superarán a altura de 0,50 m. con materiais opacos podendo superar este límite con elementos diáfanos ou elementos vexetais.

As zonas verdes e espazos libres de uso público deberán estar comenentemente urbanizadas, coas súas correspondentes sendas peatonais, camiños, escaleiras e acondicionamento vexetal, así como dotadas do alumado público, alcantarillado e abastecemento de auga necesarios para o seu funcionamento e conservación.

24.- Modifícase o artigo 5.1.2.4, que queda redactado como segue:

5.1.2.3. ORDENANZA de Equipamentos (ZE)

(...)

3. Usos.

O correspondente ao equipamento de que se trate.

Poderase autorizar tamén o uso sociocultural en calquera dos edificios equipamentais, de cara á mellor xestión e mantemento dos equipamentos respectivos.

Da mesma maneira no referido as escolas unitarias, ademais do uso escolar, considerarase como uso compatible o asistencial en categoría 3ª.

25.- Modifícase o epígrafe 3,4 e 6 do artigo 5.1.3.1, que queda redactado como segue:

5.1.3.1. Normas para a zona de edificación residencial nas áreas consolidadas pola edificación (NRC).

(...)

3. Parámetros da edificación:

(...)

- Liñas de peche.

A partires do eixo das vías os recuados das liñas de peche mínimo respectarán as seguintes distancias:

a) Vías do Sistema Xeral: Segundo se estableza polo titular da vía, conforme se especifica na Ordenanza Xeral para cada Tipo de vía. Para as vías da rede municipal, alomenos 7m. do eixo.

b) Resto do Viario: Alomenos, a 5 m. do eixo. Nas vías de relación e 4 m. do eixo nos do interior dos núcleos.

- Pendente máxima de cuberta.

Será de 40º, con posibilidade de executar cubertas planas.

(...)

4. Outras condicións::

As construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas construtivas tradicionais e comúns do propio asentamento, expresadas con carácter xeral no Capítulo 3.3.4. da presente Normativa: “Condicións tipolóxicas das construcións”.

6. Condicións de uso

6.1. Consideracións xerais

1º) No solo de núcleos rurais permitiranse, logo da preceptiva licencia municipal e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:

(...)

d) No uso agropecuario, as construcións e instalacións situadas en solo de núcleo rural que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria, de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, así como os serradoiros de madeira, existían no momento de entrada en vigor da LOUPMRG, poderán manter a súa actividade aínda que non estean amparadas nas preceptivas licenzas municipais de edificación ou actividade, sen necesidade delas.

Nestas construcións poderán permitirse, as obras de reconstrución, rehabilitación, conservación e reforma necesarias sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou de serradoiro, e adoptarán as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

As construcións e instalacións situadas en solo de núcleo rural que existían á entrada en vigor LOUPMRG, para a súa regulación, deberán aboar no concello respectivo o imposto municipal de construcións, instalacións e obras.

Así mesmo, poderá permitirse, a ampliación das construcións destinadas á explotación ou ao apoio á actividade agropecuaria, mesmo en volume independente, que cumpriran as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire ás condicións de parcela mínima edificable, recuamentos, ocupación,

edificabilidade e volume máximos, distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

No caso das construcións destinadas a serradoiros tamén se permitirá a súa ampliación sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire á superficie máxima ocupada pola edificación sen superar o límite do 60% da superficie da parcela.

En todo caso, deberá manterse o estado natural do terreo, ou con plantación de arboredo ou especies vexetais, como mínimo, nun terzo da superficie da parcela.

Este mesmo réxime seralles de aplicación ás construcións amparadas na preceptiva licenza ou expediente de regulación (circular 1/2003) da LOUPMRG e destinadas a explotacións agropecuarias que existían antes da entrada en vigor da LOUPMRG.

26.- Modifícase o epígrafe 3, 4 e 6 do artigo 5.1.3.2, que queda redactado como segue:

5.1.3.2 Normas para a zona de edificación residencial nas áreas non consolidadas pola edificación (NRNC)

(...)

3. Parámetros de edificación:

- Pendente máxima da cuberta.

Será do 30º, podendo executarse cubertas planas.

4. Outras condicións::

As construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas construtivas tradicionais e comúns do propio asentamento, expresadas con carácter xeral no Capítulo 3.3.4. da presente Normativa: “Condicións tipolóxicas das construcións”.

6. Usos

6.1. Consideracións xerais

(...)

d) No uso agropecuario, as construcións e instalacións situadas en solo de núcleo rural que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria, de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, así como os serradoiros de madeira, existían no momento de entrada en

vigor da LOUPMRG, poderán manter a súa actividade aínda que non estean amparadas nas preceptivas licenzas municipais de edificación ou actividade, sen necesidade delas.

Nestas construcións poderán permitirse, as obras de reconstrución, rehabilitación, conservación e reforma necesarias sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou de serradoiro, e adoptarán as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

As construcións e instalacións situadas en solo de núcleo rural que existían á entrada en vigor LOUPMRG, para a súa regulación, deberán aboar no concello respectivo o imposto municipal de construcións, instalacións e obras.

Así mesmo, poderá permitirse, a ampliación das construcións destinadas á explotación ou ao apoio á actividade agropecuaria, mesmo en volume independente, que cumprarán as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire ás condicións de parcela mínima edificable, recuamentos, ocupación e volume máximos, distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

No caso das construcións destinadas a serradoiros tamén se permitirá a súa ampliación sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire á superficie máxima ocupada pola edificación sen superar o límite do 60% da superficie da parcela.

En todo caso, deberá manterse o estado natural do terreo, ou con plantación de arboredo ou especies vexetais, como mínimo, nun terzo da superficie da parcela.

Este mesmo réxime seralles de aplicación ás construcións amparadas na preceptiva licenza e destinadas a explotacións agropecuarias que existían antes da entrada en vigor da LOUPMRG.

6.3. Usos prohibidos

a) As **edificacións**, xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cunha **tipoloxía que non responda** ás do asentamento no que se localicen. En casos xustificados pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais que harmonicen cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do entorno.

(...)

h) **Aqueles usos** que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, **non sexan propios do asentamento rural**. Neste punto, faise excepción aos crematorios.

27.- Modifícase o artigo 5.3, que queda redactado como segue:

5.3. NORMAS PARA O SOLO RÚSTICO

Para o solo rústico aplicarase o disposto na lei vixente do solo de Galicia en cada momento.

Lousame, outubro de 2019

Por Estudio Técnico Gallego, S.A.

Isidro López Yáñez

Arquitecto