

ÍNDICE XERAL DO PXOM

**DOC. I.- MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS SEUS FINS E
OBJECTIVOS, ASÍ COMO DAS SÚAS DETERMINACIÓNS**

DOC. II.- ESTUDO DO MEDIO RURAL

**DOC. III.- ANÁLISE DO MODELO DE ASENTAMENTO
POBOACIONAL**

DOC. IV.- PLANOS DE INFORMACIÓN

DOC. V.- PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOC. VI.- NORMAS URBANÍSTICAS

DOC. VII.- ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN

DOC. VIII.- ESTUDO ECONÓMICO

**DOC. IX.- CATÁLOGO DE ELEMENTOS A PROTEXER OU
RECUPERAR**

**DOC. X.- INFORME DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E
MEMORIA AMBIENTAL**

**DOC. XI.- INFORME OU MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE
ECONÓMICA**

ÍNDICE DE NORMATIVA

CAPÍTULO I .- NÚCLEO URBANO DE GONDOMAR.....	4
Sección 1ª .- Solo urbano consolidado.....	4
Subsección 1ª .- Disposicións xerais.....	4
Art 1 .- Ámbito de aplicación.....	4
Art 2 .- Edificacións e usos existentes.....	4
Art 3 .- Ordenanzas de aplicación.....	4
Subsección 2ª .- Ordenanza 1 (O-1) Casco Antigo.....	6
Art 5 .- Ámbito de aplicación e características.....	6
Art 6 .- Normas de protección.....	6
Art 7 .- Niveis de protección.....	7
Art 8 .- Nivel I- Edificios catalogados.....	7
Art 9 .- Nivel II- Edificios non catalogados.....	8
Art 10 .- Obras de nova planta.....	8
Art 11 .- Condicións de uso.....	9
Art 12 .- Condicións estéticas.....	9
Subsección 3ª .- Ordenanza 2 (O-2).- Residencial en Quinteiro Pechado.....	12
Art 13 .- Disposicións xerais.....	12
Art 14 .- Condicións de edificación.....	12
Art 15 .- Condicións de uso.....	14
Subsección 4ª .- Ordenanza 3 (O-3) Residencial en Bloque Aberto.....	16
Art 16 .- Disposicións xerais.....	16
Art 17 .- Condicións de edificación.....	16
Art 18 .- Condicións de uso.....	17
Subsección 5ª .- Ordenanza 4 (O-4) Residencial Unifamiliar.....	19
Art 19 .- Disposicións xerais.....	19
Art 20 .- Condicións de edificación.....	19
Art 21 .- Condicións de uso.....	21
Subsección 6ª .- Ordenanza 5 (O-5) Uso Terciario e Industria Escaparate.....	23
Art 22 .- Disposicións xerais.....	23
Art 23 .- Condicións de edificación.....	23
Art 24 .- Condicións de uso.....	23
TITULO II .- NORMAS PARTICULARES DO SOLO DOS NÚCLEOS RURAIS.....	24
CAPÍTULO I .- Ámbito de Aplicación e Clasificación.....	24
Art 25 .- Ámbito de aplicación.....	24
Art 26 .- Tipos básicos de núcleos rurais.....	24
CAPÍTULO II .- Actuacións nos Núcleos Rurais.....	24
Art 27 .- Actuacións permitidas.....	24
Art 28 .- Obras de derribo e demolición.....	25
Art 29 .- Actuacións incompatibles.....	25
CAPÍTULO III .- Condicións de Edificación, Uso e Infraestruturas.....	26
Sección 1ª .- Condicións de edificación.....	26
Subsección 1ª .- Núcleo Rural Tradicional.....	26
Art 30 .- Ámbito de aplicación.....	26
Art 31 .- Tipoloxía das edificacións.....	26
Art 32 .- Condicións de parcela.....	27

Art 33 .- Condicións de posición.....	27
Art 34 .- Condicións de volume	27
Art 35 .- Condicións de estética e edificios catalogados.....	29
Art 36 .- Edificacións auxiliares e invernadoiros	29
Subsección 2ª .- Normas Particulares do Núcleo Rural Común.....	30
Art 37 .- Ámbito de aplicación	30
Art 38 .- Tipoloxía das edificacións	30
Art 39 .- Condicións de parcela.....	30
Art 40 .- Condicións de posición.....	30
Art 41 .- Condicións de volume	31
Art 42 .- Condicións de estética e edificios catalogados.....	32
Art 43 .- Edificacións auxiliares e invernadoiros	32
Sección 2ª .- Condicións de Uso	33
Art 44 .- Usos característicos, complementarios e compatibles	33
Sección 3ª .- Condicións de Infraestrutura	34
Art 45 .- Infraestruturas viarias e de servizos	34
Art 46 .- Patrimonio Cultural.....	34
TITULO III .- NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANIZABLE	36
Art 47 .- Ámbito de aplicación e categorías do solo urbanizable	36
Art 48 .- Solo urbanizable delimitado ou inmediato	36

CAPÍTULO I.- NÚCLEO URBANO DE GONDOMAR

Sección 1ª.- Solo urbano consolidado

Subsección 1ª.- Disposicións xerais

Art 1.- Ámbito de aplicación

As Ordenanzas e Normas contidas neste CAPÍTULO, serán de aplicación aos ámbitos de SOLO URBANO CONSOLIDADO do núcleo urbano de Gondomar, grafitados nos planos de ordenación coa súa denominación correspondente.

Art 2.- Edificacións e usos existentes

1. Con carácter xeral o PXOM respecta as edificacións e usos existentes, comprendidos nos ámbitos das zonas de ordenanza que proceden do desenvolvemento urbano histórico, suxeito ás determinacións dos planeamentos urbanísticos precedentes, sempre que ditas edificacións cumpran as seguintes condicións:
 - a) Conten con licenza municipal.
 - b) No se atopen afectadas por dotacións públicas.
 - c) No estean suxeitas a expedientes de reposición á legalidade.
2. Nas edificacións existentes que cumpran coas condicións citadas no apartado 1 anterior, se permiten todas aquelas obras que teñan por obxecto a adaptación das condicións de edificación e uso actuais ás condicións establecidas na ordenanza correspondente de aplicación.
3. A substitución das edificacións existentes suporá a total adecuación das novas edificacións ás condicións de edificación, uso e estéticas establecidas na correspondente zona de ordenanza establecida polo PXOM.

Art 3.- Ordenanzas de aplicación

1. A regulación das zonas de solo urbano consolidado, se realiza mediante a aplicación das ordenanzas reguladoras contidas no cadro seguinte.
2. Estas ordenanzas serán de aplicación ás obras de nova planta, ás obras nos edificios existentes que teñan como finalidade adecuarse ás condicións establecidas nas correspondentes ordenanzas de aplicación e ás obras de substitución dos edificios existentes.

ZONAS E ORDENANZAS

ZONA	DENOMINACIÓN DE ORDENANZA	Nº DE ORDENANZA
1	CASCO ANTIGO	O-1
2	RESIDENCIAL EN QUINTEIRO PECHADA	O-2
3	RESIDENCIAL EN BLOQUE ABERTO	O-3
4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	O-4
5	TERCIARIO E INDUSTRIA ESCAPARATE	O-5
6	ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES	O-6
7	EQUIPAMENTOS	O-7
8	PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO E ETNOGRÁFICO	O-8
9	VIARIO	O-9
10	APARCADOIRO	O-10

Subsección 2ª.- Ordenanza 1 (O-1) Casco Antigo

Art 5.- Ámbito de aplicación e características

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza será de aplicación no ámbito do casco antigo do núcleo urbano de GONDOMAR, delimitado nos Planos de Ordenación coa denominación (O-1).

2. CARACTERÍSTICAS DO ÁMBITO

- a) O casco antigo se corresponde fundamentalmente coa rúa Eduardo Igrexas na que se asentan as edificacións máis representativas do carácter da vila.
- b) O ámbito está practicamente consolidado con edificios residenciais de baixo e planta e baixo e dos plantas.

3. OBXECTIVOS

- a) Conservación de fachadas e cubertas, así como de aqueles elementos máis significativos da arquitectura.
- b) Manter a estrutura urbana e arquitectónica do conxunto. No se permitirán modificacións de aliñacións, parcelamentos nin agregacións de inmobles, salvo que contribúan á conservación xeral do carácter do conxunto.
- c) Catalogar os edificios.
- d) So se autorizarán aqueles rótulos que anuncien servizos públicos, os de sinalización e comerciais, que serán harmónicos co conxunto, quedando prohibidos calquera outro tipo de anuncios ou rótulos publicitarios.
- e) Mellorar as condicións de habitabilidade nas actuacións nos edificios, de acordo coas NHV-2010.

Art 6.- Normas de protección

1. AUTORIZACIÓNS PREVIAS

A concesión de licenzas ou a execución das xa outorgadas precisarán informe previo e vinculante da Consellería de Cultura.

2. NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN

- a) A efectos de conseguir unha adecuada protección do ámbito, o PXOM establece dos niveis de protección que alcanzan a tódolos edificios existentes, definindo un réxime de obras permitidas nas edificacións existentes, así como as condicións ás que deben suxeitarse as novas edificacións que puideran construírse, nos casos permitidos, por aplicación desta ordenanza.
- b) Con carácter xeral non se admitirán modificacións nas aliñacións e rasantes existentes,

parcelamentos nin agregacións e, en xeral, cambios que afecten a harmonía do conxunto.

c) Tamén serán de aplicación as NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL.

Art 7.- Niveis de protección

1. Se establecen dos niveis de protección, que diferencian os edificios do casco antigo catalogados dos demais edificios existentes neste ámbito.
2. Os niveis de protección establecidos son os seguintes:
 - a) NIVEL I.- EDIFICIOS CATALOGADOS
 - b) NIVEL II.- EDIFICIOS NON CATALOGADOS

Art 8.- Nivel I- Edificios catalogados

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se inclúen neste nivel de protección os edificios do casco antigo catalogados no presente PXOM.

2. NORMAS DE PROTECCIÓN

A os edificios comprendidos neste nivel de protección les será de aplicación o grao de protección e as condicións establecidas na ficha correspondente do catalogalo, así como as condicións establecidas nos apartados seguintes:

3. OBRAS NOS EDIFICIOS

- a) No se admite a alteración da superficie de ocupación das construcións tradicionais.
- b) A altura máxima dos edificios grafiase nos planos de ordenación e é a establecida para a manzá na que se encontra o edificio catalogado.

4. ACABADOS E MATERIAIS DE FACHADA.

- a) Os materiais, o seu tratamento, disposición, textura, cor, etc, serán os predominantes no conxunto no que se sitúe a edificación.
- b) Os acabados serán lisos ou de textura de gran fino e cores elixidos de entre os empregados tradicionalmente, excluándose os de textura e revocos rugosos.
- c) Prohíbese a utilización, en peches exteriores, de azulexos, gresetes ou cerámicas. Non se admitirán despeces simulando sillería, nin debuxos xeométricos.

5. CARPINTERÍA EXTERIOR DE OCOS DE FACHADA

- a) Poderase utilizar tanto a madeira pintada como a perfilaría metálica lacada ou esmaltada. Prohíbese as carpinterías de aluminio anodizado tanto na súa cor natural como en tons bronceados.

- b) As cores das carpinterías elixíranse de entre as cores utilizadas tradicionalmente

Art 9.- Nivel II- Edificios non catalogados

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se inclúen neste nivel os demais edificios existentes no casco antigo que carecen de valor arquitectónico.

2. NORMAS DE PROTECCIÓN

Nos edificios comprendidos neste nivel de protección, serán de aplicación as disposicións contidas para a protección “ambiental”, así como o disposto nas NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL, en aquilo que fose de aplicación.

Art 10.- Obras de nova planta

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Unicamente poderán autorizarse obras de nova planta, cando se trate de colmatar solares baleiros, ou substituír edificios existentes, nos casos permitidos por aplicación desta ordenanza. As novas edificacións cumprirán as condicións establecidas nos apartados seguintes.

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES.

- a) Mantéñense as aliñacións e rasantes actuais, que terán a consideración de aliñacións oficiais. Salvo lo reaxustes, no seu caso, grafitados nos planos de ordenación.
- b) A liña de edificación exterior coincidirá coa aliñación oficial.
- c) A liña de edificación interior se equipará á das edificacións tradicionais lindantes. En este sentido a aliñación interior deberá equipararse coas das edificacións tradicionais entremedianeiras e as da rúa. No se empregarán como base as aliñacións dos novos edificios nin dos novos engadidos.
- d) Admítense as prolongacións de baixos cando existan nas edificacións lindantes tradicionais, equiparando a súa profundidade ás das existentes.

3. OCUPACIÓN E CONDICIÓNS DE PARCELA.

- a) A ocupación da parcela virá definida polas aliñacións exteriores e pola liña de edificación interior definida no apartado anterior relativo a “aliñacións e rasantes.
- b) Con carácter xeral se manterá a estrutura parcelaria actual. No obstante se admite a agregación de parcelas lindantes e en número máximo de dos, cando algunha de elas conte con un fronte igual ou inferior a 4 metros, ou cando tendo fronte superior, a superficie non alcance os 40m².
- c) En estes casos a composición da fachada resultante deberá harmonizar coas dimensións predominantes dos frontes das fachadas que compoñen a rúa en que se sitúe o edificio.

4. ALTURAS DE EDIFICACIÓN

- a) A altura obrigatoria de cornixa, medida en número de plantas (incluída a planta baixa), se grafía nos Planos de Ordenación.
- b) Por encima da altura máxima de cornixa se permitirán os aproveitamentos baixo cuberta que computarán edificabilidade.

5. VOOS

- a) Con carácter xeral unicamente se autorizan os voos correspondentes a cornixas e aleiros.
- b) Poderán autorizarse voos, que poderán ser corpos pechados en plantas superiores á segunda (incluído o baixo), cando se xustifique a súa existencia na rúa en que se sitúe a nova edificación.

6. SOTOS E SEMISOTOS

Se autorizan sotos e semisotos, cando se xustifique a súa existencia na rúa en que se sitúe a nova edificación.

Art 11.- Condicións de uso

1. USO CARACTERÍSTICO

Residencial

2. USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS

- a) RESIDENCIAL: Categorías: C-1ª e C-2ª.
- b) INDUSTRIAL: Categorías: C-1ª.
- c) COMERCIAL: Categorías: C-1ª.
- d) OFICINAS: Categorías: C-1ª e C-2ª.
- e) HOSTALEIRO: Categorías: C-1ª (bares, cafeterías, restaurantes).
- f) EQUIPAMENTOS: Docente (C-1ª), Sanitario-asistencial (C-3ª), Sociocultural (C-1ª), Relixioso (C-1ª), Administrativo (C-1ª e C-2ª).
- g) ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES
- h) GARAXE-APARCADOIRO: C-1ª, C-2ª, C-3ª e C-4ª

3. USOS PROHIBIDOS

Tódolos demais.

Art 12.- Condicións estéticas

1. CONDICIÓN XERAIS

Como Norma xeral as novas construcións e as modificacións das existentes deberán responder no seu deseño e composición ás características dominantes do ambiente en que teñan que emprazarse. A tal fin se porá especial coidado en harmonizar sistemas de cubertas, cornixas, posición de forxados, ritmos, dimensións de ocos e macizos, composición, materiais, cor e detalles construtivos, recomendándose como norma xeral a maior sinxeleza.

2. FACHADAS.

- a) As solucións de ritmos e proporción entre ocos e macizos na composición das fachadas, deberán adecuarse ás características tipolóxicas das edificacións e do contorno.
- b) As fachadas laterais vistas e as posteriores se tratarán con condicións de composición e materiais en coherencia cos da fachada principal.

3. ACABADOS E MATERIAIS DE FACHADA.

- a) Os materiais, o seu tratamento, disposición, textura, cor, etc, serán os predominantes no conxunto onde se sitúe a edificación.
- b) Os acabados serán lisos ou de textura de gran fino, excluíndose acabados de gran groso. Como material de fachada predominará a pedra sobre calquera outro acabado
- c) Prohíbese a utilización, en peches exteriores de azulexos, gresetes ou cerámicas, a excepción da conservación de aqueles exemplos existentes que xa formen parte da imaxe do lugar. Non se admitirán despieces simulando sillería, nin debuxos xeométricos a excepción de aqueles exemplos que xa existan.

4. OCOS DE FACHADA

- a) Os ocos de fachada serán verticais de tipo fiestra ou porta balcaneira.
- b) A composición da planta baixa seguirá a modulación de ocos das plantas superiores. Exceptúanse as portas de garaxe, cando se autoricen, se ben a súa liña de lintel deberá coincidir horizontalmente coa dos restantes ocos de planta baixa.

5. ALEIROS, CORNIXAS, E VOOS

- a) Os voos, cornixas, aleiros, molduras, etc., corresponderanse no posible cos existentes nos edificios lindantes.
- b) Os voos permitidos serán preferentemente os de balcóns ou galerías de estrutura lixeira, independentes do muro de fachada. As galerías se reservarán para as dos plantas altas e disporán dunha superficie acristalada non inferior ao 70 % da superficie dos seus paramentos.

6. CUBERTAS

Utilizarase a tella cerámica como material de cubrición.

7. ADICIÓN DE PLANTAS

Para completar a altura máxima permitida, as adicións de plantas cumprirán as seguintes condicións:

- a) En ausencia de cornixas de referencia, as adicións de planta terán que gardar proporción coas plantas xa existentes.
- b) Como norma xeral manteráanse na planta engadida os eixos compositivos de ocios da fachada orixinal.
- c) Respetaranse as características esenciais do inmovible e non poderán realizarse adicións miméticas que falseen a súa autenticidade histórica.
- d) Deberá de analizarse o tipo de edificación e conservar a composición da fachada naqueles exemplos singulares.
- e) Non se permiten bufardas nas obras de nova planta, unicamente na conservación e recuperación das existentes.

Subsección 3ª.- Ordenanza 2 (O-2).- Residencial en Quinteiro Pechado

Art 13.- Disposicións xerais

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza será de aplicación nas zonas do núcleo de GONDOMAR, grafitadas nos Planos de Ordenación, coa denominación O-2.

2. CARACTERÍSTICAS E OBXECTIVOS

- a) As zonas de aplicación desta ordenanza están constituídas por edificación entre medianeiras formando quinteiros pechadas con ou sen patio de quinteiro (quinteiro compacta), así como por edificación entre medianeiras de desenvolvemento liñar.
- b) En estas zonas o PXOM prevé completar a ordenación mediante tipoloxía de edificación entre medianeiras, de acordo coas variantes citadas.

3. USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICOS

Se establece como uso característico o residencial e como tipoloxía edificatoria a edificación entre medianeiras.

4. GRADOS DE ORDENANZA.

De acordo coas características da edificación existente nos ámbitos de aplicación desta ordenanza, o PXOM establece os seguintes graos de ordenanza:

- a) O-2.1.- Edificación entre medianeiras formando quinteiros pechadas compactas sen patio de quinteiro.
- b) O-2.2.- Edificación entre medianeiras formando quinteiros pechadas con patio de quinteiro.
- c) O-2.3.- Edificación entre medianeiras de desenvolvemento liñar.

Art 14.- Condicións de edificación

1. PARCELA MÍNIMA

- a) A parcela mínima será aquela que sexa capaz de permitir a edificación dunha vivenda de superficie mínima e que cumpra coas condicións establecidas nas NHV-2010.
- b) A efectos de parcelamentos, reparcelamentos e segregacións, as parcelas mínimas resultantes deberán ter unha superficie igual ou maior de 100m² e unha dimensión mínima de fachada a rúa de 8 m. liñares.

2. REGULARIZACIÓN DE LINDEIROS

En parcelas contiguas libres de edificación, se procederá á regularización de lindeiros de parcela, cando o ángulo formado entre a aliñación oficial e calquera dos lindeiros laterais da

parcela sexa inferior a 70º ou superior a 110º sexaseximais.

3. ALIÑACIÓNS

As aliñacións oficiais gráfase nos Planos de Ordenación.

4. LIÑA DE EDIFICACIÓN EXTERIOR

- a) A liña de edificación exterior coincidirá coas aliñacións oficiais exteriores grafitadas nos Planos de Ordenación.
- b) Nas parcelas en esquina se procederá á formación de chafráns..
- c) Nos contornos dos elementos catalogados ou os lugares con afeccións visuais relacionadas non se permiten os chafráns.
- d) Permítese recuados para a formación de soportais. Nas zonas onde existan soportais, como consecuencia do seu desenvolvemento histórico ou por aplicación de ordenanzas específicas anteriores, para conseguir o seu consolidación as edificacións manterán os soportais coa profundidade, altura, ritmo de columnas e estilo dos existentes, mantendo a uniformidade.

5. LIÑA DE EDIFICACIÓN INTERIOR EN PLANTAS DE PISO

- a) En graos (O-2.2 e O-2.3), a liña de edificación interior nas plantas de piso, se define polo fondo edificable grafitado nos Planos de Ordenación.
- b) O grao (O-2.1) por carecer de patio de quinteiro, non se grafa a liña de edificación interior en plantas de piso, sendo susceptible de ocupación o 100 % da superficie da parcela.
- c) No grao (O-2.2), o patio de quinteiro formado polo trazado das liñas de edificación interior en planta piso..

6. LIÑA DE EDIFICACIÓN INTERIOR EN PLANTA BAIXA

- a) As liñas de edificación interior en plantas baixas, gráfase nos Planos de Ordenación.
- b) No caso de que a ordenanza non permita prolongar a planta baixa ao interior do patio de quinteiro, a liña de edificación interior en planta baixa coincidirá coa das plantas piso.
- c) En caso de que se permita a prolongación da planta baixa, nos planos de ordenación se grafa a profundidade máxima de dita prolongación.

7. FONDO EDIFICABLE

- a) Nos graos O-2.2 e O-2.3 os fondos máximos edificables permitidos en plantas altas, gráfase nos Planos de Ordenación. O fondo mínimo será aquel que permita a edificación dunha vivenda de superficie mínima, tal e como se define nas NHV-2010.
- b) No grao O-2.1 non se establece profundidade máxima edificable, sendo susceptible de ocuparse a totalidade da parcela. No obstante cando se trate de parcelas lindantes con frontes a rúas

opostas e algunha de elas careza do fondo edificable necesario para o uso de vivenda, será necesario acordo entre lindantes para evitar a formación de parcelas non edificables.

8. ALTURA OBRIGATORIA DE CORNIXA

- a) A altura obrigatoria de cornixa, medida en número de plantas (incluída a planta baixa), se grafía nos Planos de Ordenación.
- b) Nos contornos dos elementos catalogados ou nos lugares con afeccións visuais relacionadas, a altura máxima das cornixas se establecerán en relación coas construcións tradicionais existentes, limitando as alturas máximas en coherencia cos elementos a protexer. Para calquera edificación deberanse de diferenciar as formas tradicionais de cornixa coas introducidas posteriormente, valorando en función do elemento a protexer que modelo se debe de seguir ou propoñer novos modelos coherentes cos existentes, segundo o caso.

9. SALIENTES E VOOS

Permítese.

10. SOTOS E SEMISOTOS

Se autorizan sotos e semisotos.

11. APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA

- a) Permítense os aproveitamentos baixo cuberta, non computando edificabilidade os rochos, cuartos técnicos e ascensores, nin outros usos non vivideiros.
- b) Non se permiten bufardas en obras de nova planta. Permítese unicamente o mantemento das bufardas existentes tradicionalmente, nas mesmas condicións volumétricas e construtivas.

12. ENTREPLANTAS

No se permiten

13. OUTRAS CONDICIÓNS

No caso de que polas características ou servidumes da edificación lindante, ou por tratarse de parcelas lindantes con outras correspondentes a outra ordenanza ou de uso dotacional non fora posible o apego, a nova edificación separarase dos lindeiros afectados un mínimo de 3 metros, debéndose tratar os paramentos como fachadas, polo propietario da nova edificación.

Art 15.- Condicións de uso

1. USO CARACTERÍSTICO

Residencial

2. USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS

- a) RESIDENCIAL: Categorías: C-2ª.

- b) INDUSTRIAL: Categorías: C-1ª.
- c) COMERCIAL: Categorías: C-1ª, C-2ª e C-3ª.
- d) OFICINAS: Categorías: C-1ª, C-2ª e C-3.
- e) HOTELEIRO: Categorías: : C-1ª, C-2ª e C-3.
- f) HOSTALEIRO: Categorías: : C-1ª, C-2ª e C-3.
- g) EQUIPAMENTOS: Docente (C-1ª e C-2ª), Sanitario-asistencial (C-1ª, C-2ª, C-3ª e C-4ª), Sociocultural (C-1ª, C-2ª e C-3), Deportivo (C-1ª e C-2ª) Religioso (C-1ª e C-2), Administrativo (C-1ª e C-2ª), Comercial (C-1ª), Funerario (C-1 e C-2).
- h) ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES
- i) GARAXE-APARCADOIRO: C-2ª, C-3ª e C-4ª

3. USOS PROHIBIDOS

Tódolos demais

4. CONDICIÓN DOS ESPAZOS LIBRES PRIVADOS DE BORDE

Os espazos libres de parcela, situados nos bordes urbanos, lindantes con solo rústico, grafitados nos planos de ordenación, cumprirán as seguintes condicións:

- a) Terán unha profundidade mínima de 3 metros para permitir a apertura de luces, salvo que nos planos de ordenación se grafe un ancho maior, en cuxo caso, haberá de respectarse este último.
- b) En estes espazos se prohíbe todo tipo de construcións, así como as prolongacións de planta baixa. Permítese instalacións deportivas ao aire libre, piscinas, así como instalacións diáfanas, como ceadores, pérgolas, etc.

Subsección 4ª.- Ordenanza 3 (O-3) Residencial en Bloque Aberto

Art 16.- Disposicións xerais

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

A presente ordenanza será de aplicación nas zonas de solo urbano do núcleo de GONDOMAR, grafitadas nos Planos de Ordenación coa denominación (O-3).

2. CARACTERÍSTICAS E OBXECTIVOS

Esta ordenanza tamén será de aplicación nos ámbitos de chan urbano non consolidado para os que a PXOM establece a ordenación detallada (baseada na tipoloxía de bloque aberto) que procede do desenvolvemento de estudos de detalle aprobados definitivamente.

3. USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICOS

Nas zonas de aplicación desta ordenanza se establece como uso característico o residencial e como tipoloxía edificatoria, a tipoloxía en bloque aberto, con espazos libres e/ou zonas verdes rodeando os edificios.

Art 17.- Condicións de edificación

1. PARCELA MÍNIMA

Se establece unha parcela mínima de 1.000m², con fronte mínima a vía pública de 20m, salvo imposibilidade física de anexión de parcelas lindantes por encontrarse edificadas. En ningún caso poderán quedar parcelas lindantes inedificables.

2. ALIÑACIÓNS

As aliñacións oficiais gráfase nos Planos de Ordenación e no seu defecto estableceranse mediante o desenvolvemento dos correspondentes Plans Especiais de Reforma Interior (PERI).

3. LIÑAS DE EDIFICACIÓN EXTERIORES E INTERIORES

As liñas de edificación exteriores e interiores gráfase nos planos de ordenación, e no seu defecto serán establecidas polo correspondente PERI, de acordo cos parámetros establecidos no apartado seguinte.

4. POSICIÓN DA EDIFICACIÓN

A posición das edificacións se grafitan nos planos de ordenación, e no seu defecto se localizarán no interior do área de movemento definida polos recuados mínimos seguintes:

- a) A aliñación principal: 5 metros.
- b) A os lindeiros laterais e posterior: 5 metros.

5. SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES

Se establecen nos planos de ordenación, e no seu defecto a separación entre bloques non será inferior á altura do edificio máis alto.

6. EDIFICABILIDADE

Se establece unha edificabilidade de 0,7 m²/ m² sobre parcela bruta.

7. ALTURA OBRIGATORIA DE CORNIXA

- a) A altura obrigatoria de cornixa, medida en número de plantas (incluída a planta baixa), se grafía nos Planos de Ordenación.
- b) Nos contornos dos elementos catalogados ou nos lugares con afeccións visuais relacionadas, a altura máxima das cornixas se establecerán en relación coas construcións tradicionais existentes, limitando as alturas máximas en coherencia cos elementos a protexer. Para calquera edificación deberanse de diferenciar as formas tradicionais de cornixa coas introducidas posteriormente, valorando en función do elemento a protexer que modelo se debe de seguir ou propoñer novos modelos coherentes cos existentes, segundo o caso.

8. SALIENTES E VOOS

Permítense.

9. SOTOS E SEMISOTOS

Se autorizan sotos e semisotos.

10. APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA

- a) Permítense os aproveitamentos baixo cuberta, computando sempre edificabilidade.
- b) Non se permiten bufardas en obras de nova planta. Permítese unicamente o mantemento das bufardas existentes tradicionalmente, nas mesmas condicións volumétricas e construtivas.

11. PECHES DE PARCELA

Permítense os peches de parcelas.

12. ESPAZO LIBRE DE PARCELA

Os espazos non ocupados pola edificación dentro da parcela deberán axardinarse e arborarse. Permítense piscinas e instalacións deportivo-recreativas.

Art 18.- Condicións de uso

1. USO CARACTERÍSTICO

Residencial

2. USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS

- a) RESIDENCIAL: Categorias: C-2^a.

- b) INDUSTRIAL: Categorías: C-1ª.
- c) COMERCIAL: Categorías: C-1ª, C-2ª e C-3ª.
- d) OFICINAS: Categorías: C-1ª, C-2ª e C-3.
- e) HOTELEIRO: Categorías: : C-1ª, C-2ª e C-3.
- f) HOSTALEIRO: Categorías: : C-1ª, C-2ª e C-3.
- g) EQUIPAMENTOS: Docente (C-1ª e C-2ª), Sanitario-asistencial (C-1ª, C-3ª e C-4ª), Sociocultural (C-1ª, C-2ª e C-3), Deportivo (C-1ª e C-2ª) e Administrativo (C-1ª e C-2ª).
- h) ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES
- i) GARAXE-APARCADOIRO: C-2ª, C-3ª e C-4ª

3. USOS PROHIBIDOS

Tódolos demais

Subsección 5ª.- Ordenanza 4 (O-4) Residencial Unifamiliar

Art 19.- Disposicións xerais

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza será de aplicación nas zonas de solo urbano do núcleo de GONDOMAR, grafitadas nos Planos de Ordenación coa denominación (O-4).

2. CARACTERÍSTICAS E OBXECTIVOS

As zonas de aplicación desta ordenanza están constituídas, en xeral, por vivendas unifamiliares unifamiliares exentas e apegadas a uno ou aos dos lindeiros de parcela. Ademán o parceiro está constituído por diversidade de tamaños de parcela e con frontes de parcela de diferente anchura. Por todo iso o PXOM trata de ordenar estes ámbitos mediante tipoloxía unifamiliar nas súas variantes exenta, apegada e/ou aparellada coa finalidade de ocultar as medianeiras vistas existentes ou a formación de novas medianeiras.

3. USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICOS

O uso característico é o residencial e a tipoloxía edificatoria é a de vivenda unifamiliar nas súas variantes exenta, apegada e aparellada.

Art 20.- Condicións de edificación

1. TIPOLOXÍA.

Permítese a tipoloxía apegada, aparellada e/ou exenta, establecéndose tres graos en función das características das edificacións lindantes:

- a) Grado 4.1: Cando existen vivendas unifamiliares con medianeiras cegas
- b) Grado 4.2: Cando existen vivendas unifamiliares cunha sola medianeira cega.
- c) Grado 4.3: Cando existen vivendas unifamiliares exentas.

2. CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN

- a) Cando a edificación existente presente unha medianeira cega (Grado 4.2), será obrigatorio o apego da nova edificación a dita medianeira. Si a particularidade citada se dese en ambos lindes de parcela (Grado 4.1), a nova edificación levantarase entre as dúas medianeiras, sempre que a parcela teña unha anchura igual ou inferior a 11 metros. En caso de superar dita dimensión presentarase estudo de detalle de ordenación dos volumes resultantes.
- b) Tamén se permitirá a tipoloxía apegada cando as novas edificacións respondan a proxecto conxunto.
- c) Nos demais casos, a tipoloxía da nova edificación será exenta (Grado 4.3).

3. PARCELA MÍNIMA

- a) Nos tres graos considerase parcela mínima edificable a catastral existente que cumpra as condicións de vivenda de superficie mínima, de acordo coas condicións establecidas nas NHV-2010.
- b) A efectos de parcelamentos, reparcelamentos e segregacións, as parcelas resultantes deberán cumprir as condicións sinaladas en cadro adxunto:

Grados	Parcela mínima (m ²)	Fronte mínimo (m)	Diámetro mínimo inscribible (m)
Grado 1	180	6,00	6,00
Grado 2	300	9,00	9,00
Grado 3	500	15,00	15,00

4. ALIÑACIÓNS

As aliñacións oficiais gráfase nos Planos de Ordenación.

5. RECUADO FRONTAL

- a) Nos graos 4.1 e 4.2: 3 metros, excepto casos de apeamento obrigatorio a edificacións existentes non recuadas respecto á aliñación oficial e que non estean fora de aliñación, en cuxo caso a nova edificación non gardará recuado.
- b) No grao 3: A liña de edificación exterior se recuará 3 metros respecto á aliñación oficial.

6. RECUADO A LINDEIROS

- a) Grado 4.1: 3 metros, como mínimo, ao lindeiro posterior.
- b) Grado 4.2: 3 metros, como mínimo, ao lindeiro lateral libre e ao posterior.
- c) Grado 4.3: 3 metros, como mínimo ,aos lindeiros laterais e ao posterior.

7. OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA

- a) Grado 4.1: 50 %
- b) Grado 4.2: 40 %
- c) Grado 4.3: 35 %

8. EDIFICABILIDADE MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA

- a) Grado 4.1: 1,20m²/ m².

- b) Grado 4.2: $0,90\text{m}^2/\text{m}^2$.
- c) Grado 4.3: $0,60\text{m}^2/\text{m}^2$.
- d) No índice de edificabilidade fixado, se inclúe a edificabilidade correspondente ao aproveitamento baixo cuberta.

9. ALTURA MÁXIMA DE CORNIXA

- a) A altura máxima de cornixa para os tres graos será de 7 metros equivalente a baixo e planta.

10. ELEMENTOS SALIENTES E VOOS

Permítense salientes e voos.

11. SOTOS E SEMISOTOS

Se autorizan sotos e semisotos. A ocupación do soto non poderá superar a ocupación máxima da edificación principal.

12. APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA.

Permítense os aproveitamentos baixo cuberta.

13. EDIFICACIÓNS AUXILIARES

Unicamente se permitirán no grao 4.3 e cumprirán as seguintes condicións:

- a) Permítense edificacións auxiliares, destinadas a garaxe e rocho. Estas edificacións serán de planta baixa, cunha altura máxima de 3 metros e unha ocupación máxima en planta de 30m^2 .
- b) Estas edificacións poderán situarse exentas, en contacto co peche do lindeiro sen prexuízo a terceiros ou apegadas á edificación principal sempre que non se sitúe a menor distancia da aliñación oficial que a fachada que de fronte ao vial.
- c) As edificacións auxiliares computarán edificabilidade en tódolos casos.

Art 21.- Condicións de uso

1. USO CARACTERÍSTICO

Residencial

2. USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS

- a) RESIDENCIAL: Categorías: C-1^a.
- b) COMERCIAL: Categorías: C-1^a e C-2^a.
- c) OFICINAS: Categorías: C-1^a.
- d) EQUIPAMENTOS: Sanitario-asistencial (C-3^a) e Sociocultural (C-1^a e C-2^a)
- e) ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

f) GARAXE-APARCADOIRO: C-1ª, C-3ª e C-4ª

3. USOS PROHIBIDOS

Tódolos demais

Subsección 6ª.- Ordenanza 5 (0-5) Uso Terciario e Industria Escaparate

Art 22.- Disposicións xerais

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza será de aplicación na entrada a Gondomar pola estrada PO-340, grafada nos Planos de Ordenación coa denominación (O-5).

2. CARACTERÍSTICAS E OBXECTIVOS

Na zona de aplicación desta ordenanza se asentan actividades terciarias e industriais (gasolineira, concesionaria de automóviles, taller, restaurante.....) e o PXOM establece a consolidación da zona con ditas actividades.

3. USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICOS

O uso característico é o terciario e industria escaparate en edificación exenta.

Art 23.- Condicións de edificación

1. TIPOLOXÍA: Permítese a tipoloxía exenta.
2. PARCELA MÍNIMA: 500m².
3. EDIFICABILIDADE NETA DE PARCELA: 1 m²/ m².
4. OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA: 0,60m²/ m²
5. RECUADOS: Frontal:10 metros e aos restantes lindeiros 3 metros.
6. ALTURA MÁXIMA: 10 metros equivalente a baixo e planta.

Art 24.- Condicións de uso

1. USO CARACTERÍSTICO

Terciario e Industria escaparate.

2. USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS

Comercial, Industrial compatible coas actividades comerciais e loxísticas, oficinas vencelladas á actividade principal, usos hostaleiros (bares, cafeterías) e garaxe aparcadoiro

3. USOS PROHIBIDOS

Tódolos demais

TITULO II.- NORMAS PARTICULARES DO SOLO DOS NÚCLEOS RURAIS

CAPÍTULO I.- Ámbito de Aplicación e Clasificación

Art 25.- Ámbito de aplicación

As condicións establecidas neste Título serán de aplicación aos ámbitos dos núcleos rurais, grafitados nos correspondentes Planos de Ordenación coa denominación NT (Núcleo rural tradicional) e NCM (Núcleo rural común).

Art 26.- Tipos básicos de núcleos rurais

Os núcleos rurais existentes no termo municipal de GONDOMAR clasifícanse, en todos ou en algúns dos seguintes tipos:

1. **TIPO NT.- NÚCLEO RURAL TRADICIONAL.**

Está integrado por unha zona homoxénea (Zona Tradicional - NT)

2. **TIPO NCM.- NÚCLEO RURAL COMÚN**

Está integrado por unha zona homoxénea (Zona Común- NCM).

CAPÍTULO II.- Actuacións nos Núcleos Rurais

Art 27.- Actuacións permitidas

1. Nos tipos básicos dos núcleos rurais, previa licenza municipal e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:
 - a) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoña variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar.
 - b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, permitíndose a adición dunha planta ate a altura de cornixa de 7 metros.
 - c) Novas edificacións.
 - d) Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes no núcleo rural, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria.
2. As actuacións permitidas nos núcleos rurais destinadas a vivenda cumprirán, ademais, as

condicións establecidas nas NHV-2010, nas de nova pranta e sempre que sexa posible nas de reforma e ampliación.

Art 28.- Obras de derribo e demolición

1. No interior dos tipos básicos de núcleos rurais queda prohibido o derribo ou demolición das construcións existentes, excepto nos seguintes supostos:
 - a) En aquelas construcións que non presenten un especial valor arquitectónico.
 - b) Nas edificacións sen valor histórico ou etnográfico, ou as que tendo escaso valor estean en ruína técnica o económica.
 - c) Tódolos engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais en eles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente tódolos alpendres, almacenes e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.
 - d) O as derivadas dun expediente de reposición da legalidade urbanística.
2. Nos supostos previstos anteriormente, se solicitará licenza de demolición acompañando ao proxecto técnico un estudo xustificativo e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren, de acordo co especificado anteriormente.
3. A demolición ou derribo de construcións tradicionais no área de protección do Camiño de Santiago cumprirá, ademais, os requirimentos establecidos nas Normas de Protección do Patrimonio Cultural da presente Normativa.

Art 29.- Actuacións incompatibles

1. En calquera dos tipos básicos de núcleos rurais, se prohiben as seguintes actuacións:
 - a) As edificacións características das zonas urbanas ou as que xa sexan de vivenda, auxiliares ou de outro uso, cunha tipoloxía que resulte impropia coas existentes no asentamento que se proxecten, de acordo coa tipoloxía definida no presente PXOM. No se inclúen neste concepto os invernadoiros con destino exclusivo á produción agraria, que poderán instalarse en calquera tipo de núcleo rural, sempre que o seu construción sexa a base de materiais lixeiros e facilmente desmontables.
 - b) Naves industriais de calquera tipo.
 - c) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.
 - d) A apertura de pistas, rúas ou camiños que no estean contemplados no presente PXOM, así como a ampliación dos existentes ou o derribo, de forma inustificada, de muros tradicionais dos “rueiros e corredoiras”.

- e) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, excepto as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para o autoconsumo, sempre que cumpran todos os requisitos sanitarios e non causen molestias de calquera tipo aos veciños do lugar.
2. Sen prexuízo do disposto no apartado 1 anterior, nos núcleos tradicionais, estarán prohibidas, así mesmo, as seguintes.
 - a) As vivendas apegadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.
 - b) Os novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade e outros.
 - c) Aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van a desenvolver, ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requirimentos da lexislación ambiental, no sexan propios do asentamento rural.
 - d) A execución de actuacións integrais e consecuentes operacións de reparcelamento ou outras actuacións de parcelamento ou segregación do parceiro orixinal, que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución de valores que xustificaron a súa clasificación.

CAPÍTULO III.- Condicións de Edificación, Uso e Infraestruturas

Sección 1ª.- Condicións de edificación

Subsección 1ª.- Núcleo Rural Tradicional

Art 30.- Ámbito de aplicación

As condicións que se establecen nesta Subsección serán de aplicación nos ámbitos dos Núcleos Rurais Tradicionais, grafitados nos planos de ordenación coa denominación NT.

Art 31.- Tipoloxía das edificacións

1. As novas edificacións manterán a tipoloxía ou tipoloxías das edificacións existentes no núcleo rural, podendo apegarse ou recuarse a outras construcións, de acordo coas características e condicións que se establecen no apartado 2 seguinte.
2. Dado o predominio da tipoloxía de vivenda unifamiliar exenta nos núcleos rurais, se adopta con carácter xeral dita tipoloxía edificatoria. No obstante se permitirá o apegamento nos seguintes casos:
 - a) Nas zonas tradicionais dos núcleos rurais nas que exista edificación principal apegada a lindeiro que presente medianeira. En este caso será obrigatorio o apegamento e se esta particularidade se dese en ambos lindes da parcela, a nova edificación se levantará entre as dos medianeiras, sempre que se presente estudo xustificativo da solución adoptada, o cal deberá axustarse na

medida do posible ao carácter rural das edificacións existentes na súa forma, volume e tipoloxía.

- b) Tamén se permitirá a construción de novas vivendas apegadas cando se xustifique a súa existencia no núcleo rural correspondente, sempre que respondan a proxecto conxunto, contén con características similares e se coloquen en continuidade en no máis de tres unidades.

Art 32.- Condicións de parcela

1. A parcela mínima edificable non será inferior a 500m², salvo casos excepcionais debidamente xustificadas de parcelas inferiores localizadas entre outras xa edificadas que imposibiliten alcanzar a dimensión de parcela mínima. Ou en espazos delimitados por camiños.
2. Se autorizarán dimensións menores de parcela, cando a mesma se reduza por cesión de terreo ao Concello para a apertura ou regularización do viario.

Art 33.- Condicións de posición

1. LIÑAS DE EDIFICACIÓN E PECHE nas TRAVESÍAS

Nas Estradas Autonómicas e da Deputación que atravesen núcleos rurais histórico-tradicionais, as liñas de edificación e peche se definirán, en cada momento, polo organismo titular da estrada.

2. RECUADOS DAS EDIFICACIÓNS

- a) A VÍAS. nas estradas Autonómicas e da Deputación as edificacións se recuarán, como mínimo, 3 metros da liña de peche sempre que esta distancia no sexa inferior á liña de edificación establecida polo organismo titular da estrada. Nas demais vías e rúas, as novas edificacións se separarán, como mínimo, 3 metros das aliñacións establecidas nos Planos de Ordenación. Exceptúanse as novas edificacións que poidan apegarse ás edificacións existentes, por aplicación de establecido neste Título.
- b) A LINDEIROS. As novas edificacións se separarán, como mínimo, 3 metros do lindeiro posterior. e dos lindeiras laterais, salvo nos casos que se esixa apegamento. Os recuados establecidos no poderán ser rebasados por ningún elemento saliente da edificación como voos, escaleiras exteriores, etc, salvo os aleiros de cuberta de ata 0,80 metros.

Art 34.- Condicións de volume

1. CONDICIÓN XERAIS

- a) O volume máximo das novas edificacións será similar ao das edificacións tradicionais existentes. No caso en que resulte imprescindible superalo por exixencias do uso ou actividade, deberá descompoñerse en dos ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do núcleo rural.
- b) En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo

impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.

2. OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA:

A superficie en planta non excederá os 120m² en parcelas de 500m² ou inferiores e a de 150m² en planta en todas as demais.

3. ALTURA DA EDIFICACIÓN

- a) A altura da edificación non excederá de planta baixa e planta piso, con altura máxima a cornixa de 7 metros, medidos no centro da fachada principal dende a rasante natural do terreo ao arranque inferior da cuberta, debendo achandarse o terreo mesmo con abancalamientos de 1,50 metros de altura máxima e ancho mínimo de 3 metros, con obxecto de evitar alturas superiores aos 7 metros a cornixa en todas as fachadas.
- b) Respectando a altura máxima de 7 metros establecida anteriormente, a altura da planta baixa non poderá superar os 3,50 metros e as das plantas piso os 3,00 metros, considerándose a altura comprendida entre a cara superior da placa e a cornixa como espazo baixo cuberta con posibilidade de iluminación e ventilación polos testeiros e polas xanelas inclinadas instaladas na cuberta.

4. CUBERTAS

As cubertas das edificacións cumprirán as seguintes condicións:

- a) Terán unha pendente igual ou inferior á media das pendentes das cubertas existentes no correspondente núcleo rural, sen superar en ningún caso os 40º, e estará formada por planos continuos sen quebro nas súas vertentes.
- b) Permítese o aproveitamento baixo cuberta para usos vivideiros como prolongación da vivenda inferior, recibindo iluminación e ventilación polos testeiros e polas fiestras inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas, sempre que se cumpran as dimensións establecidas nas NHV-2010 para usos vivideiros.
- c) Salvo en casos debidamente xustificadas e previa autorización preceptiva do Concello, o material preferente a utilizar na remate da cubrición será a tella de cerámica
- d) Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas.

5. SOTOS

- a) Permítese os sotos cuxa planta non exceda da autorizada para a vivenda, salvo que se xustifique a súa ampliación en atención ás necesidades agrarias, de almacenamento e conservación de produtos do campo, aparcadoiro de vehículos e maquinaria ou outros elementos vinculados ao uso de vivenda compatibles co residencial.
- b) Os sotos e semisotos que excedan nalgún dos seus puntos máis de 1,00metro, sobre a cota

natural do terreo deberán aterrarse de forma ordenada, co fin de evitar o impacto visual e a súa ocupación no poderá rebasar a da edificación principal.

Art 35.- Condicións de estética e edificios catalogados

1. As características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes co paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións se empregará a pedra ou os materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais que harmonicen cos valores naturais, a paisaxe rural e as edificacións tradicionais do contorno.
2. Os peches das parcelas estarán en consonancia cos tradicionais existentes no correspondente núcleo rural. Cando o peche ou valados de fincas sexan de elementos opacos ou de fábrica terán unha altura máxima de 1,00metro, podendo rebasarse esta altura ata 1,50 metros con materiais diáfanos, acordes cos existentes no núcleo, así como con peches vexetais.
3. Os edificios catalogados e os seus contornos de protección comprendidos no interior do núcleo rural cumprirán, ademais, as condicións establecidas nas Normas de Protección do Patrimonio Cultural.

Art 36.- Edificacións auxiliares e invernadoiros

1. Nos núcleos rurais poderá permitirse a execución de construcións auxiliares apegadas á vivenda, con uso exclusivo de garaxe aparcadoiro de vehículos e apeiros de labranza, sistemas de calefacción e auga quente e aqueloutras vencelladas á actividade rural. O tratamento exterior das edificacións auxiliares será igual ao da vivenda principal, sen que a súa superficie poida exceder de 40m² e altura ao beirado do texano non superior a 3 metros.
2. En parcelas que excedan o dobre da superficie mínima esixida, poderán autorizarse edificacións auxiliares exentas para os mesmos fins, sempre que se sitúen ao fondo da parcela e cos recuados mínimos de 3 metros a lindeiros.
3. Tamén poderán instalarse na mesma posición invernadoiros con destino exclusivo a uso agrario, sempre que se constrúan con materiais lixeiros e facilmente desmontables, salvo os zócalos de até 0,60 metros de altura, e rematados con condicións estéticas acordes coas demais edificacións do seu contorno.
4. En parcelas con superficie superior a 1.500m² que linden con chan rústico, poderán executarse próximas a este linde e con recuado de 3 metros, construcións destinadas a pequenas instalacións pecuarias para uso ou consumo propio (cabalos, coellos, galiñas, etc) sempre que a súa permanencia non cause molestias aos demais veciños.
5. As piscinas e áreas de xogo poderán instalarse en calquera lugar da parcela sen gardar recuados.

Subsección 2ª.- Normas Particulares do Núcleo Rural Común

Art 37.- Ámbito de aplicación

As condicións que se establecen nesta Subsección serán de aplicación aos ámbitos dos núcleos rurais do tipo “núcleo rural común”, grafitados nos planos de ordenación coa denominación NCM.

Art 38.- Tipoloxía das edificacións

1. As novas edificacións manterán a tipoloxía ou tipoloxías das edificacións existentes no núcleo rural, sen perxuício das innovacións tecnolóxicas que os sistemas construtivos de cada época ofrezan.
2. Dado o predominio da tipoloxía de vivenda unifamiliar exenta nos núcleos rurais, se adopta con carácter xeral dita tipoloxía edificatoria. No obstante se permitirá o apego nos seguintes casos:
 - a) Nas zonas nas que exista edificación principal apegada a lindeiro que presente medianeira. En este caso será obrigatorio o apego e se esta particularidade se dese en ambos lindes da parcela, a nova edificación se levantará entre as dos medianeiras, sempre que se presente estudo xustificativo da solución adoptada.
 - b) Tamén se permitirá a construción de novas vivendas apegadas cando respondan a proxecto conxunto, contén con características similares e se coloquen en continuidade en non máis de tres unidades.

Art 39.- Condicións de parcela

1. A parcela mínima edificable non será inferior a 750m², salvo casos excepcionais debidamente xustificados de parcelas inferiores localizadas entre outras xa edificadas que imposibiliten alcanzar a dimensión de parcela mínima. o se encontren delimitadas por camiños ou por solo rústico.
2. Se autorizarán dimensións menores de parcela, cando a mesma se reduza por cesión de terreo ao Concello para a apertura ou regularización do viario.

Art 40.- Condicións de posición

1. LIÑAS DE EDIFICACIÓN E PECHE NAS TRAVESÍAS

Nas estradas Autonómicas e da Deputación que atravesen núcleos rurais do tipo común, as liñas de edificación e peche se establecen nos planos de ordenación.

2. RECUADOS DAS EDIFICACIÓNS A VÍAS

- a) Nas estradas Autonómicas e da Deputación as edificacións se recuarán das aliñacións establecidas nos planos de ordenación, de acordo coas determinacións establecidas polo

organismo titular da mesma.

- b) Nas demais vías e rúas, os peches situaranse conforme ás aliñacións establecidas nos planos de ordenación e as edificacións a 3 metros, mínimo, da liña de peche, salvo nos tramos consolidados pola edificación preexistente.

3. RECUADOS DAS EDIFICACIÓNS A LINDEIROS

- a) As novas edificacións se separarán, como mínimo, 3 metros do lindeiro posterior. e dos lindeiras laterais, salvo nos casos que se esixa apeamento.
- b) Os recuados establecidos no poderán ser rebasados por ningún elemento saliente da edificación como voos, escaleiras exteriores, etc, salvo os aleiros de cuberta de ata 0,80 metros.

Art 41.- Condicións de volume

1. CONDICIÓN XERAIS

- a) O volume máximo das novas edificacións será similar ao das edificacións existentes. No caso en que resulte imprescindible superalo por exixencias do uso ou actividade, deberá descompoñerse en dos ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do núcleo rural.
- b) En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.

2. OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA:

- a) A superficie en planta en parcelas de 750m² ou inferiores non superará a superficie de 120m² e a de 150m² en planta, en todas as demais, debendo observarse recuados mínimos de 3 metros a tódolos lindeiros.
- b) Nos supostos de solucións de solucións edificatorias en planta baixa, con altura máxima de cornixa de 3 metros, permítese a ampliación das superficies en planta indicadas nun máximo de 50 metros, co correspondente aproveitamento baixo cuberta.

3. ALTURA DA EDIFICACIÓN

- a) A altura da edificación no excederá de planta baixa e piso, nin dun máximo de 7 metros, medidos no centro de todas as fachadas, dende a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente da cuberta, salvo que as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superalos en algún dos seus puntos.
- b) Respectando a altura máxima de 7 metros establecida anteriormente, a altura da planta baixa no poderá superar os 3,50 metros e as das plantas piso os 3,00 metros.

4. UNIDADE MÍNIMA REPARCELABLE

A unidade mínima reparcelable será a equivalente ao dobre da parcela mínima.

5. CUBERTAS.

As cubertas das edificacións cumprarán as seguintes condicións:

- a) Terán unha pendente igual ou inferior á media das pendentes das cubertas existentes no correspondente núcleo rural, sen superar en ningún caso os 40º, e estará formada por planos continuos sen quebro nas súas vertentes.
- b) Permítese o aproveitamento baixo cuberta para usos vivideiros como prolongación da vivenda inferior, recibindo iluminación e ventilación polos testeiros e polas fiestras inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas, sempre que se cumpran as dimensións establecidas nas NHV-2010 para usos vivideiros.
- c) Salvo en casos debidamente xustificadas e previa autorización preceptiva do Concello, o material preferente a utilizar na remate da cubrición será a tella de cerámica
- d) Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas.

6. SOTOS

- a) Permitiranse sotos cuxa planta non exceda da autorizada para a vivenda, salvo que se xustifique a súa ampliación en atención ás necesidades agrarias, de almacenamento e conservación de produtos do campo, estacionamento de vehículos e maquinaria ou outros elementos vinculados ao uso da vivenda compatible co residencial.
- b) Os sotos que excedan nalgún dos puntos máis de 1 metro sobre a cota natural do terreo, deberán aterrarse de forma ordenada, co fin de evitar o impacto visual.

Art 42.- Condicións de estética e edificios catalogados

1. As características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes co paisaxe rural e coas construcións do asentamento.
2. Os peches serán a base de muro de pedra mampuesta ou cantaría e enreixados metálicos. Os elementos opacos terán unha altura máxima de 1,50 metros, podendo pasarse esta altura con materiais diáfanos ou con peches vexetais.
3. Os edificios catalogados e os seus contornos de protección comprendidos no interior do núcleo rural cumprarán, ademais, as condicións establecidas nas Normas de Protección do Patrimonio Cultural.

Art 43.- Edificacións auxiliares e invernadoiros

Permítese a construción de edificacións auxiliares, sempre que cumpran as condicións establecidas

nos apartados seguintes:

1. Nos núcleos rurais poderá permitirse a execución de construcións auxiliares apegadas á vivenda, con uso exclusivo de garaxe aparcadoiro de vehículos e apeiros de labranza, sistemas de calefacción e auga quente e aqueloutras vencelladas á actividade rural. O tratamento exterior das edificacións auxiliares será igual ao da vivenda principal, sen que a súa superficie poida exceder de 40m² e altura ao beirado do texano non superior a 3 metros.
2. En parcelas que excedan o dobre da superficie mínima esixida, poderán autorizarse edificacións auxiliares exentas para os mesmos fins, sempre que se sitúen ao fondo da parcela e cos recuados mínimos de 3 metros a lindeiros.
3. Tamén poderán instalarse na mesma posición invernadoiros con destino exclusivo a uso agrario, sempre que se constrúan con materiais lixeiros e facilmente desmontables, salvo os zócalos de até 0,60 metros de altura, e rematados con condicións estéticas acordes coas demais edificacións do seu contorno.
4. En parcelas con superficie superior a 1.500m² que linden con chan rústico, poderán executarse próximas a este linde e con recuado de 3 metros, construcións destinadas a pequenas instalacións pecuarias para uso ou consumo propio (cabalos, coellos, galiñas, etc) sempre que a súa permanencia non cause molestias aos demais veciños.
5. As piscinas e áreas de xogo poderán instalarse en calquera lugar da parcela sen gardar recuados.

Sección 2ª.- Condicións de Uso

Art 44.- Usos característicos, complementarios e compatibles

Nos tipos básicos de núcleos rurais aplicaranse as seguintes condicións de uso:

1. USO CARACTERÍSTICO

Residencial

2. USOS COMPLEMENTARIOS

Se consideran usos complementarios aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural correspondente ou os que lle desen resposta ás necesidades da poboación residente nos mesmos.

3. USOS COMPATIBLES

Permítense como usos compatibles os seguintes:

- a) OS TERCIARIOS.
- b) OS PRODUTIVOS.
- c) OS TURÍSTICOS.

- d) OS PEQUENOS TALLERES E AS NOVAS TECNOLOXÍAS DA INFORMACIÓN.
- e) OS USOS DOTACIONAIS, ASISTENCIAIS E VINCULADOS CON SERVIZOS PÚBLICOS.

Sección 3ª.- Condicións de Infraestrutura

Art 45.- Infraestruturas viarias e de servizos

1. CONDICIÓNS XERAIS

Para edificar no ámbito dos núcleos rurais, deberán cumprirse as seguintes condicións de infraestruturas:

- a) Executar a conexión coas redes de servizos existentes no núcleo rural ou nas proximidades.
- b) No caso de no existir redes de servizos, deberán resolverse por medios individuais, con cargo ao promotor ou promotora da edificación e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

2. SISTEMAS INDIVIDUAIS

Os sistemas individuais cumprirán as seguintes condicións:

- a) O abastecemento de auga poderá ser por captación individual.
- b) O saneamento poderá resolverse por medios individuais, de xeito que se garanta a no contaminación do medio natural. A estes efectos e no caso de vivendas, o tratamento das augas residuais se axustará, como mínimo, aos sistemas que a tal fin se describen na Norma Tecnolóxica da Edificación NTE-ISD de 1974, ou calquera outra que a substitúa.

Art 46.- Patrimonio Cultural

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

As condicións que se establecen neste Artigo, serán de aplicación a tódolos bens catalogados e as súas áreas de protección, así como aos conxuntos, comprendidos no interior dos núcleos rurais.

2. BENS CATALOGADOS

Dentro dos bens catalogados nos núcleos rurais se diferencian:

- a) Os bens do patrimonio arquitectónico e etnográfico, comprendidos nos núcleos rurais.
- b) O tramo do Camiño de Santiago que discorre por solo de núcleo rural.

3. IDENTIFICACIÓN

- a) O patrimonio cultural existente nos núcleos rurais, se grafía nos correspondentes planos de ordenación. Para cada ben catalogado se delimita o propio ben, así como o seu correspondente

área de protección.

- b) No camiño de Santiago se grafía o tramo do Camiño que discorre por solo de núcleo rural, as zonas laterais de protección e o área de protección.

4. NORMAS DE PROTECCIÓN

- a) A regulación do Patrimonio Cultural comprendido nos núcleos rurais se establece no **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** da presente Normativa.
- b) Calquera intervención nos bens catalogados ou no seus contornos de protección, incluídos en solo de núcleo rural, necesitará a autorización previa da Consellería de Cultura.

TITULO III.- NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANIZABLE

Art 47.- Ámbito de aplicación e categorías do solo urbanizable

1. As condicións que se establecen no presente TÍTULO, serán de aplicación nos ámbitos de solo urbanizable, grafitados nos correspondentes Planos de Ordenación.
2. O presente PXOM diferencia dos categorías de solo urbanizable:
 - a) SOLO URBANIZABLE DELIMITADO O INMEDIATO

Art 48.- Solo urbanizable delimitado ou inmediato

1. SECTORES ESTABLECIDOS NON PRESENTE PXOM
 - a) Para os novos sectores de solo urbanizable establecidos, o presente PXOM pode definir a ordenación detallada ou, no seu defecto, remítela á ordenación e aprobación do correspondente Plan Parcial.
 - b) O presente PXOM no establece a ordenación detallada de ningún dos sectores previstos, polo que a ordenación detallada de ditos sectores se desenvolverá mediante Plans Parciais que cumprirán as condicións establecidas nas FICHAS contidas no ANEXO II desta normativa.
2. RESERVAS DE SOLO PARA DOTACIÓN EN PLANS PARCIAIS
 - a) Os Plans Parciais establecerán as reservas de solo con destino a espazos libres públicos, equipamentos públicos e prazas de aparcadoiro de vehículos.
 - b) Os Plans Parciais de uso característico residencial establecerán as reservas para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, así como as reservas de solo con carácter de dotación autonómica para a construción de vivendas de promoción e titularidade pública, establecidas no presente Plan Xeral.
3. INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN E SERVIZOS

En en solo urbanizable delimitado o PXOM establece nos correspondentes Planos de Infraestruturas:

 - a) O trazado das redes fundamentais de abastecemento de auga, sumidoiros e enerxía eléctrica.
 - b) A determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ao sector e, no seu caso, a previsión das obras necesarias para a ampliación e reforzo de ditos sistemas en función das necesidades xeradas pola actuación e de forma que se asegure o seu correcto funcionamento.
4. VIARIO PRINCIPAL.

O viario principal de nova apertura terá un ancho igual ou superior a 16 metros.

5. SISTEMAS XERAIS

Nas fichas correspondentes, o PXOM tamén determina, os sistemas xerais incluídos ou adscritos a cada sector

6. LIMITACIÓNS

En tanto non se aprobe o correspondente Plan Parcial, no poderán realizarse obras nin instalacións, salvo as que se vaian a executar mediante a rede acción de plans especiais de infraestruturas e as de carácter provisional.