

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)

DOCUMENTO V

NORMATIVA URBANÍSTICA

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



ÍNDICE:

DOCUMENTO V. NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO I

ACCESIBILIDADE E SUPRESIÓN DE BARREIRAS

ANEXO II

FICHAS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

ANEXO III

FICHAS DE SOLO URBANIZABLE

ANEXO IV

PAUTAS DE SOSTIBILIDADE INTEGRADAS NO PLANEAMENTO

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I DISPOSICIÓN XERAIS

1.1.- Natureza, ámbito e vixencia

- Art 1. Ámbito
- Art 2. Vixencia, revisión e modificacións

1.2.- Desenvolvemento e execución do Plan Xeral de Ordenación Municipal

- Art 3. Réxime xeral
- Art 4. Clasificación do solo
- Art 5. Planeamento subordinado
- Art 6. Desenvolvemento en Solo Urbano
- Art 7. Desenvolvemento en Solo de Núcleo Rural
- Art 8. Desenvolvemento en Solo Urbanizable
- Art 9. Desenvolvemento en Solo Rústico
- Art 10. Proxectos de urbanización e de obras
- Art 11. Parcelación e segregación de fincas
- Art 12. Reparcelación

1.3.- Normas de tramitación

- Art 13. Información urbanística
- Art 14. Normas xerais de tramitación
- Art 15. Actos suxeitos a licenza municipal
- Art 16. Solicitud de licenza
- Art 17. Tipos de licenzas de obra
- Art 18. Obras de urbanización
- Art 19. Obras de derrubamento e apeos
- Art 20. Obras varias
- Art 21. Licenzas de apertura e funcionamento de industrias e actividades
- Art 22. Sinalización de aliñacións e rasantes
- Art 23. Obras sen licenza ou que non se axusten a licenza
- Art 24. Inspección de obras
- Art 25. Estado de ruína
- Art 26. Obras en edificios fóra de ordenación
- Art 27. Conservación dos edificios
- Art 28. Condicións de seguridade na construción

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



CAPITULO II

CONDICIÓNS XERAIS DA EDIFICACIÓN

2.1.- Normas xerais relativas á edificación

- Art 29. Definicións
- Art 30. Condicións xerais de volume, hixiénicas e de parcela
- Art 31. Condicións particulares para edificacións en Solo Rústico ou de Núcleo Rural

2.2.- Normas de usos da edificación

- Art 32. Definición e clasificación dos usos
- Art 33. Disposicións xerais a todos os usos
- Art 34. Regulación do uso residencial
- Art 35. Regulación do uso terciario
- Art 36. Regulación do uso industrial
- Art 37. Regulación dos usos de garaxe-aparcadoiro e servizos do automóbil
- Art 38. Regulación do uso equipamento
- Art 39. Regulación do uso de espazos libres e zonas verdes
- Art 40. Regulación do uso agropecuario
- Art 41. Regulación do uso forestal

CAPITULO III

NORMAS DE ORDENACIÓN DE SISTEMAS E AFECCIÓNS

3.1.- Normas de ordenación de sistemas

- Art 42. Definición de sistema

3.1.- Sistema de infraestrutura viaria

- Art 43. Sistema viario
- Art 44. Sistema ferroviario

3.3.- Sistema de equipamentos comunitarios

- Art 45. Sistema de equipamentos e dotacións

3.4.- Sistema de zonas verdes e espazos libres

- Art 46. Sistema de zonas verdes e espazos libres

3.5.- Sistema portuario

- Art 47. Ámbito e condicións para a súa ordenación

3.6.- Sistema de Infraestruturas e servizos básicos

- Art 48. Definición
- Art 49. Liñas de enerxía eléctrica de alta tensión
- Art 50. Redes de telecomunicacións e instalacións radioelétricas
- Art 51. Infraestrutura enerxética. Parques eólicos e gasoduto
- Art 52. Sistema aeroportuario

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



En Ares, a 9 de setembro de 2020



3.7- Normas de urbanización

- Art 53. Trazados e apertura de vías
- Art 54. Rede de abastecemento de auga
- Art 55. Rede de evacuación de augas residuais
- Art 56. Rede de baixa tensión
- Art 57. Alumeado público

CAPITULO IV

NORMAS DE PROTECCIÓN DO MEDIO NATURAL E DE PATRIMONIO

4.1- Afeccións da Lei de Augas

- Art 58. Definición
- Art 59. Zonas de protección de leitos
- Art 60. Vertidos líquidos
- Art 61. Condicións das vías de comunicación
- Art 62. Condicións que deben cumprir as obras a construír no Dominio Público Hidráulico
- Art 63. Condicións para investigación, concesións e outros

4.2.- Normas de protección de costas

- Art 64. Protección de costas

4.3.- Normas de protección de sistemas naturais, medio ambiente e paisaxe

- Art 65. Normas de protección do medio ambiente
- Art 66. Normas de protección dos recursos paisaxísticos
- Art 67. Normas de protección do litoral - Plan de Ordenación do Litoral

4.4.- Normas de protección do patrimonio histórico-artístico, cultural e de xacementos arqueolóxicos

- Art 68. Patrimonio cultural. Definición, catalogación e regulación xeral
- Art 69. Normas de protección do Patrimonio arquitectónico, etnográfico, ambiental e cultural
- Art 70. Achados de interese cultural
- Art 71. Ordenanza reguladora da protección do Patrimonio Arqueolóxico

CAPITULO V

NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO RÚSTICO

- Art 72. Concepto de Solo Rústico
- Art 73. Usos e actividades
- Art 74. Condicións xerais da edificación
- Art 75. Condicións xerais de volume
- Art 76. Edificacións existentes de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico
- Art 77. Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras
- Art 78. Outras actuacións prohibidas en Solo Rústico
- Art 79. Clases de Solo Rústico

5.1. - Solo Rústico de Protección Ordinaria

Art 80. Réxime urbanístico do Solo Rústico de Protección Ordinaria

5.2. - Solo Rústico de Especial Protección

Art 81. Solo Rústico de Protección de Infraestruturas

Art 82. Solo Rústico de Protección de Augas

Art 83. Solo Rústico de Protección de Costas

Art 84. Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais

Art 85. Solo Rústico de Protección Paisaxística

Art 86. Solo Rústico de Protección do Patrimonio

CAPITULO VI**NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO URBANIZABLE**

Art 87. Réxime urbanístico do Solo Urbanizable

Art 88. Deberes dos propietarios de Solo Urbanizable

Art 89. Condicións xerais para o desenvolvemento do Solo Urbanizable

Art 90. Condicións para a formulación de Plans Parciais en áreas de Solo Urbanizable

Art 91. Sectores de Solo Urbanizable

CAPITULO VII**NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO DE NÚCLEO RURAL**

Art 92. Relación de Núcleos Rurais

Art 93. Condicións xerais para o Solo de Núcleo Rural

Art 94. Condicións xerais para as actuacións no Solo de Núcleo Rural

Art 95. Ordenanza de Núcleo Rural Tradicional

Art 96. Ordenanza de Núcleo Rural Común

Art 97. Ordenanza de Equipamentos

Art 98. Ordenanza de Zonas Verdes e Espazos Libres

CAPITULO VIII**NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO URBANO****8.1.- Disposicións Xerais**

Art 99. Definición e ámbito

Art 100. Tipos de ordenanzas en Solo Urbano

Art 101. Réxime urbanístico do Solo Urbano

Art 102. Requisitos de urbanización para edificar en Solo Urbano

Art 103. Outras condicións de aplicación en Solo Urbano

8.2.- Ordenanzas de Solo Urbano

Art 104. Ordenanza 1. Casco Antigo de Ares

Art 105. Ordenanza 2. Casco Antigo de Redes

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- Art 106. Ordenanza 3. Edificación en Mazá Pechada
- Art 107. Ordenanza 4. Edificación en Bloques Abertos
- Art 108. Ordenanza 5. Edificación en Ringleira
- Art 109. Ordenanza 6. Edificación Extensiva
- Art 110. Ordenanza 7. Edificación con uso Turístico-Hoteleiro
- Art 111. Ordenanza 8. Equipamentos
- Art 112. Ordenanza 9. Zonas Verdes e Espazos Libres

8.3. - Normas reguladoras de áreas pendentes de desenvolvemento en Solo Urbano Non Consolidado

- Art 113. Solo Urbano Non Consolidado

CAPITULO IX

NORMAS REGULADORAS DO DESENVOLVEMENTO DE ÁMBITOS DE PLANEAMENTO ESPECIAL

- Art 114. Plans Especiais
- Art 115. Plan Especial Fachada Marítima de Ares (PE-1)
- Art 116. Plan Especial Fachada Marítima de Redes (PE-2)
- Art 117. Plan Especial de infraestruturas e dotacións en Chanteiro (PE-3)
- Art 118. Plan Especial do Castro de Lubre (PE-4)
- Art 119. Plan Especial A Xunqueira (PE-5)
- Art 120. Plan Especial dotacional en Pedrós (PE-6)
- Art 121. Plan Especial da área recreativa de Redes (PE-7)
- Art 122. Plan Especial do Campo da Festa (PE-8)
- Art 123. Plan Especial Punta da Pena (PE-9)

CAPITULO X

SITUACIÓNS DE FÓRA DE ORDENACIÓN

- Art 124. Definición e aplicación

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



ABREVIATURAS EMPREGADAS:

- LSG** Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia.
- ou L2/16**
- LS/15** Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana.
- R.P.** R.D. 2159/1978 do 23 de xuño, Regulamento de Planeamento.
- R.X.** R.D. 3288/1978 do 25 de agosto, Regulamento de Xestión.
- DOT** Directrices de Ordenación del Territorio.
- POL** Plan de Ordenación del Litoral.
- S.U.** Solo Urbano.
- SUB.** Solo Urbanizable.
- S.R.** Solo Rústico.
- P.P.** Plan Parcial.
- P.E.** Plan Especial.
- P.E.R.I.** Plan Especial de Reforma Interior.
- E.D.** Estudio de Detalle.
- P.U.** Proxecto de Urbanización.
- P.X.O.M.** Plan Xeral de Ordenación Municipal.
- X.G.** Xunta de Galicia.
- F.O.** Fóra de Ordenación.
- R.S.C.L.** Regulamento de Servizos das Corporacións Locais.
- R.D.P.H.** Regulamento do Dominio Público Hidráulico.
- L.A.S.B.** Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.
- R.A.S.B.** Decreto 35/2000, regulamento que desenvolve a lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.
- D.A.E.P.** Real Decreto 505/2007 aproba as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.
- O.A.E.P.** Orde VIV/561/2010, de 1 de febreiro, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



CAPÍTULO I

DISPOSICIÓN XERAIS

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



1.1.- NATUREZA, ÁMBITO E VIXENCIA

Art 1.- Ámbito

O presente documento constitúe a parte normativa do Plan Xeral de Ordenación Municipal (en adiante P.X.O.M.) do Municipio de Ares.

Esta normativa determina o réxime xurídico correspondente á totalidade do solo comprendido no municipio; regula o seu uso e tódalas actuacións urbanísticas que se proxecten ou realicen, tanto públicas como privadas.

Art 2.- Vixencia, revisión e modificacións

O P.X.O.M entra en vigor unha vez publicada no Diario Oficial de Galicia a súa aprobación definitiva segundo o Art. 82 da Lei 2/2016 de ordenación de urbanística e protección do medio rural de Galicia (en adiante LSG), e transcorrido o prazo legal establecido na lexislación de réxime local.

A alteración do P.X.O.M poderá levarse a cabo mediante a revisión ou modificación do mesmo. O procedemento para a revisión ou modificación será o regulado no Artigo 83 da LSG.

Enténdese por revisión a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias sobrevidas de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación, ou polo esgotamento da súa capacidade.

A revisión poderá determinar a substitución do instrumento de planeamento existente e observaranse as mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.

O acordo de revisión do Plan Xeral, será adoptado pola Corporación, que valorará as circunstancias mencionadas, en razón dos distintos condicionantes que poidan incidir na súa falta de adecuación.

Cando as circunstancias o esixan, o órgano competente da Comunidade Autónoma, poderá ordenar a revisión do Plan, previa audiencia da entidade local.

O Plan Xeral deberá revisarse nas seguintes circunstancias:

- Cando transcorra un prazo de 16 anos dende a súa aprobación.
- Necesidade de adaptación a un novo marco legal.
- Cambio de circunstancias de tipo económico, sociais, de poboación que impliquen necesidades da comunidade non contempladas.
- Cando a capacidade potencial de vivenda chegue a esgotarse máis dun 80%.

Nos demais supostos a alteración das determinacións do Plan consideraranse como modificación deste, aínda cando a mencionada alteración leve consigo cambios illados na clasificación ou na cualificación do solo ou delimitación do ámbito dos polígonos.

1.2.- DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Art 3.- Réxime xeral

O desenvolvemento do P.X.O.M. corresponderá ao Concello e demais Administracións Urbanísticas no ámbito das súas respectivas competencias sen prexuízo da participación dos particulares, segundo o establecido no capítulo I do Título IV da LSG e no presente Plan.

As facultades urbanísticas da propiedade exerceranse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos no Título I da LSG, e na súa virtude polo presente P.X.O.M con arranxo á clasificación urbanística dos predios.

Art 4.- Clasificación do solo

Aos efectos de aplicación do presente Plan, a totalidade dos terreos do municipio de Ares clasifícanse nos seguintes tipos de solo: Solo Urbano, Solo de Núcleo Rural, Solo Urbanizable e Solo Rústico.

1.- Solo Urbano:

O Solo Urbano constitúeno aqueles terreos que, por cumprir as condicións relacionadas no Art. 16 da LSG, este P.X.O.M. clasifica como tal.

O Plan Xeral diferencia as categorías de Solo Urbano Consolidado e Non Consolidado en consonancia co Art.17 da mencionada Lei.

2.- Solo de Núcleo Rural:

O Solo de Núcleo Rural é o incluído nos ámbitos delimitados como núcleos rurais de acordo coas determinacións sinaladas no Art. 23 da LSG e como resultado do estudo do análise do modelo de asentamento de poboación.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3.- Solo Urbanizable:

Constitúen o Solo Urbanizable os terreos que non teñen a condición de Solo Urbano, de Núcleo Rural, nin Rústico e poden ser obxecto de transformación urbanística nos termos establecidos no presente Plan, segundo o Art. 27 da LSG..

4.- Solo Rústico:

Constitúen o Solo Rústico os terreos que deben de ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico, en consonancia con Art. 31 da LSG, distinguindo diferentes categorías segundo o Art. 33 e 34 da mesma Lei.

Art 5.- Planeamento subordinado

Para o desenvolvemento do P.X.O.M. formularanse, con arranxo ao previsto na Lei e no propio P.X.O.M., Plans Especiais, que haberán de respectar as previsións e determinacións do P.X.O.M.

Os límites destes ámbitos de actuación determinados no P.X.O.M. e dos que poidan delimitarse para o desenvolvemento do mesmo, haberán de establecerse sobre base cartográfica oficial adecuada e sinalando a identificación das fincas segundo os catastros oficiais.

Art 6.- Desenvolvemento en Solo Urbano

No solo urbano consolidado as determinacións e previsións do P.X.O.M. serán de aplicación directa e inmediata.

Delimítanse como Polígonos de Execución Integral diferentes ámbitos que non reúnen os requisitos necesarios para estar incluídos no solo urbano consolidado. O seu desenvolvemento remítese á redacción dos respectivos Plans Especiais de Reforma Interior.

En desenvolvemento do P.X.O.M. poderán formularse Plans Especiais e Estudos de Detalle, con algunha das finalidades previstas respectivamente nos Art.71 e 72, ou 79 da LSG.

Art 7.- Desenvolvemento en Solo de Núcleo Rural

No Solo de núcleo rural as determinacións e previsións do P.X.O.M serán de aplicación directa e inmediata.

Poderán redactarse Plans Especiais de Protección e Plans Especiais de Infraestruturas, nas condicións e cos obxectivos dos Artigos 71 e 73 da LSG.

Art 8.- Desenvolvemento en Solo Urbanizable

O solo urbanizable require para o seu desenvolvemento da aprobación dun Plan Parcial.

Poderán redactarse plans Especiais de Protección e plans Especiais de Infraestruturas, nas condicións e cos obxectivos dos artigos 71 e 73 da LSG.

Art 9.- Desenvolvemento en Solo Rústico

As determinacións do P.X.O.M. no solo rústico, serán de aplicación directa e inmediata.

Poderán formularse Plans Especiais, sobre a base das determinacións do P.X.O.M., que terán por obxecto algunha das finalidades determinadas nos artigos 70,71 e 73 da LSG.

Art 10.- Proxectos de urbanización e de obras

Serán necesarios Proxectos de Urbanización ou Proxectos de Obras para realizar obras de:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcadoiros, beirarrúas, redes peonís e espazos libres, etc.
- b) Distribución de auga potable, rede de sumidoiros e depuración, vertido de residuos, distribución de enerxía eléctrica e alumeadado público, rede de gas, e demais servizos urbanos, etc.
- c) Xardinería no sistema de espazos libres.

Art 11.- Parcelación e segregación de fincas

1.- Considerase parcelación urbanística á división de terreos en dous ou máis lotes, co fin da súa urbanización ou edificación. Realizarase conforme ás condicións dos Art. 148 e seguintes da LSG.

Toda parcelación estará suxeita a Licenza, mediante un Proxecto específico que conterá como mínimo os seguintes documentos:

- a) Plano de situación e parcelario actual en cartografía oficial.
- b) Delimitación das fincas iniciais e finais con erro menor de 2,5 % e a escala mínima de 1/1.000.
- c) Certificación dos documentos catastrais e rexistrals que identifiquen as fincas iniciais.
- d) Descrición de lindeiros, accidentes, topografía, superficies e demais características das fincas iniciais e resultantes de forma inequívoca e precisa.
- e) Xustificación da parcelación de acordo con el presente Plan.

Serán indivisibles, a estes efectos, as parcelas que se atopen en algún dos supostos enumerados no Art. 205 da LSG.

2.- Non se poderán realiza nin autorizar divisións, parcelacións nin segregacións de fincas en solo rústico, agás as contempladas no Art. 149 da LSG.

3.- Nos ámbitos de núcleo rural común cun polígono delimitado pendente de desenvolvemento dun Plan

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Especial de Ordenación de Núcleo Rural, en tanto non se aprobe o Plan especial non se permitirán segregacións ou división de parcelas dentro de dito polígono, agás as establecidas no artigo 149 da LSG.

Art 12.- Reparcelación

Enténdese por reparcelación a agrupación de fincas comprendidas nun polígono para a súa nova división cos obxectivos e condicións regulados nos Art. 104 e seguintes da LSG.

1.3.- NORMAS DE TRAMITACIÓN

Art 13.- Información urbanística

O Concello deberá dispor dun exemplar completo de cada un dos instrumentos de planeamento destinado exclusivamente a consulta polos particulares ou outros organismos ou entidades.

A información sobre calquera circunstancia do planeamento aplicable a unha finca deberá solicitarse por escrito, acompañando os documentos, planos, etc., necesarios para a súa identificación.

Será preceptivo o informe dos Servizos Técnicos, e a Alcaldía-Presidencia resolverá no prazo máximo dun mes. Esta información urbanística non será vinculante aos efectos de obtención de Licenza.

Art 14.- Normas xerais de tramitación

En xeral, todos os proxectos de obras e usos do solo suxeitos a Licenza, tanto privados como públicos, que se pretendan realizar no territorio do Termo Municipal, axustaranse ás disposicións municipais vixentes e ás normas xerais de tramitación seguintes, ademais das dos Art. 143 e 144 da LSG:

- 1.- As solicitudes de licenzas de obras ou instalacións deberán ir acompañadas dun proxecto técnico redactado por técnico competente, a documentación haberá de ser previamente presentada a visado do Colexio Profesional respectivo. Exceptúanse da presentación de proxecto técnico as obras ou instalacións menores. Deberase acompañar dos oficios de dirección de obras que correspondan segundo o regulado na Lei de Ordenación da Edificación, visados polo Colexio Profesional respectivo.
- 2.- Deberán acompañarse os exemplares adicionais do Proxecto que sexan esixidos polo Art. 9 do R.S.C.L.
- 3.- Os actos administrativos a que estas tramitacións dean lugar, devengarán os dereitos e taxas correspondentes.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



4.- Conforme ao artigo 143.2 da LSG, en todo expediente de concesión de Licenza constarán os preceptivos informes técnico e xurídico. Así mesmo solicitaranse cantos informes e autorizacións previas sexan preceptivas que deban outorgar outras administracións ou organismos.

Art 15.- Actos suxeitos a licenza municipal

1.- Están suxeitos a previa licenza os actos de edificación e uso do solo relacionados no Art. 10 do R.D.U., tales como:

- As obras de construción de edificacións e instalacións de todas clases de nova planta.
- As obras de ampliación de edificios e instalacións de todas clases existentes.
- As de modificación ou reforma que afecten á estrutura dos edificios e instalacións de todas clases existentes.
- As de modificación do aspecto exterior dos edificios e instalacións de todas clases existentes.
- As obras que modifiquen a disposición interior dos edificios.
- As obras e usos que haxan de realizarse con carácter provisional, a que se refire o Art. 89 da LSG.
- Os movementos de terra, tales como desmontes, explanacións, escavacións e terrapléns, as obras de instalación de servizos públicos, e en xeral as relacionadas coa urbanización exceptuando que estes actos fosen detallados e programados como obras a executar nun Proxecto de Urbanización definitivamente aprobado ou de Edificación que dispoña de Licenza outorgada.
- A primeira utilización ou ocupación dos edificios e instalacións.
- A utilización do solo para o desenvolvemento de actividades mercantís, industriais, profesionais, de servizos ou outras análogas.
- O uso do voo sobre as edificacións e instalacións de toda clase.
- A modificación do uso dos edificios e instalacións en xeral.
- A demolición das construcións, salvo nos casos declarados de ruína inminente.
- As instalacións subterráneas dedicadas a aparcadoiros, actividades industriais, mercantís ou profesionais, servizos públicos ou calquera outro uso ao que se destine o subsolo.
- A extracción de áridos para a construción e a explotación de canteiras, aínda que se produza en terreos de dominio público e estean suxeitos a concesión ou autorización administrativa.
- As actividades extractivas de minerais, líquidos e calquera outra materia, así como as de vertidos no subsolo.
- As obras de construción de infraestrutura civil, agás estes actos fosen detallados e programados como obras a executar nun plan especial ou nun instrumento de ordenación territorial, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial aplicable. Quedan excluídas da preceptividade da licenza as obras de mantemento das obras públicas.
- As construcións en zonas de dominio público, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial aplicable.
- A instalación ou radicación de casas prefabricadas e instalacións similares, provisionais ou permanentes, agás que se efectúen dentro de campamentos legalmente autorizados e nas zonas expresamente previstas para dita finalidade.
- A tala de árbores integradas en masa arbórea, espazo boscoso, arborado ou parque, agás as autorizadas en solo rústico por Organismo competente en materia agraria e/ou forestal.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

- A instalación de invernadoiros.
- A colocación de carteis e paneis de propaganda visibles dende a vía pública, sempre que non estean en locais pechados.
- Os cerramentos e valados de predios.
- As parcelacións urbanísticas, agás que estean contidas nun proxecto de compensación ou reparcelación aprobado.
- As obras de apertura de camiños e accesos a parcelas en solo rústico, agás as autorizadas por Organismo competente en materia agraria e/ou forestal.
- As instalacións e construcións de carácter temporal destinadas a espectáculos e actividades recreativas.
- Calquera intervención en edificios declarados como bens de interese cultural, catalogados ou protexidos.
- A colocación de estadas, apeos e valados.

A obriga de obter licenza municipal afecta así mesmo aos sectores ou actividades suxeitos a outras competencias e autorizacións administrativas.

A necesidade de obtención de licenza municipal para a instalación, posta en servizo ou funcionamento de infraestruturas de telecomunicación regularase polas excepcións contempladas, en función das circunstancias que concorran en cada caso, na Lei 9/2014, de 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións, no seu artigo 34, e na Lei 12/2012, de 26 de decembro, de medidas urxentes de liberalización do comercio e de determinados servizos.

- 2.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra das prescricións da lexislación ou do planeamento urbanístico.
- 3.- Os actos do apartado 1 promovidos polos órganos das administracións públicas ou entidades de dereito público estarán igualmente suxeitos a licenza municipal, regulándose polo establecido no Art. 147 da LSG.
- 4.- Para a tramitación de licenzas en solo de núcleo rural, en parcelas que non reúnan a condición de soar, deberá constar na solicitude de licenza o compromiso de edificación e urbanización simultánea, ademais da prestación de fianza sobre a parte de obras de urbanización que lle corresponda, na forma e contía que o Concello estableza de acordo coa lexislación de réxime local.

Art 16.- Solicitude de licenza

A licenza deberá solicitarse ao Concello mediante a presentación da correspondente instancia e os requisitos que para cada caso concreto se especifiquen no presente Plan e coas condicións do Art. 143 da LSG e Art. 14 do R.D.U.

Art 17.- Tipos de licenza de obras

Distínguense varios tipos de licenzas de obra:

- Licenza de obra nova.
- Licenza de reforma e/ou ampliación.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- Licenza de conservación e/ou consolidación.
- Licenza de restauración, rehabilitación ou reestruturación.

En Ares, a 9 de setembro de 2020



1.- Obra nova:

Denomínase obra nova á efectuada para a construción dun inmoible de nova planta ben sobre terreo libre de edificación, ben en lugar procedente do derrubamento dunha edificación anterior, ben como ampliación de edificios existentes.

2.- Reforma e/ou ampliación:

Que poden ser:

- Reformas e/ou ampliacións estruturais, se a súa realización implica modificacións estruturais, de fachada ou cuberta.
- Reformas non estruturais, se limitáanse a redistribución de espazos interiores ou calquera operación que non afecte a elementos de fachada ou de cuberta.

3.- Conservación e/ou consolidación:

Enténdese por conservación as obras tendentes ao mantemento estético, funcional e construtivo do edificio, sen modificacións formais no seu estado: revocadura ou pintura de fachadas, reparación de elementos estruturais ou de cuberta, reforma de carpintería exterior ou interior, etc.

As obras tendentes á conservación e mantemento que impliquen substitución total ou parcial dalgún elemento estrutural, con achega de elementos novos, denomínanse de consolidación, sempre respectando a organización espacial integramente, así como a tipoloxía formal e estrutural e a composición exterior da envolvente exterior do edificio.

4.- Restauración:

Son aquelas obras encamiñadas a unha conservación en grao máximo da edificación, na que se pretende a reparación dos elementos, estruturais ou non, do edificio á vez de reproducir as condicións orixinais do mesmo cando implique a substitución inevitable, tanto na súa estrutura como nos seus elementos, acabados e decoracións.

5.- Rehabilitación:

Obras encamiñadas a mellorar e adecuar as condicións de habitabilidade e que impliquen unha redistribución da organización espacial, conservando as características estruturais e a composición exterior da envolvente do edificio.

Permítense intervencións como: redistribución interior, aperturas de fiestras a patios, aperturas a escaleiras e ocos de accesos ou de luces, substitución ou execución de novas instalacións, substitución de material de cuberta, substitución de elementos estruturais deteriorados, realización de elementos estruturais necesarios para executar instalacións especiais ou maiores, aparatos elevadores, creación de entreplantas. Tamén se poderán aumentar ou ampliar corpos edificados encostados, construcións novas no espazo interior de parcela ou aumento de plantas, cando as ordenanzas urbanísticas o permitan.

6.- Reestruturación:

Son as obras que se precisan para reconstruír, modificar ou transformar o espazo e volumes interiores do edificio existente para adecualo ao uso ao que se destine, incluíndo a posibilidade de demolición ou substitución parcial das estruturas internas sen afectar en ningún caso á envolvente exterior do edificio.

Todos estes tipos clasifícanse en:

- a) - **Obras ou instalacións maiores:** as obras e instalacións de calquera clase non incluídas no apartado de obras ou instalacións menores, así como as parcelacións urbanísticas, os muros de cerramento de calquera clase, as intervencións en elementos catalogados ou declarados bens de interese cultural e os grandes movementos de terras.

A documentación que acompañe a esta solicitude comporase dun exemplar de proxecto, redactado por técnico competente, ademais dos esixidos polo Art. 9 do R.S.C.L. e pola Lei 30/92 do Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común, como mínimo cun exemplar adicional para cada un dos organismos que deban emitir informes sobre a solicitude.

As obras autorizadas haberán de comezarse no prazo máximo de seis meses, tendo as licenzas que as amparan un prazo de vixencia de 3 anos, non podendo interromperse as obras por tempo superior a seis meses. Estes prazos poderán ser prorrogados segundo o establecido no Art. 19 do R.D.U. e Art. 145 da LSG.

- b) - **Obras e instalacións menores:** en base ao Art. 14 do R.D.U. e Art. 143 da LSG, considéranse aquelas de técnica sinxela e escasa entidade construtiva e económica, que non supoñan alteracións de volume, do uso, das instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten ao deseño exterior, á cimentación, á estrutura ou ás condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións comúns de toda clase.

Para a súa solicitude será suficiente unha memoria na que se indiquen os materiais a utilizar e as características construtivas e estéticas da solución adoptada, cos bosquexos necesarios para a súa definición e o orzamento, todo isto por duplicado. En caso de reformas, definirase un bosquejo co estado inicial e outro co estado final.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

As obras autorizadas haberán de comezarse no prazo máximo de dous meses, tendo as licenzas que as amparan un prazo de vixencia de doce meses, non podendo interromperse as obras por tempo superior a tres meses. Estes prazos poderán ser prorrogados segundo o establecido no Art. 19 do R.D.U. e Art. 145 da LSG.

Art 18.- Obras de urbanización

O interesado, tras aprobarse o proxecto de urbanización, está obrigado a notificar oficialmente con oito días de anticipación o comezo das obras, tendo efectuados previamente sobre o terreo os replantexamentos necesarios pero sen terse iniciado ningún traballo preparatorio que dificulte a apreciación de todas as circunstancias que poidan afectar ás obras.

Art 19.- Obras de derrubamento e apeos

Deberá acompañar á solicitude de licenza, un plano de situación do edificio sobre cartografía oficial e proxecto das obras a realizar firmado por técnico competente e visado polo Colexio Profesional que corresponda.

En caso de urxencia por perigo inmediato, a dirección facultativa da propiedade poderá dispoñer os apeos e obras necesarias, dando conta ao Concello de inmediato e solicitando a correspondente licenza nun prazo máximo de dous días. O Alcalde a requirimento do Técnico Municipal poderá esixir que se realicen os apeos e obras que se estimen necesarios.

Necesitarase dirección facultativa. Non se utilizarán explosivos, salvo autorización expresa. En caso de existiren edificacións adxacentes darase coñecemento aos lindantes.

Art 20.- Obras varias

As licenzas para marquesiñas, anuncios, farois luminosos, etc., terán carácter temporal con vixencia de dous anos.

Art 21.- Licenzas de apertura e funcionamento de industrias e actividades

1.- Requirirase licenza para o exercicio de calquera actividade no Termo Municipal, tanto para a nova instalación como para os traslados, ampliacións ou modificacións, segundo expresa o Artigo 10 do R.D.U, de tal xeito que a actividade debe coincidir en todos os seus termos coa licenza que se posúa.

Cando a obra teña por obxecto o desenvolvemento dunha actividade, consignarase expresamente esa circunstancia, de acordo co Art. 144.2 da LSG.

2.- O Concello poderá ordenar inspeccións ás actividades e instalacións para comprobar se os titulares están en posesión de licenza e se a actividade se axusta aos termos de concesión da mesma.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3.- Non se poderá conceder licenza sen que se acredite o outorgamento da autorización da Comunidade Autónoma cando fose preceptivo segundo o Plan e a LSG.

Art 22.- Sinalamento de aliñacións e rasantes

A fixación de aliñacións e rasantes efectuarase o día e hora sinalados polo Concello. En caso de incomparecencia inustificada da propiedade e o seu técnico na data fixada, deberá presentar nova solicitude para proceder a sinalar a aliñación.

Este acto terá un prazo de validez de seis meses. Transcorrido este sen ter sido iniciada a obra, haberá de instarse nova solicitude.

Art 23.- Obras sen licenza ou que non se axusten a licenza

Os actos de edificación ou uso do solo que estean en curso de execución ou se atopen xa rematados, sen licenza ou sen axustarse ás condicións fixadas na mesma, implicarán expediente de reposición da legalidade urbanística e seguirase o procedemento establecido nos. Art. 152 a 156 da LSG e concordantes do R.D.U., segundo corresponda en cada caso.

Art 24.- Inspección de obras

Nas obras de nova planta, ampliación e reforma, será preceptiva a inspección polo Servizo Municipal competente durante o seu desenvolvemento, polo menos en dúas ocasións, debendo conservarse na obra un exemplar do proxecto autorizado e a licenza correspondente a disposición da inspección.

Como resultado da inspección poderanse suspender as obras por un período máximo de tres días hábiles, debendo ratificarse ou levantarse a suspensión en dito prazo polas Autoridades Municipais competentes.

Art 25.- Estado de ruína

A declaración de ruína dun edificio suxeitarase ao disposto no Art. 141 da LSG e Art. 32 a 47 do R.D.U.

En todos os bens integrantes do catálogo do PXOM e nos núcleos históricos haberá de averse ao disposto na lexislación de patrimonio histórico aplicable.

Art 26.- Obras en edificios fóra de ordenación

Chámanse edificios fóra de ordenación os que construídos antes da aprobación definitiva do P.X.O.M, non se axustan ás especificacións deste. Regularanse polo establecido no Capítulo X do presente Plan.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 27.- Conservación dos edificios

As fachadas e medianeiras ao descuberto, tanto de edificios públicos como privados deberán rematarse con materiais axeitados segundo as presentes normas e conservarse en bo estado.

A propiedade ten o deber de conservación establecido o Art. 24 do R.D.U., Art. 135 da LSG.

Os propietarios estarán obrigados a proceder a unha revocadura ou pintura sempre que os dispoña a autoridade municipal, previo informe do Servizo Técnico que corresponda.

Art 28.- Condicións de seguridade na construción

Estarase ao disposto pola Lei 31/1995 de Prevención de Riscos Laborais, Decreto 1627/1997 sobre Disposicións mínimas de Seguridade e Saúde nas obras de construción e demais lexislación vixente na materia.

Como normas mínimas xerais esixiranse as seguintes:

- 1.- A fronte do soar onde se practiquen obras que afecten á envolvente exterior do edificio pecharase sempre cunha cerca de 2 m de altura mínima que poderá ser metálica, de táboas, ladrillos ou elementos prefabricados, debendo branquearse, pintarse ou acondicionarse. Deberase posibilitar o paso seguro de peóns sen entorpecer o paso de vehículos.
- 2.- Os materiais e elementos auxiliares se colocaran e prepararán dentro da propiedade e, cando no fóra posible, no punto ou espazo que o Concello designe.
- 3.- O vertido de cascallos efectuarase mediante procedementos que non produzan po, podendo almacenarse en contedores apropiados aparcados na vía pública en tanto non se proceda ao seu transporte.
- 4.- Os aparatos de ascensión de materiais non se poderán situar nas rúas, só no interior do edificio ou soar e dentro da cerca de protección salvo en casos especiais e coa autorización municipal pertinente.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



CAPÍTULO II

CONDICIÓN XERAIS DA EDIFICACIÓN

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



2.1.- NORMAS XERAIS RELATIVAS Á EDIFICACIÓN

Art 29.- Definicións

A efectos destas ordenanzas, cantas veces se empreguen os termos, que a continuación se indican, terán o significado que se expresa a continuación:

1.- Condicións de parcela:

- Parcela. - É a porción de terreo pertencente a unha soa propiedade, que aparece delimitado e recollido como tal no Rexistro da Propiedade ou nalgún dos Catastros Oficiais de Rústica ou Urbana, pero cuxas medidas e superficie se corresponden co levantamento realizado in situ por técnico competente.
- Parcela edificable. - É a parcela ou parte dela que queda incluída dentro da delimitación dalgunha das zonas de ordenanza, deberá ademais ter as dimensións esixidas como mínimas pola ordenanza de aplicación.
- Parcela mínima. - É a superficie mínima de terreo que as Ordenanzas esixen para autorizar a construción.
- Parcela neta. - É a superficie de parcela unha vez efectuadas as cesións correspondentes a viais ou rúas.
- Fronte de parcela. - É aquel que forma o lado ou lados da parcela edificable en contacto coa vía pública pola que ten acceso.
- Lindeiros. - Son as liñas perimetrais que delimitan unha parcela e a distinguen dos seus lindantes.

2.- Condicións de posición:

2.1.- Aliñacións. - Enténdese por aliñación aquela liña que limita a parcela cos espazos libres (vías, rúas, prazas) públicos.

As aliñacións grafadas nos planos do solo urbano separan a parcela edificable do viario ou espazos libres públicos (existentes ou de cesión obrigatoria).

2.2.- Liña límite edificación. - En solo rústico é a liña fixada pola lexislación de estradas ou liñas ferroviarias, dende a cal ata a estrada ou ferrocarril queda prohibido calquera tipo de obras de construción, reconstrución ou ampliación, quedando calquera actuación sometida a autorización previa do órgano competente da Administración titular da estrada ou vía ferroviaria.

No solo urbano esta liña pode ou non coincidir coa aliñación exterior. Esta liña gráfase nos planos de ordenación ou queda indicada na normativa coma un recuamento obrigatorio.

No espazo comprendido entre a aliñación e a liña límite de edificación poderán situarse elementos de comunicación tradicionais do tipo escaleiras, corredores ou similares.

As competencias para licenzas e autorizacións sobre os terreos e edificacións colindantes ou situadas nas zonas de serventía e afección corresponden ao Concello en ditos tramos urbanos.

2.3.- Rasantes. - Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas, rúas definidas nos documentos do presente Plan, e en todo caso as actuais existentes no terreo.

2.4.- Recuamentos. - É o ancho da franxa de terreo comprendido entre a aliñación exterior e a liña de edificación cando ambas non coinciden

Así mesmo existirán recuamentos laterais ou recuamentos posteriores, se refírese aos lindes laterais ou posteriores, ou á liña límite de edificación interior.

3.- Condicións de ocupación, edificabilidade e aproveitamento:

3.1.- Ocupación:

- Superficie de ocupación de parcela. - É a superficie comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas exteriores de toda a superficie construída (incluíndo os voos) sobre e baixo rasante, coas excepcións reguladas nas ordenanzas correspondentes.

Salvo indicación en contrario da ordenanza o espazo de separación a lindeiros poderá ocuparse polas plantas situadas totalmente baixo rasante

- Ocupación máxima de parcela. - É a porcentaxe máxima de superficie de parcela neta que pode ser ocupada pola edificación. Enténdese por parcela neta á superficie de parcela unha vez efectuadas as cesións correspondentes a viais ou rúas.

3.2.- Edificabilidade. - É a superficie máxima edificable. Virá expresada nunha relación entre a superficie cuberta construída que autoriza a normativa por cada metro cadrado de superficie neta da parcela edificable que teña asignado un aproveitamento.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- A efectos de edificabilidade, computan todas as superficies construídas sobre e baixo rasante e os aproveitamentos baixo cuberta de altura maior de 1,80 m, coa única excepción dos sotos e semisotos con uso de garaxes e instalacións de calefacción, electricidade ou análogas.

4.- Condicións de volume e forma dos edificios:

4.1.- Volume edificable. - É aquel que é posible construír en cada caso en función da edificabilidade asignada ou das condicións de volume impostas en cada tipo de solo.

4.2.- Alturas:

- Altura da edificación. - É a distancia existente entre a rasante da beirarrúa ou de calquera punto do terreo en contacto coa edificación, e a parte inferior do último forxado, medido verticalmente no punto medio da fachada.
- Altura libre de pisos. - É a distancia vertical existente entre o pavimento e o teito da mesma planta.
- Altura de cuberta. - É a distancia vertical existente entre a cara inferior do último forxado e a liña de cumio.

4.3.- Patios:

- Patio. - É o espazo libre rodeado, teórica ou realmente de edificación.
- Patio de parcela. - É o espazo libre situado dentro da parcela edificable.

4.4.- Soto. - Enténdese por soto aquela parte da planta cuxo teito en todos os seus puntos atópase un máximo de 0,50 m. por encima da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.

4.5.- Semisoto. - É a planta ou parte da planta da edificación que ten parte da súa altura por debaixo da rasante da beirarrúa ou do terreo en contacto coa edificación, sempre e cando o seu teito se atope a menos de 1,00 m. por encima da rasante da beirarrúa ou do terreo.

4.6.- Planta baixa. - É a planta inferior do edificio cuxo piso está na rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación, por encima desta rasante un máximo de 1,30 m., ou por debaixo da rasante o terreo menos de 3 m.

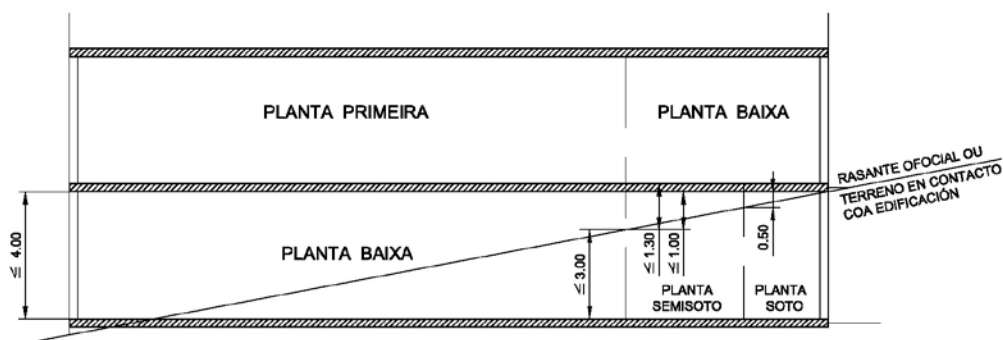
4.7.- Planta de ático ou baixo cuberta. - É a parte da edificación existente entre o forxado que serve de teito á última planta de piso e á cuberta.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



**GRAFICO EXPLICATIVO
DEFINICIÓNS DE PLANTAS SOTO, SEMISOTO E BAIXA**



- 4.8.- Medianeiras. - É o paramento cego que pecha e delimita verticalmente a edificación nun dos lindes laterais ou posteriores da propiedade, e que segundo a normativa pode quedar cuberto por encostamento da parede da edificación lindante.
- 4.9.- Delimitación exterior da edificación. - É a delimitada polas aliñacións a viais, liñas límite de edificación, fondo edificable e, recuamentos laterais e/ou posteriores definidos pola Ordenanza de aplicación e/ou os planos de ordenación.
- 4.10.- Fondo da edificación. - É a distancia existente entre o plano de fachada ou fachadas que dan fronte a vías públicas e os seus opostos.
- 4.11.- Fachada. - Cada un dos paramentos exteriores exentos dun edificio, poden ter luces ou ser cegos.
- 4.12.- Cubertas. - Son os elementos construtivos que pechan o volume edificado por encima da cara superior do último forxado.
- 4.13.- Voos. - Elementos e volumes que, sendo solidarios e pertencentes á edificación sobresaen da mesma por diante do plano vertical que contén a aliñación exterior.
- 4.14.- Entrantes na liña de fachada. - Elementos da edificación situados no interior do plano que contén a cada fachada, e que quedan abertos total ou parcialmente ao exterior, podendo estar cubertos ou non.
- 4.15.- Edificacións complementarias. - Son os corpos edificados anexos ao volume edificado de uso principal construídos para albergar usos auxiliares tales como: hórreos, adegas, alpendres, garaxes, etc.
- 4.16.- Cerramentos de parcela. - Son os elementos construtivos que serven para delimitar e pechar as propiedades.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- 4.17.- Pezas vivideiras. - aquelas nas que desenvolve a vida dos ocupantes da vivenda, definidas nas normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.
- 4.18.- Tipoloxía edificatoria. - Modelo construtivo básico que serve como contedor dos usos considerados no presente Plan.

As edificacións á que dan lugar estes modelos baséanse nas tipoloxías tradicionais da zona, así como naquelas outras que xa depurou a experiencia do uso de novas tecnoloxías e aporte de deseños modernos.

Modelos permitidos para o uso residencial-vivenda:

- a) Unifamiliar illado: edificio adicado ao uso residencial para un só núcleo familiar, construído estrutural e funcionalmente de forma independente e sen elementos contiguas con ningún outro edificio.
- b) Unifamiliar apegado: edificio adicado ao uso residencial para un só núcleo familiar, construído xunto a outro de semellantes características, co que pode ter elementos comúns ou contiguas.
- c) Plurifamiliar ou colectivo: edificio adicado principalmente ao uso residencial para varios núcleos familiares, con elementos e zonas de uso común.
- 4.19.- Uso. - É o emprego continuado e habitual ao que se pode destinar un solo ou unha edificación.

Usos permitidos: son os que o Plan Xeral considera máis axeitados para cada zona.

Usos prohibidos: son aqueles que o Plan Xeral non considera expresamente en cada zona e que polo tanto non son permitidos.

Art 30.- Condicións xerais de volume, hixiénicas e de parcela

Estarase ao disposto nas Normas de Habitabilidade de vivendas en Galicia.

1.- Alcance e contido:

As condicións seguintes establecen as limitacións a que se suxeitarán todas as dimensións e demais condicións das edificacións, salvo indicación expresa na Ordenanza correspondente, así como a forma de medir e interpretar estas condicións.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



2.- Altura e plantas das edificacións:

Deberán cumprirse ao mesmo tempo ambos parámetros: altura máxima e número de plantas.

A correlación entre o número de plantas e a altura, é a seguinte:

Nº de plantas	Altura máxima
1=Planta Baixa	4,00 m.
2=Planta Baixa + 1	7,00 m.
3=Planta Baixa + 2	10,00 m.
4=Planta Baixa + 3	13,00 m.
5=Planta Baixa + 4	16,00 m.

- A altura mínima libre interior de planta baixa: establécese en 2,50 m., se o uso é vivenda ou usos complementarios ao mesmo. Non obstante, para o uso de vivenda, estarase ao disposto nas Normas de Habitabilidade de vivendas de Galicia no cumprimento das alturas libres. Para outros usos será de 3,20 m. A altura máxima libre interior será de 4,00 m. Excepcionalmente en edificios de planta baixa e uso exclusivo de tipo industrial, comercial, espectáculos ou semellante, admitirase unha altura máxima de 7,00 m.
- A altura mínima libre interior de piso será de 2,50 m.
- A altura mínima libre interior en plantas soto ou semisoto, a excepción de aqueles usos que non impliquen estancia de persoas (garaxes, rochos, cuartos instalacións ou similares), será de 2,50 m. No caso de garaxes, rochos, cuartos instalacións ou semellantes, a altura mínima libre interior poderá reducirse a 2,20 m.

3.- Construcións por enriba da altura máxima permitida en solo urbano:

Por enriba do último forxado e por debaixo da cuberta, admítense unicamente o uso residencial e os auxiliares do mesmo (faiados e salas de máquinas), baixo as seguintes condicións:

- Faldóns de cuberta serán continuos sen quebro algún, cunha pendente non superior a 30 graos sexagesimais medidos no borde do beirado que coincidirá coa aresta superior do último forxado horizontal. Os faldóns terán que se atopar, sempre que a aplicación da ordenanza o permita, nunha liña cumieira (dúas augas).

En edificación pechada, deberá haber faldóns cara a aliñación ou aliñacións así como cara ao patio de mazá. No caso de edificación aberta ou illada a cuberta coincidirá co borde do aleiro que será o remate do último forxado.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- Nos casos nos que se autorice a utilización vivideira do espazo baixo cuberta só se autorizará unha planta deste tipo por edificio e débense cumprir as condicións sinaladas polas normas de habitabilidade para cada tipo de peza.
- Altura máxima do cumio dende a parte inferior do forxado de teito da última planta será de 4,80 m. En caso de non existir forxado esta altura se medirá desde o aleiro.

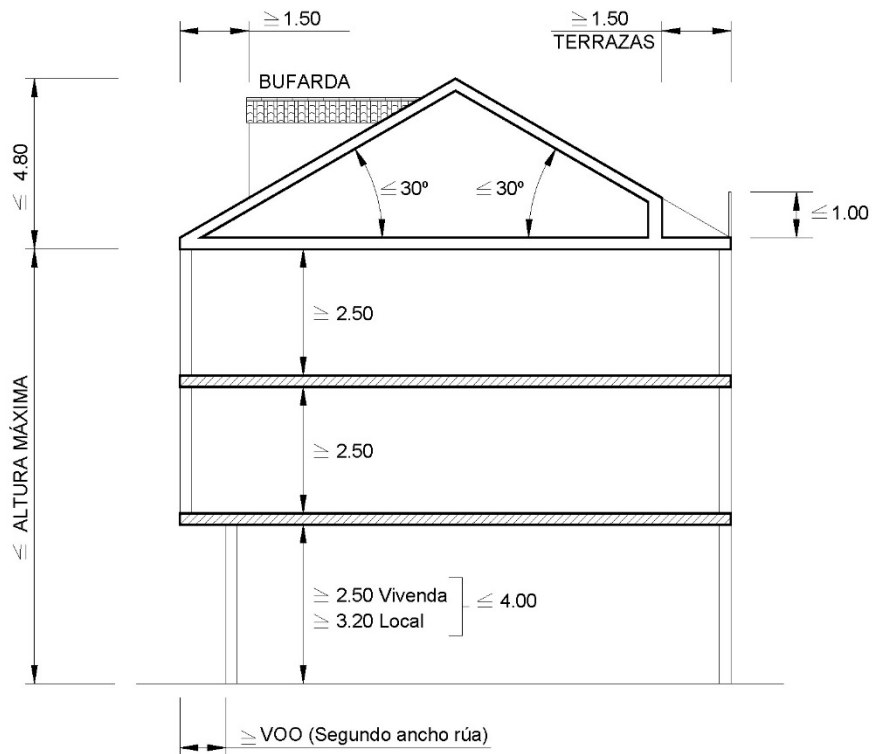
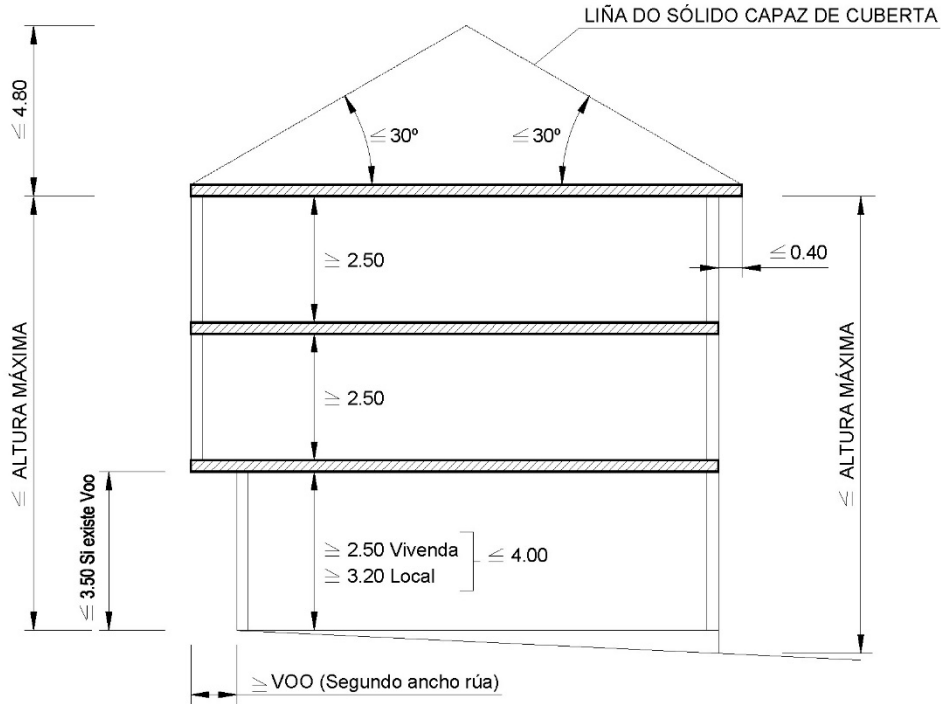
Sobre esta altura só poderán elevarse condutos de ventilación e instalacións tipo antenas ou similares, coas alturas que para o seu correcto funcionamento determine a normativa sectorial aplicable, e elementos ou instalacións relacionados coa arquitectura sostible (coma paneis de captación solar), segundo a aplicación do CTE ou lexislación vixente.

- Poderán ter occos de ventilación e iluminación nas condicións establecidas nas NHV, que poderán ser:
 - Fiestras practicables sobre o propio plano da cuberta.
 - Bufardas de largo máximo 3.00 m, separadas entre si e dos lindantes un mínimo de 2,50 m. O plano frontal das bufardas estará recuado do plano de fachada un mínimo de 1,50 m.
 - Fiestras practicables nos testeiros.
 - Lucernarios que non sobresaian máis de 1 m. do plano de cuberta.
 - Fiestras ou porta-fiestras verticais con fronte a terrazas cuxo plano estará recuado polo menos 1,50 m do plano de fachada ou voos.
- En caso de existiren terrazas nas cubertas, poderanse realizar varandas ou petos opacos cunha altura máxima de 1,00 m, que só poderán ser rebordados por ornamentos illados.
- As condicións de pendente e altura máxima de cumio dan lugar a unha liña imaxinaria que cerra o posible sólido capaz da cuberta, dentro da cal quedarán inscritas tódalas construcións deste apartado excepto os petos e as bufardas.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020





DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



En Ares, a 9 de setembro de 2020



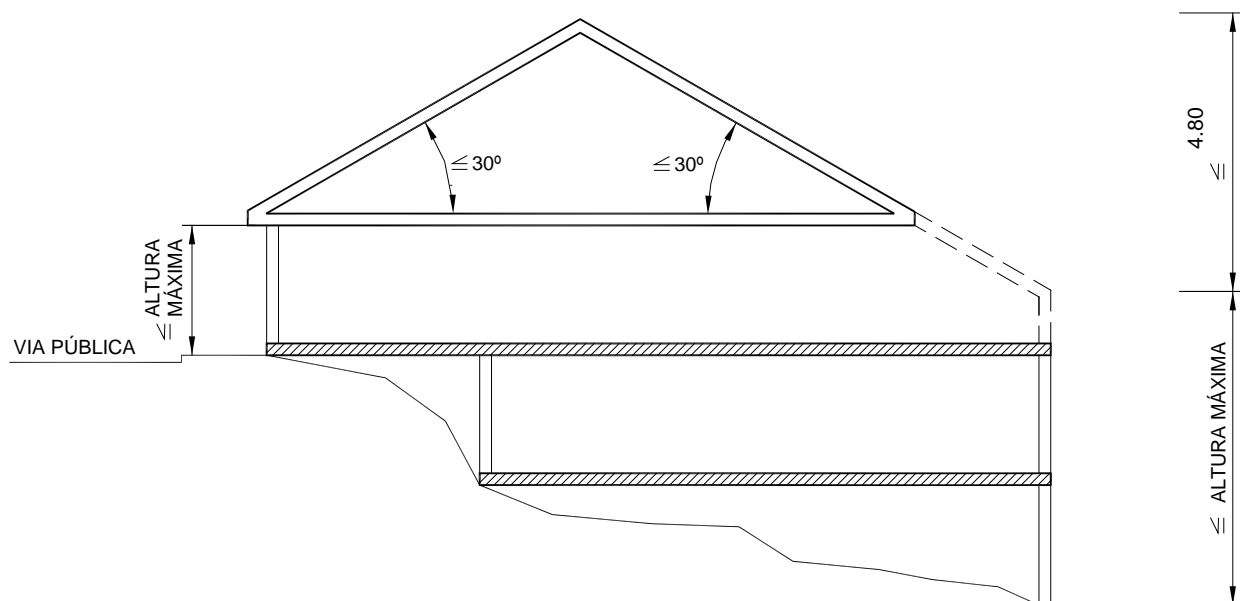
4.- Condicións para a medición das alturas:

A medición do número de plantas e alturas rexeráse polas seguintes condicións:

- a) As alturas tomaranse entre a rasante da beirarrúa ou terreo e a parte inferior do forxado horizontal da última planta, medidas na vertical do punto medio da liña de fachada ou fachadas, non podendo haber nos extremos variacións superiores a 1,20 m da altura máxima permitida, debendo neste caso graduarse a construción adaptándose ao perfil da vía ou, no seu caso, do perfil natural do terreo, de forma que cada tramo de fachada cumpra con estas limitacións.

En orde a prever a aparición de plantas adicionais nas fachadas posteriores da edificación no caso de terreos con forte desnivel, terase en conta que en ningún caso se permitirán máis plantas das autorizadas, e o número de plantas deberá contabilizarse na fachada máis desfavorable.

No número de plantas non se incluírán os semisotos, con respecto á rasante da beirarrúa ou do terreo en contacto coa edificación nas condicións do apartado anterior, debendo quedar incluídos na altura máxima permitida.



Cando un soar teña frontes opostos a dúas rúas, a altura máxima medirase para cada unha das rúas ata o seu respectivo fondo máximo edificable. En caso de que os fondos máximos edificables se superpoñan, tomarase como plano de graduamento o situado a metade da distancia entre os frontes opostos.

En edificacións illadas ou exentas, a altura da fachada que de fronte a vía pública tomarase desde a rasante da beirarrúa cando a edificación estea situada na aliñación ou recuada menos de cinco metros. Se o recuamento de fachada é maior de cinco metros, a altura e número de plantas mediranse a partir

da rasante natural do terreo en contacto coa edificación. No resto de fachadas tomarase como referencia de medida de altura a rasante natural do terreo en contacto coa edificación.

- b) No número de plantas non se incluírán os semisotos, con respecto á rasante da beirarrúa ou do terreo natural en contacto coa edificación nas condicións do apartado anterior, debendo quedar incluídos na altura máxima permitida.

5.- Regularización de parcelas:

En solo urbano será obrigatorio, para poder edificar, a regularización de aquelas parcelas que presenten, nalgún dos seus lindes laterais, un ángulo coa aliñación menor de 45°. Exceptúanse aquelas parcelas que teñan o linde en cuestión xa edificado.

6.- Chafráns:

Toda nova construción en esquina situada sobre a aliñación no solo urbano (incluso os cerramentos de parcela), nas ordenanzas que non o exceptúen expresamente, deberá achafranarse.

A dimensión mínima do chafrán será de 3 m., sendo perpendicular á bisectriz do ángulo que forman as aliñacións. O chafrán deberá manterse na totalidade da altura da edificación.

Nos núcleos rurais a necesidade ou non de chafráns será definida polos correspondentes plans especiais que se redacten para sinalamento de aliñacións, quedando mentres tanto ao disposto no Artigo 43 de recuamentos aos eixos viarios segundo o tipo de vía.

7.- Parcelas inferiores ás mínimas esixidas:

Excepcionalmente, en solo urbano e solo de núcleo rural, poderase construír en parcelas inferiores ás mínimas, en fronte ou superficie, no caso de parcelas situadas entre outras xa edificadas con anterioridade á aprobación do presente Plan. Neste caso poderase superar o parámetro de ocupación máxima, fixándose un fondo máximo de 12 m.

Non se poderá aplicar esta excepción nas áreas de núcleo rural común pendente dun plan especial de ordenación de núcleo rural para as que non fose aprobado dito plan PEONR.

8.- Beirís e corpos saíntes:

1.- Definicións:

- Balcóns. Están formados polos voos, abertos por tres lados, dos forxados a partir da planta primeira.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- Miradoiros. Son corpos saíntes acristalados en todo o seu perímetro e altura. A súa lonxitude máxima será de 2,50 m. Separaranse polo menos 1,00 m. entre si.
- Galerías. Están formadas polos voos acristalados en todo o seu perímetro polo menos nun 70% da súa superficie (tanto frontal como lateral).
- Corpos pechados voados. Son os corpos da edificación proxectados fóra da aliñación exterior do edificio a partir do primeiro piso, pechados con obra de fábrica por dous ou máis lados. Non sobrepasarán unha ocupación do 75 % do plano de cada unha das fachadas, descontada a planta baixa. Sobre a liña do voo non poderán sobresaír balcóns, etc.

2.- Condicións xerais:

- Os saíntes máximos de cornixas e beirados, dende o plano de fachada, será de. 0,40 m.
- En vías de ancho igual ou inferior a 7 m os únicos saíntes permitidos serán cornixas e beirados.
- En vías de ancho maior de 7 m e igual ou inferior a 12 m, o voo máximo permitido será dun 7% do ancho da vía nese tramo, cun máximo de 1,00 m, non podendo ser en ningún caso maior que o ancho da beirarrúa existente menos 0,50 m.
- En vías de ancho superior a 12 m o voo máximo será de 1,00 m.
- Para a medición do saínte dos voos, medirase perpendicularmente á liña da edificación, en calquera punto do voo, a lonxitude deste, dende o seu extremo ata a liña de fachada.
- Para permitir iluminación natural e relación co exterior da edificación lindante, deberá recuarse da lindante polo menos unha distancia igual á distancia voada.
- Para que os voos e corpos saíntes poidan servir de iluminación e ventilación a unha peza deberán cumprirse os seguintes requisitos, segundo as NHV:
 - O largo da fronte á peza deberá ser como mínimo, dúas veces a profundidade do voo medida perpendicularmente ao plano definido pola fronte do voo á peza
 - A altura mínima da fronte aberta será de 2,05 m
 - A proxección do oco sobre o plano definido pola fronte aberta, trazada perpendicularmente ao dito plano, cumprirá coas seguintes condicións:
 - A súa superficie será igual ou maior que a superficie mínima de iluminación esixida á peza
 - A dita proxección atoparase integramente na fronte aberta
- Os voos recuaranse das medianeiras nun ancho igual á profundidade do voo, e como mínimo 0,70 m.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- A altura mínima dos elementos voados sobre a rasante da vía pública (da beirarrúa no caso de que exista) será de 3,5 m. en solo urbano.

9.- Recuados nas fachadas:

Sempre que non se deixen medianeiras á vista poderán deseñarse recuamentos na edificación que non superen a profundidade de 2 m, en cuxos paramentos as fiestras deberán cumprir as indicacións de luz directa.

Os recuamentos de mais de 2 m, en que se sitúen ocos de iluminación e ventilación de pezas vivideiras deberán cumprir coas determinacións de patio aberto definidas nas NHV.

10.- Patios:

Entendese por patio aquel espazo libre rodeado, teórica ou realmente de edificación.

As súas dimensións estarán definidas polos seguintes parámetros:

- Parámetro D: lado do cadrado que se poderá inscribir no patio en toda a súa altura. Na superficie do cadrado poderá incluírse a superficie ocupada por estreitamentos puntuais dun largo máximo de 0,50 m. cunha sección horizontal cuxa superficie total sexa inferior a 0,50 m².
- Parámetro H: altura media dos paramentos do patio, medida desde o chan acabado da primeira planta que ventile e ilumine ao seu través, ata a coroación superior dos paramentos verticais que o delimiten.
- Parámetro R: distancia desde a cara exterior do paramento en que se sitúen ocos de ventilación e iluminación ata o paramento vertical enfrontado, medida perpendicularmente ao paramento do oco.
- Parámetro L: profundidade do patio aberto medida normalmente ao plano da fachada.

Os patios de parcela son todos os espazos libres situados dentro da parcela edificable. O patio poderá ser de dous tipos:

- Pechado: é aquel que ten todo o seu perímetro delimitado por paramentos ou por lindeiros de parcela, é dicir, aquel que está situado no interior da edificación, ou o que situado no seu perímetro exterior é susceptible de ser pechado por edificacións lindeiras.
- Aberto: é aquel recuamento de fachada a espazo exterior público ou privado en que a súa profundidade, medida normalmente ao seu plano, sexa superior a 2,00 m.

Os patios de parcela se dimensionaran en función do uso das pezas que iluminen e ventilen a través deles, cumprindo a tal fin o disposto nas NHV cando se trate dun edificio con vivendas:

Dimensionamento:

a) Nos patios interiores a que ventilen ou iluminen escaleiras, o parámetro R será como mínimo 1/6 do parámetro H, e o parámetro D será como mínimo de 2,00 m.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- b) Nos patios interiores a que ventilen e iluminen pezas vivideiras das vivendas, o parámetro R será como mínimo $1/3$ do parámetro H, e o parámetro D será o que estableza o DB-HS3 do CTE.
- c) Para determinar a dimensión dos patios interiores non se computarán como plantas os remates das caixas de escaleiras, os cuartos de máquinas dos ascensores e os depósitos de auga.
- d) Os patios abertos á fachada cumprirán as seguintes condicións:
- A lonxitude L da fronte aberta será como mínimo $1/4$ da altura H, cun mínimo de 4,00 m.
 - A profundidade P será inferior a L cando ao patio dean estancias; para o resto dos casos a profundidade P deberá ser inferior a $1,5 L$.
- e) Aos patios interiores non poderán ventilar garaxes, nin locais, agás que sexan exclusivos para a súa ventilación.
- f) O patio interior poderá cubrirse coas seguintes condicións:
- O elemento de cobertura terá unha transparencia nominal do 80%, e deberá garantirse que non se produzan desprendementos en caso de rotura.
 - Deberá garantirse unha ventilación permanente. Para isto, deberá disporse un conduto de entrada de aire na parte inferior do patio cunha superficie mínima de $0,20 \text{ m}^2$ que tomará o aire do exterior do edificio. Así mesmo, a cuberta do patio deberá contar cunha superficie mínima de ventilación equivalente ao $0,40$ da súa superficie en planta.
- g) Todos os patios interiores serán accesibles para a súa limpeza ben a través de zonas comúns do edificio ou ben a través dun dominio privado.

Para o resto de usos estarase ao disposto nas condicións particulares de cada uso, pero a dimensión mínima do patio ao que recaian pezas habitables será tal que a dimensión de calquera lado do patio será igual ou superior a $H/3$, con mínimo de tres (3) metros, cumprindo en todo caso o establecido nas NHV.

As condicións nos patios de parcela situados por detrás da aliñación traseira da edificación trataranse no apartado dos patios de cuarteirón.

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

Nas edificacións existentes poderán manterse os patios coas súas dimensións e forma, podéndose autorizar, sen adaptar os patios ás condicións deste artigo, obras de restauración, conservación, consolidación e obras de rehabilitación limitadas só ás de acondicionamento ou reestruturación puntual.

Patios mancomunados:

Os patios de parcela poderán mancomunarse. Para poder considerar as súas dimensións totais a efectos de clasificación e, polo tanto, de apertura de ocos ao mesmo, será necesario que exista acordo de mancomunidade coa inscrición do dereito de servidume dos respectivos soares no Rexistro da Propiedade, funcionando a partires dese momento coma calquera patio de parcela.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Patios de cuarteirón:

Son todos os espazos definidos ao interior de cuarteirón pola liña de edificación interior en planta de piso (ou en tódalas plantas, segundo a ordenanza).

A morfoloxía, forma e dimensións dos patios de cuarteirón defínense con carácter xeral na ordenanza de mazá pechada na presente normativa, aínda que se poden reflectir graficamente nos planos de ordenación tamén noutras tipoloxías (casco antigo en ringleira, edificación en ringleira, e edificación aberta) cando se pretenda controlar a súa forma final.

Naqueles cuarteiróns onde non se defina no plano o patio de cuarteirón, os patios que resulten, cumprirán en canto á dimensión, as condicións de patio de parcela en función da altura das edificacións máis altas que os limitan, e deberán cumprir tamén as condicións que se sinalen ao respecto na regulación do uso concreto ou maioritario do edificio, atendendo sobre todo ás condicións do uso residencial e ao cumprimento das condicións de vivenda exterior que se regulan nese uso e nas NHV. A este respecto, no caso das vivendas, deberá atenderse especialmente á cualificación do espazo do patio de cuarteirón para que poida responder ás esixibles -no seu caso- condicións como espazo exterior de calidade.

Nos patios de parcela situados por detrás da aliñación traseira da edificación (no patio de cuarteirón) –e só no caso de que se permita nas ordenanzas específicas e non se impida nos planos de ordenación poderase edificar a nivel de planta baixa (na proporción que se permita na ordenanza de aplicación), prohibíndose especificamente nesta situación de patios de cuarteirón o uso de vivenda. No caso de que se poida edificar, deberanse dispor elementos de iluminación na cuberta en, polo menos 1/4 da superficie da planta de patio ocupada e realizar nela os necesarios ocos de ventilación para a planta baixa. A superficie e/ou volume así edificado serán contabilizados para os cálculos de edificabilidade na súa totalidade.

As terrazas abertas ao patio de cuarteirón que poidan existir en plantas altas das edificacións, non se poderán cubrir de forma permanente, agás nas zonas situadas dentro do fondo máximo permitido para as plantas altas. Si se poderá permitir, en calquera caso, a instalación dunha cubrición lixeira e flexible con sistema automatizado doada e rapidamente retráctil ou enrolable -tipo toldo-, para o seu uso estacional, sempre que unha vez despregada non exceda a liña de peche ou varanda da terraza.

11.- Portadas, reixas e escaparates:

As xambas de portadas e ocos así como as reixas e zócolos poderán sobresaír da aliñación como máximo 0,05 m.

Cando sexa necesario que as portas en plantas baixas abran cara fóra, deberán quedar totalmente remetidas en fachada, non podendo invadir a zona pública.

As vitrinas, escaparates e demais elementos ornamentais non sobrepasarán o plano de fachada.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



12.- Anuncios e rótulos:

Deberán estar situados a unha altura superior a 3,00 m., non podendo sobresaír máis de 0,75 m. do plano de fachada.

Prohíbense as carteleiras de grandes dimensións nas cubertas e medianeiras das edificacións.

13.- Marquesiñas:

A altura mínima libre dende a cara inferior da marquesiña á rasante da beirarrúa ou terreo será maior de 3,60 m. O saínte será máximo de 1,00 m. e non maior do ancho da beirarrúa menos 0,30 m, prohibíndose en rúas de menos de 7 m de ancho.

14.- Dotación de servizos nos edificios:

As dotacións de servizo dos edificios deberán cumprir as condicións establecidas nos regulamentos correspondentes vixentes en cada materia e na regulación xeral da edificación, en función dos usos a desenvolver nela ou na normativa de carácter xeral ou sectorial que lles sexa aplicable como o CTE, e en concreto para o uso de vivendas será de aplicación o sinalado nas Normas de Habitabilidade de vivendas en Galicia.

Nas dotacións de servizos dos edificios para as que non exista normativa específica obrigatoria, o Concello poderá esixir o cumprimento das disposicións contidas nas NTE.

Toda vivenda deberá contar coas dotacións mínimas de instalacións necesarias que lle permita a adecuada realización das funcións previstas nas diferentes pezas vivideiras e servizos, reguladas nas NHV e demais normativa vixente: instalación de subministro de auga fría, instalación de calefacción e auga quente sanitaria, que terá incorporado o elemento xerador correspondente, instalación de evacuación de augas, instalación de telecomunicacións, ademais de rede de interfonía para comunicar as vivendas co portal do edificio, instalación eléctrica, e instalación de ventilación.

Igualmente todo edificio de vivendas estará dotado das instalacións sinaladas ao respecto nas NHV: instalación de subministro auga, instalación eléctrica, instalación de evacuación de augas, instalación de telecomunicacións, ademais de rede de interfonía para comunicar o portal do edificio coas vivendas, instalación de paneis solares, se é o caso, segundo o DB HE4 do CTE, instalación de ascensor e instalación de ventilación.

A) Dotación de auga e instalacións de fontanería:

Todo edificio deberá contar cun servizo de auga corrente potable, coa dotación suficiente para as necesidades propias do uso.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



A fonte de subministración será a rede pública de abastecemento e distribución de auga. Cando a conexión á rede pública non sexa posible, previamente á concesión de licenza municipal de edificación ou de actividade deberá acreditarse a dispoñibilidade de subministración alternativa autorizada pola administración competente, xustificándose a calidade, caudal, presión e previsión de regularidade na subministración de acordo co uso previsto no edificio.

Todo edificio no que se prevea a existencia de aseos, instalacións de limpeza, cociñas, e similares estará dotado dunha instalación de produción de auga quente sanitaria, axustada ao previsto na normativa que sexa aplicable, en función do sistema de xeración.

B) Dotación de saneamento:

Todo edificio ou actividade disporá dun sistema de evacuación das augas residuais e pluviais xeradas, segundo a dispoñibilidade de redes ou a clase de solo:

- No caso de edificios situados no solo urbano, sempre que exista rede xeral de saneamento público será obrigada a conexión a ela de todos os edificios que se realicen de novo. Igualmente será obrigada a construción independente no edificio de redes de saneamento e pluviais.
- No caso dos núcleos rurais, se existe rede municipal pública deberanse conectar a ela obrigatoriamente as novas edificacións. Se a rede existente é veciñal a conexión a ela será optativa. Nos casos en que non exista rede (ou non sexa obrigada a conexión), poderase optar por un sistema autónomo de depuración ou unha fosa séptica, sempre que cumpran a lexislación vixente, e as condicións de separación a lindeiros que se establecen na presente normativa.
- Nas edificacións situadas en solo rústico, deberase resolver o saneamento polos medios propios citados no parágrafo anterior ou mediante a conexión a redes públicas ou veciñais existentes (no seu caso).

Con carácter xeral, non poderán efectuarse verteduras de substancias corrosivas, tóxicas, nocivas ou perigosas, nin de sólidos ou refugallos viscosos susceptibles de producir obstrucións na rede de sumidoiros ou nas estacións de depuración ou verteduras de substancias que dean cor ás augas residuais non eliminable no proceso de depuración.

As condicións ás que deben axustarse as verteduras de augas residuais non domésticas serán as establecidas nas Normas Xerais de Urbanización, Capítulo III, apartado 3.7, Art. 54 desta normativa, ademais da regulamentación supramunicipal aplicable.

O Concello poderá esixir instalacións de pretratamento das verteduras naquelas actividades que produzan augas residuais susceptibles de superar as concentracións máximas instantáneas de contaminantes permitidos pola normativa aplicable.

Non poderán instalarse trituradores de lixos domésticos con verteduras á rede de sumidoiros

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Tódolos edificios disporán dunha instalación de recollida e evacuación de augas pluviais ata a rede pública de sumidoiros (aínda que non exista nese intre rede separativa dos citados servizos urbanísticos; neste caso deberán conducirse por debaixo da beirarrúa (se existe) ata a cuneta, de xeito que cando se materialice a rede separativa sexa doado cambiar a conexión dos servizos). En edificación illada, esta vertedura poderá efectuarse na propia parcela.

C) Fosas sépticas e pozos:

As fosas sépticas e pozos de auga, situaranse como mínimo a 3,0 m. dos predios colindantes, sen prexuízo das demais condicións específicas de cada caso. A distancia mínima entre pozos de auga e fosas sépticas será de 20 m.

Exceptúanse da esixencia de distancias mínimas aquelas parcelas situadas en núcleo rural que podendo ser edificables por cumprir o resto de condicións, se atopen entre parcelas xa edificadas e non procedan de segregacións posteriores á aprobación do PXOM, respectándose en todo caso a normativa sectorial que sexa de aplicación.

D) Evacuación de fumes:

En obra nova prohibese a saída libre de fumes por fachadas, balcóns e ventás, aínda que sexa de carácter provisional, debéndose canalizar por chemineas. En edificacións existentes con anterioridade á aprobación do PXOM se permitirán sempre e cando se garanten as medidas correctoras en relación coas emisións de fume. En todos os casos os condutos de extracción de fumes, así como os de extracción para a ventilación xeral das vivendas e o conduto de extracción específico da campá deberán ser individualizados e levarse ata a cuberta do edificio.

As chemineas sobresaírán polo menos 1,00 m por encima do plano da cuberta, cumprindo en todo caso o establecido no CTE.

O concello poderá impoer as medidas correctoras que estime pertinentes cando unha saída de fumes, a xuízo dos Servizos Técnicos, poida causar molestias ou prexuízos.

E) Dotación de instalación de almacenado e recollida de residuos:

Deberanse prever espazos axeitados para a xestión de residuos no interior dos edificios segundo o CTE DB-HS 2 "Recollida e evacuación de residuos", en función tanto do tipo de edificación coma do tipo de recollida que leve a cabo o Concello nas diferentes zonas do municipio.

Independentemente do anterior, nas edificacións de vivenda colectiva situadas en solo urbano onde se pretenda xestionar comunitariamente o lixo, dotarase ao edificio dun cuarto que permitirá a colocación ordenada e funcional dos correspondentes contedores para depósito selectivo do lixo. Será un espazo hixiénico de doada limpeza e desinfección de paramentos, con toma de auga e sumidoiro sifónico no chan. O



lixo deberá ser depositado polos usuarios do servizo nos colectores instalados para o efecto, recollido periodicamente polo encargado do edificio e deberá ser introducido selectivamente nos respectivos colectores situados no espazo público.

Cando polas súas características, os lixos ou outros residuos sólidos que produza calquera actividade, non poidan ou non deban ser recollidos polo servizo municipal de recollida, deberán ser trasladados directamente a un lugar adecuado para o seu vertido por conta do titular da actividade.

F) Enerxía eléctrica:

Todo edificio contará con subministración de enerxía eléctrica desde a rede de servizo público da empresa distribuidora, instalación de enlace coa citada rede de distribución e instalación interior ata cada un dos puntos de utilización.

Nos edificios nos que se prevea a existencia de consumidores diferenciados disporase dun local específico para albergar os equipos de medida, con acceso desde zonas comúns do edificio.

As instalacións eléctricas non poderán estar situadas nas fachadas, que deberán quedar libres de instalacións e tendidos. As acometidas serán subterráneas.

G) Dotación de calefacción e climatización:

Todo edificio no que se prevea a presenza habitual e continuada de persoas disporá dun sistema de calefacción que permita o mantemento nos distintos locais e pezas do edificio dunha temperatura adecuada en función da actividade que se desenvolva en cada un deles.

Esta instalación poderá complementarse mediante un sistema de ventilación ou de aire acondicionado, podendo integrarse todos eles nunha única instalación de climatización.

O deseño das instalacións efectuarase sobre os criterios de aforro enerxético e minimización da contaminación e axustarase ao disposto na normativa aplicable.

Prohíbese a situación de aparatos de extracción ou acondicionamento de aire nas fachadas a vía pública. Poderán situarse enrasados coa fachada e ocultos ao exterior, os enreixados do aire situaranse a unha altura maior de 3 m sobre a rasante, de xeito que non se produzan molestias aos transeúntes.

En todo caso adaptaranse as súas características ao vixente Regulamento de Instalacións Térmicas do edificio (RITE).

Os extractores de fume deberán contar con filtros e outros medios suficientes que eviten a saída de graxas, olores e partículas en suspensión.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



H) Dotación de servizos de comunicación:

Tódolos edificios deseñaranse con previsión de acometida e rede interior de distribución telefónica. Agás en edificacións destinadas a vivenda unifamiliar, preverase en planta baixa, baixo rasante ou en construcións permitidas por riba da altura, unha peza para instalacións de telecomunicacións nas condicións que estableza a normativa específica aplicable.

Con independencia da súa instalación definitiva, tódolos edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva deseñaranse con previsión das seguintes instalacións de comunicación:

- a) Interfonía entre o acceso do edificio e cada vivenda.
- b) Instalación receptora de televisión, radio e telefonía.
- c) Servizo de recepción de correspondencia.

As antenas de recepción de sinais, cando se instalen, localizaranse nos puntos do edificio ou da parcela nos que o impacto visual sexa menor.

A Lei 9/2014, de 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións, no seu artigo 34.5, establece que os operadores de redes públicas de comunicacións electrónicas deberán facer uso das canalizacións subterráneas ou no interior das edificacións que permitan o despregamento e explotación de redes públicas de comunicacións electrónicas. Nos casos nos que non existan ditas canalizacións ou non sexa posible o seu uso por razóns técnicas ou económicas, os operadores poderán efectuar despregamentos aéreos seguindo os previamente existentes.

Igualmente, salvo en casos xustificados de edificacións do patrimonio histórico-artístico ou que poidan afectar á seguridade

pública, nos casos nos que non existan ditas canalizacións ou non sexa posible o seu uso por razóns técnicas ou económicas, ditos operadores poderán efectuar despregamentos por fachadas de cables e equipos que constitúan redes públicas de comunicacións electrónicas e os seus recursos asociados.

Tódalas edificacións deberán cumprir o Regulamento Regulador de Infraestruturas comúns de Telecomunicacións para o acceso aos servizos de Telecomunicación no interior dos edificios (RD 346/2011).

I) Grellas:

A realización de instalacións estables adicadas a este uso realizarase baixo as seguintes condicións:

- Situaranse a unha distancia maior de 10 m de calquera edificación de terceiros que implique a estancia habitual de persoas.
- Dotarase de campá e conduto de evacuación de fumes de xeito que a saída destes se produza a unha altura non menor de 4 m.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

DOCUMENTO V
MATIVA URBANÍSTICA

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- Poderá situarse apegada a lindeiros se cumprense as condicións anteriores, previo acordo co colindante.

15.- Condicións de estética en solo urbano:

Son de aplicación a toda actuación suxeita a licenza municipal, podendo o Concello, en todo caso, requirir á propiedade dos bens urbanos para que execute as accións necesarias para axustarse ás condicións que se sinalan nestas Normas. A regulación das condicións estéticas rexeráse, ademais de polas presentes condicións xerais, polas que se establecen nas Ordenanzas, así como as que se contemplan, a maiores, no apartado 16 relativo ás condicións tipolóxicas do presente artigo. Por outra banda, a defensa da imaxe urbana e dos núcleos ou contornos edificados recollese principalmente nas condicións do Oda presente normativa.

En calquera caso a aplicación das condicións reguladas no presente apartado, en edificios sometidos a algún tipo de protección, requirirán informe favorable dos técnicos municipais responsables, así como do órgano competente da Consellería de Cultura.

Condicións das fachadas exteriores

- Todas as fachadas posteriores e as medianeiras que vaian a quedar vistas (incluso de xeito provisional) deberán de tratarse ou revestirse con materiais de calidade suficiente que non desmerezan da estética da fachada principal.
- Cando a obra afecte á fachada dunha edificación e se atope contigua ou flanqueada por edificacións obxecto de protección individualizada, adecuarase a composición da nova fachada a estas, harmonizando as liñas fixas de referencia da composición tales como cornixas, aleiros, impostas, voos, zócalos, recercados, etc.
- En todo caso, as solucións de ritmos e proporción entre os ocos e macizos na composición das fachadas deberán adecuarse en función das características tipolóxicas da edificación do contorno e específicas das edificacións catalogadas, se a súa presenza e proximidade o impuxese.
- Aos proxectos para edificacións en aliñación de rúa que se presenten ao trámite de obtención de licenza poderáselles esixir a presentación dos alzados do edificio proxectado xunto cos lindeiros, tratados con análogo detalle, a fin de poder contrastar as determinacións dos puntos anteriores do presente artigo.
- En edificios non catalogados, poderá procederse á modificación das características dunha fachada existente, de acordo cun proxecto de edificación adecuado que garanta un resultado homoxéneo do conxunto arquitectónico e a súa relación cos lindeiros.
- A composición e tratamento en canto a materiais das fachadas das plantas baixas corresponderán cos existentes no resto do edificio.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- Peches provisionais en locais comerciais. As fachadas de locais que non se atopen habilitados deberán cerrarse cun cerramento provisional cun material incombustible e tratamento decoroso e tupido que non permita arroxar obxectos ao interior.

- Os soares non edificados deberán cerrarse na aliñación oficial cunha cerca de altura entre 2 e 2,50 m., de material resistente e incombustible con rematado revocado ou pintado, debendo urbanizarse convenientemente, de ser preciso, o espazo destinado a vía pública para o paso de vehículos e peóns. Ao producirse a apertura de novas vías, os propietarios dos soares deberán cerralos nun prazo de dous meses a partir da terminación das obras de urbanización.

16.- Condicións de tipoloxía edificatoria en solo urbano:

A regulación das condicións das tipoloxías edificatorias rexerese, ademais de polas presentes condicións xerais, polas que se establecen nas Ordenanzas particulares, así como as que se contemplan, a maiores, no apartado relativo ás condicións paisaxísticas da presente normativa no 07. Igualmente cumpriranse as proteccións específicas sobre os elementos singulares catalogados recollidas no Capítulo IV, apartado 4.4., relativo ás normas de protección do patrimonio histórico-artístico, cultural, e de xacementos arqueolóxicos.

Posto que o feito construtivo individual non é un acto desleigado do colectivo e da paisaxe herdada, as novas construción nestas zonas xa consolidadas pola edificación haberán de harmonizar cos patróns arquitectónicos propios da arquitectura da zona e da do territorio.

17.- Peches de fincas:

As condicións que se recollen a continuación, haberán de ser completadas, polas que sexan de aplicación do artigo Art 65.7 sobre condicións tipolóxicas e paisaxísticas, que incidan na súa formalización e construción.

Axustaranse ás condicións seguintes:

- a) A altura máxima dos cerramentos será de 1 m sobre o nivel natural do terreo, con calquera tipo de peche opaco, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,50 m.
- b) A construción de muros en parcelas non edificadas se limitará a supostos excepcionais e, en todo caso, realizarase preferentemente en pedra e o tipo de fábrica debe ser acorde coas técnicas habituais da comarca.
- c) Recoméndase a utilización de peches realizados mediante postes (de madeira, pedra ou formigón) e arame. Se se empregan mallas metálicas, deben ser preferentes as máis integradas no carácter do paisaxe rural (tipo cinexética, de simple torsión ou de galiñeiro), evitando as mallas de tipoloxía industrial.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- d) Os cerramentos realizados integramente en pedra, en fincas con fronte a vías que non sexan do sistema xeral, ou en lindes, autorizaranse ata unha altura de 1,00 m sobre o nivel natural do terreo.
- e) En terreos en pendente, escalonarase o cerre de xeito que a altura no punto máis desfavorable non exceda 1/4 da máxima permitida nos parágrafos precedentes.
- f) Permitirase completar o cerramento de tipo diáfano ata unha altura de 2,00 m: con aramados, balaustradas, barrotes, celosías metálicas, madeira, cerramentos vexetais ou solucións semellantes esteticamente admisibles e en todo caso tradicionais do medio rural.
- g) Prohíbense os de bloques de formigón vistos ou celosías cerámicas; estes haberán de revestirse con revocados e pinturas, agás se trátase de elementos de acabado de calidade fabricados co fin de seren vistos.
- h) En ningún caso as portas situadas nos cerramentos de parcela que dan a estradas abrirán cara a mesma. A posición das portas con respecto da liña de cerramento deberá de recuarse no caso de que o espazo de parada para acceso do vehículo invada á calzada ou a beirarrúa no caso de existir (ou estar prevista).
- i) Os cerramentos situados entre o borde exterior da zona de serventía de estradas (autonómicas) e a liña límite da edificación unicamente poderán ser diáfanos.
- j) Nas portas dos peches de fincas rústicas deben evitarse solucións opacas tipo chapa metálica.
- k) Sempre que os peches se atopen en terreos afectados pola normativa sectorial de costas deberán axustarse ao regulado no artigo 47 do Regulamento Xeral de Costas.

Os peches de fábrica de carácter tradicional (muros de cachotería) que non cumpran as condicións anteriormente descritas, quedarán sempre dentro da ordenación. En calquera caso será obrigada a conservación destes muros (que se poderán completar ou ampliar en concordancia co muro orixinal) e do arborado ou vexetación autóctona.. En solo de Núcleo Rural, no caso de parcelas situadas entre edificacións ou cerres de fábrica tradicionais, os novos cerramentos poderán manter a liña definida polos existentes.

18.- Desmontes, noiros e muros de contención:

Nos casos en que existan fortes desniveis entre a rasante da vía á que da fronte unha parcela e a propia parcela, poderanse construír muros de contención de terras, que cumprirán as seguintes condicións:

-A parte cega do muro de contención non terá unha altura superior aos 2,00 m sobre a rasante natural do terreo en calquera dos seus puntos. De ser necesario poderase escalonar o terreo en bancadas, de xeito que o contorno exterior quede inscrito nunha liña de ángulo máximo 60º.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

- Sobre o muro so poderán realizarse cerramentos diáfanos de altura máxima 1,50 m ou vexetais.
- Os muros de contención haberán de cumprir as mesmas condicións estéticas que os cerramentos de parcela.
- Os mechinais para a escorrentía das terras, disporanse de xeito que co vertido de auga non se produza carrexo de terras á vía pública.
- A solución terá sempre a finalidade exclusiva de conter terras existentes, rexeitando toda autorización de obra que presuma aumento do nivel de terras do predio sobre as cotas primitivas e de apreciarse este fin durante as obras, procederase á suspensión das mesmas e demais actuacións de acordo coa lexislación.

En orde a non romper coa topografía e a paisaxe non se autorizarán cómaros, noiros e desmontes, en ningún linde, que superen os dous metros respecto a rasante natural do terreo, excepto no caso de ser debidos á execución de infraestruturas viarias ou a accesos a sotos.

En todo caso os noiros deberán quedar suficientemente estabilizados mediante pendentes axeitadas ao tipo de solo, e protexidos con vexetación que os integre na paisaxe.

Os desmontes maiores a dous metros deberán ser realizados á mesma distancia que o desnivel producido e como mínimo a 5 m. das fincas colindantes, salvo que en proxecto de técnico competente se xustifique a innecesariedade de dito recuamento, co fin de non causar prexuízos aos colindantes.

19.- Conservación, reforma ou ampliación de construcións de interese, xa existentes:

Para autorizar calquera actuación tendente a conservar, reformar ou ampliar, edificios ou construcións de carácter tradicional de calquera tipo, que se sitúen no solo urbano, de núcleo rural ou rústico, ou ben no catálogo correspondente de bens de interese cultural ou calquera outro nivel de protección, os proxectos que as amparen terán que axustarse, ademais de cumprir co resto da normativa edificatoria, aos seguintes criterios:

- Conservación: demostrar, previo estudio detallado no que figuren memoria, planos e fotografías, que os materiais, cores e técnicas construtivas son análogas ás existentes.
- Reforma: demostrar, previo estudio detallado no que figuren memoria, planos e fotografías, que a reforma non afecta a elementos tipolóxicos nin compositivos esenciais e que os materiais, cores e técnicas construtivas son semellantes aos das edificacións existentes e / ou compatibles, dende o punto de vista formal e funcional, con eles e co contorno no que a devandita reforma se pretende.
- Ampliación: demostrar, previo estudio detallado no que figuren memoria, planos e fotografías que a ampliación non desvirtúa á edificación ou o seu contorno, e que é compatible, dende o punto de vista compositivo, tipolóxico, morfolóxico e paisaxístico, coidando e valorando en cada caso, materiais, técnicas e cores empregadas.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 31.- Condicións particulares para edificacións en solo Rústico ou de Núcleo Rural

En solo Rústico e de Núcleo rural serán de aplicación os apartados seguintes ademais dos aspectos xerais contemplados no artigo anterior.

1.- Construcións por enriba da altura máxima permitida e cubertas:

Por enriba do último forxado e por debaixo da cuberta, admítense unicamente o mesmo uso que o da planta inferior e as auxiliares do mesmo (faiados e salas de máquinas), baixo as seguintes condicións:

- As cubertas resolveranse a unha ou dúas augas na edificación principal, excepto en casos singulares debidamente xustificadas tales como a configuración da parcela ou similar. Nas edificacións auxiliares poderán ser a unha ou dúas augas.
- Faldóns de cuberta serán continuos sen quebro algún, cunha pendente non superior a 30 graos sexagesimais, medidos no borde do beirado que coincidirá coa aresta superior do último forxado horizontal. Os faldóns terán que se atopar, sempre que a aplicación da ordenanza o permita, nunha liña cumieira (dúas augas).
- Prohíbense as cubertas planas a excepción de cubertas de sotos ou semisotos que non sobresaian do terreo en ningún punto máis de 1,00 m.
- Altura máxima do cumio, dende a parte inferior do forxado de teito da última planta, será de 3,00. Sobre esta altura só poderán elevarse condutos de ventilación e instalacións tipo antenas ou similares.
- Poderán ter ocos de ventilación e iluminación, que poderán ser:
 - Fiestras practicables sobre o propio plano da cuberta.
 - Fiestras nos testeiros.
- Queda expresamente prohibida a construción de bufardas e mansardas.

2.- Condicións para a medición das alturas:

A medición do número de plantas e alturas rexeráse polas seguintes condicións:

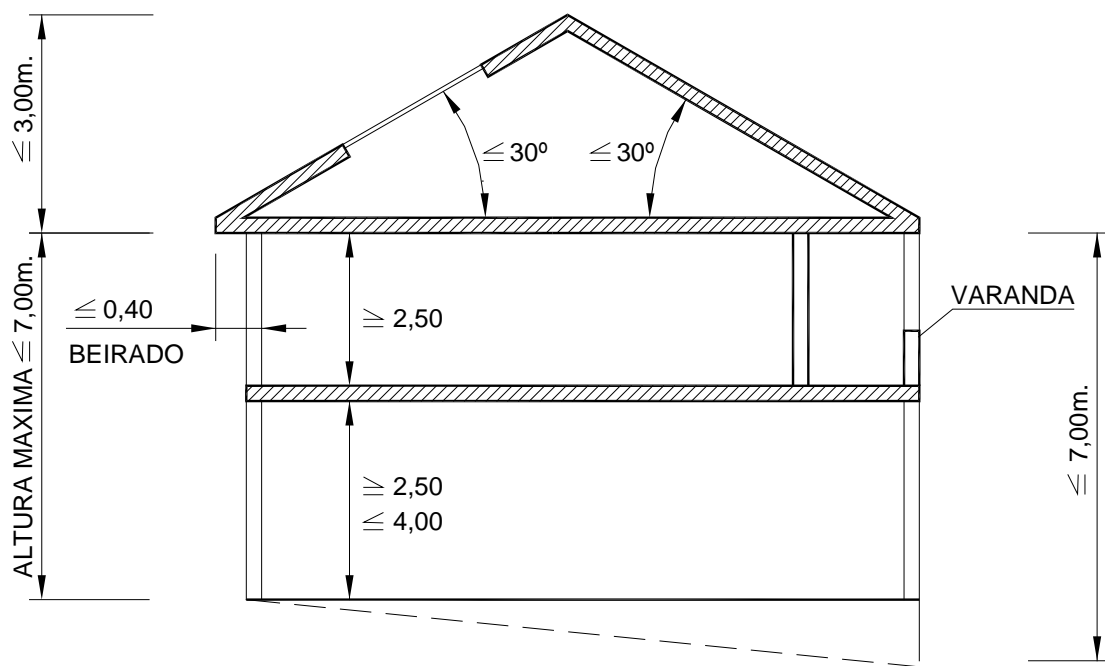
- a) As alturas mediranse dende a liña resultante da intersección entre a edificación e o terreo natural en contacto coa mesma, no punto medio de cada unha das súas fachadas.
- b) No número de plantas non se incluírán os semisotos, salvo si se sobrepasa a altura máxima da edificación.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA



3.- Materiais:

Utilizaranse os materiais, cores e acabados acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais e/ou características da zona. No acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona.

Excepcionalmente, por razóns xustificadas, poderán empregarse outros materiais sempre que se garanta a súa adecuación ao entorno (en canto a textura, cor, forma, etc.).

A efectos indicativos e sen prexuízo da necesaria xustificación técnica que haberán de conter os proxectos, indícanse as seguintes posibles solucións:

- En caso de utilización de pedra (cargadeiros, soleiras, xambas, etc) esta será da zona e o acabado da mesma non poderá ser aserrado nin pulido. Os simples aplacados en muros ou elementos portantes, deben ser rexeitados.
- Os acabados poderán realizarse con revestimentos continuos de morteiro ou ben con madeira (táboas ou derivados), tramas e chapas metálicas (nin brillantes, nin reflectantes) ou paneis prefabricados.
- Queda prohibida a utilización, como materiais vistos, de aqueles materiais propios para ir revestidos como fábricas de ladrillo ou de bloque. Empregaras, en todas as fachadas o mesmo tratamento, con materiais de igual calidade que nas fachadas principais.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

- As cores das fachadas admitiranse en tons próximos ao branco, pardo ou crema (na gama dos terra) e, en calquera caso, similares aos utilizados no lugar.
- As cubertas serán de tella cerámica, excepto en casos debidamente xustificados. Alternativamente poderanse utilizar outros materiais (cobre, zinc, aluminio ou placas metálicas). Para estes supostos excepcionais, debe xustificarse non só o valor arquitectónico da edificación en si mesma, senón tamén a adecuada integración do volume, composición e material da nova edificación co seu entorno, de modo que o emprego de materiais alternativos debe responder a unha motivación fundada na calidade arquitectónica da proposta.
- A carpintería exterior será de madeira vernizada, lasurada ou pintada, admitíndose outros materiais lacados en cores acordes cos existentes no entorno.

4.- Edificacións de uso non residencial:

As edificacións auxiliares e os edificios cuxo uso non sexa o de vivenda; industrial, almacéns e instalacións agropecuarias, equipamentos, etc., deberán manter semellantes características de calidade, polo que de empregarse materiais tipo ladrillo ou bloque, será necesario o seu revestimento e pintura. Así mesmo en cubertas poderanse empregar materiais non cerámicos pero de calidade suficiente segundo os criterios expresados anteriormente.

En naves, recoméndanse as cubertas lixeiras de chapa ou placa ondulada, de cores axeitados e solucións máis lixeiras que a pedra en fachada. As cores deberán de mimetizarse cós do entorno.

5.- Tipoloxía edificatoria:

As características tipolóxicas da edificación en núcleos rurais e solo rústico deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do seu contorno no que se refire a volume, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos, cubertas, materiais, cores, formas construtivas, peches de parcela, etc., co fin de manter as condicións ambientais e a morfoloxía do contorno. A dimensión da edificación en planta establécese na ordenanza correspondente.

As tipoloxías edificatorias permitidas serán as existentes, edificación illada ou apegada (segundo ordenanza) con volumetría formada por corpos prismáticos simples de planta rectangular ou cadrada, á que se poderán encostar corpos de menor altura auxiliares ou adxectivos, nas condicións da ordenanza.

Aos efectos de compatibilizar as novas edificacións coa tipoloxía tradicional limitarase a superficie máxima construída por volume independente da seguinte maneira:

Edificios en PB.....	250 m ²
Edificios en PB+1.....	400 m ²

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



No caso de que resulte imprescindible superar este volume por esixencias do uso ou actividade autorizable e as condicións de volume da ordenanza permitan superar estes parámetros, a edificación deberá fragmentarse en varios corpos interconexiónados entre si, cumprindo cada un deles estas condicións de volume.

No solo rústico, estas limitacións non serán de aplicación ás edificacións de usos non residenciais, que pola súa actividade (sempre que esta sexa autorizable e se cumpran as condicións de volume da ordenanza correspondente), precisaran superala.

Os ocós adaptaranse preferentemente ó tipo tradicional: ventás ou portas rectangulares de eixo vertical, cunha proporción maior ou igual a 2/3.

Os voos estarán formados preferentemente por balcóns, solainas e galerías, e se realizarán coas características e dimensión dos existentes na zona.

6.- Edificacións complementarias e auxiliares:

En Solo de Núcleo Rural, adicionalmente ao uso de vivenda, tolerarase a construción de edificacións auxiliares auxiliares (garaxes, galpóns, etc.), sempre que se cumpran os seguintes requisitos:

- Será imprescindible a existencia previa dunha vivenda ou a lo menos a solicitude simultánea de licenza de obras para a construción de vivenda.
- Non poderá ser destinada ao aloxamento de persoas, nin sequera de modo temporal.
- A altura máxima será de 3,50 m. ata o arranque da cuberta. A altura máxima de cumio será de 1,50 m. sobre o arranque da cuberta.
- Poderán construírse edificacións auxiliares de altura igual a edificación principal computando nese caso edificabilidade e ocupación.
- Deberán ter un rematado similar ao da vivenda principal, quedando prohibida a utilización de materiais que, pensados para ser revestidos, queden vistos, tales como ladrillo, bloques de formigón grises e fibrocemento en cuberta.
- As edificacións auxiliares situaranse preferentemente apegadas á edificación principal, formando patio. Poderán situarse encostadas a lindeiros sempre que exista acordo co veciño.
- A superficie máxima construída entre todas as edificacións auxiliares na parcela, sen computar edificabilidade pero si ocupación, será de 50 m². Unha vez sobrepasados os 50 m² de superficie total, computará edificabilidade e ocupación calquera que sexa a súa altura.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



En Solo de Núcleo Rural, permitiranse edificacións auxiliares en parcelas nas que non exista vivenda, sempre que non superen unha superficie de 25 m², permitíndose en todo caso os usos recollidos no artigo 41 da presente normativa.

7.- Peches de fincas:

As condición xerais son as do Art 30.- 17.-, coas particularidades que seguen:

No solo rústico os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen a altura de 1 m., agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,50 m. sempre que sexan realizados en pedra da zona (non se considerarán a estes efectos como “edificadas” aquelas parcelas que contén só con pequenas construcións complementarias de apoio as actividades propias do medio onde se sitúen: casetas, alpendres, etc.), salvo que se determinen no caso ou na ordenanza concreta outras condicións distintas.

En todo caso deberanse realizar con materiais propios do medio rural no que se localicen ou, no seu caso, con acabados, texturas e coloracións similares aos da pedra do lugar. En calquera caso será obrigada a conservación dos muros de pedra tradicionais (que se poderán completar ou ampliar en concordancia co muro orixinal) e do arborado ou vexetación autóctona.

2.2.- NORMAS DE USOS DA EDIFICACIÓN

Art 32.- Definición e clasificación dos usos

1.- Definición: é o emprego continuado e habitual ao que se pode destinar un solo ou unha edificación.

2.- Tipos: Os usos poden ser característicos ou pormenorizados conforme determine o instrumento de planeamento correspondente:

- Uso característico: é aquel que o Plan Xeral asigna con carácter dominante ou maioritario a unha zona e que é susceptible de ser desenvolvido en usos pormenorizados polo propio Plan Xeral ou por algunha outra figura de planeamento.
- Uso pormenorizado: é aquel que o Plan Xeral ou os instrumentos de planeamento que o desenvolven asignan a unha zona concreta. O cambio dos usos pormenorizados require a modificación do planeamento correspondente.

3.- Usos permitidos, usos prohibidos e usos compatibles:

- Usos permitidos: Son os que o Plan Xeral considera máis axeitados para cada zona.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- Usos prohibidos: Son aqueles que o Plan Xeral non considera axeitados expresamente en cada zona.
- Usos compatibles: Son aqueles cuxa implantación pode coexistir co uso dominante sen perder este ningunha das características que lle son propias dentro do ámbito delimitado.

4.- As construcións poderán estar destinadas aos seguintes **usos característicos**:

- Uso Residencial: é o daqueles edificios ou parte deles destinados a vivenda.
- Uso Terciario: o que ten por finalidade a prestación de servizos ás persoas, ás familias e ás empresas o organismos, tales como servizos de aloxamento temporal, comercio ou venta polo miúdo, servizos persoais, información, administración, xestión pública ou privada, actividades e servizos financeiros ou profesionais.
- Uso Industrial. Comprende as actividades transformadoras, de elaboración, reparación, almacenaxe e distribución de produtos e de venda por xunto.
- Uso de garaxe- aparcadoiro e servizos do automóbil: É o que se adica ao mantemento, abastecemento e entretemento de vehículos de calquera clase. Considéranse incluídos dentro desta definición, os servizos públicos de transporte, os lugares anexos de paso, espera ou estanza de vehículos, así como os depósitos para venda de coches.
- Uso Equipamento: É o que serve para proporcionar aos cidadáns o equipamento que faga posible a súa educación, o seu enriquecemento cultural, a súa saúde e o seu benestar, así como para proporcionar os servizos administrativos básicos.
- Uso Espazos Libres e Zonas Verdes: Considéranse como tales o conxunto de actividades destinadas a garantir a salubridade, repouso e esparexemento da poboación, e en xeral, a mellorar a calidade de vida dos habitantes.
- Uso Agropecuario: Engloba todo tipo de actividades relacionadas coa produción agropecuaria entendendo como tales a agricultura, os cultivos experimentais ou especiais, a horticultura ou floricultura baixo invernadoiro, a cría e garda de animais en réxime de estabulación e a cría de especies piscícolas.
- Uso Forestal: Enténdense como tales o conxunto de actividades relacionadas co coidado e explotación dos montes.

5.- Aos efectos de clasificación e aplicación das presentes Ordenanzas, se consideran os seguintes **usos pormenorizados**:

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020.



USO CARACTERÍSTICO	USO PORMENORIZADO	
RESIDENCIAL		
SERVIZOS	1. COMERCIO.	
	2. OFICINAS-SERVIZOS PROFESIONAIS.	
	3. HOSTALERÍA, ESPECTÁCULOS E OCIO.	
	4. HOSPEDAXE.	
	5. CAMPAMENTOS DE TURISMO.	
INDUSTRIAL	1. TALLERES DOMÉSTICOS.	
	2. PEQUENOS TALLERES-ALMACÉNS DE VENTA.	
	3. INDUSTRIAS EN XERAL.	
	4. ALMACÉN	
GARAXE- APARCADOIRO E SERVIZOS DO AUTOMÓBIL	1. GARAXE APARCADOIRO DE USO INDIVIDUAL	
	2. GARAXE APARCADOIRO DE USO COLECTIVO	
	3. ESTACIÓNS DE SERVIZO	
	4. TALLERES DO AUTOMÓBIL	
EQUIPAMENTOS	1. DEPORTIVO	
	2. DOCENTE	
	3. SANITARIO	
	4. ASISTENCIAL	
	5. CULTURAL	
	6. ADMINISTRATIVO PÚBLICO	
	7. RELIXIOSO	
	8. CEMITERIO	
	9. SEGURIDADE E PROTECCIÓN CIVIL	
<p>DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020</p> <p>En Ares, a 9 de setembro de 2020</p> 		
ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES		
AGROPECUARIO	1. CORTES ATA 5 CABEZAS DE GANDO	
	2. CORTES DE MÁIS DE 5 CABEZAS DE GANDO	
	3. LOCAIS DE ALMACENAXE DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS DE MENOS DE 300 m ²	
	4. LOCAIS DE ALMACENAXE DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS DE MÁIS DE 300 m ²	
	5. LOCAIS DE ALMACENAXE DE APEIROS DE LABRANZA E MAQUINARIA AGRÍCOLA DE USO PROPIO	
	6. CONSTRUCIÓNS PARA ACOPIO OU ALMACENAXE DE SUBSTANCIAS EN DESCOMPOSICIÓN PARA ALIMENTACIÓN DO GANDO	
	7. PISCIFACTORÍAS	
FORESTAL	1. SECADOIROS DE MADEIRA ABERTOS OU CON GALPÓNS SUSTENTADOS POR COLUMNAS	
	2. ASERRADEIROS	
	3. LOCAIS DE ALMACENAXE DE APEIROS DE LABRANZA E MAQUINARIA AGRÍCOLA DE USO PROPIO	
	4. POSTOS DE CAZA	

USO CARACTERÍSTICO	USO PORMENORIZADO
	5. TORRES DE VIXILANCIA E DEPÓSITOS DE AUGA CONTRA INCENDIOS E INSTALACIÓNS PARA GARDAS FORESTAIS

Art 33.- Disposicións xerais a todos os usos

- 1.- Cando unha actividade comprende varios dos usos sinalados no artigo anterior, e sempre que sexan compatibles entre si, cada un dos mesmos deberá cumprir as condicións que se determinan na regulación específica de cada uso.
- 2.- As normas que se fixan nos artigos seguintes son de aplicación ás obras de nova planta, de ampliación, de reforma, de rehabilitación e de cambio de uso.
- 3.- A obrigatoriedade no cumprimento destas Normas esténdese sen prexuízo de cantas outras dimanen doutros Organismos e lles fosen de aplicación.
- 4.- Só se permiten obras de reforma, rehabilitación ou ampliación en fincas ou locais, cando estean dedicados ou se destinen a usos permitidos pola Ordenanza correspondente.
- 5.- No seu caso serán de aplicación as normas relativas á protección do medio ambiente establecidas no Art 64.- da presente normativa.
- 6.- Ademais das condicións establecidas nos artigos seguintes para cada uso, haberán de cumprirse as Leis, Regulamentos, Decretos e Normativas que poidan afectalos.

Art 34.- Regulación do uso residencial

1.- Definición: Uso residencial é o daqueles edificios ou parte deles destinados a vivenda:

Tipoloxías permitidas para o uso residencial:

- Vivenda unifamiliar: é a situada en parcela independente, en edificio illado ou encostado a outro/s horizontalmente, con acceso exclusivo e independente dende a vía pública.

Engloba un réxime especial cando en aplicación dalgunha ordenanza, se obteñan parcelas unifamiliares, nas que cada unha delas se desglosa en dúas superficies: unha onde se situará a vivenda e outra, integrada nunha superficie configurada como elemento común da totalidade do grupo de vivendas.

- Vivenda en edificio colectivo de vivendas ou vivenda plurifamiliar, son as situadas en edificio constituído por varias unidades familiares con accesos e/ou elementos comúns.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



2.- Condicións das vivendas en relación ás NHV:

As edificacións destinadas a vivenda acreditarán o cumprimento das condicións mínimas previstas no Decreto 29/2010 de 4 de Marzo, que aproba as Normas de Habitabilidade de vivendas de Galicia, así como calquera outra normativa que lles sexa de aplicación.

- Condicións de deseño, calidade e sustentabilidade nas vivendas:

Serán de aplicación con carácter xeral, as condicións básicas normativas do apartado I.A.1 do Anexo das NHV, cos matices que se engaden no presente artigo.

Nas edificacións tradicionais e nas edificacións catalogadas polo presente PXOM, os parámetros relativos ás súas dimensións establecidas neste capítulo poderán, xustificadamente, ser adaptados para axustalos ás singularidades das mesmas a fin de manter ou preservar, se é o caso, as súas especiais características tipolóxicas. Non obstante, todo iso farase coa autorización do órgano competente da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia, nos casos nos que estean incluídos no Catálogo.

a) Vivenda Exterior:

Toda vivenda nova deberá ser exterior. Entenderase que unha vivenda é exterior cando teña a lo menos a súa estancia maior e outra estancia (cando a vivenda conte con mais dunha), con iluminación e ventilación directa a través de espazos exteriores de calidade, xa sexa público ou privado. O resto das estancias e as cociñas poderán ter iluminación e ventilación natural e relación directa co exterior, ben a través dos ditos espazos exteriores de calidade, ben a través de patios interiores cuxas características e dimensións deberán respectar as determinacións establecidas no apartado I.B.2 das NHV.

Entenderase por espazo exterior de calidade como:

- aquelas rúas, prazas, e espazos libres de carácter público
- os patios de cuarteiróns ou espazos libres privados onde sexa posible a inscrición dun círculo de diámetro $0,7 H$ (sendo H a media ponderada da máxima altura de coroación permitida dos edificios que conformen o espazo libre)

O espazo poderase configurar conxuntamente con ámbitos de parcelas lindeiras, nos patios de cuarteiróns, establecéndose un réxime xurídico que garanta o mantemento das condicións anteriores. Este réxime deberá constar no outorgamento de licenza e inscribirse no Rexistro da Propiedade

Garantirase que calquera edificación que poida realizarse nas parcelas lindeiras, en aplicación das ordenanzas que puideran corresponderlles, quedará a unha distancia tal que permita a inscrición dun círculo de diámetro $0,7 H$, sendo esta a altura do edificio máis desfavorable do espazo

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



b) Condicións de iluminación, ventilación natural e relación co exterior:

Son de aplicación as establecidas nas NHV

c) Condicións de posición:

Non se permitirán vivendas en sotos nin semisotos.

En plantas que son inferiores á baixa na aliñación de rúa, pero que por razón da pendente do terreo estean por riba da rasante do mesmo na parte posterior ou lateral do edificio, poderán admitirse este uso unicamente naquelas partes destas plantas que poidan ser consideradas planta baixa segundo se indica no esquema do Art 29.- 3.- da presente memoria (apdo 4.7).

- Condicións espaciais, dimensionais, funcionais e dotacionais:

Son de aplicación as establecidas nas NHV.

Igualmente non poderán comunicar directamente con locais comerciais ou industriais, debendo existir un vestíbulo intermedio, ademais de ter accesos independentes dende a vía pública ou espazo común da edificación que conecte directamente con ela.

- Condicións das instalacións e salubridade nas vivendas:

Son de aplicación as establecidas nas NHV.

Ademais débense cumprir as condicións establecidas na presente normativa.

3.- Condicións do edificio en relación ás NHV :

Son de aplicación as establecidas nas NHV.

4.- Prazas de aparcamento :

Será obrigatorio nas novas edificacións a previsión dunha praza de aparcadoiro por vivenda e por cada 100 m² de outros usos, que se situará no interior da parcela. Se establecen as seguintes excepcións:

- Ordenanza 3 (Edificación en mazá pechada): nas novas edificacións con mais de cinco vivendas e en solares de mais de 200 m² de superficie será obrigatorio a previsión dunha praza de aparcadoiro por vivenda e cada 100 m² de outros usos, que se situará no interior da parcela. Naqueles casos que fidedignamente, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc, poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares situados a unha distancia non superior a 200 m.

- Ordenanzas 1 (Casco antigo de Ares), 2 (Casco antigo de Redes) e 5 (Edificación en ringleira): exímense do cumprimento do número mínimo de prazas de aparcamento.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 35.- Regulación do uso terciario

1.- Definición e clasificación:

O uso terciario comprende os usos que teñen por finalidade a prestación de servizos ás persoas, ás familias e ás empresas, tales como abastecemento comercial, hostalería, aloxamento, esparcemento e recreo, finanzas, seguros, servizos, técnicos e profesionais, e semellantes.

Este uso característico comprende os seguintes usos pormenorizados:

- 1º.- Comercio: É aquel servizo destinado a subministrar mercancías ao público mediante vendas polo miúdo, ou a prestar servizos aos particulares.
- 2º.- Oficinas e Servizos Profesionais: É aquel servizo que corresponde ás actividades terciarias que se dirixen, como función principal, a prestar servizos de carácter administrativo, técnico, financeiro, de información ou outros, realizados basicamente a partir do manexo e transmisión de información, ben ás empresas ou aos particulares. Inclúense nesta categoría as actividades puras de oficina, así como funcións desta natureza asociadas a outras actividades principais non de oficina (industria, construción ou servizos) que consuman un espazo propio e independente.
- 3º.- Hostalería, Espectáculos e Ocio: É aquel servizo destinado a vendas de comida e bebidas para consumo directo no local así como actividades ligadas á vida de relación acompañadas de espectáculos, así como ás de ocio e recreo tales como teatro, cinema, circo, música, etc., que precisen de espazos especializados para o seu desenvolvemento.
- 4º.- Hospedaxe: É aquel servizo destinado a proporcionar aloxamento temporal ás persoas.
- 5º.- Campamentos de turismo: Son aqueles que organizan a súa oferta a redor da dispoñibilidade de terreo apropiado para acampar e que están dotados dos correspondentes servizos.

2.- Condicións xerais ao uso terciario:

Os edificios destinados ao uso terciario terán que cumprir as condicións que a lexislación específica dite para cada tipo, e no seu defecto as fixadas para uso de vivenda.

3.- Condicións específicas de cada categoría:

1º.- Comercio:

1.1.- Clasificación:

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Aos efectos da súa pormenorización no espazo e o establecemento de condicións particulares, distínguense as seguintes categorías:

1ª Locais comerciais en edificios de vivenda, ocupando planta baixa, soto ou semisoto.

2ª Locais comerciais en edificio exclusivo para uso terciario e outros usos compatibles.

1.2. Condicións xerais:

1.2.1. No caso de locais comerciais da categoría 1ª, os accesos, escaleiras e ascensores dos locais comerciais e os das vivendas deberán ser independentes.

1.2.2. Os locais comerciais da categoría 1ª, e os seus almacéns non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira nin portal, se non é a través dun vestíbulo intermedio, con portas resistentes ao lume.

1.2.3. Os locais que se establezan en soto ou semisoto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escaleiras con ancho mínimo de 1,2 m. cando teñan utilización polo público. A altura libre deste local será superior a 2,5 m.

1.2.4. As escaleiras de servizo ao público, nos locais comerciais, terán un ancho mínimo de 1,2 m. agás dos de 1ª categoría, cuxo ancho non poderá ser inferior a 1,30 m.

1.2.5. Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios:

Ata 100 m², un inodoro e un lavabo; por cada 200 m² máis ou fracción, aumentarase un inodoro e un lavabo. A partires dos 100 m² instalaranse con absoluta independencia para señoras e cabaleiros. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento.

1.2.6.- Nos locais comerciais que forman un conxunto, como ocorre nos Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación e Pasaxes e Centros Comerciais, poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais, incluíndo os espazos comúns de uso público.

1.2.7. A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial.

No primeiro caso, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un oitavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, rochos e corredores.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



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

- 1.2.8. Esixirase o cumprimento das normas CTE-DB SI seguridade en caso de incendio e CTE-DB HR protección fronte ao ruído, así como calquera outra referente a condicións acústicas e de prevención e extinción de incendios.

En xeral será de aplicación nos locais de uso público o establecido pola normativa vixente na materia.

- 1.2.9. Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, vibracións, etc.

- 1.2.10.- A partir de 400 m² de superficie de venda de uso comercial disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie, situadas na propia parcela.

Naqueles casos que fidedignamente, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc, poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares situados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse rexistralmente á actividade a desenvolver.

En novos edificios de uso exclusivo, será obrigatorio dispoñer dunha praza de aparcadoiro por cada 50 m² construídos.

- 1.3.- Condicións específicas: Os locais comerciais do sector da alimentación poderán ser obxecto dunha regulamentación municipal específica que en calquera caso observará como mínimo as prescricións contidas nas presentes Ordenanzas.

2º.- Oficinas e Servizos Profesionais:

- 2.1.- Definición e clasificación: Comprende os usos desenvolvidos en oficinas de servizos diversos, os que en atención ao mercado que serven e aos condicionamentos ambientais e urbanísticos de implantación que se derivan do mesmo diferenciaranse en:

1ª. Oficinas e despachos colectivos: Comprende actividades de servizos ás persoas, familias e empresas que supoñen ampla frecuencia de público, e requiren por tanto favorables condicións de accesibilidade (oficinas bancarias, rexistros, academias, centros de formación técnica e semellantes).

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



2ª. Despachos profesionais e servizos equivalentes: Comprende as actividades profesionais localizadas en edificios residenciais, en calquera planta.

2.2.- Condicións:

2.2.1. As oficinas da categoría 1ª deberán situarse en planta baixa.

2.2.2. Os despachos profesionais da 2ª poderán localizarse en edificios residenciais, en calquera planta, sempre que a superficie adicada á actividade profesional sexa inferior a 100 m². Se contasen con acceso independente non se aplicará esta limitación.

2.2.3. As oficinas que se establezan en soto ou semisoto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidas a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1,2 m., cando teñan utilización polo público. A altura libre deste local será superior a 2,50 m.

2.2.4. Os locais de oficinas terán os seguintes servizos:

Ata 100 m², un inodoro e un lavabo. Por cada 200 m², máis, ou fracción, aumentarase un inodoro e un lavabo. A partires dos 200 m², instalaranse con enteira independencia para señoras e cabaleiros. Estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais, dispoñéndose cun vestíbulo de illamento.

2.2.5. A luz e a ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.

No primeiro caso, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un oitavo da que teña a planta do local.

2.2.6. Esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e ventilación ou acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento. No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas o Concello poderá pechar total ou parcialmente o local.

2.2.7. Disporán dos accesos, aparatos, instalacións e útiles que en cada caso, e de acordo coa natureza e características da actividade, determina a vixente lexislación sobre prevención de incendios.

2.2.8. Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, rúdos, vibracións, etc., de acordo coa lexislación vixente.

2.2.9. Por cada 100 m² dedicados a este uso en edificio non exclusivo, habilitarase unha praza de aparcadoiro. En edificio exclusivo, unha cada 50 m² construídos.

A partir de 300 m², naqueles casos que fidedignamente se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía,

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

xeotecnia, etc, poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares situados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse rexistralmente á actividade a desenvolver.

3º.- Hostalería, Espectáculo e Ocio:

3.1.- Definición: Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañada en ocasións de espectáculo, cafés, salas de festa e baile, xogos recreativos, bares e establecementos para consumo de bebidas e comidas; e para o desenvolvemento de actividades de espectáculos (cinemas, teatros).

3.2.- Condições:

3.2.1. Cumprirán as condicións que fixen as disposicións vixentes, en especial as do Regulamento de Policía de Espectáculos públicos e Actividades Recreativas, o Decreto 292/2004 do 18 de novembro polo que se aproba o Catálogo de espectáculos públicos e actividades recreativas da Comunidade Autónoma de Galicia, o Decreto 108/2006 de 15 de xuño, no que se establece a ordenación turística dos restaurantes e cafeterías na comunidade Autónoma de Galicia, o CTE (DB SU e DB SI), o Real Decreto 393/2007, que aproba a norma básica de autoprotección dos centros, establecementos e dependencias dedicados a actividades que podan dar orixe a situacións de emerxencia, e o Real Decreto 1468/2008, de 5 de setembro, que o modifica.

3.2.2. En novos edificios de uso exclusivo, será obrigatorio dispor dunha praza de aparcadoiro por cada 50 m² construídos.

Naqueles casos que fidedignamente, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc, poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares situados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse rexistralmente á actividade a desenvolver.

3.2.3. Esixirase o cumprimento das Normas CTE-DB SI, e CTE-DB HR, así coma á lexislación acústica vixente (Lei 37/2003) e os seus regulamentos, e calquera outra referente a condicións de prevención e extinción de incendios e acústicas.

4º.- Hospedaxe:

4.1.- Definición: Comprende os usos propios da provisión de aloxamento mediante pago, para estancias curtas ou de tempada, en hoteis, pousadas, casas de turismo rural, así como tamén os servizos asociados (restaurantes, salas de conferencia, e semellantes).

Establécense as seguintes categorías:

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

DOCUMENTO V
TIVA URBANÍSTICA

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- 1ª. Máis de 30 prazas ou superficie total edificada maior de 600 m².
- 2ª. Menos de 30 prazas ou superficie total edificada menor de 600 m².

4.2.- Condições: Disporase dunha praza de aparcadoiro por cada habitación.

Naqueles casos que fidedignamente, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc, poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares situados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse rexistralmente á actividade a desenvolver

4.3.- Deberán cumprir a Lei 7/2011 de 27 de outubro, de turismo de Galicia, así coma as condicións de deseño, calidade e habitabilidade previstas no decreto 267/1999, de 30 de setembro, polo que se establece a ordenación dos establecementos hoteleiros, e calquera outra que lle sexa de aplicación.

5º.- Campamentos de turismo:

5.1.- Definición: Comprende os usos turísticos realizados en campamentos ou outros tipos de hospedaxes semellantes (albergues xuvenís, cámpings,...) que organizan a súa oferta en torno á dispoñibilidade de terreo apropiado para acampar, dotado dos correspondentes servizos, en ocasións complementados con instalacións fixas (cabanas, bungalows, etc.), empregadas para o aloxamento temporal de grupos que desenvolven actividades de turismo da natureza, ou semellantes.

5.2.- Condições: Disporase dunha praza de aparcadoiro por cada unidade de acampada.

Art 36.- Regulación do uso industrial

1.- Definición e clasificación:

É o correspondente aos establecementos destinados ao conxunto de operacións que se executen para a obtención e transformación de materias primas ou derivados destas, a súa posterior transformación, o seu almacenaxe, envasado, reparación, transporte e distribución de ditos produtos.

Dentro do uso industrial, establécense as seguintes categorías:

1º.- Talleres domésticos: Corresponde a moi pequenas unidades produtivas, de carácter marcadamente artesanal, que xeran individualmente un nivel de emprego moi reducido, que en xeral se resolve cun aporte de traballo familiar. Son funcionalmente compatibles coa vivenda familiar, coa que poden

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

compartir acceso principal, sempre que dispoñan no seu interior de espazo específico para o desenvolvemento da actividade, e que este sexa fisicamente illable do espazo residencial doméstico.

2º.- Pequenos talleres- almacéns de venda: Comprende actividades de produción, reparación e venda, realizadas a pequena escala, en xeral ligadas ao abastecemento de familias e fogares, altamente intensivas en traballo, pouco seriadas, carentes de grandes necesidades técnicas en bens de equipo, consumos enerxético e de materias primas, así como de almacenamento de produtos. Inclúe, ademais, as instalacións e usos característicos da industria escarparate e exclúe os talleres de vehículos.

3º.- Industrias en xeral: Comprende as actividades e instalacións realizadas en edificios e construcións especificamente deseñados para o desenvolvemento de actividades produtivas xerais ou especializadas, de dimensións variables, situadas en espazos ordenados e equipados a tal efecto.

4º.- Almacén: Denomínase así a todo local destinado ao acopio de mercancías ou materiais e venda por xunto.

2.- Localización das actividades:

A efectos de incompatibilidade de uso industrial establécense de acordo co emprazamento relativo da vivenda e a industria as seguintes situacións:

- A.- En edificio de vivenda en planta de piso (primeira planta).
- B.- En edificio de vivenda, en planta baixa ou anexo a vivenda.
- C.- En edificios industriais exentos en zonas de uso preferentemente residencial.

No cadro adxunto fíxanse as condicións de compatibilidade e os límites máximos de potencia superficie para cada categoría e situación consideradas:

CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN			
	A	B	C	
1ª	50	200	300	SUPERFICIE MÁXIMA (m²)
	5	10	60	POTENCIA MÁXIMA (Kw)
	25	25	40	RUÍDO (decibelios)
2ª	Non aut.	200	300	SUPERFICIE MÁXIMA (m²)
		25	60	POTENCIA MÁXIMA (Kw)
		25	40	RUÍDO (decibelios)
3ª	Non aut.	Non aut.	Non aut.	SUPERFICIE MÁXIMA (m²)
				POTENCIA MÁXIMA (Kw)
				RUÍDO (decibelios)

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN			
	A	B	C	
4ª	Non aut.	200	300	SUPERFICIE MÁXIMA (m²)
		10	60	POTENCIA MÁXIMA (Kw)
		25	40	RÚIDO (decibelios)

3.- Condicións xerais:

- Corresponde ao Concello a facultade de concesión de licencias para a instalación, apertura e funcionamento de calquera clase de industria así como a comprobación e vixilancia do cumprimento da normativa vixente.
- Todas as instalacións industriais deberán cumprir as disposicións xerais sobre a materia, a Lei 9/2013 de 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia, a Lei 31/95 de Prevención de Riscos Laborais, o Regulamento de Seguridade contra incendios nos establecementos industriais, Real Decreto 2267/2004, e as condicións que se establecen na presente normativa. Ditas instalacións deberán sempre realizarse baixo a dirección dun técnico legalmente competente.
- En ningún caso se autoriza o almacenaxe por xunto de produtos inflamables ou explosivos, en locais que formen parte ou sexan contiguos a edificios destinados a vivenda.
- A superficie que ocupa unha industria vén fixada pola suma de superficies de todos os locais e espazos destinados a esta actividade. Computarase a superficie das oficinas e zonas de exposición e venda que deberán ter acceso independente dos locais destinados a uso industrial.
- Disporanse aseos para os traballadores, cun inodoro, un urinario, un lavabo e unha ducha: un aseo completo ata 200 m², incrementándose unha unidade de aseo por cada 500 m² construídos ou fracción.
- Disporase de 1 praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie situadas na mesma parcela. Naqueles casos que fidedignamente, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc, poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares situados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse rexistralmente á actividade a desenvolver.

4.- Condicións construtivas e ambientais:

- As escaleiras e corredores de circulación xeral terán un ancho mínimo dun metro.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- A potencia electromecánica está determinada pola suma das potencias dos motores que accionen as maquinarias e aparatos e se expresará en Kw. Non computará a de iluminación, instalacións de aire acondicionado, nin ventilación.
- Non se permitirá ningunha actividade que emita radiacións perigosas ou perturbacións eléctricas que afecten ao funcionamento de calquera equipo ou maquinaria diferentes dos que orixinen a perturbación.
- Ruídos: A intensidade de ruído procedente de todo uso ou equipo, (agás dos equipos provisionais de transporte ou de traballos de construción) deberán cumprir o regulado na lexislación acústica vixente
- Vibracións: Non se poderá permitir ningunha vibración que exceda o regulado na normativa acústica aplicable. Para a súa corrección disporanse bancadas independentes da estrutura do edificio e do solo do local para todos aqueles elementos orixinadores da vibración así como dispositivos antivibratorios. Non se permitirá a anclaxe directa de máquina ou soportes ás paredes medianeiras, teitos ou forxados de separación de recintos, debendo interpoñerse os dispositivos antivibratorios adecuados.
- Deslumeamentos: Fóra dos límites do local ou soar, non poderá ser visible ningún deslumeamento, directo ou reflectido, debido a fontes luminosas de grande intensidade, ou a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura ou outros.
- Fumes: A partir da cheminea ou conduto de evacuación non se permitirá ningunha emisión de fume gris, visible, de sombra igual ou máis escura á intensidade 2 da escala de Micro-Ringlemann, agás para o fume gris, visible a intensidade de sombra igual a 3 de dita escala emitido só durante catro minutos en todo período de trinta minutos. As actividades que así o requiran deberán estar dotadas das adecuadas e eficaces medidas e instalacións de precipitación de po ou de depuración dos vapores ou gases (en seco, en húmido ou por procedemento eléctrico).
- Olores: Non se permitirá ningunha emisión de gases nin a manipulación de materias que produzan malos olores en intensidade tal que poidan ser doadamente detectables, sen instrumentos, no linde da parcela dende a que se emiten.
- Augas residuais: En xeral, se as augas residuais non reuniran, a xuízo dos Técnicos Municipais correspondentes, as debidas condicións para un vertido ao saneamento xeral, haberán de ser sometidas a un proceso de depuración adecuado, que cumpra as condicións que sinala o Regulamento de Industrias e a Lei 9/2013 de 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia.

Os materiais en suspensión contidos nas augas residuais non excederán, en peso, a cantidade de 30 miligramos por litro.

A demanda bioquímica de osíxeno será inferior a 40 miligramos de osíxeno disolto absorbido en 5 días a 18°C de temperatura.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



O nitróxeno expresado en N e NH₄, non será superior a 10 e 15 miligramos respectivamente.

O efluente que verta nas redes de servizo público deberá estar desprovisto de todos os produtos susceptibles de prexudicar as conducións, así como de materias flotantes, sedimentables ou precipitables que, ao mesturarse con outros efluentes poidan atentar, directa ou indirectamente contra o bo funcionamento da rede de saneamento.

O pH do efluente deberá estar comprendido entre 5,5 e 8,5. Excepcionalmente, en caso de que a neutralización se fixera con cal, o pH poderá chegar a 9,5.

A temperatura do efluente será menor, en todo caso, de 30°C, quedando obrigadas as industrias a realizar os procesos de refrixeración necesarios para non superar este límite.

Prohíbense os vertidos de compostos cíclicos hidroxilados e os seus derivados halóxenos.

- Se os residuos que produza calquera industria, polas súas características, non poden ser recollidos polo Servizo de Limpeza Municipal, deberán ser trasladados directamente a un vertedoiro autorizado, por conta do titular da actividade.

Art 37.- Regulación dos usos de garaxe-aparcadoiro e servizos do automóbil

1.- Definición e clasificación:

Denomínase "garaxe-aparcadoiro" a todo lugar destinado á estancia de vehículos de calquera clase, así como o seu mantemento, abastecemento e entretemento. Considéranse incluídos dentro desta definición, os servizos públicos de transporte, os lugares anexos de paso, espera ou estancia de vehículos, así como os depósitos para venda de coches.

Aos efectos das presentes Ordenanzas e sen prexuízo do establecido na regulamentación para Subministro e Venda de Carburantes e Combustibles líquidos, enténdese por "Estación de Servizo" toda instalación construída ao amparo da oportuna autorización, que conteña aparatos e subministro de carburantes, gasóleo e lubricantes e na que poidan existir outros relacionados cos vehículos de motor.

Considéranse "Talleres do automóbil" os locais destinados á conservación e reparación do automóbil, incluso os servizos de lavado e engraxe.

Divídense nas seguintes categorías:

- 1º.- Garaxe- Aparcadoiro de uso individual, que pode ser en planta baixa, semisoto e soto ou anexo á vivenda.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



2º.- Garaxe- Aparcadoiro de uso colectivo, que pode ser en planta baixa, semisoto ou soto de edificios, en parcela interior, patios de bloque e espazos libres privados.

3º.- Estacións de servizo.

4º.- Talleres do automóbil.

2.- Condicións xerais:

- A instalación e uso de garaxes-aparcadoiros e locais para o servizo do automóbil deberá axustarse ás prescricións das presentes Ordenanzas e demais disposicións vixentes. As categorías 3ª e 4ª rexeranse ademais polas Normas de Industria. En especial os vertidos á rede de saneamento e as emisións gaseosas non superarán os máximos indicados na presente normativa para o uso industrial.
- O Concello poderá denegar a súa instalación naquelas fincas que estean situadas en vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas ou ambientais así o aconsellen, salvo que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira.
- No caso de que o edificio albergue usos residenciais, os garaxes colectivos deberán cumprir o establecido no I.B.5. do Anexo das Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, e para o resto dos usos (agás as excepcións que se citan no presente artigo) serán de aplicación esas mesmas condicións
- Os aparcadoiros de carácter privado desenvolveranse dentro das parcelas privadas, pero, excepcionalmente, nos termos do artigo 42.8 da LSG, tamén será posible, e coa única finalidade de posibilitar o cumprimento da reserva mínima para prazas de aparcadoiro privadas establecidas, e sempre que se acredite a imposibilidade do seu cumprimento nos terreos de titularidade privada, a utilización do subsolo baixo espazos de dominio público para aparcadoiros privados, mediante a técnica da concesión de dominio público sen necesidade de concurso.
- Os aparcadoiros de edificios existentes á entrada en vigor deste PXOM, consideraranse dentro de ordenación (polo menos mentres non se realice unha reforma integral do edificio), se cumpren as condicións das licenzas obtidas e da lexislación ou ordenación urbanística que era de aplicación no momento da súa construción, agás que a lexislación sectorial ou de aplicación ao uso ao que se pretendan vincular (con posterioridade a súa construción e primeiro uso) eses aparcadoiros sinalen outras condicións ao respecto
- Excepcionalmente e en casos moi xustificados poderá eliminarse a previsión de prazas de estacionamento en vivendas unifamiliares cando por mor da configuración da parcela, protección da edificación ou dos seus elementos, etc., sexa extremadamente difícil, ou lesiva para os valores que se pretende protexer, a súa construción.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- No seu deseño estarase ao disposto no Real Decreto 505/2007 que aproba as condicións de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións, na Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia e o Decreto 35/2000 regulamento de desenvolvemento e execución da lei de accesibilidade e supresión de barreiras.
- Prazas de aparcadoiro: regularanse segundo o apartado I.B.5.3. do anexo das Normas de Habitabilidade de Vivendas. Sinalaranse no pavimento os emprazamentos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos dos proxectos que se presenten ao solicitar a concesión das licencias de construción, instalación, funcionamento e apertura.
- Construción: Cumprirase especialmente o CTE DB SI seguridade en caso de incendio, as regulamentacións sobre illamento acústico e ruídos, as Normas de Habitabilidade de Vivendas e calquera outra que sexa de aplicación.
- A localización do acceso á rúa deberá ser obxecto de consulta previa ao Concello, cuxos Servizos Técnicos procurarán concentrar accesos cos xa existentes e separados convenientemente. O Concello resérvase o dereito da concesión da correspondente licenza de vao se non se cumpriese este requisito.
- A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedir a acumulación de vapores ou gases nocivos, en proporción superior ás cifras que sinala a Lei 9/2013 de 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia. A ventilación forzada deberá realizarse de xeito que o número de renovacións/hora de aire e gases do ambiente do garaxe sexa necesario para cumprir as normas que sinala o regulamento de Industrias e Actividades.

En todo caso cumpriranse como mínimo as disposicións recollidas no CTE referente á ventilación e calidade do aire interior.

A calefacción dos locais e demais medios nos que se realice a combustión de substancias disporase de xeito que en ningún momento haxa perigo de que as mesturas carburantes se inflamen, debendo estar totalmente illados e ventilados eficazmente.

A iluminación artificial realizarase só mediante lámpadas eléctricas, e as instalacións de enerxía e iluminación responderán ás disposicións vixentes sobre a materia. O Concello poderá esixir a instalación de iluminación supletoria. Cando haxa de empregarse outro tipo de iluminación, requirirase unha autorización especial do Concello.

Nos espazos libres que se destinan a aparcadoiros de superficie non se autorizarán máis obras ou instalacións que as de pavimentación e marquesiñas de sombra e se procurará que este uso sexa compatible co arborado.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Nas categorías 3ª e 4ª dispórase dun sistema eficaz de depuración de graxas, para a súa acometida á rede de saneamento ou á fosa séptica.

3.- Condicións específicas:

- Estacións de servizo. (Categoría 3ª):

Ademais das condicións establecidas nas presentes Ordenanzas e disposicións legais vixentes que lle foran de aplicación, cumprirán as seguintes:

- a) Disporán de aparcadoiros en número suficiente para non entorpecer o tránsito, cun mínimo de 2 prazas por abastecedor.
- b) Os talleres do automóbil anexos non poderán ter unha superficie superior a 100 m² e disporán dunha praza de aparcadoiro por cada 25 m² do taller.

- Talleres do automóbil. (Categoría 4ª):

Ademais das condicións establecidas nas presentes Ordenanzas e disposicións legais vixentes que lle foran de aplicación, cumprirán as seguintes:

- a) Axustaranse ás especificacións que sexan de aplicación sobre construción, ventilación, instalacións contra incendios e desaugadoiros que se prescriben para os garaxes-aparcadoiros nestas Ordenanzas.
- b) Disporán, dentro do local, dunha praza aparcadoiro perfectamente acoutada, por cada 25 m² de taller, cun mínimo de dúas prazas.

Nos locais que formen parte de edificios con vivendas a potencia instalada non excederá de 25 CV, nos restantes non excederá de 60 CV; para potencias maiores deberán ubicarse en edificios exclusivos para uso do automóbil.

Art 38.- Regulación do uso equipamento

1.- Definición e clasificación:

É aquel que serve para prover aos cidadáns do equipamento que faga posible a súa educación, o seu enriquecemento cultural, a súa saúde e o seu benestar, así como para proporcionar os servizos administrativos básicos.

Comprende os seguintes usos pormenorizados:

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- 1º.- Deportivo, que comprende a práctica de actividades deportivas, e o desenvolvemento da cultura física.
- 2º.- Docente, que abarca a formación intelectual das persoas mediante ensinanza e a investigación.
- 3º.- Sanitario, consistente na prestación de asistencia médica e servizos cirúrxicos, en réxime de ambulatorio. Exclúense os que se presten en despachos profesionais de superficie inferior a 200 m² construídos.
- 4º.- Asistencial, que comprende a prestación de asistencia especializada non especificamente sanitaria ás persoas mediante os servizos sociais.
- 5º.- Cultural, consistente na conservación, recreación e transmisión de coñecementos e a estética tales como bibliotecas, salas de exposición, etc.
- 6º.- Administrativo público, mediante os que se desenvolven as tarefas de xestión dos asuntos das entidades públicas en todos os seus niveis e se atenden os dos cidadáns.
- 7º.- Relixioso, que comprende a celebración dos diferentes cultos e aloxamento dos seus membros.
- 8º.- Cemiterio, mediante o que se proporciona a inhumación e/ou incineración dos restos humanos.
- 9º.- Seguridade e protección civil. Prestación de asistencia e seguridade ás persoas tipo a realizada pola policía, garda civil (incluíndo o aloxamento do persoal), salvamento marítimo e similares.

2.- Condicións:

- Regularanse polo disposto polos organismos competentes en cada caso ademais da protección contra incendios e calquera outra de aplicación e obrigado cumprimento.
- As cubertas regularanse polas condicións xerais, pero no caso de edificacións completamente illadas, e noutros debidamente xustificadas permítese a construción de cubertas planas.
- Os equipamentos de nova construción disporán dunha praza de aparcadoiro para automóbiles por cada 100 m² construídos, que serán incrementadas se así resultase das seguintes condicións:
 - a) Nos equipamentos en que se poida presupor concentración de persoas, polo menos unha praza por cada 25 persoas de capacidade para todos os usos.
 - b) Nos sanitarios polo menos unha praza por cada 100 m².

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- c) Nos mercados de abastos e centros de comercio básico, polo menos unha praza por cada 50 m² de superficie de venda.

Naqueles casos que fidedignamente, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc, poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares situados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse rexistralmente á actividade a desenvolver.

- Os equipamentos docentes de nova construción que se dispuxeran en edificios exclusivos, contarán cunha superficie fóra do viario público para a espera do autobús por cada 250 prazas escolares ou fracción superior a 125 prazas.
- Os mercados de abastos de nova construción disporán por cada 10 postos de venda, dentro do local ou área comercial, dunha zona de carga e descarga de mercancías. Esta zona terá altura libre mínima de tres metros e unha superficie de dimensión mínima de 7 m de lonxitude e 4 m de ancho, que se disporá de tal xeito que permita as operacións de carga e descarga simultaneamente en cada unha delas sen entorpecer o acceso dos vehículos.
- Nos equipamentos de nova construción deberase prever unha praza de aparcadoiro por cada 100 m² de superficie construída con destino a bicicletas e motocicletas.

Art 39.- Regulación do uso de espazos libres e zonas verdes

1.-Definición e clasificación:

Comprende os terreos destinados a prazas, parques e xardíns que teñen como finalidade garantir a salubridade, repouso e esparcemento da poboación; así como posibilitar o desenvolvemento de xogos infantís.

2.-Condições Xerais:

- As zonas verdes e espazos libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas en proporción ao uso demandado ou a súa categoría de clasificación, coas súas correspondentes sendas peonís, camiños, escaleiras e acondicionamento vexetal, así coma dotadas do alumeadado público, rede de sumidoiros e abastecemento de auga necesarios (no seu caso) para o seu funcionamento e conservación.
- Os cerramentos, cando sexan necesarios, non superarán a altura de 0,50 m. con materiais opacos, podendo traspasar este límite con elementos diáfanos esteticamente admisibles ou elementos vexetais.
- Nestas zonas dedicadas a garantir o lecer, o repouso e o espallamento da poboación, non se permitirá, con carácter xeral, ningún tipo de edificación permanente, agás a necesaria para o mantemento das propias zonas (invernadoiros, almacéns de útiles de xardinería, limpeza, ou servizos de aseo etc.), cun

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

- volumen máximo para cada uso individual ou integrado de 40 m³, e xustificando previamente a necesidade da súa instalación na propia zona verde ou espazo libre de uso público. Como excepción, previo acordo municipal, poderá autorizarse a instalación permanente de elementos de ornato (palcos de música, emparrados, pérgolas) ou complementarios ao uso das zonas verdes (escenarios de teatro ao aire libre, pistas de baile descubertas...). En todo caso, a superficie total ocupada con tódolos elementos permanentes cubertos antes citados, dentro das zonas clasificadas como espazos libres, non poderá superar o 5 % da superficie total da zona en que se sitúen.
- Poderá autorizarse así mesmo a instalación de pequenas construcións con carácter provisional como elementos cubertos e casetas desmontables para fins propios dos usos convencionais destas zonas (quioscos de flores, bebidas ou prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.) con superficie máxima para cada uso individual ou integrado de 10 m² e altura de colocación de 3 m (volumen máximo de 30 m³). En todo caso, a superficie total ocupada con tódolos elementos provisionais cubertos antes citados, dentro das zonas clasificadas como espazos libres, non poderá superar o 5 % da superficie total da zona en que se sitúen. Tamén se permite sen carácter restritivo o amoblamento necesario (bancos, papeleiras, fontes de auga potable, xogos de nenos, etc.). Tamén poderán implantarse construcións efémeras para usos esporádicos, aínda que superen as dimensións aquí especificadas (sempre con licenza ou autorización previa municipal).
 - Nas construcións xa existentes nos parques e zonas verdes actuais, permítese a súa reconstrución ou rehabilitación, sempre que acubille usos dotacionais públicos de calquera tipo que sexan compatibles co uso de zona verde, e deberán estar contemplados no PXOM como zonas dotacionais.
 - Os espazos libres de edificación de carácter privado non admiten ningún tipo de edificación dentro da superficie delimitada como tal, se ben poderán admitir tanto instalacións deportivas en superficie e ao descuberto sen espectadores, como así mesmo instalacións diáfanas abertas por tódolos seus lados (pérgolas, etc.) ata un máximo do 10% da superficie da zona libre privada neste último caso. Poderán implantarse construcións efémeras para a implantación de usos esporádicos.
 - Nos supostos onde as zonas verdes públicas lindan con espazos libres privados, será preceptiva a construción de elementos de separación axeitados entre ámbalas dúas zonas.
 - As plantacións de eucaliptos e piñeiros localizaranse a máis de 15 metros dos cursos fluviais, ca finalidade de favorecer o desenvolvemento do bosque ribeira.
 - Os espazos libres e zonas verdes revexetaranse con especies autóctonas, detállanse polo miúdo no Estudo do medio Rural deste documento.
 - Os novos espazos libres tanto privados como públicos en ningún caso empregarán especies invasoras ou especies agresivas de probados efectos negativos sobre a flora autóctona.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 40.- Regulación do uso agropecuario

En Ares, a 9 de setembro de 2020

**1.- Definición e clasificación:**

É o correspondente ás explotacións dedicadas a actividades relacionadas coa explotación dos recursos vexetais do solo e da cría e reprodución de especies animais.

Considéranse a estes efectos as seguintes categorías:

- 1º.- Cortes en explotacións de autoconsumo ata 5 Unidades de Gando Maior.
- 2º.- Cortes de máis de 5 Unidades de Gando Maior.
- 3º.- Locais de almacenaxe de produtos agrícolas: celeiros, etc., ata 300 m².
- 4º.- Locais de almacenaxe de produtos agrícolas de máis de 300 m².
- 5º.- Locais de almacenaxe de apeiros de labranza e maquinaria agrícola de uso propio.
- 6º.- Construcións para acopio ou almacenaxe de substancias en descomposición para alimentación do gando.
- 7º.- Piscifactorías.

2.- Unidades de Gando Maior e equivalencias:

O tamaño dunha explotación gandeira exprésase, aos efectos urbanísticos do presente Plan, en Unidades de Gando Maior (UGM) co fin de obter unha unidade común de agregación de animais diferenciados dentro dunha mesma especie:

Bovinos (vacas, touros) maiores de 2 anos	.....	1	UGM
Bovinos menores de 2 anos	.....	0,6	UGM
Équidos (cabalos, burros) maiores de 6 meses	.....	1	UGM
Ovino ou caprino	.....	0,15	UGM
Coellos	.....	0,1	UGM
Aves menores	.....	0,05	UGM
Avestruces	.....	1	UGM
Cochos	.....	0,3	UGM

3.- Condicións:

- Nos casos en que, en que sexa compatible o uso agropecuario co de vivenda existente, se deberán cumprir en orde á salubridade, as seguintes normas básicas:
 - a) Non se permitirá que os locais de uso gandeiro teñan comunicación directa coa vivenda e os seus accesos serán por tanto independentes e separados un mínimo de 3 m.

- b) O uso sinalado na categoría 6ª non poderá situarse en núcleos de poboación e se separará un mínimo de 25 m. de calquera edificación legalmente destinada a vivenda e non declarada ruína.
- As instalacións de acuicultura estarán sometidas á autorización previa dos organismos competentes. Á petición de autorización acompañarase un estudo da situación actual da zona no que se sinalen os cursos de auga actuais, as canalizacións e tomas de auga acompañado dun estudo de impacto que considere os efectos paisaxísticos das instalacións, os efectos ambientais dos vertidos na sanidade das augas, etc.

A súa localización virá condicionada polas limitacións que impoña a necesidade de protección do valor natural das ribeiras.

4.- Condicións particulares de explotacións existentes.

As construcións e instalacións situadas en solo rústico ou 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 da entrada en vigor da lei 9/02, rexeranse segundo o disposto na disposición transitoria cuarta da LSG

5.- Condicións da fertilización de terras con estercos ou xurros.

E o reparto na superficie de cultivo, agrícola ou forestal, de fertilizantes orgánicos tradicionais que non sexan susceptibles de producir contaminación nas augas continentais debendo cumprir estritamente as seguintes directrices e normativas así como as reguladas nas presentes normas, en especial no Art. 64:

- Orde do 7 de setembro de 1999 (DOG 17/9/1999) código galego de boas prácticas agrarias da Consellería de Política Agroalimentaria e Desenvolvemento Rural.
- Directiva do Consello 91/676/CEE relativa á protección de augas contra a contaminación producida por nitratos.
- Real Decreto 261/96, de 16 de febreiro, sobre protección de las augas contra a contaminación producida por nitratos procedentes de fontes agrarias.

Art 41.- Regulación do uso forestal

1.- Definición e clasificación:

Enténdese por tales o conxunto de actividades relacionadas co coidado e explotación dos montes.

Considéranse a estes efectos as seguintes categorías:

1º.- Secadoiros de madeira abertos ou con galpóns sustentados por columnas.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



2º.- Serradoiros.

3º.- Locais de almacenaxe de apeiros de labranza e maquinaria agrícola de uso propio.

4º.- Postos de caza.

5º.- Torres de vixilancia e depósitos de auga contra incendios e instalacións para gardas forestais.

Serán de obrigado cumprimento as determinacións establecidas na Lei 3/2007 de 9 de abril, de prevención e defensa contra incendios forestais de Galicia, na Lei 7/2012 de 28 de xuño, de montes de Galicia, así coma as demais vixentes relacionadas coa materia.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



CAPÍTULO III

NORMAS DE ORDENACIÓN DE SISTEMAS E AFECÇÕES

3.1.- NORMAS DE ORDENACIÓN DE SISTEMAS

Art 42.- Definición de sistema

O sistema de dotacións, equipamentos e zonas verdes comprende as superficies destinadas a usos públicos ou colectivos ao servizo directo da poboación.

O sistema de infraestruturas o compoñen o conxunto de elementos que fan posible a prestación dos servizos urbanísticos de rede viaria, abastecemento de auga, saneamento e depuración de auga, eliminación de residuos sólidos, rede eléctrica, de gas, telefonía e outros servizos básicos.

A protección sobre as redes o elementos puntuais, respectará os regulamentos e disposicións que promulgan os organismos e institucións competentes.

No caso de infraestruturas do tipo de depósitos de auga, depuradoras, transformadores e estacións transformadoras, postes de telefonía móbil, etc., a superficie da parcela atenderá ás esixencias da instalación. O seu perímetro pecharase con elementos vexetais e tea metálica co fin de ocultar e protexer na medida do posible as instalacións.

3.2.- SISTEMA DE INFRAESTRUTURA VIARIA

Art 43.- Sistema viario

A efectos do P.X.O.M., o sistema viario comprenderá o conxunto da rede de vías de dominio e uso público, así como os espazos públicos para o estacionamento de vehículos.

1. - Clasificación de estradas e camiños:

De acordo coa xeraquización de vías realizada no análise do modelo de asentamento poboacional e a Lei 8/2013 de estradas de Galicia, as estradas de Ares clasifícanse da seguinte maneira:

Vía Tipo I: Vías para automóviles (segundo o Art. 4 da Lei 8/2013 de estradas de Galicia).

Código	Denominación	Titularidade
VG-1.2	Vilar do Colo (A-9) - Mugardos	Xunta de Galicia

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Vías Tipo II: Estradas convencionais (segundo o Art. 4 da Lei 8/2013 de estradas de Galicia).

Código	Denominación	Titularidade
AC-122	Cabanas (N-651) - A Gallada (AC-133)	Xunta de Galicia
AC-123	Franza (AC-133) - Ares	Xunta de Galicia
AC-124	Limodre (AC-122) - Redes	Xunta de Galicia
AC-130	Mugardos (AC-133) - Ares	Xunta de Galicia
AC-133*	Fene (N-651) - Mugardos	Xunta de Galicia
DP 0401	Ares a Redes	Deputación
DP 0402	Ares a Chanteiro	Deputación
DP 0403	Cervás ao Baño	Deputación

* A estrada AC-133 toca Ares xusto no seu límite con Mugardos na zona do Núcleo Rural de Pedrós segundo o límite municipal marcado polo Concello de Ares.

Vías Tipo III: Estradas convencionais (segundo o Art. 4 da Lei 8/2013 de estradas de Galicia).

Vías de titularidade municipal que compoñen a rede interior de comunicacións municipais.

Corredores verdes: Son itinerarios que conectan dotacións xerais de equipamentos e espazos libres, por vías con uso preferente de peóns, transporte público e bicicletas e transporte privado de veciños da zona, ademais dos correspondentes servizos públicos de abastecemento a comercios, derivando o resto do tráfico privado cara as vías de orden superior para o tránsito rodado. Tamén poden utilizar outros tipos de vías sempre e cando estas teñan un ancho suficiente que permita ao proxecto de urbanización preservar un espazo amplo, a modo de paseo, para o uso dominante por peóns e bicicletas, separado de outros usos motorizados.

En calquera caso, o uso das vías públicas polas diferentes funcións que poidan coincidir pode ser axustado por un proxecto de urbanización no seu uso ou esquema funcional sen que para elo sexa necesario a modificación do plan xeral nin a tramitación de ningunha outra figura de planeamento, sempre que non supoña unha alteración do espazo destinado a vialidade de maneira xenérica polo plan.

2. - Condicións da rede de estradas autonómicas e provinciais tipo I e II:

2.1.- Zona de dominio público:

1. A zona de dominio público das estradas está integrada polos terreos ocupados por todos os elementos do dominio público viario adquiridos por título lexítimo pola administración autonómica, e defínese segundo o artigo 2 da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia, ou nos preceptos correspondentes da norma de rango legal que a veña a substituír.

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

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3. A competencia para autorizar a execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade na zona de dominio público das estradas autonómicas correspóndelle á Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións . No caso de obras, instalacións ou actividades, non executadas pola administración autonómica, na parte da zona de dominio público dos treitos urbanos distinta das calzadas e das súas beiravías, as anteditas autorizacións serán outorgadas polos concellos, logo do informe vinculante da Axencia Galega de Infraestruturas, ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións. Ese informe será tamén preciso no caso de obras que vaia realizar o propio concello.

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

5. Segundo o Art. 37 Lei 8/2013 de estradas de Galicia, a zona de dominio público adxacente é a parte da zona de dominio público formada polos terreos adxacentes ás estradas e aos seus elementos funcionais, adquiridos por título lexítimo pola administración titular pero non ocupados directamente pola explanación das estradas ou pola dos seus elementos funcionais. Para estes efectos a distancia entre a aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas e elementos funcionais previstos e o límite exterior da zona de dominio público adxacente, medida horizontal e ortogonalmente desde a primeira, non poderá ser superior a:

- a) Quince metros no caso de autovías, autoestradas e vías para automóviles.
- b) Dez metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

Estrada	Dominio público
Autoestradas, autovías, vías para automóviles	≤15 m
Estradas convencionais	≤10 m

A aresta exterior da explanación é a interxección do noiro de desmonte, do terraplén ou, no seu caso, dos muros de sustentación que a delimitan co terreo natural.

Naqueles treitos de estrada nos que existan túneles, pontes, viadutos, estruturas ou obras similares, adquiriranse e pasarán a formar parte da zona de dominio público adxacente, como regra xeral, os terreos comprendidos entre a proxección vertical das liñas exteriores de delimitación das obras sobre o terreo.

En todo caso, cando menos, adquirirse e pasará a formar parte da zona de dominio público adxacente o terreo ocupado polos soportes e cimentacións das estruturas ou obras similares e unha franxa de terreo de tres metros ao redor deles.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020.



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

2.2.- Zonas de protección da estrada e liña límite de edificación:

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

Para o seu establecemento e delimitación estarase ao abeiro do previsto nos artigos 38 (zonas de protección da estrada e liña límite de edificación), 39 (delimitación da zona de servidume), 40 (delimitación da zona de afección) e 41 (delimitación da liña límite de edificación) da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia, ou nos preceptos correspondentes da norma de rango legal que a veña a substituír.

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

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

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

5. Para os efectos do réxime xurídico de protección do dominio público viario, os ramais de enlace e as vías de xiro de interseccións terán a consideración de estradas convencionais.

6. Cando pola proximidade das calzadas, enlaces e outros supostos, as zonas de dominio público, de servidume ou de afección se superpoñan entre elas, prevalecerá en todo caso o réxime establecido para a zona de dominio público sobre a de servidume e o desta sobre a de afección, calquera que sexa a estrada ou elemento funcional determinante.

7. Nos treitos urbanos das estradas non se establecen nin zonas de protección da estrada nin liña límite de edificación.

8. As persoas propietarias dos terreos, construcións, establecementos, instalacións ou outros bens situados nas zonas de protección das estradas e as titulares das actividades que se desenvolvan naqueles están obrigadas a conservalos nas debidas condicións de limpeza e seguridade para que non afecten o adecuado funcionamento do servizo público viario, e deberán executar as obras e actuacións

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

necesarias para mantelos nas debidas condicións. Serán responsables dos danos e perdas causados polo incumprimento desta obriga.

2.2.1.- Zona de servidume: segundo o Art. 39 Lei 8/2013 de estradas de Galicia, a zona de servidume está formada por dúas franxas de terreo, unha a cada beira da estrada, delimitadas interiormente polas liñas exteriores da zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas aos devanditos límites e medidas horizontal e ortogonalmente desde eles, a unha distancia de:

- a) Dez metros no caso de autoestradas, autovías e vías para automóviles.
- b) Dous metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

No caso de existiren túneles, pontes, viadutos, estruturas ou obras similares, os terreos comprendidos entre a proxección ortogonal das liñas exteriores de delimitación das obras sobre o terreo que non formen parte da zona de dominio público formarán parte da zona de servidume.

Estrada	Servidume
Autoestradas, autovías, vías para automóviles	10 m
Estradas convencionais	2 m

2.2.2.- Zona de afección das estradas: segundo o Art. 40 Lei 8/2013 de estradas de Galicia, a zona de afección está formada por dúas franxas de terreo, unha a cada beira da estrada, delimitadas interiormente polas liñas exteriores da zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación e medidas horizontal e ortogonalmente desde elas, a unha distancia de:

- a) Cen metros no caso de autoestradas, autovías e vías para automóviles.
- b) Trinta metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

No caso de existiren túneles, pontes, viadutos, estruturas ou obras similares, as liñas exteriores de delimitación das obras asumirán a función das arestas exteriores da explanación para os efectos da determinación da zona de afección.

Estrada	Afección
Autoestradas, autovías, vías para automóviles	100 m
Estradas convencionais	30 m

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3. - Cerramentos e liña de edificación:

3.1.- Vías Tipo I e Tipo II:

Segundo o Art. 41 da Lei 8/2013 de estradas de Galicia, a liña límite de edificación está situada a ambas as dúas beiras da estrada cun trazado que discorre paralelo ás liñas exteriores de delimitación das calzadas a unha distancia, medida horizontal e ortogonalmente a aquelas, de:

a) Cincuenta metros no caso de autoestradas, autovías e vías para automóbiles.

b) Quince metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

No suposto de que as distancias establecidas no punto anterior queden incluídas dentro da zona de dominio público ou da zona de servidume, a liña límite de edificación establecerase na liña límite exterior da zona de servidume.

A administración titular da rede de estradas poderá excepcionalmente tramitar un expediente de redución das distancias sinaladas neste artigo, fóra dos treitos urbanos, sempre que quede garantida a ordenación das marxes da estrada, o adecuado control dos seus accesos e a seguridade viaria, cando nunha estrada, ou en treitos concretos dela, as características do lugar fagan extraordinariamente dificultoso respectar as distancias sinaladas.

Serán trámites preceptivos na tramitación do expediente a emisión dun informe vinculante por parte da consellaría competente en materia de estradas e a dun informe do concello polo que discorra a estrada ou treito. A resolución do expediente publicarase no Diario Oficial de Galicia.

Nos planos de ordenación aparece grafada a liña límite de edificación. A liña grafada en planos é unha liña aproximada de carácter orientativo, debendo ser fixada a distancia para cada caso en concreto sempre desde a aresta exterior da explanación.

Ademais do dito no parágrafo anterior para executar na zona de afección (sexa cal sexa a clasificación do solo, a excepción do solo urbano), calquera tipo de obras ou instalacións fixas ou provisionais, cambiar o uso ou destino da mesma e plantar ou talar árbores requirirase a previa autorización do Órgano Competente da administración titular da estrada, que será a que marque en definitiva as liñas de cerramento e de edificación.

Nos núcleos de poboación delimitados, no caso de que varias edificacións apegadas consolidadas marquen unha liña definida, poderá manterse dita liña, sempre e cando non se menoscabe o uso da vía, previa autorización do Órgano Competente da administración titular da estrada.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Considerarase liña definida en calquera das condicións seguintes:

- A liña estea marcada polo menos por tres edificacións apegadas.
- En caso de dúas ou máis edificacións apegadas cando unha delas sexa do tipo tradicional definido polo plan xeral ou estea catalogada.

Por razóns de capacidade e seguridade viaria, prohíbense os novos accesos directos ás vías de tipo II, debendo realizarse os accesos ás parcelas a través doutras vías municipais existentes, excepto nas zonas consolidadas pola edificación correspondentes cos núcleos rurais de tipo tradicional.

Determinacións de carácter xeral para as estradas provinciais:

Todas as estradas poderán ser obxecto de mantemento, perfeccionamento ou modificación nas súas condicións de trazado, seccións e rasantes, en toda un área de protección que se corresponderá con parte da área de afección que resulte delimitada para cada ordenanza das distintas clases e categorías de solo, polas seguintes zonas ou aliñacións mínimas obrigatorias:

- Solo rústico: área comprendida entre as zonas de afección, incluídas estas.
- Solo urbanizable: área comprendida entre as zonas de afección, incluídas estas; agás que se delimite un ámbito menor entre aliñacións sinaladas mediante ordenación pormenorizada de todo o sector, respectando, como mínimo, a superficie comprendida entre ambas as liñas de edificación.
- Solo de núcleo rural: área comprendida entre as aliñacións definidas nos planos de ordenación e aquela área fóra destas aliñacións necesaria para a realización de movementos de terra para a execución das obras de urbanización entre aliñacións.
- Solo urbano non consolidado: área comprendida entre as liñas de edificación, excepto en tramos limitados mediante ordenación pormenorizada no que se sinalen outras aliñacións.
- Solo urbano consolidado: área comprendida entre as aliñacións sinaladas nos planos de ordenación.

Por mantemento, perfeccionamento ou modificación de estradas -con incidencia para os efectos de expropiación ou imposición de servidumes en relación cos terreos ou demais elementos que resultasen afectados- entenderase todo tipo de obras e instalacións necesarias ou convenientes para a prestación do servizo nas mellores condicións de funcionalidade e seguridade viaria; como, por exemplo, as seguintes:

- Consolidación, acondicionamento, ensanche, complementación, rectificación de trazado, desdoblamento, etc. (incluíndo execución de movemento de terras, explanacións, afirmados básicos, muros de contención, noiros, bermas, túneles, viadutos, cambios de sentido, carrís de incorporación ou freado, carrís para bicicletas, gabias, glorietas e outros illotes á marxe dos espazos de circulación, medianas e outros elementos de separación ou protección, beiravías, beirarrúas, sendas e pasarelas peonís, pavimentación e outros tratamentos superficiais, pintado, resaltes ou lombos e outros elementos reguladores, pasos de peóns, etc; configuración distinta das interseccións ao mesmo ou distinto nivel e dos accesos desde os dominios públicos ou privados: etc.).

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- Colocación de paneis informativos, semáforos e outra sinalización, instalación aérea ou subterránea de redes de servizos e doutras infraestruturas (iluminación pública, antenas de comunicación, instrumentos de medición ou control de tráfico, etc), disposición de barreiras de protección acústica, dotación de morróns, marquesiñas e outro mobiliario, plantación de especies arbóreas e de xardinería, empazamento de esculturas e outros elementos artísticos, etc.
- Dotación de paradas de transporte público, aparcadoiros, estacións de servizo, áreas de descanso e outros equipamentos relacionados co servizo viario, etc.

No que respecta a zonas sen establecemento de aliñacións, os peches haberán de situarse fóra da zona de servidume da estrada, a unha distancia mínima de 8 m do eixo desta, e executaranse de tal forma que a franxa de terreo comprendida neses 8 m poida explanarse a cota da estrada sen que o peche que se ha executar se vexa afectado. A tipoloxía, dimensións e materiais do peche haberán de axustarse ao indicado na normativa do presente plan ou, na súa falta, ao indicado na lexislación correspondente. De existir aliñacións a construción de peches ou calquera outro elemento condicionarase á posterior explanación do terreo entre aliñacións a cota do viario sen que eses se vexan afectados.

Limitacións de uso derivadas do ruído:

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

Ordenanzas urbanísticas en relación á rede autonómica de estradas de Galicia:

1) Solo Urbano:

1.1 Condicións de parcelación:

Nas parcelas lindeiras con estradas de titularidade autonómica se permitirán parcelacións, sendo necesario informe favorable por parte da Xunta de Galicia.

1.2 Condicións de posición:

1.2.1 Posición da edificación:

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

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

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



1.2.2 Posición do peche:

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

1.3 Condicións de acceso:

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

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

2) Solo de núcleo rural:

2.1 Condicións de parcelación:

Nas parcelas lindeiras con estradas de titularidade autonómica só se permitirán parcelacións cando todas as parcelas resultantes resolvan o seu acceso a través doutros viais públicos que non sexan de titularidade autonómica.

En consecuencia, non se permitirán parcelacións no caso das parcelas que contén con acceso a través dalgunha estrada de titularidade autonómica.

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

2.2 Condicións de posición:

2.2.1 Posición da edificación:

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

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

Será requisito, para o outorgamento da correspondente licenza municipal para a execución de todo tipo de edificacións e outras construcións nas zonas de servidume e afección das



estradas autonómicas, a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións., agás que este teña recoñecidos como treito urbano, ós efectos da lexislación sectorial en materia de estradas, os terreos nos que se pretendan realizar aquelas.

2.2.2 Posición do peche:

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

- Os peches completamente diáfanos, sobre piquetes sen cimentación de obra de fábrica, por circunstancias de aproveitamento agrícola ou gandeiro debidamente acreditadas, poderán situarse no borde da parcela.
- Os peches diáfanos, con cimentación de obra de fábrica que non sobresaia máis de cincuenta centímetros (50 cm) en ningún punto da rasante do terreo, non poderán situarse entre a estrada e a liña máis alonxada dela que resulte de comparar a situación da aliñación oficial exterior coa dunha liña paralela ó borde da parcela a unha distancia de dous metros (2 m) medida horizontal e ortogonalmente dende aquela.
- O resto de peches non diáfanos ou de obra de fábrica, non poderán situarse máis próximos á estrada que a aliñación de edificación.

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

2.3 Condicións de acceso:

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

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

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3) Solo urbanizable

3.1 Condicións de parcelación:

Nas parcelas lindeiras con estradas de titularidade autonómica só se permitirán parcelacións cando todas as parcelas resultantes resolvan o seu acceso a través doutros viais públicos que non sexan de titularidade autonómica.

En consecuencia, non se permitirán parcelacións no caso das parcelas que contén con acceso a través dalgunha estrada de titularidade autonómica.

Será requisito para a realización de parcelacións nas zonas de servidume e afección das estradas de titularidade autonómica a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

3.2 Condicións de posición:

3.2.1 Posición da edificación:

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

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

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

3.2.2 Posición do peche:

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

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

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3.3 Condicións de acceso:

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

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

4) Solo rústico

4.1 Condicións de parcelación:

Nas parcelas lindoiras con estradas de titularidade autonómica só se permitirán parcelacións cando todas as parcelas resultantes resolvan o seu acceso a través doutros viais públicos que non sexan de titularidade autonómica.

En consecuencia, non se permitirán parcelacións no caso das parcelas que contén con acceso a través dalgunha estrada de titularidade autonómica.

Será requisito para a realización de parcelacións nas zonas de servidume e afección das estradas de titularidade autonómica a obtención previa da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas ou do órgano da administración autonómica que asuma as súas funcións.

4.2 Condicións de posición:

4.2.1 Posición da edificación:

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

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

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

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3.2.2 Posición do peche:

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

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

3.3 Condicións de acceso:

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

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

3.2.- Vías Tipo III:

En solo rústico as distancias dos cerramentos serán a 6 m ao eixe da vía, debendo deixarse unha distancia de 1,5 m. ao bordo exterior da gabia, se esta está construída e a distancia resultara maior que a anterior. A liña límite de edificación situarase a 9 m medidos dende o eixe da vía.

En núcleo rural, as distancias dos cerramentos sinálanse grafadas en planos.

A construción de peches ou calquera outro elemento condicionarase á posterior explanación do terreo entre aliñacións a cota do viario sen que eses se vexan afectados.

Nas vías de tipos III se o único uso do predio é o agrícola-gandeiro, admitiranse cerramentos de carácter provisional que poderán non cumprir coas distancias que se esixen para os permanentes. Neste caso consideraranse como obra provisional e cumpriran as seguintes condicións:

- Situaranse a unha distancia mínima de 1,50 m do bordo exterior da cuneta.
- Non poderán empregarse materiais pétreos de carácter permanente, tales como pedra, formigón tixolos, bloques...
- Trátase dun cerramento desmontable que se construírá a base de postes e tea metálica.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- Quedarán sometidos ao réxime de obras provisionais contemplado no Artigo 89 da LSG.

Nos proxectos de edificación e peches realizados en núcleo rural, xustificárase tanto o cumprimento destas distancias como o feito de que non se menoscabe a estrutura viaria do núcleo, e esta mantén a adecuada forma e dimensión para non minguar o seu bo funcionamento. O técnico municipal comprobará este feito e se é preciso sinalará as condicións correctoras precisas.

Igualmente porase especial atención ao mantemento e conservación dos peches tradicionais de pedra existentes, así coma das edificacións tradicionais, que non haberán de cumprir estas distancias.

Polo que respecta á distancia dos cerramentos indicada con anterioridade, tanto en solo rústico como en solo de núcleo rural, no caso de existir desniveis no terreo con respecto a rasante da vía, a distancia esixida debe ser libre, é dicir, os terreos quedarán coa rasante da vía ata o pé do noiro, debendo ter este unha pendente máxima de 45º, situándose o cerramento na parte alta do mesmo. Esta condición non se aplicará nos casos de terrapléns.

4. - Aparcadoiros públicos en superficie:

- Se deberá prever a plantación dun árbol cada 8 prazas, cunha distribución o mais homoxénea posible.
- Cando estean asociados a espazos libres ou se considere necesaria a súa integración paisaxística, deberán de ter un pavimento mixto de celosía ou similar que permita a súa integración na zona axardinada con tratamento superficial similar a esta, e deberá de plantarse un árbol cada tres prazas de aparcamento previstas.

Art 44.- Sistema ferroviario

1. Definición:

1. A rede ferroviaria abrangue o conxunto de espazos e infraestruturas, de superficie ou soterrados, reservados ao funcionamento do ferrocarril como medio de transportes de persoas e mercadorías.

2. A rede ferroviaria comprende:

- a) A zona de vías, constituída polos terreos ocupados polos camiños de ferro e as súas instalacións complementarias.
- b) A zona ferroviaria, constituída polos talleres, peiraos, almacéns e, en xeral, calquera instalación directamente relacionada co movemento do ferrocarril.
- c) A zona de servizo ferroviario, constituída polas plataformas e estacións que permiten a utilización do servizo polos cidadáns.

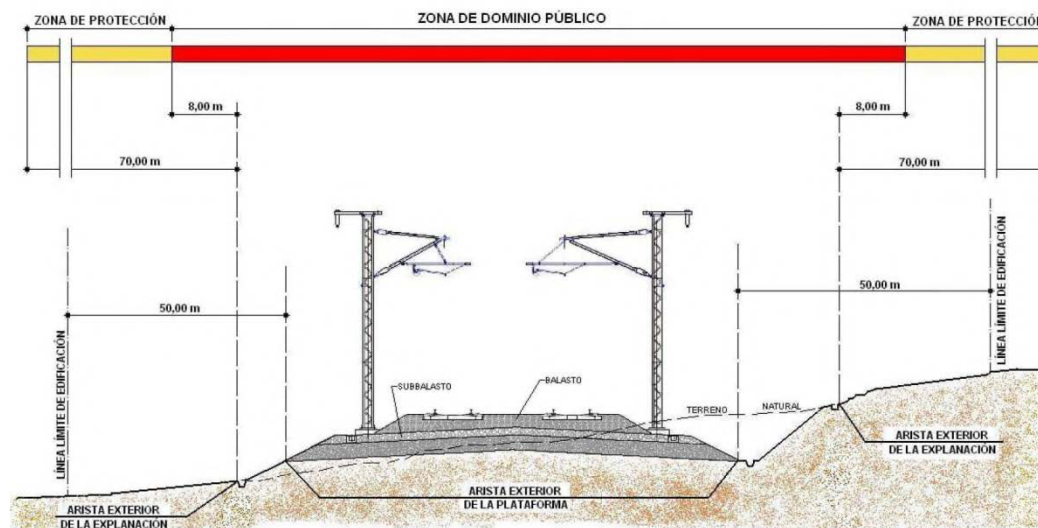
DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3. Forman parte do dominio público ferroviario, os terreos, obras e instalacións fixas afectos ao dito uso, os cales son cualificados polo presente PXOM como Sistema Xeral ferroviario, quedando afectos ao uso e servizo público.

Será de aplicación a Lei 38/2015, de 29 de Setembro, do Sector Ferroviario e o Regulamento do Sector Ferroviario, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de Decembro.



Ministerio
de Fomento

2. Servidumes

1. As ordenacións que sexan cruzadas polas vías férreas, ou inmediatas a elas, regularán a edificación e o uso do solo, respectando as limitacións e servidumes impostas pola lexislación ferroviaria e en particular polo establecido no Capítulo III da Lei 38/2015, de 29 de Setembro, do Sector Ferroviario, que distingue as seguintes zonas e servidumes:

A .Zona de dominio público:

1. Comprenden a zona de dominio público os terreos ocupados polas liñas ferroviarias que formen parte da rede ferroviaria de interese xeral e unha franxa de terreo de oito metros a cada lado da plataforma, medida en horizontal e perpendicularmente ao seu eixe, desde a aresta exterior da explanación.

2. Regulamentariamente poderá determinarse unha distancia inferior á establecida no punto anterior para delimitar a zona de dominio público e a de protección, en función das características técnicas da liña ferroviaria de que se trate e das características do solo polo cal discorra a dita liña. Non se poderá autorizar a redución da zona de dominio público, a de protección nin a liña límite da edificación por intereses particulares.

3. A aresta exterior da explanación é a intersección do noiro do desmonte, do terraplén ou, de ser o caso, dos muros de sostemento estremeiros co terreo natural.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

Naqueles casos en que as características do terreo non permitan definir a aresta exterior da explanación, conformará a dita aresta exterior unha liña imaxinaria, paralela ao eixe da vía, situada a unha distancia de tres metros medidos, perpendicularmente ao dito eixe, desde o bordo externo do carril exterior.

4. Nos casos especiais de pontes, viadutos, estruturas ou obras similares, como regra xeral poderanse fixar como arestas exteriores da explanación as liñas de proxección vertical do bordo das obras sobre o terreo e, en todo caso, será de dominio público o terreo comprendido entre as referidas liñas. Naqueles supostos en que a altura da estrutura sexa suficiente, poderase delimitar como zona de dominio público exclusivamente a zona necesaria para asegurar a conservación e o mantemento da obra e, en todo caso, o contorno dos apoios e estribos e unha franxa perimetral suficiente arredor destes elementos.

B. Zona de protección

1. A zona de protección das liñas ferroviarias consiste nunha franxa de terreo a cada lado delas delimitada interiormente pola zona de dominio público definida no artigo anterior e, exteriormente, por dúas liñas paralelas situadas a 70 metros das arestas exteriores da explanación.

2. No solo clasificado polo planeamento urbanístico como urbano ou urbanizable, e sempre que conte co planeamento máis preciso que requira a lexislación urbanística aplicable, para iniciar a súa execución, as distancias establecidas no punto anterior para a protección da infraestrutura ferroviaria serán de cinco metros para a zona de dominio público e de oito metros para a de protección, contados en todos os casos desde as arestas exteriores da explanación. Estas distancias poderán ser reducidas polos administradores xerais de infraestruturas ferroviarias, logo de informe da Axencia Estatal de Seguridade Ferroviaria no ámbito das súas competencias, sempre que se acredite a necesidade ou o interese público da redución, e non se ocasione prexuízo á regularidade, á conservación e ao libre tránsito do ferrocarril sen que, en ningún caso, a correspondente á zona de dominio público poida ser inferior a dous metros. A solicitude de redución deberá ir acompañada, ao menos, dunha memoria explicativa e de planos en planta e alzado que describan de forma precisa o seu obxecto.

C. Límite de edificación

1. A ambos os lados das liñas ferroviarias que formen parte da rede ferroviaria de interese xeral establécese a liña límite de edificación, desde a cal e ata a liña ferroviaria queda prohibido calquera tipo de obra de construción, reconstrución ou ampliación, coa excepción das que resulten imprescindibles para a conservación e o mantemento das edificacións existentes no momento da entrada en vigor desta lei. Igualmente, queda prohibido o establecemento de novas liñas eléctricas de alta tensión dentro da superficie afectada pola liña límite de edificación.

Nos túneles e nas liñas férreas soterradas ou cubertas con lousas non será de aplicación a liña límite da edificación. Tampouco será de aplicación a liña límite da edificación cando a obra que se vaia executar sexa un valo ou cerramento.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020.



2. A liña límite de edificación sitúase a cincuenta metros da aresta exterior máis próxima da plataforma, medidos horizontalmente a partir da mencionada aresta.

Nas liñas ferroviarias que formen parte da rede ferroviaria de interese xeral e que discorran por zonas urbanas, a liña límite da edificación sitúase a vinte metros da aresta máis próxima á plataforma.

Poderase determinar regulamentariamente unha distancia inferior á prevista no parágrafo anterior para a liña límite de edificación, en función das características das liñas.

3. Así mesmo, os administradores xerais de infraestruturas, logo de informe da Axencia Estatal de Seguridade Ferroviaria, no ámbito das súas competencias e das comunidades autónomas e entidades locais afectadas, poderán, por razóns xeográficas ou socioeconómicas, fixar unha liña límite de edificación diferente á establecida con carácter xeral, aplicable a determinadas liñas ferroviarias que formen parte da rede ferroviaria de interese xeral, en zonas ou áreas delimitadas. Esta redución non afectará puntos concretos, senón que será de aplicación ao longo de tramos completos e de lonxitude significativa.

4. Cando resulte necesaria a execución de obras dentro da zona establecida pola liña límite da edificación nun punto ou área concreta, os administradores xerais de infraestruturas, logo de informe da Axencia Estatal de Seguridade Ferroviaria no ámbito das súas competencias, poderán establecer a liña límite de edificación a unha distancia inferior ás sinaladas no punto 2, logo de solicitude do interesado e tramitación do correspondente expediente administrativo, sempre e cando iso non contraveña a ordenación urbanística e non cause prexuízo á seguridade, á regularidade, á conservación e ao libre tránsito do ferrocarril, así como cando non sexa incompatible coa construción de novas infraestruturas correspondentes a estudos informativos que continúen producindo efectos conforme o disposto no punto 8 do artigo 5 da Lei 38/2015, de 29 de Setembro, do Sector Ferroviario.

3. Condicións xerais de desenvolvemento do uso ferroviario

A. Para executar, nas zonas de dominio público e de protección da infraestrutura ferroviaria, calquera tipo de obras ou instalacións fixas ou provisionais, cambiar o destino das mesmas ou o tipo de actividade que se pode realizar nelas e plantar ou talar árbores, requirirase a previa autorización do administrador de infraestruturas ferroviarias. O disposto neste apartado enténdese sen prexuízo das competencias doutras administracións públicas.

Os solicitantes dunha autorización para a realización de obras, instalacións ou actividades nas zonas de dominio público do ferrocarril, estarán obrigados a prestar ao administrador da infraestrutura ferroviaria as garantías que este esixa en relación coa correcta execución das actividades autorizadas, de conformidade co que, no seu caso, determínese regulamentariamente.

Calquera obras que se leven a cabo na zona de dominio público e na zona de protección e que teñan por finalidade salvagardar paisaxes ou construcións ou limitar o ruído que provoca o tránsito polas liñas ferroviarias, serán custeadas polos promotores das mesmas.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Non obstante o anterior, só poderán realizarse obras ou instalacións na zona de dominio público, previa autorización do administrador de infraestruturas ferroviarias, cando sexan necesarias para a prestación do servizo ferroviario ou ben cando a prestación dun servizo de interese xeral así o requira. Excepcionalmente e por causas debidamente xustificadas, poderá autorizarse o cruzamento da zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalacións de interese privado.

Nos supostos de ocupación da zona de dominio público ferroviario, o que a realizase estará obrigado á limpeza e recollida do material situado nos terreos ocupados ata o límite da citada zona de dominio público, previo requirimento do administrador de infraestruturas ferroviarias da liña. Se non se atendera o requirimento dentro do prazo conferido, actuará de forma subsidiaria o administrador de infraestruturas ferroviarias da liña, mediante a realización dos necesarios labores de limpeza e recollida do material, quedando o ocupante dos terreos obrigado a resarcir os gastos nos que se incorra pola devandita actuación.

B. Na zona de protección non poderán realizarse obras nin se permitirán máis usos que aqueles que sexan compatibles coa seguridade do tráfico ferroviario previa autorización, en calquera caso, do administrador de infraestruturas ferroviarias. Este poderá utilizar ou autorizar a utilización da zona de protección por razóns de interese xeral, cando o requira o mellor servizo da liña ferroviaria ou por razóns de seguridade do tráfico ferroviario.

Serán indemnizables a ocupación da zona de protección e os danos e prexuízos que se causen pola súa utilización, conforme o establecido na Lei do 16 de decembro de 1954, de Expropiación Forzosa.

A denegación da autorización deberá fundarse nas previsións dos plans ou proxectos de ampliación ou variación da liña ferroviaria nos dez anos posteriores ao acordo, ou en razóns de seguridade do tráfico ferroviario, ou no feito de que a obra, instalación ou actividade afecte á seguridade do tráfico ferroviario, afecte directa ou indirectamente á estabilidade da plataforma ou a explanación, cause prexuízos á integridade de calquera elemento da infraestrutura, dificulte o normal mantemento ou impida a adecuada explotación da infraestrutura.

C. Poderán realizarse cultivos agrícolas na zona de protección, sen necesidade de autorización previa, sempre que se garanta a correcta evacuación das augas de rega e non se causen prexuízos á explanación, quedando prohibida a queima de restrollos.

D. En las construcciones e instalacións ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requirirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

Nas construcións e instalacións xa existentes poderán realizarse, exclusivamente, obras de reparación e mellora, sempre que non supoñan aumento de volume da construción e sen que o incremento de



valor que aquelas comporten poidan ser tidas en conta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requirirán a previa autorización do administrador de infraestruturas ferroviarias, sen prexuízo dos demais permisos ou autorizacións que puidesen resultar necesarios en función da normativa aplicable.

E. Sempre que se asegure a conservación e o mantemento da infraestrutura ferroviaria, o plan urbanístico poderá cualificar con distintos usos, superficies superpostas, na rasante e o subsolo ou o voo, coa finalidade de constituír un complexo inmobiliario, tal e como permite a lexislación estatal de chan.

F. Na zona de protección ata a liña límite de edificación, o administrador de infraestruturas ferroviarias poderá solicitar ao Ministerio de Fomento a expropiación de bens que pasarán a ter a consideración de dominio público, entendéndose implícita a declaración de utilidade pública, e a necesidade da súa ocupación e a declaración de urxencia da mesma, sempre que se xustifique o seu interese para a idónea prestación dos servizos ferroviarios e para a seguridade da circulación.

3.3.- SISTEMA DE EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS

Art 45.- Sistema de equipamentos e dotacións

Comprende as superficies destinadas a usos públicos ou colectivos ao servizo directo da poboación, recoñecéndose como tales tódolos actualmente existentes no municipio, así como aqueles que poidan aparecer en desenvolvemento do presente Plan.

Clasifícanse, de acordo cos seguintes tipos:

- Administrativo.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Cultural.
- Deportivo.
- Docente.
- Relixioso.
- Cemiterio.
- Seguridade e Protección Civil.
- Sen uso definido.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Os equipamentos regularanse polo tipo de ordenación da zona onde se sitúan. Así mesmo adaptaranse ás condicións de edificación, estándares e programas correspondentes á súa lexislación específica.

O solo destinado a equipamentos, non poderá destinarse a outro fin, aínda que si poderán intercambiarse entre si os tipos de equipamentos por acordo municipal, xustificando razoada e adecuadamente a motivación que o aconsella. Así mesmo poderán situarse nunha mesma parcela ou edificación distintos tipos de equipamentos, sempre e cando se consideren compatibles. En todo caso manteranse os niveis mínimos de dotacións establecidos na LSG.

Na mesma parcela admitiranse outros usos compatibles e complementarios sempre respectando os límites de volumetría e ocupacións establecidos pola ordenanza de aplicación correspondente.

O cambio a un destino distinto do de equipamento, xa sexa de titularidade pública ou privada, requirirá a modificación do P.X.O.M., debendo establecerse outro solo destinado ao equipamento que se pretenda modificar.

Todas estas actuacións deberán, no seu caso, estar autorizadas nas lexislacións sectoriais de costas, augas ou patrimonio, así mesmo haberán de ser adecuadas ao medio rústico no que se sitúan asegurando a integración ambiental das mesmas tanto no referente á configuración como aos materiais.

3.4.- SISTEMA DE ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES

Art 46.- Sistema de zonas verdes e espazos libres

Comprende os espazos destinados a zonas verdes ou espazos libres. Serán de uso público e non edificable destinado a xardíns ou zonas de recreo da poboación e poden estruturarse en relación con itinerarios cívicos en corredores verdes.

Deberán urbanizarse con arborado, xardinería, sendas e outros elementos accesorios. No seu deseño cumpriranse as disposicións da Lei 8/97 autonómica sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, así como RD 505/2007 de 20 de abril, polo que se aproban as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións.

A estruturación en corredores verdes incorpora espazos libres, equipamentos e itinerarios de uso preferente peonil e transporte non motorizado.

Cando a súa extensión e características o permitan, e sempre que sexan de dominio e uso público, se admitirán instalacións descubertas para a práctica deportiva ou pequenas instalacións cubertas dunha planta para usos complementarios. En todo caso a superficie ocupada por estas instalacións non superará o 10 % da parcela.

Inclúense neste apartado os paseos marítimos e as áreas de espazos libres de servizo das praias, así coma os de tipo etnográfico ou arqueolóxico. Ademais das condicións xerais relacionadas anteriormente, estes espazos poderán contemplar a adaptación e mellora do viario rodado incluído neles así como habilitar os espazos

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

necesarios para aparcadoiros, e pequenas construcións auxiliares (aseos, postos de información, de socorro, etc.) cumprindo o especificado respecto a zona de dominio público marítimo-terrestre e de servidume de protección do dominio público marítimo- terrestre.

En solo urbano poderase utilizar o subsolo destas zonas para uso de garaxe-aparcadoiro, debendo pavimentarse e axardinarse en superficie sen menoscabo do uso público das mesmas. Os aparcadoiros que se constrúan en ditos espazos deben de ser de titularidade pública, sen prexuízo da posibilidade de utilización privativa do subsolo de dominio público a través dos instrumentos previstos polo ordenamento xurídico.

Para os sistemas xerais de espazos libres e zonas verdes que se localizan en terreos de dominio público marítimo- terrestre, deberánse ter en conta que as actuacións que se plantexen en ditos terreos deberán de contar co correspondente título habilitante e en calquera caso estarán ao disposto no Título III da Lei de Costas, non podendo participar, dada a súa condición demanial, dos mecanismos derivados da xestión urbanística, a efectos do cómputo dos estándares dotacionais que o planeamento debe cumprir.

Así mesmo os Plans Especiais previstos que inclúen terreos de servidume, deberán estar ao disposto nos Título II da Lei de Costas, e en todo caso ditos Plans Especiais deberán remitirse á Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, a través da Demarcación de Costas en Galicia, para a emisión do informe que dispoñen os artigos 112.a) e 117 da Lei de Costas.

Na zona de servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre non se poderán realizar instalacións cubertas nin construcións con uso de garaxe-aparcadoiro no subsolo de esas zonas verdes ou espazos libres.

As zonas verdes de dominio privado non se consideran parte integrante do sistema de espazos libres.

Todas estas actuacións deberán, no seu caso, estar autorizadas nas lexislacións sectoriais de costas, augas ou patrimonio, así mesmo haberán de ser adecuadas ao medio rústico no que se sitúan asegurando a integración ambiental das mesmas tanto no referente á configuración como aos materiais.

Estas condicións haberán de ser respectadas polos plans especiais que as desenvolvan.

3.5.- SISTEMA PORTUARIO

Art 47.- Ámbito e condicións para a súa ordenación

O ámbito comprende os bens de dominio público marítimo-terrestre portuario, grafados nos correspondentes planos de ordenación, que se corresponden cos portos de competencia autonómica do municipio, Ares e Redes.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



O Sistema Xeral Portuario será ordenado mediante a tramitación dun Plan Especial, a formular polo ente público Portos de Galicia, que se tramitará de acordo co disposto no Real Decreto Lexislativo 2/2011, de 5 de setembro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Portos do Estado e da Mariña Mercante.

A delimitación dos espazos e usos portuarios (DEUP) do porto de Ares foi aprobada por resolución da presidencia de Portos de Galicia de 03/06/2013. É preciso subliñar a este respecto que a dita delimitación non é definitiva por estar neste momento pendente a incorporación daqueles terreos incluídos na zona de servizo da DEUP que non son bens de dominio público marítimo-terrestre adscritos á Comunidade Autónoma de Galicia.

Ante calquera solicitude de licenza municipal de calquera tipo, pública ou privada, sobre os terreos que se atopen en contacto cos sistemas xerais portuarios será obrigatorio o informe de Portos de Galicia, que poderá entenderse favorable se no prazo dun mes dende que sexa requirido non fose emitido en sentido expreso.

En tanto non se redacte e entre en vigor o correspondente Plan Especial para o Sistema Xeral Portuario establécese a seguinte normativa transitoria:

1. Xestión e tutela da zona de servizo. Calquera actuación no seu ámbito deberá contar coa previa concesión ou autorización, segundo sexa o caso, dos organismos portuarios competentes.
2. Usos permitidos e condicións da edificación. A regulación de usos permitidos e prohibidos é a indicada no Art. 72 da Lei 2/2011:

- Usos portuarios:

- Usos comerciais, entre os que figuran os relacionados co intercambio entre modos de transporte, os relativos ao desenvolvemento de servizos portuarios e outras actividades portuarias comerciais.
- Usos pesqueiros.
- Usos náutico-deportivos.
- Usos complementarios ou auxiliares dos anteriores, incluídos os relativos a actividades loxísticas e de almacenaxe e os que correspondan a empresas industriais ou comerciais cuxa localización no porto estea xustificada pola súa relación co tráfico portuario, polo volume dos tráxicos marítimos que xeran ou polos servizos que prestan aos usuarios del porto.

- Usos non portuarios:

Naqueles terreos que non reúnan as características naturais de bens de dominio público marítimo-terrestre definidos no artigo 3 da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de Costas, e que, por causa da evolución das necesidades operativas dos tráxicos portuarios quedasen en desuso ou perdesen a súa funcionalidade ou idoneidade técnica para a actividade portuaria, poderán admitirse no dominio público portuario espazos destinados a usos vinculados á interacción porto-ciudad, tales como equipamentos culturais, recreativos, certames feirais, exposicións e outras actividades comerciais non estritamente portuarias, sempre que non

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



se prexudique o desenvolvemento futuro do porto e as operacións de tráfico portuario e se axusten ao establecido no plan urbanístico. As Autoridades Portuarias non poderán participar directa ou indirectamente na promoción, explotación ou xestión das instalacións e actividades que se desenvolvan nestes espazos, salvo as relativas a equipamentos culturais e exposicións no caso de que sexan promovidas por algunha administración pública.

Asímesmo, na zona de servizo portuaria dos bens de dominio público marítimo-terrestre adscritos, que non reúnan as características do artigo 3 da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de Costas, estarase ao disposto no artigo 49.4 desa mesma Lei 22/1998, introducido pola Lei 2/2013, de 29 de maio, de protección e uso sostible do litoral e de modificación da Lei 22/1998, de 28 de xullo, de Costas.

3. A altura máxima de cumio das edificacións será de 12 m., exceptuándose deste límite aquelas instalacións singulares destinadas ao servizo do porto tales como depósitos, silos, torres de frío, torretas de alumeado e balizamento e outras similares.
4. Normas estéticas: As edificacións deberán integrarse no conxunto do porto, sen provocar roturas co entorno, por deseño, cor, remates, etc,
5. Calquera solicitude de licenza municipal, pública ou privada, que poida afectar ao ámbito do sistema xeral portuario, deberá contar co preceptivo informe de Portos de Galicia, que poderá entenderse favorable se no prazo dun mes dende que sexa requirido non fora emitido en sentido expreso.
6. De acordo cos artigos 59, 75 e 81 do TR da Lei de Portos, tanto as obras de superestrutura e instalacións que realicen as Autoridades Portuarias, como as concesións demaniais e autorizacións que outorguen, deberán axustarse ao Plan Especial da zona de servizo do porto, ou no seu defecto á Delimitación de usos e espazos portuarios (término vixente para o antigo plan de utilización). No artigo 56 se establece o Plan Especial, ou figura equivalente, como figura de ordenación urbanística da zona do porto.
7. De acordo cos artigos 50 da Lei de Costas e 109 do seu Regulamento, o DPMT adscrito á Comunidade Autónoma para o exercicio das súas competencias en materia de portos, podería ser obxecto de reversión de non utilizarse para o cumprimento dos fins aos que se adscribiron.
8. Os usos portuarios deberán cumprir as condicións de superficie máxima permitida conforme ao artigo 105 do Regulamento Xeral de Costas

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3.6.- SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS BÁSICOS

Art 48.- Definición

O sistema de infraestruturas e servizos o compoñen o conxunto de elementos que fan posible a prestación dos servizos urbanísticos de abastecemento de auga, saneamento e depuración de auga, eliminación de residuos sólidos, rede eléctrica, de gas, telefonía e outros servizos básicos.

A protección sobre as redes ou elementos puntuais, respectará os regulamentos e disposicións que promulgan os organismos e institucións competentes.

No caso de infraestruturas do tipo de depósitos de auga, depuradoras, transformadores e estacións transformadoras, postes de telefonía móbil, etc., a superficie da parcela atenderá ás esixencias da instalación. O seu perímetro pecharase con elementos vexetais e tea metálica co fin de ocultar na medida do posible as instalacións.

Art 49.- Liñas de enerxía eléctrica de alta tensión

O paso dunha liña de enerxía eléctrica de alta tensión implica serventía. Sen embargo deixando a salvo dita serventía o dono do predio servinte pode cercalo, explotalo e edificalo.

A servidume determinada polas liñas eléctricas ven definida no Real Decreto 223/2008, de 15 de febreiro, polo que se aproban o Regulamento sobre condicións técnicas y garantías de seguridade en liñas eléctricas de alta tensión e as súas instrucións técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, e no R.D. 1955/2000 que regula as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministro e procedementos de autorización de instalacións de enerxía eléctrica os cales limitan a plantación de árbores e prohiben a construción de edificios e instalacións industriais na franxa definida pola proxección sobre o terreo dos condutores extremos nas condicións mais desfavorables, incrementadas coas distancias regulamentarias a ambos lados de dita proxección.

- Para edificios e construcións (segundo o punto 5.12.2 da IT LAT 07)::

Conforme ao establecido no Real Decreto 1955/2000, de 1 de decembro, non se construírán edificios e instalacións industriais na servidume de voo, incrementada pola seguinte distancia mínima de seguridade a ambos lados:

$$D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el} \text{ en metros, cun mínimo de 5 metros.}$$

Os valores de D_{el} indícanse no apartado 5.2 da ITC LAT 07, en función da tensión máis elevada da liña. Analogamente, non se construírán liñas por encima de edificios e instalacións industriais na franxa definida anteriormente.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Non obstante, nos casos de mutuo acordo entre as partes, as distancias mínimas que deberán existir nas condicións máis desfavorables, entre os condutores da liña eléctrica e os edificios ou construcións que se encontren baixo ela, serán as seguintes:

- Sobre puntos accesibles ás persoas: $5,5 + D_{el}$ metros, cun mínimo de 6 metros.
- Sobre puntos non accesibles ás persoas: $3,3 + D_{el}$ metros, cun mínimo de 4 metros.

Procurarase así mesmo nas condicións máis desfavorables, manter as anteriores distancias, en proxección horizontal, entre os condutores da liña e os edificios e construcións inmediatos.

- Para bosques, árbores e masas de arborado (segundo o punto 5.12.1 da IT LAT 07):

Para evitar as interrupcións do servizo e os posibles incendios producidos polo contacto de ramas o troncos de árbores cos condutores dunha liña eléctrica aérea, establécese unha zona de protección da liña definida pola zona de servidume de voo, incrementada pola seguinte distancia de seguridade a ambos lados de dita proxección:

$$D_{add} + D_{el} = 1,5 + D_{el} \text{ en metros, cun mínimo de 2 metros.}$$

Os valores de D_{el} indícanse no apartado 5.2 da ITC LAT 07, en función da tensión máis elevada da liña.

Para sinalar estas distancias sempre se tomarán como referencias as partes en tensión da liña e os edificios ou árbores nas posicións máis desfavorables.

Tendido de liñas de alta tensión:

As liñas aéreas existentes de ata 20 KV inclusive haberán de soterrarse cando se acometa a urbanización dos terreos cando percorran por solos urbanos non consolidados, incluídos nun ámbito ou en sectores de solos urbanizables, correspondendo a execución, como calquera outra de urbanización, ós propietarios que desenvolvan a execución do planeamento.

No resto do solo urbano o Concello de común acordo coa compañía subministradora poderá valorar a posibilidade de soterrar as liñas de alta tensión, en función da súa situación, da súa afección medioambiental, das dificultades ou imposibilidade técnica de acometer parcialmente o seu paso a subterránea, de ser máis adecuados novos trazados que esixen unha actuación global en tramos grandes ou no total da liña, do alto custo que poden supor as actuacións a levar a cabo, ou de calquera outra similar; e poderá acometer ou inducir un programa de actuacións a medio prazo, que incluírá soterramentos e/ou tendidos aéreos alternativos, de forma que, nun prazo máximo de 10 anos, estea solucionada a problemática que crean as liñas aéreas de alta tensión, quedando eliminada a existencia aérea das mesmas.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Nos solos clasificados como Núcleos Rurais, será recomendable o soterrado das liñas de alta tensión para todas as que se constrúan no sucesivo, sendo obrigado para as novas que vaian a pasar por ámbitos de protección de elementos catalogados.

As redes xa existentes que incumpran con estes requisitos deberían adaptarse a estas recomendacións (de común acordo coa compañía subministradora), ben procedendo ao soterrado, ben modificando o seu trazado, sobre todo as que pasan por ámbitos de protección de elementos catalogados.

Art 50.- Redes de Telecomunicacións e instalacións radioelétricas

Deberá terse en conta a Lei Xeral de Telecomunicacións, Lei 9/2014, de 9 de Maio, o Real Decreto 863/2008, de 23 de maio, polo que se aproba o Regulamento de desenrolo da Lei 32/2003, de 3 de novembro, Xeral de Telecomunicacións, no relativo ao uso do dominio público radioelétrico, e o Regulamento sobre as condicións para a prestación de servizos de comunicacións electrónicas, o servizo universal e a protección dos usuarios aprobado mediante Real Decreto 424/2005, de 15 de abril.

1.- Características das Infraestruturas para redes de telecomunicacións:

As características técnicas das redes de telecomunicacións adaptaranse ás seguintes normas:

- UNE 1333100-1, 2, 3, 4 e 5:2002 Infraestruturas para redes de telecomunicacións:
- Parte 1: Canalizacións subterráneas.
- Parte 2: Arquetas e cámaras de rexistro.
- Parte 3: Tramos interurbanos.
- Parte 4: Liñas aéreas.
- Parte 5: Instalación en fachada.

En canto á ocupación do dominio público e da propiedade privada para a instalación de redes públicas de comunicacións electrónicas será de aplicación a Lei 9/2014 así coma o Regulamento aprobado polo RD 424/2005.

Ademais do previsto na repetida Lei, na ocupación do dominio público será de aplicación a normativa específica relativa a xestión do dominio público concreto que se pretende ocupar; a ditada polo titular do dominio público en aspectos relativos á súa protección e xestión, así coma a específica ditada polas administracións públicas con competencias en medio ambiente, saúde pública, defensa nacional, ordenación urbana e territorial e tributación por ocupación do dominio público.

2.- Instalacións radioelétricas:

En relación ás instalacións radioelétricas hai que ter en conta, ademais do establecido con carácter xeral para todo tipo de instalacións polo RD 863/2008, de 23 de maio, polo que se aprobou o Regulamento de desenrolo da Lei 32/2003, no relativo ao uso do dominio público radioelétrico, as disposicións do RD 1066/2001, de 28

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

de setembro, polo que se aprobou o Regulamento que establece ás condicións de protección do dominio público radioeléctrico, restricións ás emisións radioeléctricas e medidas de protección sanitaria fronte a emisións radioeléctricas.

Así mesmo, respectarase o disposto no Art. 32 da Lei 9/2014, de 9 de Maio.

3.- Acceso aos servizos de telecomunicación:

Polo que respecta ao acceso aos servizos de telecomunicación terase en conta o Real Decreto 346/2011 que aproba o Regulamento regulador das infraestruturas comúns de telecomunicacións para o acceso aos servizos de telecomunicacións no interior dos edificios.

4.- Condicións particulares das torres de telefonía móbil:

O carácter illado das instalacións de telefonía e a súa implantación en zonas altas, fan necesarias unhas condicións mínimas que as regule, encamiñadas á protección do ambiente rural e natural:

- Será de obrigado cumprimento o disposto na normativa vixente, recomendándose seguir o Código de Boas Prácticas subscrito pola Federación Española de Municipios e Provincias e a Asociación de Empresas de electrónica, tecnoloxías da información e telecomunicacións de España (AETIC). De acordo co mesmo, as antenas deben situarse nos lugares e na altura que tecnicamente sexan necesarios para ter os niveis de sinais suficientes que garantan unha satisfactoria calidade do servizo. O seu radio de acción vese obstruído polos obstáculos que atopan ao seu paso, como os edificios e os árbores, sendo por elo necesario que as antenas instálense en lugares elevados.

En todo caso será de aplicación a Lei 9/2014, de 9 de Maio, Xeral de Telecomunicacións.

Art 51.- Infraestrutura Enerxética: Parques eólicos e gasoduto

PARQUES EÓLICOS

1.- Ámbito:

Comprende esta categoría de solo a zona destinada ás instalacións de infraestruturas enerxéticas do parque eólico propiamente ditas, incluídos os camiños de servizo cunha franxa lateral de 3 m.

2.- Condiciones de uso e licenzas:

O uso citado destinado á instalación de infraestruturas enerxéticas deberá contar ca correspondente Declaración de Efectos Ambientais de acordo co previsto na Lei 1/1995 de 2 de Xaneiro, de protección

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



ambiental de Galicia e á aprobación dun proxecto sectorial en conformidade co Decreto 80/2000, de 23 de marzo polo que se regulan os plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal.

3.- Condicións de edificación:

Dada a alta demanda de superficie de este tipo de instalacións, así como as súas características, non se establece parcela mínima, nin limitacións de altura, que se xustificarán no proxecto correspondente.

As condicións serán as xerais da ordenanza de Solo Rústico de Protección de Infraestruturas coa excepción da edificabilidade máxima que será de 0,05 m²/m², computándose exclusivamente as edificacións pechadas.

4.- Condicións estéticas:

Segundo as determinadas na Declaración de Efectos Ambientais e en concordancia cas xerais aplicables ao solo rústico.

5.- Usos compatibles:

Por non afectar as condicións de explotación do recurso eólico considéranse compatibles dentro do ámbito do parque eólico os usos permitidos polas ordenanzas de aplicación do presente Plan, excepto calquera tipo de edificación.

INFRAESTRUTURA DE DISTRIBUCIÓN DE GAS: GASODUTO

A efectos do P.X.O.M., o sistema de gasoduto (Rede de gasodutos asociados a planta de GNL de Mugarbos, REGANOSA) comprenderá o conxunto da rede de entubados e as súas afeccións, as cales se determinan a continuación:

ZONA	DISTANCIA AO EIXE DO ENTUBADO	RESTRICIÓN
SERVENTÍA PERMANENTE	2 m. Serventía permanente de paso da instalación, que comprende a ocupación do solo polas canalizacións.	- Prohibición de realizar traballos de profundidade superior a 50 cm. - Prohibición de plantar árbores ou arbustos de talo alto. - Prohibición de realizar obras sen permiso do organismo competente.
ZONA DE PROTECCIÓN	10 m.	- Prohibición de realizar calquera tipo de obras, esta distancia poderá reducirse previa solicitude ao organismo competente.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 52.- Sistema aeroportuario

A presenza do aeroporto de A Coruña xera no seu entorno unha serie de serventías aeronáuticas establecidas conforme á normativa sectorial aplicable:

- Lei 48/60, de 21 de xullo (B.O.E. nº 176, de 23 de xullo) sobre Navegación Aérea, modificada pola Lei 55/99 sobre Medidas Fiscais, Administrativas e de Orden Social, de 29 de decembro (B.O.E. nº 312, de 30 de decembro).
- Lei 21/2003, de 7 de xullo, de Seguridade Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de xullo).
- Artigo 166 da Lei 13/1996, de 30 de decembro, de Medidas Fiscais, Administrativas e de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de decembro).
- Decreto 584/1972, de 24 de febreiro (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumes Aeronáuticas, modificado polo Real Decreto 2490/1974, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de setembro), polo Real Decreto 1541/2003, de 5 de decembro (B.O.E. nº 303, de 19 de decembro), polo Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto) e polo Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de maio).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de decembro, de Ordenación dos Aeroportos de Interese Xeral e a súa Zona de Servizo (B.O.E. nº 292, de 7 de decembro), modificado polo Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de maio).
- Real Decreto 374/1996, de 23 de febreiro, polo que se modifican as servidumes aeronáuticas establecidas no Aeroporto de A Coruña (B.O.E. nº 64, de 14 de marzo de 1996).
- Orden do Ministerio de Fomento de 31 de xullo de 2001 pola que é aprobado o Plan Director do Aeroporto de A Coruña (B.O.E. nº 220, de 13 de setembro).
- Orden FOM/581/2004, de 1 de marzo (B.O.E. nº 56, de 5 de marzo), pola que se modifica a definición numérica das coordenadas que delimitan a Zona de Servizo do Aeroporto de A Coruña.

De acordo coa Proposta de Servidumes Aeronáuticas contidas no Plan Director do Aeroporto de A Coruña, aprobado por Orden do Ministerio de Fomento de 31 de xullo de 2001 (B.O.E. nº 220, de 13 de setembro), definidas en base ao Real Decreto 374/1996, de 23 de febreiro, polo que se modifican as servidumes aeronáuticas establecidas no Aeroporto de A Coruña (B.O.E. nº 64, de 14 de marzo de 1996) e ós criterios vixentes da Organización de Aviación Civil Internacional, o termo municipal de Ares atópase incluído nas Zonas de Servidumes Aeronáuticas Legais correspondentes ao Aeroporto de A Coruña. No plano correspondente ás Servidumes Aeronáuticas se representan as liñas de nivel das superficies limitadoras de ditas Servidumes.

A serventía que xera o aeroporto a Ares é de tipo físico (superficies limitadoras de obstáculos). O obxectivo de dita serventía é o de asegurar que non se constrúan alturas superiores ás indicadas ou limitadas polas mesmas que puideran prexudicar ás operacións que se levan a cabo no aeroporto. Enténdese como obxecto fixo (tanto de carácter temporal ou permanente) ou móbil, ou parte do mesmo, que estea situado nunha área

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

destinada ao movemento de aeronaves en terra, ou que sobresaian dunhas superficies definidas destinadas a protexer ás aeronaves en voo.

Nos planos ordenación represéntanse as liñas de nivel das superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas do Aeroporto de A Coruña que afectan a dito ámbito, as cales determinan as alturas (respecto ao nivel do mar) que non deben superar ningunha construción (incluídos todos os elementos como antenas, pararraios, chemineas, equipos de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos, etc.), modificacións do terreo ou obxecto fixo (postes, antenas, aeroxeradores incluídas as súas palas, carteis, etc.), así como o gálibo de viario ou vía férrea, salvo que quede acreditado, a xuízo da Axencia Estatal de seguridade Aérea (AESA), que non se compromete a seguridade nin queda afectada de modo significativo a regularidade das operacións das aeronaves, de acordo coas excepcións contempladas no Decreto 584/72, na súa actual redacción. Nos mencionados planos represéntanse mediante un tramado as zonas nas que o propio terreo vulnera ditas superficies limitadoras.

En particular, o termo municipal de Ares atópase principalmente afectado pola Superficie de Aproximación Final da manobra ILS, a Superficie de Aproximación Final da manobra NDB-L, a Superficie de Aproximación Intermedia da manobra ILS e a Superficie de Aproximación Intermedia da manobra NDB-L.

Tendo en conta as cotas do terreo sobre o nivel do mar, segundo a cartografía dispoñible, e a altura das construcións propostas no Plan Xeral nos ámbitos afectados polas Servidumes Aeronáuticas, hai en principio cota suficiente para que as mesmas non sexan superadas por ditas construcións, as que en calquera caso deberán quedar por debaixo de ditas servidumes, incluídos todos os seus elementos (como: antenas, pararraios, chemineas, equipos de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos, etc.), incluídas as grúas de construción e similares.

Nos ámbitos de Solo Rústico nos que o terreo se atopa próximo ás superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas non se permiten novas construcións, instalacións, modificación do terreo ou obxectos fixos (postes, antenas, carteis, aeroxeradores, etc.) nin aumentar en altura as xa existentes se se pode producir vulneración das Servidumes Aeronáuticas, salvo que quede acreditado, a xuízo da Axencia Estatal de seguridade Aérea (AESA), que non se compromete a seguridade nin queda afectada de modo significativo a regularidade das operacións das aeronaves, de acordo coas excepcións contempladas no Decreto 584/72, na súa actual redacción.

Nas propostas de instalación de aeroxeradores, debido á súa gran altura, na que se ha de incluír a lonxitude das súas palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumpran a normativa relativa ás Servidumes Aeronáuticas do Aeroporto de A Coruña. O mesmo se ha de aplicar para as liñas de transporte de enerxía eléctrica, as infraestruturas de telecomunicacións, tales como antenas de telefonía e enlaces de microondas, e demais estruturas, e que polo seu funcionamento precisen ser situadas en plataformas elevadas.

Segundo o artigo 10 do Decreto 584/72, de Servidumes Aeronáuticas, modificado polo Real Decreto 297/2013, a superficie comprendida dentro da proxección ortogonal sobre o terreo da área de servidumes do aeródromo e das instalacións radioeléctricas aeronáuticas do Aeroporto de A Coruña, queda suxeita a unha servidume de

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

limitación de actividades, en cuxa virtude a Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA) poderá prohibir, limitar ou condicionar actividades que se sitúen dentro da mesma e poidan supoñer un perigo para as operacións aéreas ou para o correcto funcionamento das instalacións radioeléctricas. Dita posibilidade se estenderá aos usos do solo que faculden para a implantación ou exercicio de ditas actividades, e abarcará, entre outras:

- a) As actividades que supoñan ou leven aparelada a construción de obstáculos de tal índole que poidan inducir turbulencias.
- b) O uso de luces, incluídos proxectores ou emisores láser, que poidan crear perigos ou inducir a confusión ou erro.
- c) As actividades que impliquen o uso de superficies grandes e moi reflectantes que poidan dar lugar a deslumeamento.
- d) As actuacións que poidan estimular a actividade da fauna no entorno da zona de movementos do aeródromo.
- e) As actividades que dean lugar á implantación ou funcionamento de fontes de radiación non visible ou a presenza de obxectos móbiles que poidan interferir no funcionamento dos sistemas de comunicación, navegación e vixilancia aeronáuticas ou afectalos negativamente.
- f) As actividades que faciliten ou leven aparelada a implantación ou funcionamento de instalacións que produzan fume, néboas ou calquera outro fenómeno que supoña un risco para as aeronaves.
- g) O uso de medios de propulsión ou sustentación aéreos.

Independentemente das consideracións anteriores, ao atoparse o termo municipal incluído nas zonas e espazos afectados por Servidumes Aeronáuticas Legais, a execución de calquera construción, instalación (postes, antenas, aeroxeradores, incluídas as palas, medios necesarios para a construción (incluídas as grúas de construción e similares)) o plantación, requirirá acordo favorable previo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA), conforme aso artigos 30 e 31 do Decreto 584/72, modificado polo Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme ao artigo 33 do Decreto 584/1972 modificado polo Real Decreto 297/2013, poderán ser autorizadas as construcións de edificacións ou instalacións cando, aínda superándose os límites establecidos polas servidumes aeronáuticas, quede acreditado, a xuízo da AESA, que non se compromete a seguridade, nin queda afectada de modo significativo a regularidade das operacións das aeronaves ou que se trata dun suposto de apantallamento. A tales efectos, os promotores das novas actuacións podrán presentar un estudo aeronáutico de seguridade.

No caso de que se formulen actuacións nas zonas do termo municipal de Ares situadas baixo as servidumes aeronáuticas do Aeroporto de A Coruña, aínda as non amparadas expresamente no planeamento, que vulneren ditas Servidumes Aeronáuticas, a solicitude de autorización haberá de incorporar un estudo aeronáutico de seguridade que acredite, a xuízo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA), que non se compromete a seguridade nin queda afectada de maneira significativa a regularidade das operacións das aeronaves, que deberá estar asinado por un técnico competente.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Deberán solicitar a **preceptiva autorización** da *Axencia Estatal de Seguridade Aérea*:

- as persoas naturais ou xurídicas que pretendan construír, edificar ou instalar sobre zonas afectas a servidumes aeronáuticas de aeródromos, heliportos ou axudas radioeléctricas á navegación aérea.
- ademais, todas aquelas persoas naturais ou xurídicas que pretendan construír, edificar ou instalar, algún obstáculo á navegación aérea, é dicir, que conteña algún elemento cuxa altura se eleve máis de cen metros sobre o terreo, deberán comunicalo á *Axencia Estatal de Seguridade Aérea* para que esta adopte las medidas oportunas.

Tramitación: Para solicitar as autorizacións ou informes que resultan preceptivos, en cumprimento do establecido no Decreto 584/1972, se debe proceder do seguinte modo:

- as persoas naturais ou xurídicas que pretendan construír a obra, instalación ou plantación, nas zonas afectas polas servidumes aeronáuticas, deberán presentar a través do Concello a correspondente solicitude de autorización, o cal cursarao á súa vez, previo o correspondente informe, á Subdelegación ou Delegación do Goberno correspondente para a súa posterior remisión á *Axencia Estatal de Seguridade Aérea*.
- no caso de actuacións promovidas por CC.AA, organismos públicos e empresas paraestatais poderase cursar a tramitación directamente á *Axencia Estatal de Seguridade Aérea*.
- para obstáculos á navegación aérea en zonas non afectas a servidumes aeronáuticas: as persoas naturais ou xurídicas poderán cursar a solicitude directamente á *Axencia Estatal de Seguridade Aérea*.

As solicitudes deberán presentarse usando os formularios desenrolados ao efecto.

En caso de que as limitacións e requisitos impostos polas Servidumes Aeronáuticas non permitan que se leven a cabo as construcións ou instalacións previstas, non se xerará ningún tipo de dereito a indemnización por parte do Ministerio de Fomento, nin do xestor aeroportuario nin do prestador dos Servizos de Navegación Aérea.

As propostas de novos planeamentos urbanísticos ou plans de desenvolvemento, da súa revisión ou modificación, naqueles ámbitos do termo municipal de Ares que se atopen afectados polas Servidumes Aeronáuticas do aeroporto de A Coruña, deberán ser informados pola Dirección Xeral de Aviación Civil antes da súa aprobación inicial, segundo o estipulado na Disposición Adicional 2ª do Real Decreto 2591/1998, modificado polo Real Decreto 297/2013.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3.7.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art 53.- Trazados e aperturas de vías

1.- Non poderán abrirse novos camiños, vías ou estradas se non están expresamente previstos en Plans Especiais que en Solo Rústico poidan desenvolverse en aplicación de Plans ou Programas da Administración competente.

- O ancho mínimo de calzada en novas vías en zonas delimitadas como núcleos de poboación será de 8,00 m. En camiños de servizo agrícola será suficiente un ancho mínimo de 6 m.
- O pavimento será de calquera tipo, aglomerado, formigón, rego asfáltico, terra compactada, etc., sendo preferible o habitual nos tramos xa executados.
- A pendente lonxitudinal máxima será do 10 %.

2.- A distribución da sección das vías en solo urbano efectuarase baixo os seguintes condicionantes:

- Ancho medio de carril3,00 m
- Ancho mínimo de aparcadoiro en liña2,00 m
- Ancho de aparcadoiro en bateríaVariable segundo o seu ángulo
* perpendicular4,75 m
- Ancho mínimo de beirarrúas1,80 m

3.- Seccións indicativas tipo de vial en solo urbano, e urbanizable:

VIAL TIPO	Beirarrúa	Aparcadoiro	Carril rodado	Carril bici
8 m.	2 x 2,0 m	-	1 x 3,00 m	posible
10 m.	2 x 2,0 m	-	2 x 3.00 m	posible
		1 x 2.00 m.	1 x 3,00 m	posible
12 m.	2 x 2,00 m	1 x 2.00 m.	2 x 3.00 m.	posible
14 m.	2 x 2,00 m	2 x 2.00 m.	2 x 3.00 m.	posible
≥16 m.	2 x 2.50 m.	2 x 2.00 m.	2 x 3.50 m.	desexable

4.- No deseño de vías tanto rodadas como peonís cumpriranse as condicións da Lei 8/1997, o Decreto 35/2000 autonómico sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, e o Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, polo que apróbanse as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións.

En cumprimento do Art. 5.2 da Lei 8/97, as vías públicas, parques e demais espazos de uso público existentes, así como nas respectivas instalacións de servizos e mobiliario urbanos, deberán ser adaptados

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

gradualmente á citada lexislación sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas. A tal efecto o concello elaborará o plan especial correspondente.

5.- As instalacións urbanas de todo tipo serán mediante canalización subterránea.

Art 54.- Rede de abastecemento de auga

- 1.- A dotación mínima de auga potable en zonas residenciais haberá de preverse para un consumo medio de 210 litros por habitante e día, cun mínimo de 200 litros día por vivenda.
- 2.- O consumo punta máximo (l/s), para o cálculo da rede, obterase multiplicando o consumo diario en l/s por 2,4.
- 3.- En todos os casos deberá existir a presión adecuada para un normal abastecemento. A falta de presión na rede deberá ser substituída con medios idóneos para que poidan estar debidamente dotadas as vivendas máis elevadas. De igual xeito disporanse válvulas redutoras no caso de que se prevexan sobrepresións na rede.
- 4.- A presión mínima no punto máis desfavorable da rede debe de ser dunha atmosfera.
- 5.- As conducións situaranse a unha profundidade mínima de 60 cm. (medidos desde a parte superior do entubado ata a rasante do pavimento) e irán reforzadas con envolvente de formigón nos cruces de calzadas. Os entubados de auga potable irán sempre a cota superior que as de saneamento, a unhas distancias que se establecen no cadro seguinte, respecto do resto das instalacións:

Instalación	Separación horizontal (cm)	Separación vertical (cm)
Rede de saneamento	60	50
Gas	50	50
Electricidade A.T.	30	20
Electricidade B.T.	20	20
Telefonía	20	20

- 6.- Os depósitos reguladores deberán ser dimensionados para unha capacidade de regulación de volume máximo diario dun día punta, dispoñendo ademais dun certo volume de reserva para facer fronte a posibles situacións excepcionais.
- 7.- Os proxectos de abastecemento cumprirán as condicións recollidas na Instrución Técnica para Obras Hidráulicas en Galicia para os sistemas de Abastecemento (ITOHG-ABA)
- 8.- Igualmente en canto aso materiais a empregar nas redes estarase ao disposto na Instrución Técnica para Obras Hidráulicas en Galicia para Materiais para as conducións dos sistemas de abastecemento e

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



saneamento (ITOHG-MAT) de Augas de Galicia

- 9.- Nos puntos máis altos e nos máis baixos da rede, instalaranse ventosas e desaugadoiros respectivamente para a súa limpeza e mantemento axeitados.
- 10.- Utilizaranse canalizacións de PVC con xunta elástica para diámetros superiores a 63 mm. e de polietileno para diámetros inferiores.
- 11.- A velocidade da auga nas redes principais deberá estar comprendida entre 0,5 e 2 m/s, salvo xustificación razoada en contra.
- 12.- A presión mínima de traballo será de 10 Atm.
- 13.- As chaves de paso serán de tipo comporta.
- 14.- Os mecanismos nas redes xerais irán aloxados en pozos de rexistro, realizados en formigón HA-25, con tapa de fundición e aro reforzado C-250-DN-60.
- 15.- A estruturación xeral da rede será, preferentemente, mallada ou polo menos mixta, para un mellor reparto de presión e unha maior liberdade e seguridade da subministración.
- 16.- As redes xerais de rega realizaranse en todas as zonas de parques, xardíns e prazas de uso público con canalización de \varnothing 80 mm.
- 17.- As redes de rega estarán independizadas das de abastecemento mediante chaves de paso e contador, percorrendo preferentemente polas beirarrúas, evitando os pasos baixo viarios rodados ou reforzándose convenientemente en caso contrario.
- 18.- A separación máxima entre bocas de rega será de 40 m., recomendándose o emprego de aspersores automáticos en zonas axardinadas

Art 55.- Rede de evacuación de augas residuais

- 1.- Os valores dos caudais de augas a ter en conta para o cálculo do saneamento serán os mesmos que os obtidos para a rede de distribución incrementados polo caudal de augas pluviais no caso de sistemas unitarios. Para sistemas separativos, cada rede calcularase de acordo co caudal correspondente.

O caudal máximo de augas pluviais será igual ao dun período de retorno de dez anos.

- 2.- O saneamento realizarase normalmente por medio do sistema separativo.

Quedará prohibido calquera tipo de vertido de augas residuais a ceo aberto ou verteduras doutro tipo que non cumpran especificamente as normativas existentes de salubridade e medio ambiente, debéndose ter en

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



conta especificamente as verteduras de tipo industrial, que en función do seu perigo deberán someterse a procesos completos ou parciais de depuración, independentes ou semiintegraos na rede xeral de saneamento, de xeito que se poida garantir a idoneidade ou admisión da súa composición con carácter previo á súa incorporación ás redes xerais ou ao medio ambiente, ou en caso contrario ser obxecto de recollida independente con destino a plantas especiais de tratamento de residuos industriais.

- 3.- Os proxectos de saneamento cumprirán as condicións recollidas na Instrución Técnica para Obras Hidráulicas en Galicia para os sistemas de Saneamento (ITOHG-SAN) de Augas de Galicia
- 4.- Igualmente en canto aso materiais a empregar nas redes estarase ao disposto na Instrución Técnica para Obras Hidráulicas en Galicia para Materiais para as conducións dos sistemas de abastecemento e saneamento (ITOHG-MAT) de Augas de Galicia
- 5.- Todas as construcións serán subterráneas e seguirán o trazado da rede viaria e os espazos libres públicos, sempre por debaixo da rede de distribución de auga.
- 6.- A profundidade mínima das conducións será de 1,20 m. desde a parte superior do entubado ata a rasante do pavimento, atendendo ás separacións especificadas respecto doutras instalacións no resto de apartados do presente artigo.
- 7.- As canalizacións de residuais terán un diámetro mínimo de 30 cm. aceptándose nas conexións individuais a parcelas ou edificios un diámetro mínimo de 25 cm.
- 8.- A velocidade de cálculo nos entubados non será inferior a 0,5 nin superior a 5 m/seg. sen causa xustificada a fin de evitar no posible a sedimentación ou a erosión.
- 9.- Disporanse pozos de rexistro nos cambios de dirección, tanto horizontal como vertical (rasante), e a intervalos de 40 m. de distancia como máximo, agás no caso de tramos especiais ou sen acometidas, sen exceder en ningún caso os 70 m. entre pozos.
- 10.- Os pozos de rexistro serán de diámetro mínimo 100 cm e realizados en formigón HA-25 con tapa e aro de fundición reforzado C-250 DN-60.
- 11.- As canalizacións de augas pluviais serán de PVC, tipo parede compacta serie 4 de 315 mm de diámetro, admitíndose Ø 250 para as acometidas dos sumidoiros.
- 12.- Os sumidoiros de augas pluviais serán sifónicos, con enreixado abatible de función de 50 x 25, e situaranse a distancias máximas de 30 m.
- 13.- Todas as vías xerais de tráfico rodado contarán xa desde o intre da súa construción no solo rústico cos axeitados sistemas de derivación ou conducción de augas pluviais ás canles naturais de auga ou ás redes xerais de sumidoiros, sendo obrigado en solo urbano ou de núcleo rural para todas as vías.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



14.- No caso de que sexa imposible a conexión ás redes xerais dunha edificación ou dun grupo delas por motivos técnicos ou por desproporción do custo das obras necesarias, deberá disporse obrigatoriamente dun sistema individual ou colectivo de depuración mediante fosas sépticas ou minidepuradoras da capacidade precisa para tratamento axeitado das augas residuais.

15.- Serán de aplicación as determinacións do texto refundido da Lei de Augas RD 1/2001 de 20 de xullo, do regulamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por R.D.849/1986 e o RD 606/2003 que o modifica, do 11 de abril, e do artigo 44.6 da Lei 22/1998 de Costas, en orde á localización das instalacións de tratamento de augas residuais e dos colectores de saneamento, así como calquera outra disposición legal aplicable.

Art 56.- Rede de baixa tensión

Se proxectará de acordo coa previsible demanda segundo o uso do solo e o Regulamento Electrotécnico para Baixa Tensión (Real Decreto 842/02 de 2 de Agosto).

A dotación a considerar a efectos de cálculo é a indicada na ITC-BT-10:

- Vivenda :

Ata 160 m ²	Grao electrificación básico	5.750 W./vivenda
Máis de 160 m ² , calefacción ou aire acondicionado eléctrico.	Grao electrificación elevado	9.200 W./vivenda

- Locais comerciais e oficinas100 W/m², mínimo 3.450 W.
- Edificios de uso industrial:125 W/m², mínimo 10.350 W.
- Os centros de transformación deberán reunir as condicións (acústicas, técnicas, e de seguridade) e dimensións recomendadas pola compañía subministradora.

En caso de centros de transformación onde a potencia prevista sexa superior a 100 kw, será obrigatorio por parte da propiedade a reserva do local para o centro de transformación. (Real Decreto 1955/2000 de 1 de Decembro).

En ningún caso poderán estar por debaixo do nivel do 1º soto e non poderán ocupar a vía pública con ningunha instalación auxiliar. Excepcionalmente, cando non exista ningún outro tipo de posibilidade técnica, poderán autorizarse estas instalacións previo acordo municipal.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 57.- Alumeado público

O nivel de iluminación será en función da vía. En calquera caso se establecen como niveis medios:

	LUX	Uniformidade media	Uniformidade extrema
Vías primarias	20	0,65	0,35
Vías secundarias	16	0,50	0,25
Vías terciarias	7	0,35	0,20

A rede será propia e se alimentará directamente do transformador, debendo ser subterránea no solo urbano.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020.



CAPÍTULO IV

NORMAS DE PROTECCIÓN DO MEDIO NATURAL E DE PATRIMONIO

4.1.- AFECCIÓNS DA LEI DE AUGAS

Art 58.- Definición

Inclúense neste apartado as marxes dos ríos, zonas húmidas ou pantanosas, grafados nos planos de ordenación, con obxecto de salvagardar e conservar o medio ambiente natural.

Os regueiros e regatos estarán sometidos á Lexislación de Augas (Real Decreto Lexislativo 1/2001 texto refundido da Lei de Augas e disposicións de desenvolvemento), o RD 4/2007 de 13 de abril que a modifica (artigo 101), e ao Regulamento do Dominio público Hidráulico RD 9/2008, de 11 de xaneiro, polo que se modifica el Regulamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/86.

1.- Dominio público hidráulico:

Constitúen o dominio público hidráulico do Estado, coas salvedades expresamente establecidas nesta Lei:

- a) As augas continentais, tanto as superficiais como as subterráneas renovables con independencia do tempo de renovación.
- b) Os leitos de correntes naturais, continuas ou descontinuas.
- c) Os leitos dos lagos e lagoas e os dos encoros superficiais en leitos públicos.
- d) Os acuíferos, aos efectos dos actos de disposición ou de afección dos recursos hidráulicos.
- e) As augas procedentes da desaladura de auga de mar.

Enténdese por leito natural dunha corrente continua ou descontinua, ao terreo cuberto polas augas nas máximas crecidas ordinarias. Regúlanse pola Lexislación de Augas (Real Decreto Lexislativo 1/2001) e o Regulamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986 e R.D. 9/2008 que o modifica.

Todo uso privativo das augas non incluído no Artigo 54 da Lei de Augas require concesión administrativa.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



2.- Leitos de dominio privado:

- 2.1.- Son de dominio privado os leitos polos que ocasionalmente discorran augas pluviais en tanto atravesen, dende a súa orixe, unicamente fincas de dominio particular.
- 2.2.- O dominio privado destes leitos non autoriza para facer neles labores e construír obras que poidan facer variar o curso natural das augas ou alterar a súa calidade en prexuízo do interese público ou de terceiro, ou cuxa destrución pola forza das avenidas poida ocasionar danos a persoas ou cousas.

Art 59.- Zonas de protección de leitos

Enténdense por ribeiras as faixas laterais dos leitos públicos situadas por encima do nivel de augas baixas, e por marxes os terreos que lindan cos leitos.

As marxes están suxeitas, en toda a súa extensión lonxitudinal:

- A unha zona de serventía de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará regulamentariamente.
- A unha zona de policía de 100 metros de anchura na que se condicionará o uso do solo e as actividades que se desenvolven.
- Nas zonas próximas á desembocadura no mar, no entorno inmediato aos embalses ou cando as condicións topográficas ou hidrográficas dos leitos e marxes o fagan necesario para a seguridade de persoas e bens, poderá modificarse a anchura de ambas zonas na zona que regulamentariamente se determine.
- Poderán realizarse en caso de urxente necesidade traballos de protección de carácter provisional nas marxes dos leitos. Serán responsables dos eventuais danos que puideran derivarse de ditas obras os propietarios que as constrúisen.

1.- Obras na zona de serventía:

A zona de serventía para uso público definida anteriormente terá os fins seguintes:

- a) Protección do ecosistema fluvial e de dominio público hidráulico.
- b) Paso público peonil e para o desenrolo dos servizos de vixilancia, conservación e salvamento, salvo que por razóns ambientais ou de seguridade o organismo de conca considere conveniente a súa limitación.
- c) Varado e amarre de embarcacións de xeito ocasional e no caso de necesidade.



Os propietarios destas zonas de serventía poderán libremente sementar e plantar especies non arbóreas, sempre que non deteriorenen o ecosistema fluvial ou impidan o paso sinalado no apartado anterior.

As talas ou plantacións de especies arbóreas requirirán autorización do organismo de conca.

Con carácter xeral non poderán realizar ningún tipo de construción nesta zona salvo que resulte necesaria para o uso do dominio público hidráulico ou para a súa conservación e restauración. Só poderán autorizarse edificacións na zona de servidume en casos moi xustificados.

As edificacións que se autoricen executaranse nas condicións menos desfavorables para a propia servidume e coa mínima ocupación da mesma, tanto no solo como no voo. Deberá garantirse a efectividade da servidume, procurando a súa continuidade ou a súa ubicación alternativa e a comunicación entre as áreas do seu trazado que queden limitadas ou cercadas por aquela.

2.- Obras na zona de policía:

Na zona de policía de 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir do leito, quedan sometidas ao disposto no Regulamento do Dominio Público Hidráulico as seguintes actividades e usos do solo:

- a) As alteracións substanciais do relevo natural do terreo.
- b) As extraccións de áridos.
- c) As construcións de todo tipo, teñan carácter definitivo ou provisional.
- d) Calquera outro uso ou actividade que supoña un obstáculo para corrente en réxime de avenidas ou que poida ser causa de degradación ou deterioro do estado da masa de auga, do ecosistema acuático, e en xeral, do dominio público hidráulico.

A modificación dos límites da zona de policía cando concorran algunha das causas sinaladas no Artigo 6 da Lei de Augas, só poderá ser promovida pola Administración do Estado, Autonómica ou Local.

A competencia para acordar a modificación corresponderá ao Organismo de Conca, debendo instruír ao efecto o oportuno expediente no que deberá practicarse o trámite de información pública, e o de audiencia dos Concellos e Comunidades Autónomas en cuxo territorio se atopan os terreos gravados e aos propietarios afectados. A resolución deberá ser publicada, polo menos no Boletín Oficial das provincias afectadas.

A execución de calquera traballo na zona de policía de leitos precisará autorización administrativa previa do Organismo de Conca, sen prexuízo dos supostos especiais regulados no Regulamento. Dita autorización será independente de calquera outra que haxa de ser outorgada polos distintos órganos das administracións públicas:

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- a) Para realizar calquera tipo de construción na zona de policía de leitos, esixírase autorización previa do Organismo de Conca, a menos que o correspondente Plan de Ordenación Urbana, outras figuras de ordenamento urbanístico, ou planes de obras da Administración, foran informados polo organismo de conca e recolleran as oportunas previsións formuladas ao efecto.
- b) Á petición referida unirase un plano de planta que inclúa a construción e marxes do leito, cun perfil transversal polo punto de emprazamento da construción máis próxima ao leito, no que quedarán reflectidas as posibles zonas exentas de edificios.
- c) A tramitación será a sinalada nos Art. 53 do R. D.P.H.
- d) Os Organismos de Conca notificarán ao concello competente as peticións de autorización de construción na zona de policía de leito, así como as resolucións que sobre ela recaían aos efectos do posible outorgamento da correspondente licenza de obras.

Art 60.- Vertidos Líquidos

1.- Son obxectivos da protección de dominio público hidráulico, entre outros (recollidos no artigo 92 do RDL 1/2001 modificado pola lei 62/2003 e a Lei 11/2005):

a) Previr o deterioro, protexer e mellorar o estado dos ecosistemas acuáticos, así como dos ecosistemas terrestres e humedais que dependan de modo directo dos acuáticos en relación coas súas necesidades de auga.

(...)

c) Protexer e mellorar o medio acuático establecendo medidas específicas para reducir progresivamente os vertidos, as emisións e as perdas de substancias prioritarias, así como para eliminar ou suprimir de forma gradual os vertidos, as emisións e as perdas de substancias perigosas prioritarias.

d) Garantir a redución progresiva da contaminación das augas subterráneas e evitar a súa contaminación adicional.

(...)

f) Evitar calquera acumulación de compostos tóxicos ou perigosos no subsolo ou calquera outra acumulación, que poda ser causa de degradación do dominio público hidráulico.

(...)

Así mesmo para conseguir unha adecuada protección das augas, deberanse alcanzar os obxectivos medioambientais sinalados no artigo 92 bis do RDL 1/2001 modificado pola Lei 62/2003.

2.- Queda prohibido con carácter xeral e sen prexuízo do disposto no Art. 100 da Lei de Augas, toda actividade susceptible de provocar a contaminación ou degradación do dominio público hidráulico, e en particular:

- a) Acumular residuos sólidos, escombros ou substancias, calquera que sexa a súa natureza e o lugar en que se depositen, que constitúan ou poidan constituír un perigo de contaminación das augas ou de degradación do seu entorno.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- b) Efectuar accións sobre o medio físico ou biolóxico afecto á auga que constitúan ou poidan constituir unha degradación do mesmo.
- c) O exercicio de actividades dentro dos perímetros de protección fixados nos Plans Hidrolóxicos, cando puidera constituir un perigo de contaminación ou degradación do dominio hidráulico.
- 3.- Toda actividade susceptible de provocar contaminación ou degradación do dominio público hidráulico e en particular, o vertido de augas continentais require autorización administrativa.
- 4.- Para os efectos considéranse vertidos que se realicen directa ou indirectamente nos leitos, calquera que sexa a natureza destes, así como os que se leven a cabo no subsolo ou sobre o terreo, balsas ou escavacións, mediante evacuación, inxección ou depósito.

Art 61.- Condicións das vías de comunicación

As novas vías de comunicación en vales de río normal sen zona inundable que discorra por el, situaranse preferiblemente fóra da zona inundable; cando teñan que cruzalo, se terán en conta, a título orientativo, as seguintes puntualizacións:

- As vías de comunicación débense dimensionar con crecida de $T= 500$ anos, e se poderán situar en zonas inundables para discorrer polo val ou para cruzalo, salvo que non sexa posible a xuízo do Organismo de Conca. No caso de vías de comunicación que discorren polo val, trazaranse sensiblemente paralelas ás liñas de corrente e non poderán provocar unha sobreelevación das augas superior a 10 cm. No caso de atravesar o val, a autorización virá condicionada a que o petionario determine as novas áreas inundables.
- Nas estradas e vías de comunicación antigas, nas que se realicen obras de ensanche e mellora que impliquen a construción de novas infraestruturas; estas dimensionaranse para crecidas de $T= 500$ anos, salvo que a xuízo do Organismo de Conca estívese outro período de retorno debidamente xustificado no proxecto da nova infraestrutura, atendendo ás peculiaridades de que a zona fose un corredor de tráfico non importante, ou non fose urbana ou urbanizable.

Art 62.- Condicións que deben cumprir as obras a construír no Dominio Público Hidráulico

Con carácter xeral súxírese aos órganos administrativos responsables da tramitación de expedientes relativos a autorizacións de construcións no Dominio Público Hidráulico, en previsión de posibles riscos de inundación, unha serie de condicionantes xerais orientativas ou liñas de actuación para evitar a problemática que puidera xurdir.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Estas recomendacións teñen carácter xeral e orientativo, podendo ser que a xuízo do Organismo de Conca fose necesario impoñer outros condicionantes. Refléctense neste apartado unhas especificacións dependendo do tipo de obra a realizar.

Os órganos de desaugadoiro das **grandes presas** dimensionaranse coa onda de crecida do proxecto. Sen embargo, comprobarase que o funcionamento dos órganos de desaugadoiro con condicións límite para crecida extrema non comprometa a seguridade da presa.

Os **azudes de pequena entidade** a construír no leito, será aconsellable con carácter xeral, que se cumpran as seguintes condicións:

- O labio situarase a unha altura tal que o caudal sexa capaz de desaugar o tramo que circule polo azud en réxime crítico e sen producir desbordamentos.
- A altura do azud non debe producir recheos augas arriba que conleven elevacións da lámina de auga que produza afeccións a terceiros. Non se admite en xeral que o propietario se comprometa a limpalo ou que se dispoña dunha comporta de limpeza, salvo que así o considere o Organismo de Conca.
- En caso de variarse o trazado do río, só se indemnizará en concepto de demolición e reposición: do azud, da obra de toma e da obra de transporte ata o punto onde estaba situada a toma anterior.

Nas construcións de **pontes**, a título orientativo e xeral se pode establecer un conxunto de recomendacións, sometidas en todo caso a xuízo do Organismo de Conca en cada situación específica e actuación concreta a executar.

A construción dunha ponte en zona urbana require con carácter previo a súa autorización, o estudo da súa capacidade de desaugue e a comprobación de que non se produzan afeccións engadidas por sobreelevación da lámina de auga en caso de crecidas. Resultaría aconsellable que ata 25 m de luz teñan un só van, para luces maiores terán un van con luz maior de 20 m ou outros dous con luces maiores de 6 m. En tramos rectos o van de máis de 20 m situarase no centro, e en tramos curvos no exterior da curva. As cimentacións e fustes das pilastras terán a profundidade necesaria en función dos estudos realizados. O resguardo dende o nivel de augas á cara inferior do taboleiro será, se é posible, de un metro ou maior. En calquera caso no punto central da ponte este resguardo será como mínimo igual ao 2,5 % da anchura da ponte cun mínimo de 20 cm.

As pontes para estradas en zona rural non inundable, (non inundable con crecida de T= 500 anos), requirirán que o petionario presente ao Organismo de Conca sobre plano 1: 5000 ou maior, o punto de cruce, a dirección e o resguardo dende a superficie libre da auga á parte inferior do taboleiro, que será o que resulte de interpolar os seguintes datos:

CONCA	5	10	12	50	100	1000	2000
Km ²							
RESGARDO	0,15	0,25	0,40	0,50	0,75	1,00	1,50
METROS							

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



As pontes, na zona rural, de camiños veciñais ou pistas rurais, terán maior capacidade de desaugue que os tramos inmediatamente augas arriba e augas abaixo. Resultará aconsellable que ata 20 m de luz o leito se salve cun só van, para luces maiores haberá un van de 15 m e outros dous con luces maiores de 2 m. A parte inferior do taboleiro quedará a 25 cm por encima dos terreos lindantes, non así o camiño de acceso dos que 20 cm antes e despois da ponte quedarán a nivel dos terreos, de xeito que se anegue antes o camiño que a ponte.

Cando as crecidas dun leito afecten a unha zona urbana, calquera ponte que se pretenda construír augas abaixo, requirirá un estudio xeral que contemple os efectos que poidan producirse, con carácter previo a súa autorización.

Con carácter xeral evítanse as canalizacións cubertas, aínda máis cando se prevexan arrastres de sólidos e flotantes. No suposto de que sexa inevitable a cobertura dun leito, sería aconsellable que se o leito é superior a 0,5 km² a sección fose visitable, cunha altura de polo menos 1,80 m e unha anchura non inferior a 1,50 m, dimensións orientativas que poderán variar a xuízo do Organismo de Conca.

Nas **canles** procurarase que exista un leito que garanta un calado mínimo en augas baixas para procurar o desprazamento da fauna piscícola e a capacidade de arrastre suficiente para non depositar materiais.

Estas prescricións orientativas coordinaranse cos condicionantes relativos a proxectos de canalizacións e pontes descritas no Art. 2.86 do Plan Hidrolóxico Galicia - Costa.

En xeral, e se o Organismo de Conca así o estimara nos drenaxes transversais das vías de comunicación non será conveniente engadir a unha valgada áreas vertentes superiores en máis dun 10% da superficie da propia conca. En caso de cumprir dita condición, resulta aconsellable aumentar a capacidade de desaugue do leito da valgada receptora ata que a crecida de T= 25 anos non presente sobreelevacións augas arriba da vía de comunicación superiores a 10 cm.

Art 63.- Condicións para investigación, concesións e outros

Neste artigo trátase das condicións para investigación ou concesións, referidas ao caudal máximo por captación, distancias entre aproveitamentos, profundidades de perforación e de instalación de bombas, selado de acuíferos e condicións das concesións para ser consideradas de pouca importancia.

A Lei de Augas 1/2001 e máis concretamente o desenvolvemento regulamentario da mesma, contempla as normas xerais para o outorgamento de investigacións ou concesións de augas subterráneas. Estas normas desenvólvense nos Artigos 177 ao 188 (ambos inclusive) do Regulamento de Dominio Público Hidráulico.

Nas unidades de futura definición as normas para outorgamento de concesións sería recomendable que contemplaran as seguintes condicións, referidas ao caudal máximo instantáneo por captación Qi.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

En xeral, en depósitos aluviais, o caudal máximo instantáneo por captación sería recomendable fora menor de 6l/s ($Q_i < 6$ l/s).

No resto de materiais detríticos do Cuaternario y Terciario Q_i dependerá tanto das características hidráulicas do acuífero como do grao de eficacia da obra da captación. En calquera caso Q_i poderá ser de tal magnitude que a depresión producida sexa menor do 25% de espesura saturada do acuífero.

En calquera caso o caudal máximo instantáneo e o volume anual máximo por captación serán determinados pola administración competente en cada caso, non sendo aconsellable superar no balance hídrico total da unidade considerada o 90% do volume de entradas.

- Distancia entre os aproveitamentos:

Inicialmente e a falta de estudos de maior detalle recoméndase que a distancia entre os aproveitamentos non poderá ser inferior a 100 m. sen o permiso do aproveitamento preexistente legalizado. En captacións de escasa importancia non poderá ser inferior a 50 m. sen o citado permiso salvo que o Organismo de Conca considere outras distancias a cumprir dependendo da situación peculiar da zona obxecto do aproveitamento.

Excepcionalmente en ambos casos poderase outorgar concesións a menor distancia se o interesado acredita a non afección dos aproveitamentos anteriores legalizados e así o estime o Organismo de Conca.

- Profundidades de perforación e instalación de bombas:

A falta dos mencionados estudos de detalle recoméndase establecer con carácter xeral unha limitación á profundidade, tal que esta non sobrepase o substrato impermeable da unidade hidroxeolóxica, con obxecto de non captar materiais infraxacentes de maior salinidade ou pertencentes a outras unidades.

En canto á profundidade de instalación da bomba se refire, como norma xeral, aconséllase que esta non sobrepase os 2/3 da columna de auga en acuíferos cautivos (confinados) e de 1/3 en caso de acuíferos libres (mantos libres).

- Selado de acuíferos:

En todos os aproveitamentos tomarase de forma previa, medidas para o selado de niveis contaminantes (naturais ou por efecto da acción antrópica) dentro do acuífero da unidade hidroxeolóxica con obxecto de non contaminar o recurso hidráulico dispoñible.

- Condicións das captacións de escasa importancia:

Considéranse captacións de escasa importancia aquelas que cumpran as seguintes condicións:

- Volume máximo anual extraído < 7000 m³
- Caudal instantáneo < 1 l/s

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

DOCUMENTO V
VA URBANÍSTICA

En Ares, a 9 de setembro de 2020



En Ares, a 9 de setembro de 2020



4.2.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE COSTAS

Art 64.- Protección de costas

Englóbanse nesta normativa os terreos que se atopan no ámbito de afección da Lei 22/1998, de Costas, modificada pola Lei 2/2013, de 29 de maio, de protección e uso sostible do litoral e de modificación da Lei 22/1998, de 28 de xullo, de Costas, sendo de aplicación as limitacións recollidas para calquera tipo de solo, independentemente da súa clasificación e calificación urbanística, diferenciándose as zonas seguintes:

- Servidume de tránsito: 6 m.
- Servidume de protección: 20 m ou 100 m, dependendo de si se trata de solo urbano (que tiña esa clasificación a entrada en vigor da lei 22/88 de costas) ou solo non urbano.
- Zona de influencia: 500 m.

Todas estas distancias enténdense sempre medidas dende o límite interior da ribeira do mar.

Nos terreos abrangidos no dominio público marítimo-terrestre (DPMT) estarase en todo caso ao disposto no Título III da Lei de Costas e no seu Regulamento e nas oportunas disposicións transitorias, correspondendo á Administración do Estado o outorgamento dos títulos que habiliten para a súa ocupación ou utilización, de conformidade con dita normativa.

As instalacións da rede de saneamento deberán cumprir as condicións sinaladas no artigo 44.6 da Lei de Costas.

1.- Normas de Protección derivadas da Lei de Costas:

1.1.- Servidume de tránsito e de acceso ao mar:

Nos terreos abrangidos na zona de servidume de tránsito (6 m desde o límite interior da ribeira do mar) estarase en todo caso ao disposto no Título II da Lei de Costas e no seu Regulamento e nas oportunas disposicións transitorias. Se deberá garantir o respecto das servidumes de tránsito e acceso ao mar establecidas nos artigos 27 e 28 da Lei de Costas, respectivamente.

A servidume de tránsito deberá deixarse permanentemente expedita para o paso público de viandantes, e para os vehículos de vixilancia e salvamento, salvo en espazos especialmente protexidos.

En lugares de tránsito difícil ou perigoso a servidume poderá ampliarse ata un máximo de 20 m.

A servidume de acceso ao mar afecta aos terreos contiguos ao dominio público marítimo-terrestre, na lonxitude e ancho que demanden a natureza e finalidade do acceso.

Segundo o artigo 53 do Regulamento de Costas, nas zonas urbanas e urbanizables, os accesos ao mar deberán estar separados entre si 500 m. máximo, se son para tráfico rodado, e 200 m. como máximo se son para peóns. A obtención dos terreos que sexan necesarios para a efectividade da servidume de acceso ao mar, se realizará polos mecanismos previstos na lexislación urbanística.

Non se permitirán obras e instalacións que interrompan o acceso ao mar, sen unha proposta de solución alternativa, que deberá contar, en todo caso, coa autorización da Administración competente.

1.2.- Servidume de protección:

Nos terreos abrangidos na zona de servidume de protección (cuxa extensión ven determinada nos planos dos deslindes oficiais) estarase en todo caso ao disposto no Título II da Lei de Costas e do seu Regulamento e nas oportunas disposicións transitorias. Os usos na zona de servidume de protección se axustarán ao disposto nos artigos 24 a 25 da Lei de Costas, debendo contar os usos permitidos nesta zona coa autorización do órgano competente na Comunidade Autónoma.

Nos terreos afectados pola servidume de protección que non estean clasificados como solo urbano ou solo de núcleo rural, resulta de aplicación a ordenanza de Solo Rústico de Protección de Costas. En todo caso son de aplicación as normas que seguen:

Nos terreos comprendidos nesta zona poderanse realizar cultivos sen necesidade de autorización sen prexuízo das limitacións establecidas para a servidume de tránsito.

Nos primeiros 20 m. desta zona non poderán realizarse cerramentos, salvo nas condicións que se sinalan no artigo 47.4 do Regulamento da Lei de Costas (RLC).

Nesta zona están prohibidos os seguintes usos:

- a) As edificacións destinadas a residencia ou habitación.
- b) A construción ou modificación das vías de transporte interurbanas e as de intensidade de tráfico superior aos 500 vehículos de IMD., así como das súas áreas de servizo.
- c) As actividades que impliquen a destrución de xacementos de áridos, excepto o disposto no artigo 45.4 do RLC.
- d) O tendido aéreo de liñas eléctricas de alta tensión.
- e) O vertido de residuos sólidos e augas residuais sen depuración.
- f) A publicidade a través de carteis ou paneis ou por medios acústicos ou audiovisuais.

Con carácter ordinario, só se permitirán nesta zona as obras, instalacións e actividades que, pola súa natureza, non poidan ter outra localización, ou presten servizos necesarios ou convenientes para o uso do dominio público marítimo - terrestre, así como as instalacións deportivas descubertas. En todo caso, a execución de terrapléns, desmontes ou cortas de árbores, deberán cumprir as condicións que regulamentariamente se determinen (Art. 46 do RLC).

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Sen prexuízo do anterior, na zona de servidume de protección, autorízanse os usos que pola súas características deben localizarse en contacto co mar, en concreto os relacionados cos aproveitamentos acuícolas mariños, mediando sempre autorización e informe previo dos organismos competentes.

Os usos permitidos na zona de servidume de protección estarán suxeitos á autorización da Comunidade Autónoma, segundo o regulado no Decreto 19/1993 da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas, no Real Decreto 876/2014 polo que se aproba o Regulamento da Lei de Costas, así como segundo o regulamentado no decreto 125/2002 polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Pesca e Asuntos Marítimos e o regulado no Decreto 158/2005, de 2 de Xuño, polo que se regulan as competencias autonómicas na zona de servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre.

1.3.- Zona de influencia:

Nos terreos abranguidos na zona de influencia (cuxa anchura será como mínimo 500 m a partires do límite interior da ribeira do mar) estarase en todo caso ao disposto no Título II da Lei de Costas e do seu Regulamento e nas oportunas disposicións transitorias. Nomeadamente, cómpre remitir aos artigos 30 da Lei de Costas e 59 do seu Regulamento, polo que se respectarán as esixencias de protección do dominio público marítimo - terrestre, a través dos seguintes criterios:

- a) En tramos con praia e con acceso a tráfico rodado, preveranse reservas de solo para aparcadoiros de vehículos en contía suficiente para garantir o estacionamento fóra da zona de servidume de tránsito.
- b) As construcións haberán de adaptarse ao establecido na lexislación urbanística. Deberase evitar a formación de pantallas arquitectónicas ou acumulación de volumes sen que, a estes efectos, a densidade de edificación poda ser superior á media do solo urbanizable programado ou equivalente, de acordo coa normativa autonómica, no termo municipal. Entenderase por densidade de edificación a edificabilidade definida no planeamento para os terreos incluídos na zona.

Para o outorgamento das licencias de obra ou uso que impliquen a realización de vertidos ao dominio público marítimo-terrestre requirirase a previa obtención da autorización de vertido correspondente (artigo 30 da Lei 22/1988, de 28 de xullo, de Costas).

2.- Informes municipais sobre obras na zona de servidume:

De acordo co Art. 12 do Decreto 158/2005, o concello elaborará un informe anual sobre os actos de edificación e uso do solo que se levaron a cabo durante o ano, na servidume de protección, do que darán conta ó órgano autonómico competente en materia de costas.

Así mesmo deberase remitir comunicación á administración autonómica de todas as obras ou actividades que se realicen no termo municipal na zona de servidume de protección e que non contén coa preceptiva licenza municipal.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

4.3.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE SISTEMAS NATURAIS, MEDIO AMBIENTE E PAISAXE

Art 65.- Normas de protección do medio ambiente

Neste apartado establécense as disposicións de carácter xeral para a protección do medio ambiente no municipio. Estas normas xerais se someterán, en todo caso, ás específicas das zonas que se sinalan como de protección especial.

No seu caso serán de aplicación a normativa nacional e autonómica vixente:

- Lei 9/2010 de Augas de Galicia.
- Lei 7/2008 de 7 de xullo, de Protección da Paisaxe de Galicia.
- Lei 9/2013 de 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia.
- Lei 21/2013, de 9 de decembro, de Avaliación Ambiental.
- Lei 42/2007 de 13 de decembro de Patrimonio Natural e Biodiversidade.
- Lei 34/2007 de 15 de novembro de Calidade do Aire e Protección da Atmosfera.
- Lei 26/2007 de 23 de outubro, de Responsabilidade medioambiental.
- Lei 3/2007 prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia, Orde 18/4/2007 zonifica o territorio con base no risco espacial de incendio forestal e Decreto 105/2006 regula as medidas preventivas relativas a prevención de incendios forestais, a protección dos asentamentos no medio rural e a regulación de aproveitamentos e poboacións forestais.
- Decreto 72/2004 declaración de espazos como zonas de especial protección dos valores naturais 02/04/2004 e Resolución 30/04/2004 cartografía onde se recollen os limites dos espazos naturais declarados zonas de especial protección dos valores naturais polo decreto 72/2004, do 2 de abril.
- Lei 43/2003 de 21 de novembro de Montes, coas modificacións da Lei 10/2006.
- Lei 7/2012 de 28 de xuño de montes de Galicia.
- Lei 8/2002 lei de protección do ambiente atmosférico de Galicia 18/12/2002.
- Lei 9/2001 de 21 de agosto de Conservación da Natureza.
- Orde 28 de outubro de 1999, para a declaración provisional das zonas propostas para a súa inclusión na rede europea natura 2000, como espazos naturais en réxime de protección xeral.
- Lei 1/1995, de 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia.
- Decreto 327/1991, de 4 de outubro, de Avaliación de Efectos Ambientais para Galicia.

1.- Augas para abastecemento:

Con carácter xeral é preciso manter as condicións de potabilidade esixidas para o abastecemento de auga ás poboacións. Por tal motivo non se autorizarán as actividades nocivas ou insalubres, capaces de contaminar cos seus vertidos as augas destinadas ao abastecemento público ou privado, salvo que cumpran as condicións sinaladas no Regulamento de Policía de Augas (Art 58.- da presente normativa).

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

Iguais requisitos serán esixibles ás instalacións que poidan contaminar augas destinadas a balnearios, zonas de baños públicos ou semellantes, existentes ou que puideran instalarse no futuro.

Esixirase por parte do Concello, o control do proxecto da execución e do funcionamento, posterior dos sistemas de depuración de augas residuais, esixidos no ditame de Incidencia Ambiental (Lei 9/2013 de 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia) e na normativa aplicable.

2.- Augas subterráneas:

Dado que a maior parte das captacións de auga do municipio efectúanse de capas subterráneas, de distribución escasamente coñecida, prohíbese o vertido directo ao terreo, a través de pozos filtrantes ou semellantes, de residuos tóxicos que puideran contaminar ditas augas, Art. 58 e 59 da presente normativa.

3.- Augas fluviais:

Ademais do establecido no Art 58.- e como disposición xeral as explotacións mineiras ou industriais que poidan contaminar as augas dos ríos deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos, físico- químicos ou de calquera outro tipo que poidan eliminar dunha maneira real e cuantificable os elementos nocivos que poidan ser prexudiciais para calquera tipo de captación para os núcleos de poboación ou industrial, augas abaixo ou para calquera tipo de riqueza piscícola, pecuaria, agrícola ou forestal.

As industrias mineiras e metalúrxicas deberán realizar os seus vertidos de acordo co establecido na normativa correspondente que lles sexa de aplicación.

A efectos de protexer a riqueza piscícola dos ríos controlaranse todos os posibles vertidos industriais que puideran alterar gravemente o ecosistema dos mesmos. Calquera proxecto industrial deberá xustificar o cumprimento da seguinte normativa, así coma daquelas outras que lles sexan propias:

- Lei de Avaliación Ambiental (Lei 21/2013 de 9 de decembro, de avaliación ambiental) ou a Avaliación de Incidencia Ambiental (Lei 9/2013 de 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia).
- Lei de Pesca Fluvial 1/1992 de 7 de maio
- Decreto de 14 de maio de 1997 do Regulamento de ordenación da pesca fluvial e dos ecosistemas acuáticos continentais.

4.- Encoros:

Sen prexuízo de todas as normas expostas para os leitos fluviais, cumprírase a lexislación aplicable.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



5.- Vertidos:

Considérase vertido todo depósito de produtos e materias residuais resultante de calquera actividade (industrial, comercial, construtiva, gandeira) de forma directa ou indirecta nas canles, calquera que sexa a natureza destes, así como os que se realicen no subsolo ou sobre o terreo, bolsas ou escavacións mediante evacuación, inxección ou depósito ou do desenvolvemento, recuperación e procesamento de recursos naturais. Non se consideran vertido a aplicación de abono orgánico tradicional regulada no Art. 40.

Ademais cumprírase o establecido no Art. 59 e en todo o referente ás condicións técnicas mínimas esixibles aos proxectos de instalacións depuradoras de auga residuais ou fosas sépticas, así como as condicións de vertido dos seus afluentes, respectarase o indicado na Norma Tecnolóxica da Edificación NTE/ISD/1974 "Instalacións de Salubridade: Depuración e Vertidos", aprobada por Orde do Ministerio da Vivenda de 9 de Xaneiro de 1974, así coma nas Instrucións Técnicas para Obras Hidráulicas en Galicia e calquera outra vixente na materia.

Todo proxecto deste tipo haberá de xustificar a adopción das medidas necesarias para evitar un grao de contaminación inadmisibile, tanto nas augas fluviais, como nas subterráneas, segundo o establecido no Art. 59 da presente normativa.

En todo caso é de aplicación a normativa de usos (Art. 32 e seguintes) do presente Plan.

6.- Basureiros e vertedoiros:

Para calquera tipo de vertidos deberán facerse estudos previos que demostren que non se alteran as escorrentías dos terreos, nin afecten gravemente ao equilibrio ecolóxico. En todo estarase ao disposto na Lei 10/2008 de Residuos de Galicia, e a lei 34/2007 de Calidade do Aire e Protección da Atmosfera, xunto coas demais disposicións de aplicación.

Poderanse conceder permisos para depósitos de sobrantes de obras (terras, rochas, etc.) en ocios existentes ou espazos degradados para a súa recuperación, previo estudo ambiental que garanta a integración ambiental, sempre que a ordenanza de aplicación o autorice.

Tamén será de aplicación o RD 105/2008 de produción e xestión de residuos da construción e demolición, de 1 de febreiro, así coma a Lei 22/2011, de 28 de xullo, de residuos e solos contaminados.

7.- Contaminación atmosférica:

Será de cumprimento a lei 34/2007 de 15 de novembro, de Calidade do Aire e Protección da Atmosfera así como as demais disposicións de aplicación.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020.



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

8.- Polución:

Nas licencias que se concedan para proxectos de instalacións industriais que produzan vertidos de pos, fumes, gases e vapores á atmosfera, esixirase a xustificación do cumprimento do Real Decreto 100/2011, de 28 de xaneiro, polo que actualizase o catálogo de actividades potencialmente contaminadoras da atmosfera e se establecen as disposicións básicas para a súa aplicación e do Real Decreto 102/2011, de 28 de xaneiro, relativo á mellora da calidade do aire, a lei 34/2007 de 15 de novembro, de Calidade do Aire e Protección da Atmosfera, e a Lei 1/1.995, de 2 de Xaneiro de Protección Ambiental de Galicia (modificada pola lei 12/2011, de 26 de decembro, de medidas fiscais e administrativas).

Neste sentido os proxectos de instalacións industriais deberán xustificar adecuadamente que todos os axentes contaminantes (chemineas, vehículos, procesos industriais, etc.) dispoñen dos elementos correctores necesarios para evitar molestias aos cidadáns.

9.- Ruídos e vibracións:

Estarase no disposto na lei do ruído L 37/2003, do Real Decreto 1513/2005, de 16-12-2005, pola que se desenrola, no referente á avaliación e xestión do ruído e o RD1367/2007 que a desenvolve, no referente á zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas, así coma no CTE.

10.- Risco de incendios e explosións:

As actividades industriais que esixan a manipulación de substancias inflamables ou explosivas, serán prohibidas en locais situados en edificios con uso de vivendas.

Os centros de gases envasados de calquera tipo axustaranse na súa situación e características á súa normativa aplicable.

Todo proxecto que se solicite para os mesmos haberá de xustificar adecuadamente o cumprimento de dita lexislación.

A instalación, funcionamento e reparacións en Centrais produtoras de Enerxía Eléctrica, Redes e Centros de Distribución eléctricos rexeranse, sen prexuízo doutras normativas concordantes, por:

-Regulamento Electrotécnico para Baixa Tensión (Real Decreto 842/02 de 2 de Agosto), Orde de 23 xullo de 2003 aplicación do REBT en Galicia e Instrución 4/2007 de 4 de maio, de Interpretación e aplicación de determinados preceptos do REBT en Galicia.

-Regulamento sobre condicións técnicas e garantías de seguridade en liñas eléctricas de alta tensión e as súas instrucións técnicas complementarias (RD 223/2008 de 15 de febreiro e ITC-LAT 01 a 09)

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

- Regulamento sobre condicións técnicas e garantías de seguridade en centrais eléctricas, subestacións e centros de transformación (Real Decreto 3275/82 de 12 de Novembro).

Os traballos axustaranse ao disposto na Lei 31/95 de Prevención Riscos Laborais (e as súas modificacións) en todo o concernente ás actividades a realizar con ou sen tensión eléctrica.

11.- Explotacións mineiras:

As explotacións mineiras e as actividades extractivas de recursos minerais regularanse segundo a Lei 3/2008, de 23 de maio, de Ordenación de la Minería de Galicia, e as disposicións aplicables da LOUG.

Dada a grave incidencia que estas explotacións e en especial as que son a ceo aberto, teñen na paisaxe e a ecoloxía, para a concesión de licencias ás mesmas, ademais dos trámites que esixa a lexislación vixente, será preceptivo a efectos municipais, un estudo de impacto medioambiental para ter en conta as consecuencias da súa implantación no medio circundante, que deberá constar na documentación para a solicitude de licenza que requirirá autorización previa do órgano competente tal e como se sinala no Art 72.-

Independentemente da súa aprobación, estas explotacións quedan sempre obrigadas a:

- Non empregar en ningún caso materiais do fondo dos ríos.
- Non empregar como vertedoiro ningunha zona situada nas área de protección.
- Repoñer a capa vexetal e a flora ao cesar as súas actividades.

12.- Anuncios e carteis:

A colocación de anuncios na zona de serventía das estradas deberá cumprir os requisitos sinalados no Artigo 34 da Lei de Estradas de Galicia (Lei 4/1.994 de 14 de setembro), e demais lexislación vixente.

Prohíbense os anuncios pintados directamente sobre elementos naturais da paisaxe.

13.- Cemiterios de coches o depósitos de chatarras:

Para a concesión de licencias deste tipo de industria terase en conta a relación coa paisaxe, non admitíndose aquelas ubicacións que supoñan un atentado contra ela. Esixiranse as mesmas condicións hixiénicas que aos talleres de coches e se pecharán á vista con pantallas de arborado.

14.- Tendido de liñas eléctricas, telegráficas, telefónicas, etc:

Deberán respectar en todo caso, as distancias de protección esixidas pola normativa vixente. En todo caso, as redes de servizos das novas urbanizacións deberán soterrarse.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



15.- Normas xerais reguladoras para os hábitats de vexetación natural ou seminatural incluídos nas Áreas de interese ambiental:

1. O obxectivo principal para as formacións de vexetación natural ou seminatural (bosques mixtos frondosos, bosques de ribeira, bosques e bosquetes mixtos) é a mellora da súa funcionalidade, a cal fundaméntase en constituír hábitats para as diferentes manifestacións da biodiversidade.
2. Para velar por este obxectivo, outorgarase prioridade á:
 - a. Conservación das masas e exemplares da vexetación identificados. No caso de que se requirira un cambio de uso dos terreos a prol dun beneficio particular ou social, poderíanse propor alternativas á conservación total das masas e exemplares a través de medidas correctoras ou compensatorias que permitiran o mantemento ou reposición da funcionalidade ecolóxica. Estas medidas deberán ser o resultado dunha análise realizada por un técnico competente en materia de ecoloxía.
 - b. Mantemento da conectividade ecolóxica destas formacións. Neste senso, os posibles valados ou peches nos seus terreos deberán realizarse seguindo os criterios e recomendacións da Guía de caracterización e integración paisaxística de valados, elaborada pola Xunta de Galicia, co gallo de minimizar o seu potencial efecto barreira.
3. O obxectivo secundario é o de a súa posta en valor a través de accións divulgativas da súa funcionalidade.

Art 66.- Normas de protección dos recursos paisaxísticos

1.- Aplicación e principios xerais:

As presentes normas para a protección e o tratamento dos recursos paisaxísticos do concello de Ares, establécense como marco de referencia en materia de ordenación e xestión da paisaxe municipal e, especialmente, nas materias relacionadas coas actuacións sometidas a licenza urbanística, sendo de aplicación directa as contidas no presente artigo, segundo a estrutura que se expón no punto seguinte:

- Aplicaranse as directrices xerais da lexislación vixente en materia de paisaxe.
- Aplicaranse as directrices xerais e específicas dos plans sectoriais ou territoriais que conteñan regulación en materia de paisaxe. Compre sinalar que a Xunta está a desenvolver os Catálogos da Paisaxe, co fin de protexer, preservar e ordenar os elementos mais significativos e característicos das diferentes paisaxes da nosa Comunidade Autónoma. No denominado Mapa das Grandes Áreas Paisaxísticas de Galicia, armazón desde a que se comezarán a elaborar os diferentes catálogos e directrices da paisaxe, recolle ao Concello de Ares na Area “10. Golfo Ártabro”, subárea “10.1 Golfo Ártabro Litoral”.
- No que se refire a regulación do presente documento, establécense unhas condicións que se irán acumulando en función da situación ou clasificación aplicada aos terreos, comezando xerarquicamente por unhas condicións xerais aplicables a todo o concello e unhas específicas segundo a clase de solo recollidas –no seu caso- na ordenanza específica de aplicación, e finalmente do Estudo da Paisaxe que se conteña no ISA poderanse derivar condicións normativas.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

Aos efectos de aplicación da protección paisaxística distinguírase entre o solo rústico e o resto do territorio pertencente aos núcleos de todo tipo existentes, tanto o solo urbano coma os núcleos rurais. Finalmente estableceranse tamén condicións específicas para os ámbitos que se teñen que ordenar detalladamente, mediante instrumentos de desenvolvemento.

2.- Normas xerais de aplicación directa en todo o termo municipal:

-Calquera intervención que se realice haberá de adaptarse ao ambiente no que se sitúe, para o que cumpriranse as condicións sinaladas no artigo 91 da LSG, así como as relativas ás condicións estéticas e tipolóxicas da presente normativa.

-Analizarase o impacto que sobre a paisaxe poidan ocasionar as novas actuacións, e no seu caso estableceranse as medidas correctoras precisas.

-Evitarase a afección sobre os elementos patrimoniais e buscarase a axeitada harmonización con eles.

-En relación ás preexistencias existentes, deben incorporarse ao proxecto aqueles elementos que poidan ter valor, integrándoos na actuación e axudando a configuración do espazo. Para elo:

- Preservarase o medio rural e natural, coas súas sinais de identidade, tratándose de manter o espazo e as actividades agrarias cos seus elementos antrópicos históricos (peches, bancais, camiños tradicionais ...).

- Atenderase especialmente á conservación de todos aqueles elementos arquitectónicos, arqueolóxicos ou etnográficos que poidan integrarse na proposta, prohibíndose expresamente a súa eliminación. Só se permitirá con carácter excepcional o traslado dalgúns elementos menores non catalogados, e sempre que interfiran inescusablemente na ordenación do espazo, debéndose xustificar esta circunstancia, caso a caso.

- Conservaranse todos aqueles elementos vexetais que poidan integrarse na proposta, prohibíndose expresamente a eliminación de arborado autóctono ou de gran porte (sempre que non interfira inescusablemente na ordenación do espazo, debéndose xustificar esta circunstancia caso a caso).

- Preservaranse os elementos topográficos preexistentes evitándose a eliminación de abas e resaltes do relevo, agás de forma puntual e coas accións de integración necesarias para non deteriorar a calidade paisaxística.

- Tentarase conservar a topografía orixinal do terreo, fuxindo dos grandes movementos de terras que alteren a configuración topográfica que de ser necesarias, deberán xustificarse axeitada e detalladamente.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3.- Condicións de protección paisaxística no Solo Rústico:

Ademais das xa expostas normas de protección do medio natural e as recollidas no punto anterior, sinálanse na normativa específica do solo rústico, recollida no Capítulo V, a protección nos diferentes ámbitos segundo os seus valores intrínsecos, establecéndose as condicións en que poderán executarse as edificacións e desenvolverse os usos e actividades permitidos.

En calquera caso, toda actuación con incidencia no territorio en solo rústico, deberá cumprir as seguintes condicións particulares dada a súa posible incidencia paisaxística:

- Integrará a vexetación e arboredo preexistente; e en caso de posible desaparición, por regulación sectorial, estableceranse as medidas correctoras e restauradoras precisas.
- En calquera caso utilizarase a vexetación e o arborado (tanto as existentes como as novas que se proxecten) como ferramenta de integración das actuacións no contorno natural ou antrópico.
- Con carácter xeral, manterase a paisaxe agropecuaria tradicional e característica dos espazos rurais, principalmente a imaxe do mosaico de cultivos tradicionais, as sebes arboradas e os peches preexistentes, pola súa contribución á variedade da paisaxe.
- Conservarase a paisaxe tradicional forestal, e potenciaranse as especies autóctonas.
- Os elementos tradicionais de construción do territorio, tales como muros, bancais, camiños tradicionais e outros análogos, incorporaranse como condicionante de calquera actuación, conservando e resaltando aqueles que favorezan a formación dunha paisaxe de calidade e propondo accións de integración necesarias para aqueles que o puidesen deteriorar. As accións de integración deberán ser coherentes coas características e o uso dos citados elementos artificiais, garantindo a reposición dos devanditos elementos cando resulten afectados pola execución de calquera tipo de obra.
- Limitaranse as actuacións que obstrúan vistas ou provoquen a fragmentación da paisaxe preexistente, así como a ruptura da secuencia visual que se percibe dende as vías de comunicación, especialmente daquelas con carácter paisaxístico.
- A implantación de usos ou actividades que polas súas características poidan xerar un importante impacto paisaxístico tales como canteiras, desmontes, etc., deberá realizarse de xeito que se minimize o seu impacto negativo sobre a paisaxe, debéndose xustificar expresamente este extremo nas correspondentes solicitudes de licenza, así como nos plans de restauración.

En Solo Rústico, sen prexuízo da aplicación das normas anteriores e as que sinala a LOUG, serán normas de aplicación directa para as construcións e edificacións as seguintes:

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- As edificacións en Solo Rústico deberán ser acordes co seu carácter illado, harmonizando co ambiente rural e a súa contorna natural, adaptándose no posible ao terreo e ao lugar mais apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía.
- As novas edificacións deberán ter todos os seus parámetros exteriores e cubertas terminadas, empregando formas, materiais e cores que favorezan unha mellor integración paisaxística, sen que iso supoña a renuncia a linguaxe arquitectónica algún.
- Evitarase a afección sobre elementos patrimoniais, as construcións situadas no contorno de construcións tradicionais e edificios de valor etnográfico ou arquitectónico deberán harmonizar con eles.

4.- Medidas de adaptación e protección paisaxística nos núcleos:

Ademais das normas xerais de protección sinaladas anteriormente (Art 65.2), e as que con carácter particular se establecen nas normas concretas de aplicación no caso dos Núcleos de Identidade do Litoral ou dos núcleos que estean dentro dun Área de Recualificación (Art 66.- , 2 e 3), sinalase a continuación a normativa específica para calquera actuación que puidera afectar á percepción do espazo urbanístico dos núcleos existentes, tanto o solo urbano coma os núcleos rurais:

- O concello poderá, xustificadamente denegar ou condicionar calquera actuación que poida deteriorar a imaxe dos núcleos e asentamentos urbanizados en xeral. O condicionamento poderá referirse tanto ao uso coma as características estéticas e de composición, as dimensións volumétricas e materiais empregados, mesmo á vexetación ou calquera outro elemento que configure a imaxe dos núcleos.
- As construcións terán que harmonizar co contorno no que se sitúen paro o que cumprirán os seguintes requisitos:
 - As novas construcións e modificacións das existentes, deberán adecuarse ao deseño e composición do ambiente urbano e rural, segundo o disposto nas normas xerais relativas á edificación (Art 29.- a Art. 31). A tales efectos o concello poderá esixir como documentación complementaria do proxecto de edificación a achega de análises de impacto sobre o contorno, con emprego de documentos gráficos do conxunto dos espazos públicos a que as construcións proxectadas desen fronte e outros aspectos desde os lugares que permitisen a súa vista.
 - Nos lugares de paisaxe aberto e natural ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbano ou rurais de características histórico- artísticas, etnográficas ou tradicionais, e nas inmediacións das estradas e camiños de traxecto con interese paisaxístico, non se permitirá que a situación, masa, altura dos edificios, muros e peches, ou a instalación doutros elementos, limite o campo visual para contemplar as belezas naturais, rompa a harmonía da paisaxe ou desfigure a perspectiva propia do mesmo.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- En todo o ámbito de solo clasificado como urbano e núcleo rural procuraranse evitar as novas instalacións aéreas de subministración de servizos públicos, aplicándose, a este respecto, as condicións establecidas nos Art. 48 e 49 da presente normativa.

- No ámbito de solo urbano e nos núcleos rurais prohíbese toda actividade publicitaria que xere afeccións á contorna e a percepción da paisaxe.

- Para a atenuación dos impactos negativos teranse en conta as seguintes normas:

- Nos edificios que conteñan elementos que non se integren no medio en que se insiran, a concesión de licenza de obras quedará condicionada á realización das obras que eliminen ou atenúen os impactos negativos que conteñan.

- A obriga de realizar as obras referidas no número anterior esixirase cando as obras solicitadas sexan de reestruturación ou cando sexan de igual natureza que as necesarias para eliminar os referidos impactos negativos.

- As obras de nova edificación deberán proxectarse tomando en consideración a topografía do terreo, a vexetación autóctona, o impacto visual da construción proxectada sobre o medio que a rodea e o perfil da zona, a súa incidencia en termos de soleado e ventilación das construcións das fincas lindeiras e, en vía pública, a súa relación con esta, a adecuación da solución formal á tipoloxía e materiais da área, e demais parámetros definidores da súa integración e no medio urbano.

- O Concello poderá esixir a inclusión na documentación coa que se solicite licenza, dun estudo de visualización e paisaxe urbana/rural no estado actual, e no estado futuro que corresponderá á implantación da construción proxectada.

- Para a mellora e recualificación da paisaxe e da imaxe urbana poderán redactarse Plans Especiais.

5.- Preexistencias nas parcelas:

- De existir na parcela construcións preexistentes (entendidas coma aqueles elementos determinantes para a configuración formal, funcional ou estrutural do territorio que constitúen a denominada paisaxe histórica), procuraranse ser respectuosos con elas, tanto no que se refire á súa conservación como na harmonización do novo e o vello a través dun deseño axeitado e a correcta utilización de materiais e técnicas construtivas. Isto será de aplicación para todas as clases de edificacións complementarias, ou para construción de distinto uso, sexa cal sexa o seu estado e funcionalidade. En consecuencia prohíbese o derribo sen o correspondente proxecto que xustifique os motivos e garanta que dito derrubamento non atenta contra o necesario mantemento ou transformación positiva das preexistencias do mundo rural.

- Na medida do posible as novas construcións deben ser respectuosas coa morfoloxía do terreo (cómáros, socialcos, muros, fontes, etc.) e as árbores, dentro do que permitan as posibilidades construtivas e o programa

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

de necesidades, sendo tratados como elementos enriquecedores para as novas vivendas ou a reforma das existentes.

6.- Condicións nas construcións auxiliares ou complementarias nos espazos libres de parcela:

Sempre que na ordenanza correspondente, se autoricen edificacións auxiliares ou complementarias á vivenda tales coma alpendres, garaxes, cortes, etc., ou elementos construtivos tales coma muros, valados, etc., estes adaptaranse aos seguintes criterios de adecuación ao contorno paisaxístico:

- Presentarán un nivel de acabado adecuado e equiparable ao das edificacións as que dean servizo, harmonizando con elas en canto a materiais, tratamento de paramentos e cubertas, e elementos en ocos de fachada. No caso do emprego de tixolo e bloque de formigón, será obrigatorio enfuscalos e pintalos exteriormente nos edificios, así coma exterior e interiormente nos muros e cercados.
- No caso de que estas edificacións estean situadas nos núcleos rurais ou no solo rústico, deberán adaptarse en calquera caso ao disposto para as condicións de tipoloxías de materiais, fachadas e cubertas especificadas no Art. 31 para os núcleos rurais.
- Cando formasen parte de conxuntos edificatorios ou se dispuxeran en parcelas con máis dunha edificación, as construcións auxiliares deberán localizarse no interior da parcela tentando buscar os lugares con menor incidencia na apreciación das restantes edificacións, tomando como punto de referencia, os espazos públicos que sexan máis frecuentados.
- No caso de que non existisen contraindicacións técnicas, sanitarias ou urbanísticas, as edificacións auxiliares poderán acaroarse a algunha das existentes, se desta forma se favorece a súa integración paisaxística.
- Poderán establecerse medidas de integración paisaxística para aquelas construcións auxiliares que polas súas funcións ou polas características da localización se atopen illadas no interior dunha parcela, abranguendo ditas medidas dende plantacións de tipo ornato ata a adopción de solucións arquitectónicas ou construtivas que lle outorguen unha maior calidade formal á construción.

7.- Condicións dos peches de parcela

- En correspondencia co establecido no Art. 30, 18 das Normas xerais relativas á edificación (ao que complementa este artigo), os elementos opacos dos peches de parcelas deberán realizarse con fábricas de pedra, fábricas rebocadas (ou con acabado de calidade fabricados co fin de seren vistos), madeira, ou metais (nobres á vista ou outros pintados ou recubertos), complementadas no seu caso por elementos vexetais.
- Os elementos metálicos protexeranse da corrosión, e pintaranse en cores escuras ou branco, sendo repostos por elementos de similares características cando presentes desperfectos importantes non reparables.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

- Os elementos vexetais que formen parte dun peche de finca, haberán de manterse a través das preceptivas labores de poda, evitando en todo caso que afecten ao espazo público adxacente.

- En peches non opacos evitarase o apantellamento por elementos non vexetais.

- Os cerramentos de fábrica deberán manterse en condicións óptimas de conservación, incluíndo o revoco e pintura que fora establecidas na licenza de obras.

- O deseño dos peches definitivos de parcelas en calquera clase de solo procuraráse incluír nos proxectos de obra ou de actividades, co fin de que o deseño harmonice formalmente coas construcións e os espazos libres privados da parcela, así como coas características escénicas do contorno.

8.- Medidas de protección paisaxística nos instrumentos de desenvolvemento:

Para os plans e documentos de desenvolvemento establécense unha serie de obxectivos e medidas de harmonización, ademais das expostas na Memoria Xustificativa do PXOM (apartado 1.4.7), que se recollen a continuación, tendo en conta os condicionantes paisaxísticos que se deben incluír nos documentos de proxección e concepción destes.

As condicións do presente artigo serán de aplicación a todos os instrumentos e plans de desenvolvemento que teñan que establecer a ordenación detallada dos ámbitos respectivos, e aqueles outros sobrevidos e non contemplados no PXOM (coma posibles plans especiais).

En relación ás preexistencias existentes no ámbito, no deseño do espazo libre teranse en conta todos aqueles elemento existentes no territorio que conforman o substrato do mesmo, valorándoos axeitadamente e integrando na proposta de ordenación todos aqueles que pola súa singularidade como elemento independente ou coma conxunto poidan axudar a configurar o espazo, debendo terse en conta os criterios establecidos no Art 65.2.

As medidas xerais a adoptar son:

- Minimizar as afeccións sobre o medio, racionalizando o seu uso, evitando na medida do posible a súa transformación, e conservando en todo caso os seus trazos mais salientables (que non sexan xustificadamente incompatibles coa ordenación), mantendo a funcionalidade dos ecosistemas.

- Valorizar os trazos característicos da paisaxe, integrando os elementos estruturais do territorio tales como camiños, regos, vexetación, e demais elementos salientables na ordenación proposta.

- Configurar un modelo de organización, uso de materiais, volumes e texturas, que cunha linguaxe contemporánea harmonicen cos existentes. Porase especial atención nos contornos dos ámbitos, buscando a integracións cos mesmos e unha transición adecuada, na que o viario e os espazos dotacionais xogan un papel fundamental.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020.



- A nova ordenación evitará o impacto visual dos volumes proxectados, integrándoos no perfil da zona.
- Controlaranse os efectos da ordenación na topografía, evitando os grandes movementos de terras e buscando unha axeitada adaptación ao terreo, empregando a topografía como un elemento de proxecto e integración paisaxística, buscando as mellores condicións de visibilidade- camuflaxe, e transicións entre espazos, etc.
- As intervencións na paisaxe velarán polo mantemento da vexetación de porte arbóreo e arbustivo preexistente, salvo que se xustifique o contrario. En caso de alteración incluíranse medidas compensatorias.
- Empregar a vexetación como instrumento de ordenación para acadar os efectos ambientais e paisaxísticos buscados: protección, camuflaxe, simbiose, asolamento, etc., utilizando especies autóctonas e integrando a vexetación preexistente.
- Empregar os espazos libres como elemento estruturador do espazo exterior nos ámbitos de ordenación unitaria, proxectando unha rede de espazos libres de continuidade e conexión co contorno.
- Empregar ao sistema viario como elemento a valorar e integrar na paisaxe, mediante a súa adaptación ao territorio, o axuste das súas dimensións e os diferentes espazos que o configuran, incorporando elementos de pavimentación, vexetación, servizos (sobre todo no que respecta á iluminación), mobiliario, etc. que contribúan a valorizalo, favorecendo o uso peonil, sobre todo nas zonas urbanas e de asentamentos rurais.

Os plans de desenvolvemento xustificarán a consecución da súa integración paisaxística cos espazos urbanizados do seu contorno, mediante os correspondentes estudos de impacto e integración paisaxística. Igualmente incluírán unha memoria xustificativa específica que valore o cumprimento dos criterios expostos no presente artigo.

Art 67.- Normas de protección do litoral - Plan de Ordenación do Litoral

1.- Aplicación:

As presentes normas para a protección e o tratamento dos recursos de todo tipo existentes no litoral costeiro do concello de Ares, establécense como marco de referencia en materia de ordenación e xestión das actuacións sometidas a licenza urbanística, dentro do ámbito territorial de afección do POL neste concello.

Dada a existencia de cruzamentos que se dan entre as clases e categorías do PXOM e as distintas áreas que o POL define, establécense neste artigo as condicións aplicables, en cada caso.

Con carácter xeral, nas zonas consolidadas dos núcleos de poboación (urbano e rurais) aplicaranse directamente as determinacións do PXOM (que xa tivo en conta na súa ordenación os criterios de actuación do POL nestas zonas, tal coma se recolle no documento da Memoria Xustificativa), coas particularidades que se

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

poden derivar no caso dos Núcleos de Identidade do Litoral ou dos Ámbitos de Recualificación, que se regulan separadamente nos seguintes artigos. No que se refire aos ámbitos de planeamento de desenvolvemento, o PXOM establece unha regulación que vai ser avaliada e no seu caso corrída polo organismo que tutela o POL, polo que quedará garantida a súa integración final. No caso do solo rústico aplicaranse as determinacións mais restritivas entre ambos documentos.

En resumo, os diferentes parámetros a regular de xeito independente no PXOM, son os seguintes:

- Regulación dos Núcleos de Identidade do Litoral segundo os artigos 17 e 42 da normativa do POL.
- Regulación dos Ámbitos de Recualificación segundo os artigos 17 e 44 do POL.
- Regulación dos usos en solo rústico segundo os artigos 46 a 59 do POL.
- Consideracións paisaxísticas segundo se recolle nos artigos 73 a 78 do POL.

2.- Regulación dos Núcleos de Identidade do Litoral (NIL):

Os Núcleos de Identidade do Litoral son aqueles asentamentos tradicionais de carácter fundacional definidos polo POL (Art. 17 da normativa do mesmo) cuxa localización estratéxica no bordo costeiro e a súa vinculación co mar lles confire unha singularidade que os fai merecedores dun tratamento específico.

A súa delimitación reflíctese nos planos de ordenación do PXOM, abrangendo tanto o propio núcleo como o espazo circundante que conforma tanto o seu fronte como o seu fondo escénico. Son tres: as vilas urbanas de Ares e Redes e o núcleo rural de Seselle.

Na ordenación destes núcleos tivéronse en conta as pautas sinaladas no Artigo 42 do POL, así coma as complementarias expostas na memoria xustificativa (apartado 1.4.4. relativo aos Núcleos de Identidade do litoral e 1.4.7 sobre determinacións nos ámbitos de planeamento, no referente ao solo urbano non consolidado e o solo urbanizable non delimitado residencial) que se establecen como determinacións de aplicación.

3.- Regulación nas Areas de Recualificación:

Os Ámbitos de Recualificación están recoñecidos polo POL (no seu Artigo 17) basicamente coma novas agrupacións. Son aquelas áreas de carácter residencial, produtivo, de servizos ou análogas, desvinculadas dos núcleos fundacionais, desconformes co modelo territorial proposto no POL. Esta desconformidade responde na meirande parte dos casos á súa situación en espazos de valor e ao seu carácter illado. Son froito do proceso de ocupación das áreas costeiras que experimentou non só Galicia senón toda a costa europea nas últimas décadas.

A súa delimitación recóllese nos planos de ordenación do PXOM, e abrangue áreas con distintas clasificacións, quedando remitido a totalidade do ámbito a un plan especial de infraestruturas e dotacións (PE-3), segundo o Art. 119 desta normativa.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Ao igual que no caso anterior, tívose en conta para súa ordenación os criterios establecidos polo POL (Art. 44 e Art. 71), así como as complementarias expostas na Memoria Xustificativa (no apartado 1.4.5 relativo aos Ambitos de Recualificación, que establécense como determinacións de aplicación normativa.

4.- Regulación dos usos en solo rústico no ámbito do POL:

A regulación dos usos en Solo Rústico recóllese no artigo Art 72.- da presente normativa e incorpora as determinacións e limitacións de usos contempladas no POL segundo a área, nos seus Artigos 46 a 59. A superposición do PXOM e do POL, recóllese no xogo de planos de coherencia co POL, onde se reflicten as delimitacións de ambos documentos.

5.- Regulación da protección paisaxística no ámbito do POL:

No que se refire á protección da paisaxe regularase segundo o establecido con carácter xeral na Lei de Protección da Paisaxe de Galicia, coas precisións establecidas polo POL (Artigos 73 a 78) e as determinacións máis concretas da presente normativa, recollidas no Oda presente normativa, que regula en detalle as condicións paisaxísticas nas diversas situacións ou clases de solo.

Cando, como consecuencia da regulación aplicable, sexa preciso avaliar os impactos que as actuacións ou proxectos considerados poidan provocar na paisaxe, será necesaria a redacción dun Estudo de Impacto e Integración Paisaxística -EIIP-, segundo as determinacións que para estes instrumentos se recollen no Artigo 11 da Lei de Protección da Paisaxe de Galicia, e as precisións establecidas polo POL (no seu Artigo 78), así como a guía para a elaboración dos citados EIIP publicada por parte da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas.

4.4.- NORMAS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO, CULTURAL E XACEMENTOS ARQUEOLÓXICOS

Art 68.- Patrimonio cultural. Definición, catalogación e regulación xeral

Os elementos, edificios e conxuntos catalogados polo Plan para a súa protección dado o seu interese histórico-artístico, arquitectónico, arqueolóxico, etnográfico, ambiental ou cultural, se regularán polo establecido na seguinte normativa de obrigado cumprimento:

- Decreto 571/63, sobre protección de cruceiros, escudos, emblemas, etc.
- Decreto 449/73, sobre protección de hórreos e cabazos.
- Decreto do 22 de abril de 1949 sobre os castelos españois.
- Lei 16/1985, do 25 de xuño, do patrimonio histórico español.
- Resolución do 14 de maio de 1991 da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas, pola que se aproban as normas complementarias e subsidiarias de planeamento da Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra.
- Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

- Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na CCAA de Galicia.
- Lei 5/2006, do 30 de xuño, para a protección, conservación e mellora dos ríos galegos.
- Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.
- Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban as directrices de ordenación do territorio.
- Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproba definitivamente o Plan de Ordenación do Litoral de Galicia.
- Decreto 151/2014, do 20 de novembro, de sanidade mortuoria de Galicia.
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.
- Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia.

Sínálase expresamente a condición de BIC dos escudos presentes nas fachadas dos elementos catalogados por aplicación do Decreto 571/1963 sobre protección de cruceiros, escudos, emblemas, etc.

A protección destes edificios e elementos vai encamiñada á súa conservación, rehabilitación e posta en valor, regulándose a realización das posibles obras en función das características do ben protexido.

En todo caso se atenderá á ordenación específica da zona onde se sitúan, á lexislación do Patrimonio que lles sexa de aplicación e ás determinacións dos artigos que seguen.

De acordo co disposto na LSG. poderán redactarse plans Especiais para o mellor cumprimento destas determinacións.

Toda edificación nova que se fóra a enclavar nas inmediacións do elemento protexido haberá de harmonizar co mesmo.

Como parte da documentación do Plan inclúese un Catálogo dos bens protexidos, quedando aberto a novas incorporacións de elementos de interese que poidan considerar ou aparecer no futuro.

As determinacións que conteñen as fichas do catálogo teñen carácter normativo e constitúen, xunto co apartado de protección do patrimonio cultural, o marco normativo específico de protección do patrimonio cultural establecido polo plan.

Art 69.- Normas de Protección do Patrimonio Arquitectónico, etnográfico, ambiental e cultural

1.- **Ben a protexer:**

a) No caso de edificios ou conxuntos:

É o indicado nos planos de ordenación, cuxa delimitación do seu contorno realizouse de forma individualizada baseándose en camiños, fincas, ríos, etc.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Cando varios elementos singulares se articulan nun conxunto a área alcance da protección trazouse incluíndo os elementos máis exteriores do conxunto e abarcándoo na súa totalidade.

Cando o obxecto protexido sexa ademais dun edificio os xardíns ou espazos libres inmediatos que forman unha unidade (igreja e adro, casa e xardín etc.) calquera intervención nos elementos que configuran formalmente o ámbito será obxecto de licenza. Prohíbese a corta de especies arbustivas ou arbóreas que polo seu porte, idade ou singularidade, formen parte da xardinería.

b) Se o elemento protexido non é unha edificación, senón un elemento illado:

- Cruceiros: a protección afectará a dito elemento así como a un entorno mínimo de radio tres metros arredor de todo o seu contorno, garantindo o seu libre acceso e contemplación. O contorno de protección de cada elemento grafiase nos planos de ordenación.

- Fontes, lavadoiros, etc.: o alcance da protección afectará ao elemento propiamente dito.

c) Prohíbese calquera segregación en novas parcelas.

d) As novas edificacións que se vaian situar nas inmediacións do conxunto protexido estarán no establecido no Art. 91 da LSG.

e) Os espazos libres de edificación anexos aos edificios suxeitos a protección quedarán afectados polos mesmos niveis de protección que aqueles, agás indicación noutro senso nas ordenanzas gráficas.

2.- Contorno de protección:

Considerarase como tal a definida nos planos de Ordenación.

Dentro destas áreas será preciso informe previo da Comisión Provincial de Patrimonio, que terá carácter vinculante, para a realización de calquera das actividades enumeradas no Artigo 142 da LSG, e en especial de calquera tipo de construción nas inmediacións dos monumentos catalogados pola Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia, como históricos e etnográficos, así como os que estean amparados por unha declaración xeral de protección.

Os parámetros de volume e uso serán os indicados para cada clase de solo en cada caso.

Nas solicitudes de licencias aportarase a información cartográfica e fotográfica precisa para determinar o impacto que se produciría sobre o ben protexido.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



En Ares, a 9 de setembro de 2020



3.- Graos de protección dos elementos:

Grao 1: Protección integral

- Edificios, construcións e elementos de excepcional valor arquitectónico e significación cultural ou etnográfica.

Grao 2: Protección estrutural

- Aqueles edificios, elementos e agrupacións que polo seu valor histórico ou artístico ou pola súa calidade arquitectónica, construtiva ou tipolóxica se singularizan dentro do casco ou do municipio.

Grao 3: Protección ambiental

- Edificios ou elementos que, illados ou en conxunto, conforman tramos ou áreas de calidade, en bo ou regular estado de conservación, aínda cando individualmente non presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios ou elementos que situados en áreas de calidade media ou escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipolóxicas interesantes.

4.- Documentación para solicitude de licenza:

Na solicitude de licenza acompañarase memoria histórica do edificio e memoria xustificativa da obra a realizar, especificando os efectos sobre os elementos obxecto de protección, planos de estado actual do edificio e edificacións complementarias (E 1/100), detalles característicos ou singulares a escala necesaria e da parcela (E 1/500), descrición fotográfica das edificacións e montaxe das solucións adoptadas, ademais do proxecto detallado das obras a realizar especificando as zonas e elementos afectados.

O Concello solicitará con carácter previo á concesión de licencias nestes edificios e elementos, informe previo do Organismo competente en materia de protección histórico- artística que terá carácter vinculante.

5.- Obras permitidas:

Dependendo de que os edificios, conxuntos e elementos estean situados en solo de núcleo rural ou en solo rústico as condicións de volume serán as establecidas polas ordenanzas respectivas de aplicación. Sen embargo a Comisión de Patrimonio poderá, xustificadamente, modificar ou axustar as condicións urbanísticas establecidas pola ordenanza correspondente.

Segundo o grao de protección do elemento catalogado, pódense realizar distintos tipo de obras, definidas a continuación:

Conservación: Enténdese por conservación as obras tendentes ao mantemento estético, funcional e construtivo do edificio, sen modificacións formais no seu estado: revocadura ou pintura de fachadas, reparación de elementos estruturais ou de cuberta, reforma de carpintería exterior ou interior, etc.

Consolidación: As obras tendentes á conservación e mantemento que impliquen substitución total ou parcial dalgún elemento estrutural, con achega de elementos novos, denomínanse de consolidación, sempre respectando a organización espacial integramente, así como a tipoloxía formal e estrutural e a composición exterior da envolvente exterior do edificio.

Restauración: Son aquelas obras encamiñadas a unha conservación en grao máximo da edificación, na que se pretende a reparación dos elementos, estruturais ou non, do edificio á vez de reproducir as condicións orixinais do mesmo cando implique a substitución inevitable, tanto na súa estrutura como nos seus elementos, acabados e decoracións.

Rehabilitación: Obras encamiñadas a mellorar e adecuar as condicións de habitabilidade e que impliquen unha redistribución da organización espacial, conservando as características estruturais e a composición exterior da envolvente do edificio.

Permítese intervencións como: redistribución interior, aperturas de fiestras a patios, aperturas a escaleiras e ocos de accesos ou de luces, substitución ou execución de novas instalacións, substitución de material de cuberta, substitución de elementos estruturais deteriorados, realización de elementos estruturais necesarios para executar instalacións especiais ou maiores, aparatos elevadores, creación de entreplantas. Tamén se poderán aumentar ou ampliar corpos edificados encostados, construcións novas no espazo interior de parcela ou aumento de plantas, cando as ordenanzas urbanísticas o permitan.

Reestruturación: Son as obras que precisan para reconstruír, modificar ou transformar o espazo e volumes interiores do edificio existente para adecualo ao uso ao que se destine, incluíndo a posibilidade de demolición ou substitución parcial das estruturas internas sen afectar en ningún caso á envolvente exterior do edificio.

5.1.- Edificios, conxuntos e elementos obxecto de Protección Grao I- Protección Integral:

Permitiranse soamente as actuacións encamiñadas á conservación e posta en valor do edificio, elemento ou conxunto dotándose excepcionalmente do uso ou usos que, sendo compatibles coas súas características e condicións orixinais, garantan mellor a súa permanencia.

Nas edificacións e conxuntos, con carácter xeral, se autorizarán obras de conservación, consolidación e restauración.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Manterase a organización espacial básica, as características estruturais e a composición exterior da envolvente do edificio, non permitíndose as que supoñan un cambio tipolóxico.

Expresamente quedan prohibidas as obras de reestruturación e derribo parcial ou total así como as de ampliación no número de alturas ou número de plantas.

Os elementos con este tipo de protección son as Igrexas e capelas, así coma unha ponte. Calquera obra que se realice nestes elementos, someterase a informe do Concello e da Comisión Territorial de Patrimonio Histórico.

5.2.- Edificios, conxuntos e elementos de Protección Grao II- Protección Estrutural:

As obras a efectuar nos edificios ou elementos sometidos a este grao de protección serán as tendentes á súa conservación, mellorando as súas condicións de habitabilidade ou uso, mantendo a súa configuración estrutural, a súa envolvente exterior e os seus elementos significativos.

Os elementos recollidos con este grao de protección son a maior parte dos cruceiros, as pontes, as fábricas de salgadura, así coma algunha edificación tradicional de elevado valor.

Neles autorízanse exclusivamente obras de restauración, rehabilitación, conservación e consolidación, a excepción das fábricas de salgadura nas que tamén se permite a reestruturación.

Calquera obra que se realice nestes elementos, se someterá a informe do Concello e da Comisión Territorial de Patrimonio Histórico.

Nos elementos puntuais (cruceiros) se autorizan exclusivamente obras de restauración e consolidación.

No perímetro de protección destes elementos illados non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais, salvo o uso de espazo libre público.

5.3.- Edificios, conxuntos e elementos de Protección Grao III- Protección Ambiental:

As obras a efectuar nos edificios ou elementos sometidos a este grao de protección terán por obxecto adecualos os usos e costumes actuais sen perda dos valores ambientais e tipolóxicos que teñan.

Inclúense nesta categoría edificacións tradicionais co fin de preservar algunhas tipoloxías construtivas características do municipio de Ares.

Permítense obras de conservación, consolidación, reestruturación, restauración e rehabilitación. Quedan prohibidos os derribamentos totais que afecten á envolvente exterior do edificio e demais cambios en dita envolvente que desvirtúen a composición xeral.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

CUMENTO V
RBANÍSTICA

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Nos elementos puntuais (cruceiros) se autorizan exclusivamente obras de restauración e consolidación.

Se nas condicións volumétricas da ordenanza de aplicación autorízanse construcións apegadas ao ben protexido, as novas edificacións, haberán de adecuarse en composición, disposición, materiais e demais aspectos arquitectónicos para conseguir unha total integración.

Cando a ordenanza de aplicación autorice maiores alturas ou ocupacións que a do edificio protexido, no volume engadido manteranse as características arquitectónicas do edificio existente (composición, ritmo de ocós, etc) con solucións e materiais acordes para a posta en valor do ben inventariado.

Na solicitude de licenza acompañarase a documentación relacionada no apartado 3.

Art 70.- Achados de interese cultural

Cando durante a execución das obras se produciran achados que poidan ter interese arqueolóxico, paleontolóxico ou doutro tipo, con valor social definido, entenderanse extinguidas as licencias no mesmo momento da aparición de tales indicios.

O construtor, promotor ou persoa que efectuase os achados deberá dar conta inmediata ao Concello. Se continuara a obra, alterara ou destruíra os achados incorrerá nas responsabilidades previstas pola lexislación vixente.

Art 71.- Ordenanza reguladora da protección do Patrimonio Arqueolóxico

1.- Normas xerais de Protección do Patrimonio Arqueolóxico:

1.1.- O Catálogo:

1.1.1.- Créase o catálogo de espazos suxeitos a protección de patrimonio arqueolóxico incluíndo tanto los xacementos inventariados como os seus entornos.

1.1.2.- O catálogo recollido nestas Normas terá carácter permanente e permanecerá sempre aberto á incorporación de novos bens arqueolóxicos que sexan descubertos por azar o como resultado de procesos de investigación. A estes bens se lles aplicará a ordenanza de protección correspondente (P.A.U/P.A.N.U), atendendo á clasificación do solo no que se ubican (urbano/no urbano), ao tempo que definiranse e delimitaranse os seus niveis e áreas de protección de forma pormenorizada e adaptándose a cada caso concreto. O número de catálogo será sempre coincidente co código de inventario correspondente da Xunta de Galicia.

1.2.- Os niveles e áreas de protección dos elementos incluídos no catálogo, defínense tendo en conta, a adscripción cultural e tipolóxica, o entorno, o estado de conservación, e a clasificación do solo no que se sitúan.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Os niveis e áreas de protección definidos para cada un dos xacementos serven de base para establecer as ordenanzas específicas de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.

1.3.- As Normas Xerais complementan as ordenanzas de aplicación individual establecidas para cada tipo de solo e grao de protección.

1.4.- Usos: todos aqueles usos ou construcións que pretendan realizarse dentro das áreas de protección establecidas nestas normas, deberán harmonizar cas características dos elementos patrimoniais, co seu entorno, e cos valores que traten de protexer.

1.5.- Tramitación:

1.5.A.- Solicitudes de licenza municipal: Os actos suxeitos a tramitación de licenza, e outras actividades que supoñan a remoción de terras, y que poidan afectar ao substrato arqueolóxico, deberán seguir a seguinte tramitación; sen menoscabo doutras autorizacións necesarias, de acordo ca lexislación urbanística e sectorial vixente.

1.5.A.1.- Todo tipo de planeamento de desenvolvemento, actuacións en xeneral (obra de escavación, movemento de terras o demolición), o proxectos de obra que se pretendan levar a cabo nas zonas de Protección establecidas nas presentes ordenanzas, deberán ser remitidas ao organismo competente da Consellería de Cultura. Ditas solicitudes deberán ir acompañadas dun informe urbanístico -con unha valoración sobre a viabilidade das solicitudes e condicións das mesmas-, e do proxecto de actuación arqueolóxica (a executar previamente ou durante a realización das obras), que se adecúe ao establecido na lexislación vixente en materia de arqueoloxía (Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia, Decreto 199/1997, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia e o establecido nas presentes ordenanzas. Estas intervencións deberán garantir a correcta documentación dos restos arqueolóxicos existentes. A intervención arqueolóxica correrá a cargo do promotor.

1.5.A.2.- Os órganos competentes da Consellería de Cultura resolverán, con carácter preceptivo e vinculante, sobre a viabilidade das solicitudes, a aprobación ou non do acto suxeito a licenza, e informará sobre a viabilidade do proxecto arqueolóxico, impoñendo a protección arqueolóxica pertinente.

1.5.A.3.- No caso de que as resolucións sexan favorables, a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural autorizará o proxecto e o comunicará ao concello, promotor e arqueólogo. O Concello, concederá licenza para a execución dos traballos que impliquen remoción de terras, de acordo co proxecto arqueolóxico autorizado. O arqueólogo deberá comunicar a la Consellería de Cultura el inicio y final de la intervención, así como emitir el informe valorativo pertinente.

1.5.A.4.- O informe arqueolóxico cos resultados obtidos será remitido ao organismo competente da Consellería de Cultura, que resolverá, con carácter preceptivo e vinculante, sobre a viabilidade das obras e, se e necesario, sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que deben figurar na licenza

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

definitiva, así como a necesidade de ampliar ou non a intervención, ou a posible proposta municipal sobre a conservación dos restos.

1.5.A.5.- No caso de que a resolución sexa favorable, o concello poderá conceder, dende o punto de vista arqueolóxico, e seguindo o trámite pertinente, a Licenza Municipal definitiva.

1.5.A.6.- No caso de que sexa necesario unha ampliación da actuación arqueolóxica, será preceptivo a elaboración dun novo proxecto arqueolóxico, que se adecúe ao establecido na lexislación en vigor en materia de arqueoloxía.

1.5.B.- Naqueles casos nos que novos elementos arqueolóxicos teñan que ser incluídos no Catálogo, ou ben, os niveis e áreas de protección sufran algunha modificación (ver anexo 2), elaborárase por técnico arqueólogo debidamente autorizado, a correspondente ficha individualizada de protección e se delimitará seu ámbito de protección na cartografía de planeamento. La incorporación de novos elementos será informada de forma preceptiva y vinculante por el órgano competente de la Consellería de Cultura.

1.5.C.- Tramitación Simplificada: De forma excepcional, cando exista risco de destrución inmediata de restos arqueolóxicos, ou as obras se deban a emerxencias ou causas de forza maior, A Dirección Xeral do Patrimonio Cultural poderá autorizar, por procedemento simplificado, a realización da intervención arqueolóxica necesaria, segundo o establecido na lexislación vixente.

1.6.- Atendendo a la clasificación do solo no que se ubican os xacementos se establecen dúas ordenanzas específicas de Protección do Patrimonio Arqueolóxico (P.P.A):

- Ordenanza Reguladora do Patrimonio Arqueolóxico Urbano (P.A.U).

- Ordenanza Reguladora do Patrimonio Arqueolóxico Non Urbano (P.A.N.U).

1.7.- Os niveis e áreas de protección definidas nestas ordenanzas son :

1.7.1.- P.A.U. Distínguense dous niveis de protección:

G1 Área de Protección Integral.

G2 Contorno de Protección.

1.7.2.- P.A.N.U. Establécense dous niveis de protección:

G1 Área de Protección Integral.

G2 Contorno de Protección.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



A delimitación concreta de cada unha das dúas áreas figura reflectida nos planos de ordenación e recóllese igualmente na ficha individual de cada xacemento do Catálogo.

1.8.- Achados casuais: O achado ou descubrimento casual de obxectos e restos materiais que se presume que podan posuír, ou posúan, os valores que son propios do patrimonio cultural galego, e fosen descubertos por azar ou como consecuencia de calquera tipo de remocións de terra, demolicións ou obras de calquera índole, porase en coñecemento do organismo competente da Consellería de Cultura e do Concello, procedéndose á suspensión cautelar dos traballos segundo disposto no Art. 59.4 da Lei 8/1995 do 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia. A Consellería de Cultura informará con carácter vinculante sobre a viabilidade das obras, ou sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que terá que reunir o proxecto en execución.

1.10.- Infraccións: Será considerada como infracción urbanística toda acción ou omisión que vulnere as prescricións contidas na presente ordenanza, sen prexuízo de outras que se atopen tipificadas e sancionadas pola lexislación de Patrimonio Cultural, así como as tipificadas no Código Penal.

ANEXOS:

Anexo 1.- No caso de apreciarse contradicións na cartografía de planeamento referentes á delimitación planimétrica das diferentes áreas de protección, prevalecerá o límite grafado na cartografía de maior definición dispoñible.

Anexo 2.- Os niveis e áreas de protección definidos para os elementos que integran o Catálogo, poderán sufrir modificacións como consecuencia dos resultados das intervencións arqueolóxicas que se desenvolvan neles, ou ben pola localización de obxectos e materiais arqueolóxicos en procesos de remoción de terras, teñan o carácter que teñan.

2.- Ordenanzas Específicas de Protección do Patrimonio Arqueolóxico

2.1.- Ordenanzas específicas de Protección do Patrimonio Arqueolóxico Urbano (P.A.U)

Neste solo, poden existir unha serie de espazos, determinacións que por seus valores intrínsecos ou por ser útiles e necesarios á comunidade teñen que ser protexidos (espazos libres, zonas verdes, deportivas, espazos relixiosos, zonas históricas, xacementos arqueolóxicos, etc.).

Calquera tipo de planeamento de desenvolvemento, actuacións integrais en polígonos e proxectos de edificación, terán que contar con medidas de protección do elemento arqueolóxico, e ser informados polo organismo competente da Consellería de Cultura, seguindo o establecido no punto I.5.A das N.G.P.P.A.

2.1.1.- G1 Área de Protección Integral

Ámbito: O seu límite ven definido polos terreos comprendidos dentro do perímetro mais externo do ben e o seu entorno mais inmediato. Aparece grafado na cartografía ca sigla **G1**.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Usos: Soamente se permitirán actuacións encamiñadas a súa conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor, previa autorización do órgano competente da Consellería de Cultura.

Permitiranse os usos tradicionais agropecuarios sempre que non alteren o substrato arqueolóxico, nin precisen a modernización da explotación con novas instalacións.

Non se poderán realizar tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas (electricidade, saneamento, auga, etc), escavacións, recheos, e movementos de terra en xeneral, así como a plantación ou arranque de árbores, os cultivos que requiran labores profundas, e a apertura de pozos e minas.

Condicións especiais de uso: Dentro destas áreas, poderanse permitir de xeito puntual, obras de mellora en canto a infraestruturas xa existentes, sempre e cando sexan viables segundo a presente Normativa Urbanística. Estas obras levaranse a cabo cos medios técnicos adecuados en cada caso para non afectar gravemente ao xacemento arqueolóxico.

Tramitación: Para las condiciones especiales de uso seguirase o establecido no punto I.5.A das N.G.P.P.A.

Poderá ser necesario acometer unha intervención arqueolóxica previa na superficie afectada polo proxecto.

Condicións de edificabilidade: Non se permiten construcións de nova planta.

2.1.2.- G2 Contorno de Protección

Ámbito: Encontrase definida polo entorno adaptado a partir do perímetro exterior do xacemento e da súa Área de Protección Integral. Aparece grafada na cartografía como **G2**.

Usos: Permítese tódolos usos contemplados na ordenanza urbanística correspondente.

Tramitación: Seguirá o establecido no punto I.5.A das N.G.P.P.A.

Calquera clase de obra admitida no planeamento en vigor, que afecte ao subsolo poderá ir acompañada dunha intervención arqueolóxica durante a fase de remoción de terras.

2.2.- Ordenanzas Específicas de Protección del Patrimonio Arqueolóxico Non Urbano (P.A.N.U)

Establécense de forma xenérica os graos de protección, independentemente da clasificación do solo na que se ubiquen (Núcleo Rural, Rústico Común e Protexido).

2.2.1.- G1 Área de Protección Integral

Ámbito: Seu límite ven definido polos terreos comprendidos dentro do perímetro máis externo do ben e seu entorno mais inmediato. Aparecen grafados con la sigla **G1**.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Usos: Permitiranse actuacións encamiñadas a súa conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor, previa autorización da Consellería de Cultura.

Permitiranse os usos tradicionais agropecuarios sempre que no alteren o substrato arqueolóxico, nin precisen a modernización da explotación con novas instalacións.

Non se poderán realizar construcións, tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas (electricidade, saneamento, auga, etc), escavacións, recheos e movementos de terra en xeneral, así como a plantación ou arranque de árbores, os cultivos que requiran labores profundas, e a apertura de pozos e minas.

Condições especiais de uso: Para as edificacións situadas nas Areas de Protección Integral, poderanse permitir de xeito puntual, obras de mellora en canto a infraestruturas, ao servizo das construcións (abastecemento de augas, saneamento de augas residuais, redes de alumeado, etc), e obras de acondicionamento das mesmas sempre e cando sexan viables segundo la Normativa Urbanística Municipal. As obras autorizadas deberán realizarse cos medios adecuados para cada tipo de actuación de cara a non afectar gravemente ao xacemento arqueolóxico.

Tramitación: Nas condicións especiais de uso seguirase o establecido no punto I.5.A das N.G.P.P.A.

Poderá ser necesario acometer unha intervención arqueolóxica previa na superficie afectada polo proxecto.

Condições de edificabilidade: Non se permiten construcións de nova planta.

2.2.2.- G2 Contorno de Protección

Ámbito: Área definida polo entorno adaptado arredor do perímetro mais externo da Area de Protección Integral. Aparece grafado como **G2**.

Usos: Os usos en esta zona son los específicos para cada caso concreto, dependendo do establecido na ordenanza urbanística para o tipo de solo no que se encontre o Área de Respecto (Rústico ou Núcleo Rural), e dos factores arqueolóxicos e patrimoniais do xacemento.

Excepcionalmente admitiranse, os tendidos aéreos ou subterráneos de liñas de infraestrutura eléctrica, gas, abastecemento de auga, etc.

Condições de edificabilidade: De forma excepcional, e mentres non se prexudique o entorno do xacemento, ou cando este se encontrase moi deteriorado, admitirase a edificación ou construción de edificacións de nova planta admitidas polo planeamento municipal en vigor segundo o establecido na ordenanza urbanística para o tipo de solo no que se atopen (Núcleo Rural ou Rústico Común).

Tramitación: Seguirase o establecido no punto I.5.A das N.G.P.P.A.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Toda solicitude de licenza neste ámbito deberá ir acompañada dun Proxecto de control arqueolóxico da actividade solicitada.

3.- Relación de Xacementos Arqueolóxicos:

CÓDIGO	CLAVE	XACEMENTO	LUGAR	PARROQUIA
1	GA 15004001	CASTRO DE ARES	ARES	ARES
2	GA 15004002	CASTRO DE PUNTA MOURÓN OU PUNTA CAAMOUCO	O RASO	CAAMOUCO
3	GA 15004003	CASTRO DE CERVÁS	OS GALGOS	CERVÁS
4	GA 15004004	CASTRO DA PUNTA DE SANTA MARIÑA	O PENEDO	CERVÁS
5	GA 15004005	CASTRO DE LUBRE	LUBRE	ARES
6	GA 15004007	XACEMENTO PRAIA CHANTEIRO	CHANTEIRO	CERVÁS
7	GA 15051009	A RODA DO CASTRO	PIÑEIRO	CAAMOUCO

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



CAPÍTULO V

NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS DE SOLO RÚSTICO

Art 72.- Concepto de solo rústico

1. Terán a condición de solo rústico:
 - a) Os terreos sometidos a algún réxime de especial protección, de conformidade coa lexislación sectorial de protección do dominio público marítimoterrestre, hidráulico ou de infraestruturas, ou coa lexislación sectorial de protección dos valores agrícolas, gandeiros, forestais, paisaxísticos, ambientais, naturais ou culturais.
 - b) Os ameazados por riscos naturais ou tecnolóxicos, incompatibles coa súa urbanización, tales como inundación, erosión, afundimento, incendio, contaminación ou calquera outro tipo de catástrofes, ou que perturben o ambiente ou a seguridade e a saúde.
 - c) Os terreos que o plan xeral ou os instrumentos de ordenación do territorio non xulguen axeitados para o desenvolvemento urbanístico, considerando os principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sustentable.
2. Dentro do solo rústico distinguirase o solo rústico de protección ordinaria e o solo rústico de especial protección.

Art 73.- Usos e actividades

Aos efectos das posibilidades edificatorias os usos no solo rústico clasifícanse segundo o establecido nos Art. 35 e 36 da LSG.

Usos e actividades en solo rústico:

Os usos e as actividades admisibles en solo rústico serán os seguintes:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes e recheos.
- b) Muros de contención, así como valado de predios.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- c) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- d) Campamentos de turismo e instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, de carácter público ou privado, de uso individual ou colectivo, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
- e) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- f) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.
- g) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros.
- h) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
- i) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- j) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- k) Actividades e instalacións comprendidas no ámbito da lexislación mineira, incluídos os establecementos de beneficio, e pirotecnias.
- l) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como as estacións de servizo.
- m) Instalacións e infraestruturas hidráulicas, de telecomunicacións, produción e transporte de enerxía, gas, abastecemento de auga, saneamento e xestión e tratamento de residuos, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- n) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- o) Construcións de natureza artesanal ou de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.
- p) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

- q) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións públicos ou privados.
 - r) Outros usos análogos que se determinen regulamentariamente e coordinados entre a lexislación sectorial e esta lei.
2. Os restantes usos en solo rústico son usos prohibidos.

Réxime de usos:

1. Os usos e actividades relacionados no artigo anterior son admisibles en calquera categoría de solo rústico, sen prexuízo do disposto nos instrumentos de ordenación do territorio e, se é o caso, logo da obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística.
2. En todo caso, no solo rústico de especial protección será necesario obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente con carácter previo á obtención do título habilitante municipal ou da autorización autonómica nos casos en que esta sexa preceptiva segundo o disposto no número seguinte.
3. Os usos previstos nas letras n) e ñ) do artigo anterior deberán ser obxecto da autorización da persoa titular do órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridade á obtención do título habilitante municipal.
4. Os usos previstos nas letras o) e p) do artigo anterior requirirán a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións, agás que a actuación poida encadrarse no disposto no artigo 40 para as edificacións existentes de carácter tradicional. No caso de se implantar en solo rústico especialmente protexido, será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano sectorial correspondente.
5. Así mesmo, poderán implantarse en solo rústico aqueles usos previstos nos instrumentos de ordenación do territorio, logo da obtención do título municipal habilitante e sen necesidade de autorización urbanística autonómica.

Art 74.- Condicións de edificación

As tipoloxías edificatorias aplicaranse conforme ás condicións de Protección xeral das edificacións e condicións tipolóxicas fixadas no Capítulo II e os condicionantes complementarios fixados no Capítulo IV (apartado 4.3. Normas de protección de sistemas naturais, medio ambiente e paisaxe) da presente normativa e coas condicións e limitacións especiais que establecen os Artigos 39 e 104 da LSG, que serán aplicables para os usos que para cada categoría de solo rústico veñen tipificados nos artigos 33, 34 e 40 da devandita Lei, sen prexuízo das superiores limitacións que estableza a lexislación reguladora específica e as condicións particulares que se establecen na presente normativa. No caso de edificacións con uso de vivenda, serán de aplicación as condicións das NHV. En todo caso prevalecerá o réxime xurídico do POL en caso de resultar mais restritivo.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

Art 75.- Condicións xerais das edificacións no solo rústico

Para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística, ou a autorización autonómica nos supostos previstos no artigo 36 da LSG, para calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico, deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

- a) Garantir o acceso rodado de uso público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento de augas residuais, a subministración de enerxía eléctrica, a recollida, o tratamento, a eliminación e a depuración de toda clase de residuos e, de ser o caso, a previsión de aparcadoiros suficientes, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes.

Estas solucións deberán de ser asumidas como custo a cargo exclusivo do promotor ou promotora da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e achegando as garantías exixidas para o efecto pola Administración na forma que regulamentariamente se determine.

- b) Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, os recursos produtivos e o medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e a singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

- c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

- As características tipolóxicas, estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións do contorno, sen prexuízo doutras propostas que se xustifiquen pola súa calidade arquitectónica.
- O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes, agás cando resulte imprescindible superalo por exixencias do uso ou da actividade. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.
- Os cerramentos de fábrica non poderán exceder os 1,5 metros de altura e deberán adaptarse ao medio no que se localicen.
- A altura máxima das edificacións non poderá exceder as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta.

Excepcionalmente, poderá excederse a dita altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, o fagan imprescindible.

- d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea. Tal xustificación non será necesaria cando se trate das construcións sinaladas no artigo 35.1, letras g), h), i), l) e m).
 - A superficie mínima da parcela sobre a que se situará a edificación será de 2.000 metros cadrados, agás para os usos regulados no artigo 35.1.m) e para a ampliación de cemiterios. Para estes efectos, non será admisible a adscrición doutras parcelas.
 - A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá o 20 % da superficie do predio. No caso de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables, explotacións gandeiras, establecementos de acuicultura e infraestruturas de tratamento ou depuración de augas, poderán ocupar ata o 60 % da superficie da parcela, e a ampliación dos cemiterios, a totalidade dela. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola lexislación de ordenación do territorio poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, polo menos, nun terzo da superficie da parcela.
 - Os edificios situaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ao terreo e ao lugar máis apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.
 - Os recuamentos das construcións aos lindes da parcela deberán garantir a condición de illamento, e en ningún caso poderán ser inferiores a 5 metros.
 - As condicións de abancalamiento obrigatorio e de acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de modo que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.
 - Manterase o estado natural dos terreos ou, se é o caso, o uso agrario deles ou con plantación de arboredo ou especies vexetais en, polo menos, a metade da superficie da parcela, ou nun terzo dela cando se trate de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas.
- e) Farase constar no rexistro da propiedade a vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas polo título habilitante de natureza urbanística ou a autorización autonómica.
- f) As edificacións destinadas a uso residencial complementario da explotación agrícola ou gandeira deberán estar intimamente ligadas a elas. Para tal efecto, deberá acreditarse que o solicitante é titular dunha explotación das sinaladas e que esta cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.
- g) As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 500 metros dos núcleos rurais ou urbanos e a 100 metros da vivenda máis próxima, agás que o planeamento municipal motive, atendendo as circunstancias propias do territorio, outras distancias diferentes, sempre salvagardando a calidade ambiental do contorno. Cando se trate de novas explotacións con base territorial, a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 100 metros.

A distancia á vivenda non será tida en conta se esta e a explotación son do mesmo titular.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

Para os efectos desta lei, considérase explotación gandeira a unidade técnicoeconómica caracterizada pola existencia dunhas instalacións e un conxunto de animais, así como outros bens que, organizados polo seu titular, sirvan para a cría, produción e reprodución de animais e a obtención de produtos gandeiros ou prestación de servizos complementarios.

Art 76.- Edificacións existentes de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico

As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo ou de solo rústico poderán ser destinadas a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos.

Logo da obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, e sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables agás o límite de altura, permitirase a súa rehabilitación e reconstrución e, por razóns xustificadas, a súa ampliación mesmo en volume independente, sen superar o 50 % do volume orixinario da edificación tradicional.

En calquera caso, deberanse manter as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria.

Para os efectos do previsto neste artigo, consideraranse edificacións tradicionais aquelas existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana.

Art 77.- Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras

Non está permitida a apertura de novos camiños ou pistas no solo rústico que non estean expresamente contemplados neste Plan Xeral ou nos instrumentos de ordenación do territorio, salvo os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola Administración competente en materia de agricultura, de montes ou de medio ambiente e aqueles que obtiveran a correspondente autorización autonómica de conformidade co disposto no Artigo 38 da LSG.

Nos casos de interese xeral, con carácter excepcional e de xeito xustificado poderase formular a ampliación dalgún camiño propoñendo, en todo caso, a alternativa coa menor afección sobre o patrimonio cultural.

En todo caso, a execución de novas pistas ou camiños que afecten ao solo rústico de protección de espazos naturais estará suxeita á avaliación de efectos ambientais que prevé a Lei 1/1995 de Protección Ambiental de Galicia e demais normativa vixente na materia.

Deberán terse en conta as consideracións establecidas no Art. 37 da LSG.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 78.- Outras actuacións prohibidas no solo rústico

- a) Non poderán realizarse nin autorizarse parcelacións, divisións ou segregacións, salvo as excepcións contempladas no Art. 149 da LSG.
- b) Queda prohibida a realización de parcelacións urbanística en virtude do Art. 150.1 da LSG.
- c) Non se permitirá edificar en lote ou porción resultante dunha parcelación efectuada con infracción respecto á LSG.
- d) Nun perímetro de 30 m entorno aos núcleos rurais delimitados polo plan non se permite a plantación das especies forestais sinaladas na Lei 3/2007 de 9 de Abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia, na disposición adicional terceira.

Art 79.- Clases de Solo Rústico

Dentro do Solo Rústico establécense as seguintes categorías:

- Solo Rústico de Protección Ordinaria.
- Solo Rústico de Protección Agropecuaria.
- Solo Rústico de Protección Forestal.
- Solo Rústico de Protección de Infraestruturas.
- Solo Rústico de Protección de Augas.
- Solo Rústico de Protección de Costas.
- Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais.
- Solo Rústico de Protección Paisaxística.
- Solo Rústico de Protección de Patrimonio.

Todos eles con ordenanzas específicas que se desenvolven nos apartados seguintes.

En moitas zonas do municipio superpóñense varias categorías de solo rústico quedando grafadas nos planos de ordenación,

Nestas zonas de coincidencia de dous ou mais categorías son de aplicación todas as ordenanzas concorrentes, prevalecendo, en todo caso, as condicións máis restritivas de todas elas tanto no referente aos usos como ás condicións de volume e calquera outra que poida existir.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



6.1.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Art 80.- Réxime urbanístico do Solo Rústico de Protección Ordinaria

1.- Definición:

Constituído polos terreos que o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio estimen inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, en razón as súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, o alto impacto territorial que conlevaría a súa urbanización ou os riscos naturais ou tecnolóxicos ou en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.

No presente Plan Xeral de Ordenación Municipal non existe solo Rústico de Protección Ordinaria por entender que a totalidade dos terreos do concello presentan valores que os fan merecedores dunha protección especial segundo a Lei 2/2016 do Solo de Galicia.

6.2.- SOLO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Art 81.- Solo Rústico de Protección de Infraestruturas

1.- Ámbito de aplicación:

Constituído polos terreos rústicos destinados á localización de infraestruturas e as súas zonas de afección, tales como as comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento, saneamento e depuración da auga, as de xestión de residuos sólidos, as derivadas da política enerxética ou calquera outra que xustifique a necesidade de afectar unha parte do territorio, conforme a previsión dos instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio.

Clasifícanse nesta ordenanza o solo ocupado por diferentes tipos de infraestruturas :

- Infraestrutura viaria:
Clasifícase nesta ordenanza o solo comprendido entre as liñas límite de edificación en solo rústico derivadas da Lei 8/2013 de Estradas de Galicia, grafadas nos planos de ordenación.
- Infraestrutura ferroviaria:
A rede ferroviaria abrangue o conxunto de espazos e infraestruturas, de superficie ou subterráneos, reservados ó funcionamento do ferrocarril como medio de transporte de persoas e mercadorías.
Terase en conta a seguinte lexislación:

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
FORMATIVA URBANÍSTICA

1. Lei 38/2015, de 29 de setembro, do Sector Ferroviario.
2. Regulamento do Sector Ferroviario, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de Decembro.

A rede ferroviaria comprende:

- a) A zona de vías, constituída polos terreos ocupados polos camiños de ferro e as súas instalacións complementarias.
- b) A zona ferroviaria, constituída polos talleres, peiraos, almacéns e, en xeral, calquera instalación directamente relacionada co movemento do ferrocarril.
- c) A zona de servizo ferroviario, constituída polas plataformas e estacións que permiten a utilización do servizo polos cidadáns.

- As infraestruturas de servizos considerados como sistema xeral:

Clasifícanse así as parcelas de solo rústico que conteñan algún tipo de servizos relativos ao saneamento (EDAR), abastecemento (depósitos de auga), antenas de telecomunicación, grafadas nos planos de ordenación.

- Infraestrutura eléctrica:

Inclúense no ámbito desta ordenanza unhas franxas de protección entorno ás liñas eléctricas de alta tensión:

Tipo de liña	Distancia ao eixe da liña
Tensións 20Kv	8 m.

Terase en conta a seguinte lexislación:

1. Lei 24/2013, de 26 de decembro, do Sector Eléctrico (BOE. 27-12-2013).
2. RD 1955/2000, de 1 de decembro, polo que se regulan as actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro e procedemento de autorización de instalacións de enerxía eléctrica.
3. RD 223/2008, de 15 de febreiro, polo que se aproban o Regulamento sobre condicións técnicas e garantías de seguridade das liñas eléctricas de alta tensión, e as súas Instrucións Técnicas Complementarias, ITC-LAT 01 a 09.
4. RD 1048/2013, de 27 de decembro, polo que se establece a metodoloxía para o cálculo da retribución da actividade de distribución da enerxía eléctrica.
5. RD 842/2002, de 2 de agosto, polo que se aproba o Regulamento Electrotécnico para Baixa Tensión. Instrucións Técnicas Complementarias (ITC) BT01 a BT51.
6. RD 3275/1982, de 12 de novembro, polo que se aproba o Regulamento sobre Condicións Técnicas e Garantías de Seguridade en Centrais, Subestacións e Centros de Transformación.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020.



7. Decreto 275/2001, de 4 de outubro, polo que se establecen determinadas Condicións Técnicas Específicas do Deseño e Mantemento as que se deberán someter as instalacións eléctricas de distribución (DOG. 25-10-2002).

8. Os Proxectos Tipo elaborados por Unión Fenosa Distribución, S.A. e aprobados polo Ministerio de Industria.

- Gasoduto:

Inclúense no ámbito desta ordenanza a afección que xera esta infraestrutura a cada lado segundo as determinacións de proxecto sectorial que a desenvolve.

- Servidumes aeronáuticas:

Todo o concello de Ares está dentro da afección das servidumes aeronáuticas do Aeroporto de A Coruña, polo que todo o solo rústico do Plan considérase de especial protección de infraestruturas como categoría de aplicación complementaria.

2.- Condicións de uso:

A tramitación da licenza segundo o uso será a prevista no Art 72.- da presente normativa.

3.- Condicións particulares de volume:

As reguladas no Art 74.- .

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020.



Art 82.- Solo Rústico de Protección de Augas

1.- Ámbito de aplicación:

Constituído polos terreos situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano definidos como dominio público hidráulico na respectiva lexislación sectorial, as súas zonas de policía e as zonas de fluxo preferente.

Terase en conta a Lexislación de Augas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas e disposicións de desenvolvemento
- Lei 9/2010, de 4 de novembro, de augas de Galicia.
- Regulamento do Dominio Público Hidráulico, aprobado polo Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, e as súas posteriores modificacións.

Nas zonas lindantes ao solo rústico de protección de augas con outras clasificacións de solo afectadas pola zona de policía aplicaranse as condicións establecidas nas ordenanzas correspondentes, coas limitacións

derivadas la lexislación de augas. Para o outorgamento de licenza seguirase o disposto no Art 58.- , 2 d presente normativa.

Se delimita o Solo Rústico de Protección de Augas segundo o franxa que o Regulamento do Dominio Público Hidráulico marca como zona de policía, fixada en 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir do leito. Así pois, a relación de ríos presentes no concello e a súa franxa de protección é a seguinte:

CÓDIGO	NOME	ANCHO DA PROTECCIÓN
102	Rego Sandeo	100 m
099001	Río Novo	100 m
101	Rego Romeo	100 m
100		100 m
099	Río Xunqueira	100 m
099002		100 m
098	Río de Baño	100 m
097		100 m
096	Rego Pomoulo	100 m

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



A tramitación das licenzas será a regulada no Art 72.-

2.- Condicións de uso:

A tramitación da licenza segundo o uso será a prevista no Art 72.- da presente normativa.

3.- Condicións particulares de volume:

As reguladas no Art 74.- .

Art 83.- Solo Rústico de Protección de Costas

1.- Ámbito e condicións xerais de aplicación:

Constituído polos terreos situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano que se atopen dentro da servidume de protección do dominio público marítimoterrestre establecida pola lexislación sectorial estatal en materia de costas e os delimitados como áreas de protección costeira no Plan de ordenación do litoral.

A franxa de terreos situada a menos de 100 m. do límite interior da ribeira do mar está protexida, a súa vez, polo establecido na Lei de Costas 22/1988 de 28 de Xullo e Regulamento que a desenvolve (R.D. 876/2014 de 10 de Outubro), regulándose polas citadas normativas, así como polo Art 63.- do presente Plan, o Decreto 158/2005, do 2 de Xuño, sobre competencias da Comunidade Autónoma Galega na zona de servidume de

protección do dominio público marítimo terrestre e o Decreto 125/2002 polo que se atribúen as competencias á Consellería de Pesca e Asuntos Marítimos.

En todo caso interpretárase que nos terreos afectados pola servidume de protección de dominio público marítimo-terrestre que non estean clasificados como solo urbano ou solo de núcleo rural aplicarase a presente ordenanza de Solo Rústico de Protección de Costas ademais das normas sobre protección de costas do presente Plan, nos supostos nos que estas sexan máis restritivas.

A utilización do dominio público marítimo terrestre, cuxo deslinde se atopa representado nos planos de ordenación, se remitirá ao especificado no Título III da Lei de Costas.

Se manterá e fomentará o respecto, a conservación e a protección dos valores naturais da paisaxe e o medio ambiente.

2.- Condicións de uso:

A tramitación da licenza segundo o uso será a prevista no Art 72.- da presente normativa.

3.- Condicións particulares de volume:

As reguladas no Art 74.- .

Art 84.- Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais

1. Ámbito de aplicación:

Constituído polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da lexislación de conservación da natureza ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna.

Igualmente, terán a dita consideración os terreos que os instrumentos de ordenación do territorio, as normas provinciais de planeamento ou o planeamento urbanístico estimen necesario protexer polos seus valores naturais, ambientais, científicos ou recreativos:

- As Áreas de Interese Ambiental recollidas no EMR:
LIC da Costa Ártabra (Rede Natura 2000).

A delimitación correspondente aparece grafada nos planos de ordenación.

2.- Condicións de uso:

A tramitación da licenza segundo o uso será a prevista no Art 72.- da presente normativa.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3.- Condicións particulares de volume:

As reguladas no Art 74.- .

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 85.- Solo Rústico de Protección Paisaxística

1.- Definición:

Constituído polos terreos considerados como áreas de especial interese paisaxístico de conformidade coa lexislación de protección da paisaxe de Galicia e como espazos de interese paisaxístico no Plan de ordenación do litoral.

O Plan de Ordenación do Litoral de Galicia non delimita ningún Espazo de Interese Paisaxístico neste Concello. A lexislación de protección da paisaxe de Galicia, no seu catálogo de paisaxes de Galicia, non delimita ningunha Área de Especial Interese Paisaxístico (AEIP) neste Concello.

2.- Condicións de uso:

A tramitación da licenza segundo o uso será a prevista no Art 72.- da presente normativa.

3.- Condicións particulares de volume:

As reguladas no Art 74.- .

Art 86.- Solo Rústico de Protección do Patrimonio

1.- Definición:

Constituído polos terreos protexidos pola lexislación de patrimonio cultural.

Comprende as áreas de solo rústico con elementos de patrimonio arqueolóxico catalogados polo Plan, correspondendo coas Áreas G1.- Protección Integral, regulándose polo especificado no Art. 70 da presente Normativa. Así mesmo, comprende as áreas de solo rústico con elementos de patrimonio Histórico-Artístico catalogados polo Plan, así como os seus contornos de protección, regulándose polo especificado nos Art. 67 e 68 da presente Normativa e as condicións que seguen:

- Ben a protexer: corresponden aos elementos catalogados e ao seu ámbito segundo o Art. 68, a e b. Nestes ámbitos a clasificación do solo é exclusiva.
- Contornos de protección: determinados polos propios elementos. Nestes ámbitos a clasificación de Solo Rústico de Protección de Patrimonio superponse con outras calificacións do solo rústico.

A delimitación correspondente aparece grafada nos planos de ordenación.

2.- Condicións de uso:

A tramitación da licenza segundo o uso será a prevista no Art 72.- da presente normativa.

3.- Condicións particulares de volume:

As reguladas no Art 74.- .

Os contornos de protección dos elementos catalogados régulanse aos efectos de usos e condicións da edificación pola respectiva clasificación do solo, ademais das condicións reguladas no Art 68.- , 2. En todo caso nestas áreas será preciso informe previo da Comisión Provincial de Patrimonio.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



CAPÍTULO VI

NORMAS REGULADORAS DO SOLO URBANIZABLE

Art 87.- Réxime urbanístico do Solo Urbanizable

As áreas de Solo Urbanizable poderán incorporarse ao desenvolvemento urbanístico mediante a formulación de Plans Parciais coas determinacións dos Art. 65 a 69 da LSG.

Art 88.- Deberes dos propietarios do Solo Urbanizable

En virtude do art. 29 LSG os propietarios de Solo Urbanizable, unha vez aprobado o planeamento de desenvolvemento, terán os seguintes deberes:

- a) Ceder obrigatoria e gratuitamente ao concello o solo destinado ao sistema local de espazos libres, zonas verdes e equipamentos, e á administración titular correspondente, o destinado a viais.
- b) Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o plan xeral inclúa ou adscriba ao sector e urbanizar nas condicións que determine o plan unicamente os incluídos no sector.
- c) Custear e, se é o caso, executar as obras de urbanización do sector e as infraestruturas de conexión cos sistemas xerais existentes, así como as obras necesarias para a ampliación e o reforzo dos citados sistemas, de forma que se asegure o seu correcto funcionamento tendo en conta as características do sector e de conformidade cos requisitos e condicións que estableza o plan xeral.
- d) Ceder obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas ao concello o solo correspondente ao 10 % do aproveitamento tipo da área de repartición. A Administración non terá que contribuír ás cargas de urbanización correspondentes deses terreos, que deberán ser asumidas polos propietarios.
- e) Garantir o realoxamento dos ocupantes legais que se precise desalojar de inmobles situados na área da actuación e que constitúan a súa residencia habitual, así como o retorno cando teñan dereito a el, nos termos establecidos na lexislación vixente.
- f) Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas do planeamento con anterioridade ao inicio da súa execución material.
- g) Edificar os soares no prazo establecido. Non poderá ser edificado nin parcelado ningún terreo que non reúna a condición de soar, agás que se asegure a execución simultánea da urbanización e da

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

edificación mediante aval, que deberá alcanzar o custo estimado das obras de urbanización e as demais garantías que se determinen regulamentariamente.

Art 89.- Condicións xerais para o desenvolvemento do Solo Urbanizable

1.- A rede viaria garantirá a adecuada conexión co viario existente ou previsto polo Plan no entorno, contribuíndo a enriquecer o sistema viario dos núcleos urbanos e rurais próximos.

- O viario principal de nova apertura non poderá ter un ancho inferior a 16 m.
- As conexións co sistema xeral viario, de non estar indicadas na documentación gráfica do Plan, faranse aproveitando os enlaces xa existentes, que se poderán completar con vías de servizo.
- O viario reflectido en planos deberá respectarse basicamente aínda que poderán admitirse lixeiros cambios e reaxustes.
- A pendente lonxitudinal máxima en itinerarios peonís accesibles será do 6%.

2.- O planeamento de desenvolvemento establecerá unhas condicións de **calidade urbana** que cumpran como mínimo as establecidas no Art. 43 da LSG

3.- As ordenanzas que regulen usos residenciais terán que axustarse a algunha das reguladas no presente Plan.

No Solo Urbanizable en contacto co Solo Urbano actual permitiranse edificacións en bloque de altura máxima B+2. Nembargantes nas zonas de contacto con Núcleos Rurais, permitiranse unicamente vivendas unifamiliares, sen prexuízo do establecido nos apartados anteriores.

4.- Coa finalidade de pular pola integración dos obxectivos e medidas contempladas sobre o metabolismo urbano do **ciclo dos materiais e residuos**, tendentes tanto á redución do consumo de materiais como á redución na produción de residuos, teranse en conta as seguintes indicacións:

- a) Procurarase empregar materiais locais tradicionais na construción (naturais, renovables), evitando en todo caso os materiais de alto impacto ambiental.
- b) Reduciranse os movementos de terras, incluíndo medidas de xestión dos movementos de terras e dos seus vertidos.
- c) Reducirase o consumo de materiais na edificación, incrementando o uso de materiais renovables ou con menor consumo enerxético na súa fabricación e posta en obra, ou reciclados ou reutilizados.
- d) Estableceranse medidas para fomentar o emprego de materiais reciclados ou reciclables e técnicas construtivas que posibiliten a reciclaxe/desmontaxe, así como a coordinación coa regulamentación da produción e xestión dos residuos de construción e demolición.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



e) Deberanse dimensionar e localizar axeitadamente os espazos necesarios para os sistemas de recollida selectiva de residuos.

f) Os novos tendidos de electricidade e telefonía deberán ser soterrados.

Art 90.- Condicións para a formulación de Plans Parciais en áreas de Solo Urbanizable

1.- O sistema de dotacións, comunicacións, servizos e equipamentos que se establece na redacción dos P.P. e P.S. será como mínimo o resultado de:

- a) Reservas de solo para dotacións de sistema local, que serán, como mínimo, dependendo do uso característico asignado, as que determina o Art. 42.2 da LSG.
- b) Reservas de solo para dotacións de sistema xeral na proporción mínima determinadas no Art. 42.1 da LSG, que deberán de situarse no interior do sector. Preferentemente localizaranse contiguas cós respectivos sistemas locais agás que o Concello determine outra situación e en ningún caso poderán localizarse en zonas marxinais ou residuais.

2.- As densidades e intensidades edificatorias dos Plans Parciais establécense en función do uso característico:

UBICACIÓN	PLANEAMENTO DE DESENVOLVEMENTO	EDIFICABILIDADE MÁXIMA (m ² /m ²)	USO
SUB-R	PLAN PARCIAL	0,20	Residencial
SUB-I	PLAN PARCIAL	0,40	Industrial

Os parámetros de densidade e edificabilidade mediranse sobre a superficie bruta do ámbito do P.P. computando os terreos destinados a novos sistemas xerais incluídos nel, e con exclusión dos terreos reservados para dotacións públicas existentes que o plan manteña e dos destinados a sistemas xerais adscritos que se sitúen fóra do ámbito.

3.- O plan xeral fixa unha reserva de solo para **vivenda protexida** baseada nos datos estimados de demanda.

Segundo o artigo 42 da Lei 2/2016 do Solo de Galicia, os plans xerais deberán prever unhas reservas de solo para a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública que, como mínimo, comprenderán os terreos necesarios para realizar o 30 % da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo urbanizable e no solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).1. Esta proporción será do 10 % no suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).2. No suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).3 non será obrigatorio prever unha reserva para vivenda suxeita a algún réxime de protección.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Excepcionalmente, os plans xerais, atendendo a demanda real de vivenda protexida, poderán fixar unha reserva inferior axustada á porcentaxe de reserva total de solo para vivenda protexida do concello e aos diferentes réximes de vivenda protexida. A porcentaxe de reserva total do concello determinarase anualmente o Instituto Galego da Vivenda e Solo, con base nos inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia. A resolución que determine esta porcentaxe será obxecto de publicación no Diario Oficial de Galicia.

Cando se produza unha variación de máis ou menos dous puntos porcentuais da porcentaxe de reserva total de solo para vivenda protexida do concello establecida no plan xeral respecto da última publicada, o pleno do concello, por maioría absoluta, e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, deberá acordar a modificación das porcentaxes de reserva e axustalas á resolución do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

2. Na ficha considérase fixo o valor da **edificabilidade máxima** (expresada en m^2/m^2), sendo o resto de parámetros de índices e superficies indicativos. O seu valor final virá determinado pola delimitación exacta dos límites do ámbito e pola aplicación de ditos valores de edificabilidade máxima.

3. SUB-I: As parcelas resultantes do desenvolvemento deste sector deberán cumprir as seguintes condicións:

- Autorízanse os seguintes usos:

* Terciario:

- Comercial, en categoría 2ª.
- Oficinas e servizos profesionais en categoría 1ª.
- Hospedaxe.

* Industrial en todas as categorías.

* Garaxe-aparcadoiro e servizos do automóbil, en categorías 3ª e 4ª.

* Equipamentos en todas as categorías.

- Parcela máxima: 800 m^2 en uso industrial e sen límite no resto.

- Ocupación máxima: 60%.

- Altura máxima: 8 m.

- Retranqueo a lindeiros: frontal 7 m, posterior e laterais 3 m.

- Tipoloxía edificatoria: edificación illada.

- Se prohíben as agrupacións de fincas en uso industrial.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 91.- Ámbitos de Solo Urbanizable

No Plan Xeral clasifícanse as seguintes áreas de Solo Urbanizable (SUB), que aparecen identificadas nos distintos planos de ordenación:

ÁMBITO	SUPERFICIE (Ha)	EDIFICABILIDADE (m^2/m^2)	USO
SUB-R	10,90	0,20	Residencial
SUB-I	5,12	0,40	Industrial

CAPÍTULO VII

NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

Art 92.- Relación de núcleos rurais

De acordo coa LSG realizouse un estudio pormenorizado do medio rural e dos asentamentos poboacionais existentes contemplados no Documento I. Na congruencia con este estudio clasificáronse como núcleos rurais os relacionados:

PARROQUIA	PLANO 1/ 5.000	PLANO 1/ 2.000	NÚCLEO
ARES	2.5	3.1.1	O ALTO DE SIMOU
	2.2	3.1.2	PEDRÓS
	2.4	3.1.3	MAIOBRE
	2.3, 2.4	3.1.3	O PENEDO
	2.4	3.1.3	SAN ROQUE
	2.2, 2.4	3.1.4	BESOXO
	2.4	3.1.4	LUBRE
	2.4	3.1.4	LOUREIROS
	2.4	3.1.4	CAMIÑO DE PEDRÓS
CAAMOUCO	2.5	3.2.1	O PALLIZO
	2.5	3.2.1	A RÚA
	2.5	3.2.1	IXOBRE
	2.5	3.2.1	A MALATA
	2.5	3.2.1	O OUTEIRO DE BARRACIDO
	2.5	3.2.2	RODELAS
	2.5	3.2.2	CARBALLÁS
	2.3, 2.4	3.2.2	SESELLE
	2.5	3.2.3	CURMÁ - MAZAÍDO - O RASO - AS PEZOAS
	2.5	3.2.3	A SOLAINA
CERVÁS	2.1, 2.2	3.3.1	CERVÁS
	2.1	3.3.2	CHANTEIRO
	2.1	3.3.2	CARBALLO

Art 93.- Condicións xerais para o solo de núcleo rural

1. O réxime do Solo de Núcleo Rural axustarase ao disposto no artigo 23 da LSG. O seu desenvolvemento e execución axustarase ao disposto na mesma e na presente normativa.

2. Réxime xeral de usos en Solo de Núcleo Rural: é o que determinan os artigos 24 e 26 da LSG, coas condicións particulares recollidas na presente normativa.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3. Ademais do establecido nos apartados anteriores, poden derivarse da **adaptación ao POL** algunhas condicións complementarias, sobre todo nos Núcleos de Identidade do Litoral e nas Áreas de Recualificación coincidentes cos núcleos rurais, segundo o establecido no artigo 66 da presente normativa e no propio POL.

4. Igualmente estarase ao disposto á **protección da paisaxe** no artigo 65 da presente normativa, sobre todo no apartado 4, referente ás medidas de adaptación e protección paisaxística nos núcleos, e no apartado 8 relativo ás medidas de protección paisaxística nos instrumentos de desenvolvemento.

Art 94.- Condicións xerais para as actuacións no solo de núcleo rural

Os propietarios de solo en áreas con ordenanza de aplicación directa, Núcleo Rural Tradicional e Núcleo Rural Común, establecidas nos planos de ordenación do PXOM, nas que estean fixadas todas as determinacións necesarias, teñen dereito ao seu uso e edificación respectando as condicións, tanto xerais como particulares, establecidas no presente capítulo.

Réxime xeral de actuacións e usos en NR:

1. Condicións recollidas no **réxime xeral de usos** da LSG no seu artigo 25.

2. **Actuacións prohibidas**, recollidas no artigo 26 da LSG:

1. Nos núcleos rurais están prohibidas as seguintes actuacións:

- a) As edificacións e usos característicos das zonas urbanas e aquelas cuxa tipoloxía resulte impropia en relación coas determinacións do planeamento.
- b) Os parcelamentos que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo.
- c) As naves industriais.
- d) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.
- e) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento, así como a ampliación dos existentes e o derrubamento de muros tradicionais dos rueiros ou corredeiras, agás disposición do planeamento que o autorice.
- f) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións artesanais ou para o autoconsumo.
- g) A demolición das construcións existentes, agás nos seguintes supostos:
 - Construcións que non presenten un especial valor arquitectónico, histórico ou etnográfico.



– Todos os engadidos e edificacións auxiliares que desvirtúen a tipoloxía, a forma e o volume de calquera edificación primitiva ou que polos seus materiais supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio ou non sexan propios do asentamento rural tradicional.

2. Sen prexuízo do disposto no punto anterior, nos núcleos tradicionais estarán prohibidos:

- a) As vivendas acaroadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.
- b) Os novos tendidos aéreos.
- c) A execución de actuacións integrais que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal.

3.- Condicións de edificación:

1. Os terreos que os plans xerais inclúan nas áreas delimitadas como núcleos rurais de poboación serán destinados aos usos característicos, complementarios ou compatibles coa edificación residencial no medio rural e coas necesidades da poboación residente neles.

2. Cando se pretenda parcelar, construír novas edificacións, substituír ou rehabilitar integralmente as existentes, as persoas propietarias deberán ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso.

3. No caso da construción de novas edificacións ou cambio de uso das existentes ou de rehabilitacións integrais, deberán ademais executar á súa costa a conexión cos servizos existentes no núcleo.

4. Poderá autorizarse a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio deberá exixir garantías suficientes do cumprimento desta obriga.

5. Para edificar no ámbito dos núcleos rurais deberá dispoñerse de acceso rodado de uso público e executarse a conexión coas redes de servizo existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades. De non existiren, deberán resolverse por medios individuais con cargo ao promotor ou á promotora da edificación e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

6. Nas áreas nas que por planeamento xeral ou especial se prevexan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais, os propietarios ou propietarias de solo están obrigados a:

- a) Ceder obrigatoria e gratuitamente ao concello o solo destinado a espazos libres, zonas verdes e equipamentos, e á administración titular correspondente, o destinado a viais.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



b) Custear e, de ser o caso, executar as obras de urbanización previstas no ámbito da actuación integral.

c) Ceder obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas ao concello o solo correspondente ao 10 % do aproveitamento urbanístico da devandita área, agás nas actuacións integrais para as que o novo plan non prevexa un incremento da superficie edificable respecto das ordenanzas tipo do núcleo. A Administración non terá que contribuír ás cargas de urbanización correspondentes aos terreos nos que se localice este aproveitamento.

7. As novas edificacións que se pretendan situar nos núcleos rurais tradicionais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente. Todas elas cumprirán as seguintes condicións:

a) As características tipolóxicas, estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento, sen prexuízo doutras propostas que se xustifiquen pola súa calidade arquitectónica.

b) O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes, agás cando resulte imprescindible superalo por exixencias do uso ou da actividade. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

4.- Co fin de priorizar a **rehabilitación nos Núcleos Rurais Tradicionais**, establécense as seguintes condicións:

a) Cando se pretenda a construción dunha nova edificación nunha parcela do Núcleo Rural Tradicional na que existan edificacións tradicionais, deberase xustificar previamente que estas non se atopan en condicións de uso, sendo necesaria a súa rehabilitación en caso contrario.

b) Cando se pretenda unha segregación en Núcleo Rural Tradicional, tamén deberá xustificarse o establecido no parágrafo anterior.

c) O concello poderá tomar outras determinacións mais efectivas coa finalidade de fomentar a recuperación de este tipo de edificacións.

5.- Co obxecto de protexer as vistas panorámicas (artigo 91.b da LSG), nos núcleos rurais evitarase a edificación de parcelas vacantes situadas entre as estradas e a costa que limiten ou pechen o campo visual cara o mar (por exemplo en Maiobre e Cervás).

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020.



Art 95.- Ordenanza de Núcleo Rural Tradicional

O ámbito de aplicación desta Ordenanza será o grafado como tal nos planos de ordenación a escalas 1:2.000 e 1:5.000.

1.- Condicións de volume:

Núcleo Rural Tradicional	Parcela mínima: 300 m ²
	Fronte mínimo a camiño público de 8 m
	Edificabilidade máxima: 0,8 m ² /m ²
	Ocupación máxima de parcela: 60%. Non poderá exceder dos 200 m ² , prohibindo as formas cuadrangulares, debendo ser poligonais
	Tipoloxía edificatoria: illada ou apegada

- A altura máxima das edificacións será de dúas plantas, equivalente a 7,00 m, medidos no punto medio de cada unha das fachadas ata o perfil natural do terreo nese punto.
- En relación á separación de cerramentos e edificacións a camiño: As aliñacións atópanse grafadas nos planos de ordenación.
- En caso de edificación illada gardaranse recuamentos laterais e posteriores mínimos de 3 m.
- Poderanse realizar edificacións apegadas a lindes laterais, cando a configuración da parcela imposibilite a construción illada, xa existan medianeiras vistas apegadas ao linde que se pretenda encostar ou cando exista un proxecto de construción simultánea.
- As edificacións auxiliares poderanse apegar a lindeiros sempre con acordo do colindante.
- Poderanse admitir a edificación en parcelas inferiores a mínima (pero co límite de que debe permitir a construción dunha vivenda mínima segundo as NHV) sempre e cando estean xa construídas as parcelas medianeiras.
- Poderase admitir a edificación con ocupación superior á máxima para as parcelas inferiores á mínima que cumpran as condicións excepcionais de parcela do parágrafo anterior. A ocupación nas parcelas edificadas con vivendas tradicionais poderá ser como máximo a da edificación existente, se excede dos parámetros citados, sempre que se manteña a dita edificación, e sen posibilidades de ampliación de volume.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- A efectos de ocupación e de edificabilidade computarán, ademais da edificación principal as auxiliares e complementarias. Excepcionalmente, permitiranse ocupacións maiores cando se trate de edificacións novas situadas entre outras existentes que, aínda que non poidan cumprir o parámetro de ocupación deberán respectar o resto dos parámetros.
- Excepcionalmente permitiranse ocupacións maiores cando se trate da rehabilitación ou renovación de edificacións existentes que superen este parámetro, neste caso a ocupación máxima non poderá superar a da edificación anterior obxecto da rehabilitación ou renovación.
- No caso de que se procedese á rehabilitación ou reestruturación dunha edificación tradicional existente na parcela, poderase conservar a edificabilidade primitiva aínda que supere a aquí establecida.
- As vivendas existentes con anterioridade á aprobación do presente Plan (sempre que se executasen de conformidade coas licenzas concedidas a respecto da ordenación urbanística aplicable con anterioridade ao PXOM), que incumpran algunha das condicións anteriores (ou algunha outra excepción similar que se contemple nas condicións xerais ou da ordenanza aplicable) non se entenderán fóra de ordenación.

2.- Outras condicións:

Cumpriranse as condicións establecidas con carácter xeral no Art. 30 e particularmente as do Art. 31 da presente normativa.

Nos contornos de protección de elementos catalogados será preciso axustar a altura da nova edificación á das edificacións tradicionais existentes (aínda que como mínimo acadarase as alturas esixidas por habitabilidade), sobre todo se as novas edificacións van pegarse a elas.

Para os ámbitos dos contornos de protección dos elementos recollidos no Catálogo, teranse en conta os seguintes criterios:

- A tipoloxía das novas edificacións será congruente coas tipoloxías identificadas como tradicionais no estudo individualizado do núcleo rural. Neste senso non se permitirán as edificacións que presenten unha tipoloxía non harmoniosa coas existentes no asentamento, as naves industriais de calquera tipo, e as vivendas acareadas proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de 3 unidades.
- Os semisotos computarán como unha planta e unicamente se permitirán cando as condicións topográficas do terreo impidan a construción da edificación doutro xeito. Terá a condición de semisoto calquera planta soterrada que sobresaia da rasante do terreo nalgún punto.
- As canles e baixantes non presentarán molduras e serán de chapa metálica con acabado mate e sección preferentemente circular.
- Para o acabado das edificacións empregaranse os materiais tradicionais e propios da zona. Non se permitirán os chapados.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

- O material de cuberta será o tradicional da zona (tella en xeral) aínda que en casos excepcionais poderán empregarse solucións e materiais respectuosos e que harmonicen cos tradicionais (zinc, cobre,..), remitindo á autorización da consellería competente en materia de patrimonio cultural o uso de placas metálicas de aceiro ou aluminio, así como os materiais prefabricados que imiten outros tradicionais. Prohibirase expresamente o uso de placas de fibrocemento visto nos planos de cuberta e en todos os seus remates, así como para o revestimento de paredes medianeiras vistas, as cales deberán contar con acabados propios de fachada.
- As carpinterías e ocos serán dos materiais, cores e configuracións existentes no contorno. Os elementos de escurecemento serán preferentemente mediante contras interiores de madeira, non permitíndose as persianas exteriores.
- No relativo aos aleiros, serán acordes coa tipoloxía tradicional existente.
- Voos e recuamentos de fachada: permítense os balcóns e as galerías nunha porcentaxe de fachada acorde coas tipoloxías tradicionais existentes.
- De facerse novas remates de cheminea estes harmonizarán cos tipos tradicionais existentes.

3.- Condicións de uso:

Autorízanse os seguintes usos:

Uso característico:

- Residencial: Vivenda unifamiliar.

Usos complementarios do uso característico residencial:

- Servizos nas seguintes categorías exclusivamente os do tipo tradicional ligados á vida rural:
 - Comercio en todas as súas categorías.
 - Oficinas en todas as súas categorías.
 - Hostalería en todas as súas categorías.
 - Hospedaxe na categoría 2ª.
- Industrial en categorías 1ª e 2ª. Con superficie máxima de 200 m².
- Garaxe-aparcadoiro e servizos do automóbil en categoría 1ª.
- Agropecuario: Categorías 1ª, 3ª e 5ª, cunha superficie máxima de 200 m².
- Equipamentos de todo tipo.
- Espazos libres e zonas verdes.

Todos os usos anteriores deberán cumprir as Ordenanzas Xerais de Uso da presente normativa así como a lexislación de rango superior que lle sexa aplicable.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

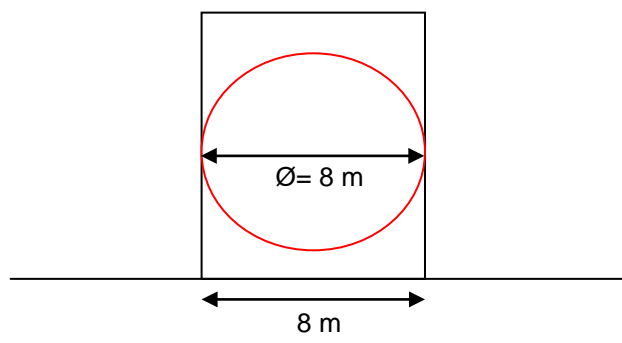
En Ares, a 9 de setembro de 2020



Para as novas vivendas esíxese a reserva de 1 praza de aparcadoiro por cada 100 m² de edificación, que haberá de situarse no interior da parcela.

4.- Condicións de parcelamento:

As parcelas resultantes haberán de contar cun fronte mínimo de 8 m, que deberá manterse en todo o seu fondo, tal como se amosa na imaxe que segue:



DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 96.- Ordenanza de Núcleo Rural Común

O ámbito de aplicación desta Ordenanza será o grafado como tal nos planos de ordenación a escalas 1:2.000 e 1:5.000.

1.- Condicións de Volume:

Núcleo Rural Común	Parcela mínima: 600 m ² , excepto a parte de núcleo común da área de recualificación de Chanteiro, que será de 1.000 m ²
	Fronte mínimo a camiño público de 10 m
	Edificabilidade máxima: 0,5 m ² /m ²
	Ocupación máxima de parcela: 30%
	Tipoloxía edificatoria: illada

- A altura máxima das edificacións será de dúas plantas (B+1), equivalente a 7,00 m medidos no punto medio de cada unha das fachadas ata o perfil natural do terreo nese punto.
- En relación á separación de cerramentos e edificacións a camiño: As aliñacións atópanse grafadas nos planos de ordenación.
- Gardaranse recuamentos laterais e posteriores mínimos de 3 m.

- Poderanse realizar edificacións principais apegadas a lindes laterais, unicamente cando xa exista medianeira vista. As edificacións auxiliares poderanse apegar a lindeiros sempre con acordo do colindante.
- Non se considerarán fóra de ordenación, por este motivo, as vivendas existentes con encostamento a un ou ambos lindes laterais.
- A efectos de ocupación e edificabilidade computarán, ademais da edificación principal as auxiliares e complementarias. Excepcionalmente, permitiranse ocupacións maiores cando se trate de edificacións novas situadas entre outras existentes que, aínda que non poidan cumprir o parámetro de ocupación deberán respectar o resto dos parámetros.
- Non se esixe parcela mínima naquelas que xa estean edificadas vivendas tradicionais, sempre que se manteña dita edificación.
- Excepcionalmente permitiranse ocupacións maiores cando se trate da rehabilitación ou renovación de edificacións existentes que superen este parámetro, neste caso a ocupación máxima non poderá superar a da edificación anterior obxecto da rehabilitación ou renovación.
- No caso de que se procedese á rehabilitación ou reestruturación dunha edificación tradicional existente na parcela, poderase conservar a edificabilidade primitiva aínda que supere a aquí establecida.
- As vivendas existentes con anterioridade á aprobación do presente Plan (sempre que se executasen de conformidade coas licenzas concedidas a respecto da ordenación urbanística aplicable con anterioridade ao PXOM), que incumpran algunha das condicións anteriores (ou algunha outra excepción similar que se contemple nas condicións xerais ou da ordenanza aplicable) non se entenderán fóra de ordenación.
- A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables non estará suxeita ás condicións anteriores.

2.- Outras condicións:

Cumpranse as condicións establecidas con carácter xeral no Art. 30 e particularmente as do Art. 31 da presente normativa.

Nos contornos de protección de elementos catalogados será preciso axustar a altura da nova edificación á das edificacións tradicionais existentes (aínda que como mínimo acadarase as alturas esixidas por habitabilidade), sobre todo se as novas edificacións van pegarse a elas.

3.- Condicións de uso:

Autorízanse os usos sinalados na ordenanza de Núcleo Rural Tradicional, coas mesmas condicións.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

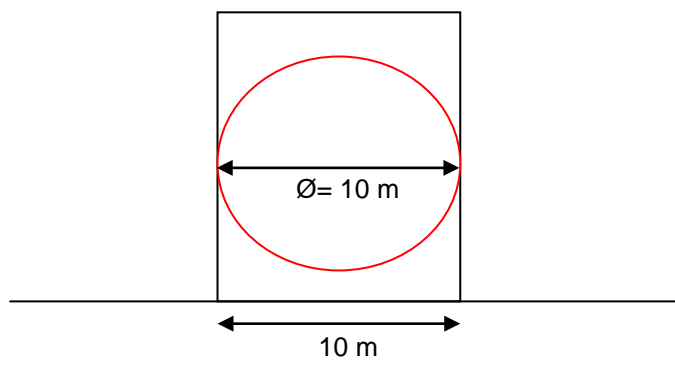
En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

4.- Condicións de parcelamento:

As parcelas resultantes haberán de contar cun fronte mínimo de 10 m, que deberá manterse en todo o seu fondo, tal como se amosa na imaxe que segue:



Art 97.- Ordenanza de equipamentos

Son os sinalados como tales nos correspondentes planos de ordenación.

Parámetros edificatorios, para as parcelas de equipamentos:

- Parcela mínima: A existente.
- Edificabilidade máxima: $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Ocupación máxima de parcela: 60%.
- A altura máxima será de: B+1, equivalente a 7 m.
- Tipoloxía edificatoria: illada con recuamentos mínimos a lindes de 3 m., salvo se existen medianeiras vistas nalgún dos lindes, caso no que se podería encostar a edificación a dito linde.
- Nos equipamentos existentes que non cumpran cos parámetros edificatorios esixidos, permítese calquera tipo de obra tendente ao mantemento do uso de equipamento.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Son de aplicación o resto de condicións dos Art 30.-, Art. 31, Art. 38 e Art. 44 do presente Plan.

Art 98.- Ordenanza de zonas verdes e espazos libres

Comprende os espazos libres e zonas verdes de dominio e uso público grafados nos planos de ordenación. O seu réxime urbanístico regúlase polas condicións establecidas no Art. 39 e 45 da presente normativa.

CAPÍTULO VIII

NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO URBANO

8.1.- DISPOSICIÓN XERAIS

Art 99.- Definición e ámbito

Constitúen solo urbano os terreos que o presente Plan clasifica como tal por ter a súa ordenación urbanística consolidada e contar con servizos urbanísticos axeitados á edificación existente, así como aqueles que, en execución do planeamento, cheguen a dispoñer de ordenación e servizos.

En consonancia co anterior distínguense as categorías de Solo Urbano Consolidado e Non Consolidado.

O Solo Urbano Non Consolidado o constitúen aqueles terreos que han de someterse a un proceso de execución integral (cesións de solo, execución de obras de urbanización e distribución de cargas e beneficios) e polo tanto inclúense en Polígonos para o seu desenvolvemento integral.

Art 100.- Tipos de Ordenanzas en Solo Urbano

Establécense as seguintes ordenanzas reguladoras da edificación e os usos do solo:

1. CASCO ANTIGO DE ARES
2. CASCO ANTIGO DE REDES
3. EDIFICACIÓN EN MAZA PECHADA
4. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS
5. EDIFICACIÓN EN RINGLEIRA
6. EDIFICACIÓN EXTENSIVA
7. EDIFICACIÓN CON USO TURÍSTICO-HOTELEIRO
8. EQUIPAMENTOS
9. ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 101.- Réxime urbanístico do Solo Urbano

A os efectos do Art. 44 da LSG a totalidade do solo urbano de Ares constitúe un único distrito, distinguíndose as categorías de Solo Urbano Consolidado e Non Consolidado.

A. Solo Urbano Consolidado:

- 1.- Para poder edificar, os propietarios de terreos incluídos en solo urbano consolidado, haberán de solicitar a oportuna licenza, que lle será outorgada con arranxo ao presente Plan, e deberán edificar nos prazos que se fixan.
- 2.- Os propietarios deste tipo de solo deberán completar á súa costa a urbanización necesaria para que os mesmos alcancen, se aínda non a tiveran, a condición de soar.

B.- Solo Urbano Non Consolidado:

- 1.- Os propietarios dos terreos clasificados como Solo Urbano Non Consolidado e, por tanto, incluídos en polígonos, deberán redactar os correspondentes Planes Especiais de Reforma Interior, dado que o PXOM non contén a súa ordenación pormenorizada.
- 2.- Ditos propietarios teñen as seguintes obrigacións:

- A. Ceder obrigatoria e gratuitamente ao concello os terreos destinados a viais, parques, xardíns e demais dotacións públicas de carácter local.
- B. Ceder obrigatoria e gratuitamente e sen cargas ao concello o solo necesario para a execución dos sistemas xerais incluídos ou adscritos ao polígono, así como executar a urbanización unicamente dos que estean incluídos.
- C. Ceder ao concello o terreo necesario para situar o 10 % do aproveitamento tipo do área de reparto, de acordo co Art. 21.1 da LSG.
- D. Realizar a distribución de cargas e beneficios, segundo os Art. 104 a 110 e 113 e seguintes da LSG.
- E. Costear e, si é o caso, executar a totalidade da urbanización, así como as conexións cós sistemas xerais existentes.
- F. Edificar os soares.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- 3.- Os límites das Áreas de Reparto determinados no Plan e das unidades ou polígonos que poidan determinarse para o desenvolvemento do mesmo deberán de realizarse sobre base cartográfica oficial adecuada ademais de planos reais con levantamento topográfico a escala mínima 1/500, levado a cabo a tal efecto certificación catastral e rexistral, que debe constar no expediente, sinalando a identificación das fincas. Neste acto poderán así mesmo reaxustarse os límites de superficie en exceso ou defecto, non admitíndose outras variacións dimensionais que as derivadas razoablemente do cambio de escala ou de axustes do grafado en planos. En todo caso os reaxustes na delimitación non poderán alterar en ningún caso a ordenación urbanística establecida polo planeamento segundo o Art. 100.4 da LSG.

Art 102.- Requisitos de urbanización para edificar en Solo Urbano

- 1.- Para outorgar licenza de edificación en solo urbano é preciso que a parcela conte cos seguintes elementos de urbanización: acceso rodado público pavimentado, encintado e pavimentación de beirarrúas no seu caso, redes de subministro de enerxía eléctrica, de abastecemento de auga, de saneamento e de alumeadado público, conectadas ás redes xerais do municipio e suficiente para a edificación que han de servir.
- 2.- Poderase outorgar licenza condicionada á terminación das obras de urbanización, cando se asegure a execución simultánea da mesma.

Para elo establecerase unha fianza de garantía que alcanzará o total do valor das obras de urbanización necesarias; a tal fin, no procedemento de concesión de licenza, os técnicos municipais informarán sobre estes extremos, carecendo de eficacia a licenza mentres non se constitúa a garantía.

Non se considerará asegurada a execución simultánea mentres non se alcance o pleno dominio e afectación ao uso público da totalidade dos espazos públicos nos que haberán de executarse as obras de urbanización.

Art 103.- Outras condicións de aplicación en Solo Urbano

- 1.- A efectos dos parámetros urbanísticos, a superficie de parcela a ter en conta será a superficie neta cualificada como Solo Urbano Consolidado en cada unha das ordenanzas, polo tanto non se poderán computar as partes de parcela cualificadas noutras ordenanzas, as destinadas a viario ou espazos libres públicos ou ben as no clasificadas en Solo Urbano. Exceptúase o especificado no Art. 30, 7 no referente a parcela mínima.
- 2.- Nos lindeiros correspondentes, serán obrigatorios recuamentos de 1/3 da altura da edificación e mínimos de 3 m para as edificacións que se sitúen en parcelas contiguas con outras non clasificadas como Solo Urbano.

Para evitar medianeiras cegas permanentes, gardarase un recuamento mínimo de 3 m nas parcelas contiguas con outras cualificadas con ordenanzas diferentes ou equipamentos que posibiliten recuamentos laterais. Así mesmo gardarase este recuamento no lateral das parcelas contiguas con equipamentos existentes formados por edificacións illadas. Estes planos da edificación terán tratamento de fachadas.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

A edificación de máis dunha planta (planta baixa) en parcelas contiguas con zonas verdes de dominio privado de outros propietarios, haberá de recuarse 1/3 da altura da edificación proxectada, mínimo 3 m, excepto que se chegue a un acordo co propietario de dita zona verde que autorice a edificación no seu linde e a apertura de luces. En ningún caso poderán realizarse medianeiras cegas que excedan dunha altura de 3 m.

- 3.- Vías peonís. Non serán autorizables edificacións con acceso exclusivo dende estas vías. Poderase admitir, o paso ocasional de vehículos para acceso a garaxes ou fincas.

Na aliñación unicamente poderán construírse edificacións auxiliares en planta baixa, sempre e cando o permita a ordenanza correspondente.

En planta baixa, as edificacións contiguas poderán unicamente abrir ocos de accesos tales como portas ou portalóns de entrada a garaxes. En plantas altas poderanse abrir luces a estes viais sempre e cando se cumpran as condicións de patio que se fixan no uso residencial.

- 4.- As edificacións, calquera que sexa o seu uso, terán totalmente resoltos, a costa do propietario, tódalas instalacións técnicas necesarias nas condicións fixadas por estas normas e a lexislación vixente, así como a súa conexión ás redes municipais.

- 5.- Condicións de estética en Solo Urbano: Todas as fachadas posteriores e as medianeiras que definitivamente vaian a quedar vistas haberán de revestirse con materiais de calidade suficiente que non desmerezan da estética da fachada principal, así mesmo cumprírase o establecido no Art. 30, apartados 16 e 17 da presente normativa.

- 6.- Os usos e edificacións a realizar na servidume de protección do DPMT regularanse pola ordenanza que resulte de aplicación, coas maiores limitacións da normativa costeira, entre elas o cumprimento da DT 3ª da Lei de Costas.

- 7.- Co fin de priorizar a **rehabilitación** nos cascos antigos (ordenanzas 1 e 2), establécense as seguintes condicións:

- a) Cando se pretenda a construción dunha nova edificación nunha parcela de casco antigo na que existan edificacións tradicionais, será obrigatoria a súa rehabilitación excepto que se atope en situación de ruína.
- b) O concello poderá tomar outras determinacións mais efectivas coa finalidade de fomentar a recuperación deste tipo de edificacións.

- 8.- Ademais do establecido nos apartados anteriores, poden derivarse da **adaptación ao POL** algunhas condicións complementarias, no referente aos Núcleos de Identidade do Litoral de Ares e Redes e Seselle, segundo o establecido no artigo 66 da presente normativa e no propio POL.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

9.- Igualmente estarase ao disposto á **protección da paisaxe** no Art. 65 da presente normativa, sobre todo no apartado 4 referente ás medidas de adaptación e protección paisaxística nos núcleos, e no apartado 8 relativo ás medidas de protección paisaxística nos instrumentos de desenvolvemento.

8.2.- ORDENANZAS DE SOLO URBANO

Art 104.- Ordenanza 1. Casco Antigo de Ares

Corresponde ao núcleo primitivo da vila de Ares, que presenta similares características en canto a tamaño de parcelario, compactación e alturas. Preténdese conservar e potenciar os aspectos ambientais, respectando a estrutura urbana, venelas existentes e patinillos, salvo adecuacións puntuais. As obras preferentes serán as de conservación, restauración e rehabilitación, permitíndose reguladamente as de reforma, ampliación e obra nova.

1.- Condicións de parcelación e volume:

- Parcela e fronte mínimos edificables: serán os existentes no momento de aprobación do Plan Xeral, salvo a efectos de posibles parcelacións nas que se esixirán parcelas mínimas de 60 m² cun fronte mínimo a espazo ou vía pública (de ancho maior o igual a 6 m) de 6 m.
- Poderase ocupar a totalidade da parcela neta, sen prexuízo de terceiros.
- Os patios, venelas e patinillos existentes mantéñense en ordenación sempre que poida resolverse por medios técnicos normais a ventilación dos mesmos, debendo adecuarse ás condicións mínimas de patios que fixa a normativa de habitabilidade en caso de ampliación da edificación ou de obras novas.
- Altura das edificacións. Se establece un máximo de baixo e dúas plantas.
- Aliñacións: mantéñense as existentes, salvo pequenos axustes reflectidos en planos. Non será necesario formar chafráns nos edificios en esquina.
- Espazos libres de uso privado:
 - a) Son os espazos libres de carácter privado que se determinan nos planos de ordenación.
 - b) Deberán ser accesibles, por motivos de seguridade dende a vía pública ou dende os espazos comúns da edificación.
 - c) As características de deseño e calidade destes espazos serán homoxéneas cos dos espazos exteriores públicos. A estes efectos deberán ser tratados e axardinados convintemente, debendo vir expresado o seu tratamento no proxecto construtivo do edificio correspondente incluíndo o custo deste tratamento no orzamento da execución material.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



d) Para garantir a integración e coherencia de deseño entre os espazos libres provados e os públicos os cerramentos de parcela limitarán a altura da parte cega de fábrica a 1 m empregando o mesmo acabado que na edificación principal. O resto da altura ate un máximo de 2 m en total terá que ser a base de malla metálica ou outro cerramento permeable, trasdosándose con especies vexetais.

e) Non se poderán ocupar con construcións de ningún tipo, aínda sí que con mobiliario urbano, xardinería e outros elementos ornamentais.

f) Os elementos de ventilación, climatización, etc que sexan precisos deberán quedar integros mediante o emprego dos elementos ornamentais.

2.- Condicións estéticas e de conservación de elementos tradicionais:

- Corpos voados. Respectaranse e manteranse, nas restauracións e ampliacións, os corredores e patines existentes cós elementos de sillería, madeira ou ferro que os caracteriza. No caso de substitución por materiais actuais, igualarase o deseño sinxelo e a coloración dos tradicionais. Os voos nas novas edificacións utilizarán como referencia de deseño os tradicionais, serán preferentemente abertos (corredores ou balcóns) ou cerrados con cristaleira (galerías tipo miradoiro), prohibíndose calquera outro tipo de voo pechado. En calquera caso non se permitirán voos nas novas edificacións ou nas plantas engadidas cando a distancia entre aliñacións sexa menor de 7 m. A dimensión do voo non será maior do 7% do ancho da rúa nese tramo e en todo caso será menor de 75 cm. Así mesmo, a altura dos voos respecto á rasante da beirarrúa será maior de 2,75 m. Os saíntes máximos de cornixas e beirados non serán maiores de 25 cm.

Miradoiros: corpos saíntes acristalados en todo o seu perímetro cunha lonxitude máxima de 1,5 m. Haberán de situarse centrados ao eixe do oco da planta inferior.

- Ocos e carpintería exterior: de proporcións similares ás tradicionais a base de rectángulos verticais. Realizados con carpintería de madeira, pintada ou vernizada. Admítense outros materiais sempre que estean lacados nas cores tradicionais.

- Paramentos exteriores enfuscados e pintados nas cores tradicionais, incluíndo ou non elementos de cantería.

- Cubertas: no caso de edificacións entre medianeiras realizaranse a dúas augas con planos enteiros e cumio paralelo á aliñación. Xustificadamente, nas edificacións en esquina permitiranse outras solucións. O material de acabado de cuberta será tella curva, cobre ou zinc, prohibíndose expresamente a lousa.

- No caso de edificios catalogados ou situados en áreas de cautela as condicións das edificacións serán as reguladas no Art 68.- ademais das do presente articulo.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- No resto das edificacións, previa a solicitude de calquera tipo de licenza de obra maior, será necesario presentar reportaxe fotográfico da edificación existente en orden a valorar as obras admisibles. En concreto deberán conservarse todos os elementos da arquitectura tradicional: ocos, corredores, balcóns, galerías e cantos outros se consideren significativos. En caso de existir calquera dos elementos mencionados non poderá concederse ningún tipo de licenza de obras que destrúa ou menoscabe o valor dos mesmos.

- No caso de aumentarse unha planta seguirase a pauta da arquitectura tradicional e os voos serán exclusivamente corredores , miradoiros ou galerías coas características reflectidas neste apartado.

3.- Obras permitidas:

Permítense as obra nova, de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestruturación e ampliación, estando prohibidas as obras de derrube de edificacións tradicionais.

4.- Condicións de uso:

Autorízanse os seguintes usos:

- * Residencial: Vivendas unifamiliares e plurifamiliares.
- * Hospedaxe en todas as categorías
- * Espectáculos e ocio en todas as categorías
- * Garaxe-aparcadoiro, en categorías 1ª e 2ª.
- * Industrial en categoría 1ª.
- * Oficinas e servizos profesionais en todas as categorías.
- * Comercial en todas as categorías.
- * Equipamentos: Cultural, Docente, Asistencial, Sanitario, Administrativo e Relixioso.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Todos os usos anteriores deberán cumprir as Ordenanzas Xerais de Uso da presente normativa, así como a lexislación de rango superior que lle sexa aplicable.

5.- Prazas de aparcamento:

Segundo o Art. 34.4 da presente normativa.

Art 105.- Ordenanza 2. Casco Antigo de Redes

Corresponde ao núcleo primitivo da vila de Redes, presentando similares características en canto a tamaño de parcelario, compactación e alturas. Preténdese conservar e potenciar os aspectos ambientais de vila mariñeira, respectando a estrutura urbana. As obras preferentes serán as de conservación, restauración e rehabilitación, permitíndose reguladamente as de reforma, ampliación e obra nova.

1.- Condicións de parcelación e volume:

- Parcela e fronte mínimos edificables: serán os existentes no momento de aprobación do Plan Xeral, salvo a efectos de posibles parcelacións nas que se esixirán parcelas mínimas de 60 m² cun fronte mínimo a espazo ou vía pública (de ancho maior o igual a 6 m) de 6 m.

- Ocupación e fondos edificables:

Fondo máximo da edificación: 10 m, sen superar en ningún caso o fondo das edificacións existentes nos lindeiros laterais.

Se permitirá unha edificación auxiliar en planta baixa cuxa ocupación non superará o 20% da superficie en planta baixa da vivenda.

- Altura das edificacións. Se establece un máximo de baixo e dúas plantas.

- Aliñacións: mantéñense as existentes, salvo pequenos axustes reflectidos en planos.

- Espazos libres de uso privado:

- a) Son os espazos libres de carácter privado que se determinan nos planos de ordenación.
- b) Deberán ser accesibles, por motivos de seguridade dende a vía pública ou dende os espazos comúns da edificación.
- c) As características de deseño e calidade destes espazos serán homoxéneas cos dos espazos exteriores públicos. A estes efectos deberán ser tratados e axardinados convintemente, debendo vir expresado o seu tratamento no proxecto construtivo do edificio correspondente incluíndo o custo deste tratamento no orzamento da execución material.
- d) Para garantir a integración e coherencia de deseño entre os espazos libres privados e os públicos os cerramentos de parcela limitarán a altura da parte cega de fábrica a 1 m empregando o mesmo acabado que na edificación principal. O resto da altura ate un máximo de 2 m en total terá que ser a base de malla metálica ou outro cerramento permeable, trasdosándose con especies vexetais.
- e) Non se poderán ocupar con construcións de ningún tipo, aínda sí que con mobiliario urbano, xardinería e outros elementos ornamentais.
- f) Os elementos de ventilación, climatización, etc que sexan precisos deberán quedar integros mediante o emprego dos elementos ornamentais.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



2.- Condicións estéticas e de conservación de elementos tradicionais:

- Corpos voados. Respetaranse e manteranse, nas restauracións e ampliacións, os corredores e patines existentes cos elementos de sillería, madeira ou ferro que os caracteriza. No caso de substitución por materiais actuais, igualarase o deseño sinxelo e a coloración dos tradicionais. Os voos nas novas edificacións utilizarán como referencia de deseño os tradicionais, serán preferentemente abertos (corredores ou balcóns) ou cerrados con cristaleira (galerías tipo miradoiro), prohibíndose calquera outro tipo de voo pechado. En calquera caso non se permitirán voos nas novas edificacións ou nas plantas engadidas cando a distancia entre aliñacións sexa menor de 7 m. A dimensión do voo non será maior do 7% do ancho da rúa nese tramo e en todo caso será menor de 75 cm. Así mesmo, a altura dos voos respecto á rasante da beirarrúa será maior de 2,75 m. Os saíntes máximos de cornixas e beirados non serán maiores de 25 cm.

Miradoiros: corpos saíntes acristalados en todo o seu perímetro cunha lonxitude máxima de 1,5 m. Haberán de situarse centrados ao eixe do oco da planta inferior.

- Ocos e carpintería exterior: de proporcións similares ás tradicionais a base de rectángulos verticais. Realizados con carpintería de madeira, pintada ou vernizada. Admítense outros materiais sempre que estean lacados nas cores tradicionais.

- Paramentos exteriores enfuscados e pintados nas cores tradicionais, incluíndo ou non elementos de cantería.

- Cubertas: no caso de edificacións entre medianeiras realizaranse a dúas augas con planos enteiros e co cumio paralelo á aliñación. Xustificadamente, nas edificacións en esquina permitiranse outras solucións. O material de acabado de cuberta será tella curva, cobre ou zinc, prohibíndose expresamente a lousa.

- No caso de edificios catalogados ou situados en áreas de cautela as condicións das edificacións serán as reguladas no Art 68.- ademais das do presente articulo.

- No resto das edificacións, previa a solicitude de calquera tipo de licenza de obra maior, será necesario presentar reportaxe fotográfico da edificación existente en orden a valorar as obras admisibles. En concreto deberán conservarse todos os elementos da arquitectura tradicional: ocos, corredores, balcóns, galerías e cantos outros se consideren significativos. En caso de existir calquera dos elementos mencionados non poderá concederse ningún tipo de licenza de obras que destrúa ou menoscabe o valor dos mesmos.

- No caso de aumentarse unha planta seguirase a pauta da arquitectura tradicional e os voos serán exclusivamente corredores , miradoiros ou galerías coas características reflectidas neste apartado.

- Será obrigatoria en calquera tipo de obra aportar reportaxe fotográfico e, no seu caso, alzado conxunto do tramo de rúa onde se atope a edificación proposta.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3.- Obras permitidas:

As obras preferentes serán as de conservación, consolidación, restauración e rehabilitación, permitíndose reguladamente as de reestruturación, ampliación e obra nova, estando prohibidas as obras de derrube de edificacións tradicionais.

Todas as obras maiores terán que obter informe favorable da Dirección de Patrimonio Cultural e no caso das edificacións catalogadas se regularán polo establecido no Art. 68 da presente normativa.

4.- Condicións de uso:

Autorízanse os seguintes usos:

- * Residencial: Vivendas unifamiliares e plurifamiliares.
- * Hospedaxe en todas as categorías
- * Espectáculos e ocio en todas as categorías
- * Garaxe-aparcadoiro, en categorías 1ª e 2ª.
- * Industrial en categoría 1ª.
- * Oficinas e servizos profesionais en todas as categorías.
- * Comercial en todas as categorías.
- * Equipamentos: Cultural, Docente, Asistencial, Sanitario, Administrativo e Relixioso.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Todos os usos anteriores deberán cumprir as Ordenanzas Xerais de Uso da presente normativa, así como a lexislación de rango superior que lle sexa aplicable.

5.- Prazas de aparcamento:

Segundo o Art. 34.4 da presente normativa.

Art 106.- Ordenanza 3. Edificación en Mazá Pechada

Corresponde a ordenacións volumétricas en edificacións entre medianeiras con fronte a unha ou dúas rúas con fondos, en xeral, reducidos formando, en xeral, agrupacións en cuarteiróns.

1.- Condicións de volume:

- Parcela e fronte mínimos edificables: serán os catastrais existentes, salvo a efectos de posibles parcelacións nas que se esixirán parcelas mínimas de 100 m² con un fronte mínimo a vía pública de 8m.
- Fondo máximo edificable en plantas altas 14 m, sempre que se cumpran as condicións mínimas de patio fixadas nas normas de edificación. Ocupación en planta baixa e soto do 100% da parcela neta.

- A altura máxima das edificacións será a que aparece reflectida nos planos de ordenación.
- As aliñacións son as sinaladas en planos.

2.- Condicións de uso:

Autorízanse os seguintes usos:

- * Residencial: Vivendas unifamiliares e plurifamiliares.
- * Garaxe aparcadoiro, en categorías 1ª, 2ª e 4ª.
- * Industrial en categorías 1ª, 2ª e 4ª.
- * Terciario:
 - Oficinas e servizos profesionais en todas as categorías.
 - Comercio, en todas as categorías.
 - Hostalaría, espectáculo e ocio.
 - Hospedaxe en todas as categorías.
- * Equipamentos en todas as categorías a excepción da 8ª.

Todos os usos anteriores deberán cumprir as Ordenanzas Xerais de Uso da presente normativa así como a lexislación de rango superior que lle sexa aplicable.

3.- Prazas de aparcamento:

Segundo o Art. 34.4 da presente normativa.

Art 107.- Ordenanza 4. Edificación en Bloques Abertos

Corresponde ás zonas de edificacións extensivas con uso característico residencial, con flexibilidade en ordenación aberta, apegada ou illada.

1.- Condicións de volume:

- Parcela mínima 200 m², e fronte mínimo 10 m.
- Ocupación máxima de parcela neta sobre rasante: 60%. Os espazos libres de edificación, comúns a mesma, haberán de axardinarse ou pavimentarse adecuadamente. En plantas totalmente baixo rasante (sotos) non se limita a ocupación sempre e cando se destinen exclusivamente ao uso de garaxes e rochos.
- A edificación poderá situarse illada ou apegada. En situación illada os recuamentos mínimos a lindes laterais e posteriores serán de 1/3 altura da edificación cun mínimo de 3 m.
- Para situarse apegada os propietarios colindantes haberán de chegar a un compromiso escrito ante Notario, que deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade, no que se comprometan a edificar na mesma liña e profundidade.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

Os bloques que se formen, ben na mesma parcela ou como resultado de apego entre colindantes, deberán ter como máximo unha lonxitude de fachada de 50 m e estar totalmente rodeados de espazo libre. No caso de construírse varios bloques nunha mesma parcela, a separación entre eles deberá ser como mínimo 0,75 veces a altura do edificio máis alto.

Será obrigatoria a edificación apegada ou entre medianeiras cando xa existan medianeiras, en un ou ambos lindes, anteriores á aprobación do presente Plan, debendo ocupar a totalidade e profundidade da medianeira existente.

- As edificacións situaranse recuadas con respecto á aliñación un mínimo de 3 m, podendo formar patios abertos a fachada e/ou a parcela. Neste último caso poderán existir vivendas con luces exclusivamente a estes patios ou a fachadas laterais e posteriores sempre que neles se poida inscribir un círculo de diámetro superior a 12 m.

- Nas parcelas en esquina a dúas rúas formaranse chafráns se a edificación se sitúa na aliñación.

- Altura máxima: A que aparece reflectida nos planos de ordenación.

- Poderanse aplicar as condicións establecidas na ordenanza 6 relativa á variante de edificación conxunta, coas mesmas condicións.

2.- Condicións de uso:

Autorízanse os mesmos usos da Ordenanza 3.

3.- Prazas de aparcamento:

Segundo o Art. 34.4 da presente normativa.

Nas obras iniciadas ao amparo do planeamento xeral de 1999, anulado por sentenza xudicial, con condicións de volume adaptadas a licencias concedidas ao amparo dese PXOM, se manterán estas condicións e non quedarán en situación de fora de ordenación.

Art 108.- Ordenanza 5. Edificación en Ringleira

Recole unha actuación singular dentro do solo urbano de Ares coñecida como "As Casas Baratas", que responden a un modelo de vivendas de protección oficial de mediados do século XX. Correspóndese con agrupacións de vivendas que conforman pezas morfolóxicas autónomas.

1.- Condicións de volume:

Grao A. Corresponde á agrupación de vivendas existentes en Ares coñecidas como "As casas baratas":

- Manteranse as parcelas, frontes e alturas existentes.
- Ocupación máxima: 100%.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- Manteranse as aliñacións existentes.

Grao B. Edificación encostada en ringleira:

- Parcela mínima: 150 m².
- Fronte mínimo 8 m.
- Ocupación máxima: 80%.
- Altura máxima das edificacións: B+1.
- Fondo máximo da edificación: 14 m en planta alta e 20 m en planta baixa.
- Poderanse realizar recuamentos en fachada. Estes espazos deberán axardinarse ou pavimentarse convenientemente, situándose a liña de peche na aliñación.
- Admítense construcións auxiliares, de planta baixa, por detrás de la liña de fondo da edificación cun máximo de 30 m² que computan ocupación.

Espazos libres de uso privado:

- a) Son os espazos libres de carácter privado que se determinan nos planos de ordenación.
- b) Deberán ser accesibles, por motivos de seguridade dende a vía pública ou dende os espazos comúns da edificación.
- c) As características de deseño e calidade destes espazos serán homoxéneas cos dos espazos exteriores públicos. A estes efectos deberán ser tratados e axardinados convintemente, debendo vir expresado o seu tratamento no proxecto construtivo do edificio correspondente incluíndo o custo deste tratamento no orzamento da execución material.
- d) Para garantir a integración e coherencia de deseño entre os espazos libres provados e os públicos os cerramentos de parcela limitarán a altura da parte cega de fábrica a 1 m empregando o mesmo acabado que na edificación principal. O resto da altura ate un máximo de 2 m en total terá que ser a base de malla metálica ou outro cerramento permeable, trasdosándose con especies vexetais.
- e) Non se poderán ocupar con construcións de ningún tipo, aínda sí que con mobiliario urbano, xardinería e outros elementos ornamentais.
- f) Os elementos de ventilación, climatización, etc que sexan precisos deberán quedar integraos mediante o emprego dos elementos ornamentais.

2.- Condicións de uso:

Autorízanse os mesmos usos que na Ordenanza 6.

3.- Prazas de aparcamento:

Segundo o Art. 34.4 da presente normativa.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 109.- Ordenanza 6. Edificación Extensiva

A tipoloxía autorizada é a de edificación illada ou apegada a un dos lindes, con uso característico de vivenda.

1.- Condicións de volume:

	GRAO A	GRAO B	GRAO C	GRAO D*
Parcela mínima edificable	275 m ²	500 m ²	700 m ²	275 m ²
Ocupación máxima	60 %	40 %	30 %	50 %
Fronte mínimo	8 m	10 m	12 m	14 m
Edificabilidade máxima	0,60 m ² /m ²	0,40 m ² /m ²	0,30 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²
Recuamento a lindeiros da edificación principal	0 ó ≥3	0 ó ≥3	≥3	0 ó ≥3
Recuamento a aliñación (en edificación nova)	-	3 ou 6 (**)	3 ou 6 (**)	-

- Altura máxima das edificacións: B+1.

- (*) O grao D da ordenanza 6 provén do Plan Parcial de "Graxares", aprobado definitivamente o 4 de maio de 2001

- (**) As novas edificacións recuaranse polo menos 3 m da liña de aliñación, que neste caso coincide coa de peche, se dan fronte a vías municipais, e 6 m cando dean fronte a vías dependentes de outros organismos ou do sistema xeral.

- Os recuamentos a lindeiros serán de 3 m. Nos graos A e B admitirase a edificación apegada a un dos lindes laterais; para elo deberase chegar a un compromiso escrito co contiguo ante Notario, que deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade, de forma que non se produza a aparición de medianeiras vistas. Será obrigatoria a edificación apegada en caso de existir medianeiras xa edificadas nun ou ambos lindes. No grao D admitirase a edificación en fieira, apegada a ámbolos dous lados dos lindes laterais.

- Como norma xeral non se autoriza a creación de medianeiras vistas aínda que, se xa existe edificación apegada lateralmente haberán de cubrirse as medianeiras coas novas edificacións coa mesma profundidade e altura que a edificación existente, e non poderán crearse novas medianeiras se na parcela lindante a edificación está recuada.

- Edificacións auxiliares. Permítense, en todos os graos, sen computar edificabilidade pero si ocupación, a construción de alpendres, garaxes e outras edificacións auxiliares, cunha altura máxima de 3,50 m e cunha superficie máxima de 30 m², estas edificacións poderán apegarse a lindeiros sempre que exista autorización ante o concello do lindante.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



2.- Condicións de uso:

Autorízanse os seguintes usos:

- * Residencial: Vivendas unifamiliares.
- * Garaxe-aparcadoiro, en categorías 1ª, 2ª e 4ª.
- * Industrial en categorías 1ª, 2ª, e 4ª.
- * Terciario:
 - Oficinas e servizos profesionais en todas as categorías.
 - Comercio, en todas as categorías.
 - Hostalaría, espectáculo e ocio.
 - Hospedaxe en todas as categorías.
 - Campamentos de turismo.
- * Equipamentos en todas as categorías a excepción da 8ª.

Todos os usos anteriores deberán cumprir as Ordenanzas Xerais de Uso da presente normativa así como a lexislación de rango superior que lle sexa aplicable.

Será obrigatorio nas novas edificacións a previsión dunha praza de aparcadoiro por vivenda e por cada 100 m² de outros usos, que se situará no interior da parcela.

3.- Variante de edificación conxunta:

Mediante Estudos de Detalle poderán ordenarse parcelas de superficie suficiente plantexando conxuntos de non máis de 10 vivendas cun único acceso rodado dende a vía pública común a todas as vivendas, cun ancho mínimo de 8 metros, que será de carácter privado.

As parcelas resultantes haberán de cumprir as condicións de volume que correspondan en función de estar situada en grao A, B, C ou D.

4.- Prazas de aparcamento:

Segundo o Art. 34.4 da presente normativa.

5.- Plan de Ordenación do Litoral:

No entorno ao oeste da AC-123, no acceso ao núcleo urbano de Ares, os terreos de solo urbano con ordenanza 6B e 6C afectados polo ámbito do corredor ecolóxico da Xunqueira (sinalado nos planos 4.2 de Ordenación do solo urbano e 7.4 de Coherencia co Plan de Ordenación do Litoral) estarán ao disposto no artigo 38 da normativa do POL, polo que se preservarán estes ámbitos da implantación de novas instalacións e edificacións.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 110.- Ordenanza 7. Edificación con uso Turístico-Hoteleiro

Tipoloxía edificatoria en bloque illado.

1.- Condicións da edificación:

- Parcela mínima: a existente.
- Fronte mínimo: o existente.
- Edificabilidade máxima: 0,8 m²/m².
- Ocupación máxima de parcela: 50%.
- O espazo libre de parcela haberá de axardinarse ou pavimentarse convenientemente, garantindo a súa integración no contorno.
- Altura máxima das edificacións: B+1.
- Recuados mínimos laterais e posteriores: 3 m.
- A ordenación volumétrica prestará especial atención ás condicións de integración paisaxística de instalacións e edificios, asegurando a integración ambiental das mesmas tanto no referente á configuración como aos materiais. Deberán ter todos os seus parámetros exteriores e cubertas terminadas, empregando formas, materiais e cores que favorezan unha mellor integración paisaxística, sen que iso supoña a renuncia a linguaxe arquitectónica algún.

2.- Condicións de uso:

- * Terciario:
 - Hostalaría, espectáculo e ocio.
 - Hospedaxe en todas as categorías.
- * Equipamentos: Cultural, docente, administrativo e asistencial.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



3.- Prazas de aparcamento:

Segundo o Art. 35 da presente normativa.

Art 111.- Ordenanza 8. Equipamentos

Correspóndense cos equipamentos existentes e os que no futuro sexan obxecto de cesión no desenrolo do PXOM.

1.- Condicións de volume:

- Ocupación máxima de parcela: segundo a ordenanza ou ordenanzas da zona na que se sitúan.
- Edificabilidade máxima: segundo a ordenanza ou ordenanzas da zona na que se sitúan.
- Altura máxima: segundo a ordenanza ou ordenanzas da zona na que se sitúan.
- Tipoloxía edificatoria: segundo a ordenanza ou ordenanzas da zona na que se sitúan.
- Por razóns debidamente justificadas poderanse variar os parámetros da ordenanza correspondente.
- Nos equipamentos públicos existentes con maiores alturas ou ocupacións se manterán estas e non quedarán en situación de fora de ordenación.
- Se fai constar a existencia de zonas de seguridade militar das propiedades do Ministerio de Defensa.
- Son de aplicación o resto de condicións do Art. 44 do presente Plan.

Art 112.- Ordenanza 9. Zonas Verdes e Espazos Libres

Comprende os espazos libres e zonas verdes de dominio e uso público existentes e os que no futuro sexan obxecto de cesión no desenvolvemento do PXOM.

O seu réxime urbanístico regúlase polas condicións establecidas nos Art 45.- 39 e 45 da presente normativa.

8.3.- NORMAS REGULADORAS DE ÁREAS PENDENTES DE DESENVOLVEMENTO EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Art 113.- Solo Urbano Non Consolidado

- 1.- **Xeneralidades:** Son aquelas zonas de Solo Urbano onde é necesario realizar actuacións de execución integral.
- 2.- Os propietarios dos polígonos delimitados estarán nas **condicións** establecidas no Art 103.- , B da presente normativa.
- 3.- O **desenvolvemento de ditos polígonos** realizarase mediante a formulación de Plans Especiais de Reforma Interior segundo o regulado no Art. 72 da LSG, por carecer de ordenación pormenorizada.
- 4.- **Condicións dos polígonos:** Na presente normativa establécense as distintas condicións urbanísticas e de xestión para o seus desenvolvementos, indicando as ordenanzas de aplicación e os terreos de cesión destinados a dotacións e vias públicas.
- 5.- **Sistema de xestión:** Establécense os sistemas de actuación indirectos.
- 6.- O **aproveitamento urbanístico da propiedade**, de acordo co Art. 22b da LSG, será o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.
- 7.- As **superficies** que aparecen na ficha do polígono son aproximadas e indicativas, podéndose concretar posteriormente como resultado dunha medición máis precisa sobre o terreo.
- 8.- Na ficha considérase fixo o valor da **edificabilidade máxima** (expresada en m²/m²), sendo o resto de parámetros de índices e superficies indicativos. O seu valor final virá determinado pola delimitación exacta dos límites da área de reparto e pola aplicación de ditos valores de edificabilidade residencial e lucrativa máximas.
- 9.- Cada polígono constitúe unha **área de reparto**.
- 10.- Tomarase como referencia para aplicar coeficientes de ponderación entre diferentes tipoloxías edificatorias os establecidos polo Centro de Xestión Catastral nas Normas Técnicas de Valoración e cadro Marco de Valores do Solo e das Construcións para determinar o valor catastral dos bens de natureza urbana: Real Decreto 1020/1993, de 25 de xuño, B.O.E. de 22 de Xullo de 1993.
11. - Inclúese unha ficha de cada polígono no Anexo III da presente normativa.
12. - Indícase, de modo orientativo, o trazado dalgunhas rúas que poderán reaxustarse no desenvolvemento dos Plans Especiais, salvo cando teñan continuidade con outros polígonos ou con Solo Urbanizable; neste caso os puntos de encontro serán fixos, cos mínimos reaxustes derivados dun estudio pormenorizado.
13. - Os novos tendidos de electricidade e telefonía deberán ser soterrados.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO IX

NORMAS REGULADORAS DO DESENVOLVEMENTO DE PLANEAMENTO ESPECIAL

Art 114.- Plans Especiais

Os Plans Especiais enténdense como os instrumentos de desenvolvemento das previsións contidas no Plan coas finalidades, contido e determinacións establecidas nos Art. 70 a 75 da LSG.

En concreto, poderán formularse Plans Especiais coas finalidades e dos tipos seguintes:

- De protección.
- De reforma interior.
- De infraestruturas e dotacións.

Art 115.- Plan Especial Fachada Marítima de Ares (PE-1)

A área delimitada (19.071 m²) constitúe a fachada marítima do núcleo urbano de Ares, incluíndo en todo caso a totalidade das parcelas que están afectadas pola servidume de protección derivada da Lei de Costas.

En virtude da Disposición Transitoria 3ª. Apartado 3 da lei 22/88 de Costas, o sinalamento ou reaxuste de aliñacións e rasantes e a ordenación dos volumes no ámbito delimitado deberase realizar mediante a redacción dun Plan Especial. Deberá xustificarse a delimitación dos tramos da fachada marítima de acordo coas súas características físicas, volumétricas, morfolóxicas e tipolóxicas, que se remitirán á redacción dos citados Plans Especiais, que conterán a xustificación expresa do cumprimento de todos e cada un dos requisitos establecidos na citada Disposición Transitoria 3ª.3 da Lei de Costas.

O Plan Especial deberá remitirse á Dirección General de Sostenibilidade de la Costa y del Mar, Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, a través da Demarcación de Costas en Galicia, para a emisión do informe que dispoñen os artigos 112.a) e 117 da Lei de Costas.

No ámbito deste Plan Especial, polo seu risco de inundación, prohibese a construción de sotos e semisotos, eximíndose do cumprimento do número mínimo de prazas de garaxe establecidas no Art. 34.4 da presente normativa.

As ordenanzas de aplicación reflíctense nos planos de ordenación.

En tanto non se desenvolva o PE, se permitirán obras de conservación e mantemento previo informe en materia de costas.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 116.- Plan Especial Fachada Marítima de Redes (PE-2)

A área delimitada (8.048 m²) constitúe a fachada marítima do núcleo urbano de Redes, incluíndo en todo caso a totalidade das parcelas que están afectadas pola servidume de protección derivada da Lei de Costas.

En virtude da Disposición Transitoria 3^a. Apartado 3 da lei 22/88 de Costas, o sinalamento ou reaxuste de aliñacións e rasantes e a ordenación dos volumes no ámbito delimitado deberase realizar mediante a redacción dun Plan Especial. Deberá xustificarse a delimitación dos tramos da fachada marítima de acordo coas súas características físicas, volumétricas, morfolóxicas e tipolóxicas, que se remitirán á redacción dos citados Plans Especiais, que conterán a xustificación expresa do cumprimento de todos e cada un dos requisitos establecidos na citada Disposición Transitoria 3^a.3 da Lei de Costas.

O Plan Especial deberá remitirse á Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, a través da Demarcación de Costas en Galicia, para a emisión do informe que dispoñen os artigos 112.a) e 117 da Lei de Costas.

As ordenanzas de aplicación reflíctense nos planos de ordenación.

En tanto non se desenvolva o PE, se permitirán obras de conservación e mantemento previo informe en materia de costas.

Art 117.- Plan Especial de infraestruturas e dotacións en Chanteiro (PE-3)

Este Plan Especial abarca o ámbito considerado área de recualificación do POL (500.611 m²), que se desenvolve no documento III (memoria xustificativa) deste Plan. Atópase na zona entre o núcleo rural de Chanteiro e a praia de Chanteiro. Trátase dun espazo actualmente desordenado e en estado de degradación. O sistema de xestión que desenvolverá este Plan Especial é a expropiación.

Desde o POL establécense os principios xerais comúns (Art. 33 da normativa) e específicos para estas áreas de recualificación (Art. 44) e recóllese a regulación de carácter xeral (Art. 60 e 61) e específica (Art. 71) respecto dos desenvolvementos urbanísticos. Igualmente dende o PXOM recóllese as propostas ou actuacións necesarias e criterios de ordenación para esta área, tal coma se explica no apartado 4.5. da memoria xustificativa, ao igual que na normativa deste Plan, no Art. 66, 3.

Por localizarse parte dos terreos propostos en zona de dominio público marítimo-terrestre e zona de servidume de costas, deberá estar ao disposto nos Títulos III e II da Lei de Costas e en todo caso dito Plan Especial deberá remitirse á Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, a través da Demarcación de Costas en Galicia, para a emisión do informe que dispoñen os artigos 112.a) e 117 da Lei de Costas.

Na súa **zona costeira** se localizan un bar e as instalacións auxiliares dunha zona de acampada, así como algún peche de parcelas privadas, que fan difícil o acceso público á praia e á costa e que se verán afectados

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

pola actuación. No extremo sur da praia e ao norte da mesma existen dous pequenos regatos que desembocan na enseada e que na actualidade están canalizados na súa desembocadura.

Este PE propónse, en parte, como resposta á existencia dun proxecto da Dirección Xeral de Costas, a través da Demarcación de Costas de Galicia, para a recuperación do bordo litoral da praia de Chanteiro. O Plan Xeral recolle este proxecto na súa ordenación, encamiñada á mellora da articulación do espazo público e da accesibilidade á costa, así como á eliminación de usos non desexables.

O PE ten como finalidade a localización de zonas de ocio e recreo, aparcamentos e sendas peonís na franxa costeira da enseada de Chanteiro, dende o extremo sur da praia de Chanteiro, bordeando a enseada ata a praia pequena, así como no acceso á ermida.

Na **zona entre a fronte costeira e o núcleo de Chanteiro**, trátase de mellorar as condicións dun desenvolvemento de vivendas unifamiliares existentes situado nun ámbito delicado, recoñecido no Plan de Ordenación do Litoral coma área de recualificación, por tratarse dunha nova agrupación de carácter residencial, desvinculada do núcleo fundacional e desconforme co modelo territorial proposto dende o POL. O obxectivo será mellorar a imaxe urbana tanto no que se refire ás súas características ambientais como ás relativas á harmonía e calidade da paisaxe.

Liñas de actuación:

- Mellorar tanto no que se refire ás súas características ambientais como ás relativas á harmonía e calidade da paisaxe.
- Execución de dotacións, a súa conexión co viario existente e a súa integración no entorno.
- Recuperación da Servidume de Tránsito do Dominio Público Marítimo Terrestre mediante a demolición das edificacións e construcións que imposibilitan na actualidade o paso, así como a creación de itinerarios peonís ou a reurbanización dos existentes (SXV-03).
- Mellora da accesibilidade mediante o reacondicionamento de accesos, a formalización dun aparcamento de vehículos (SXV-04) fóra do Dominio Público e a creación dunha rampla de servizo á praia.
- Tratamento do bordo litoral dotándoo adecuadamente para o seu uso público, creando zonas estanciais e miradores, así como instalacións de salvamento, aseos e servizo de praias. Producirase ao mesmo tempo o acondicionamento e rexeneración ambiental das superficies destinadas a zona verde e de estancia (SXZV-03, SXZV-04, SXZV-05, SXZV-06 e SXZV-09).
- Restauración ambiental, realizando podas de saneamento dos arbustos e árbores a manter, plantando especies autóctonas no aparcamento, zonas de estancia e paseo de bordo. Prevese así mesmo a apertura da canle dos dous regatos que desembocan na enseada.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

- Tratamento do entorno da ermida de Chanteiro co acondicionamento dos seus accesos e do seu entorno como zona verde, onde se celebra o Voto de Chanteiro (SXZV-07 e SXZV-08).
- Aumentar a permeabilidade nos peches das parcelas.
- Mellorar a calidade dos viais de acceso á praia e os espazos públicos existentes. En especial acondicionar como espazo central de acollida o sistema xeral SXZV-06.
- Soterrar, no posible, o tendido das liñas eléctricas e de telefonía e mellorar as infraestruturas de abastecemento e saneamento.
- Igualar, no posible, os distintos pavimentos existentes na zona e dotar de mobiliario urbano ao espazo público.

Art 118.- Plan Especial do Castro de Lubre (PE-4)

A finalidade do Plan Especial de infraestruturas e dotacións (45.559 m²) é a consecución dun sistema xeral de zona verde (SXZV-11) nun área que combina zonas de interese ambiental coa presenza do xacemento arqueolóxico o Castro GA-15004005. O sistema de xestión que desenvolverá este Plan Especial é a expropiación.

Para o seu acondicionamento como zona verde deberase configurar o ámbito como un parque permitindo a aproximación ao patrimonio cultural, con materiais acordes coa súa clasificación como solo rústico:

- Acondicionamento das sendas peonís existentes abrindo só aquelas que se necesiten para a continuación do paseo.
- Sinalización e carteis explicativos das zonas arqueolóxicas e medidas de protección.
- Sinalización adecuada dos usos e actividades permitidas e prohibidas para así preservar estes elementos.
- O mobiliario que se coloque dentro das áreas acondicionadas para el deberá colocarse lonxe dos elementos con valores culturais e ambientais e deberá estar integro coa paisaxe.
- Vexetación acorde co entorno.

Deberase realizar un estudio exhaustivo do área arqueolóxica baixo a dirección directa da consellería de Cultura coas actuacións que se consideren pertinentes para a súa posta en valor.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 119.- Plan Especial A Xunqueira (PE-5)

A finalidade do Plan Especial de infraestruturas e dotacións (239.443 m²) é a consecución dun Sistema Xeral de Zona Verde (SXZV-12) respectando e poñendo en valor esta zona tan singular e característica do concello. O sistema de xestión que desenvolverá este Plan Especial é a expropiación.

Para o seu acondicionamento como zona verde de marcado carácter natural deberase configurar o ámbito como un paseo-parque integrado na zona de espazo natural na que se atopa, con materiais acordes ca súa clasificación como Solo Rústico Especialmente Protexido, tendo en conta, ademais das condicións xerais indicadas no Art 45.- 5 da presente normativa, as seguintes:

- Recuperación das zonas degradadas a causa dos recheos incontrolados.
- Acondicionamento das sendas peonís existentes e creación de pasarelas elevadas en madeira ou similar.
- Mantemento da vexetación autóctona.
- Sinalización e carteis explicativos da vexetación e medidas de protección.
- Sinalización e carteis explicativos sobre a fauna e medidas de protección.
- Zonas delimitadas ao carón das estradas con mobiliario tipo mesas e bancos.
- Zonas de xogos infantís situadas ao carón das estradas perimetrais ao ámbito.
- Zonas de aparcamento.
- O humidal da Xunqueira forma parte da área de distribución potencial da subespecie lusitánica da escribenta das canaveiras, incluída no Catálogo galego de especies ameazadas na categoría en perigo de extinción, e polo tanto deberanse avaliar os efectos do Plan especial A Xunqueira (PE-5) sobre o seu hábitat e a posible recuperación da poboación (artigo 9.b do Decreto 75/2013 do 10 de maio).

Art 120.- Plan Especial dotacional en Pedrós (PE-6)

A finalidade destes sistemas xerais (SXEQ-23 e SXEQ-25) é a de ampliar o complexo deportivo existente cun equipamento con uso principalmente deportivo, aínda que podería coexistir con outros compatibles, e outro sen uso definido. O seu desenrolo farase a través dun Plan Especial (Plan Especial de infraestruturas e dotacións en Pedrós. PE-6). O sistema de xestión que desenvolverá este Plan Especial é a expropiación.

Este ámbito atópase inmediato á zona de A Xunqueira, que é a súa conexión peonil co núcleo de Ares.

Normativa:

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



DOCUMENTO V
NORMATIVA URBANÍSTICA

1. No ámbito definido, clasificado como solo rústico, desenvolverase o Plan Especial de referencia, coas determinacións establecidas no artigo 73 da Lei 2/2016 do solo de Galicia.
2. O Plan terá por obxecto o desenvolvemento da área con destino a parque deportivo, a partir da valoración das compoñentes territoriais e ambientais do ámbito.

A concepción do Parque será tal que garanta a inserción das instalacións e edificacións nunha grande área con alta presenza do tratamento vexetal.

3. O Plan Especial incluírá o estudo das conexións exteriores, establecendo as propostas de acceso rodado e peonil en función das necesidades dos usos previstos e a intensidade. A tal efecto prevese o acceso principal ao ámbito a través do viario de carácter local que une a avenida do Mazote coa AC-122.
4. O Plan Especial regulará pormenorizadamente as instalacións deportivas e as edificacións complementarias. A ocupación máxima de todas as instalacións deportivas e edificacións complementarias será do 50%. Para as edificacións complementarias a ocupación máxima non superará o 5% da área. A ordenación volumétrica prestará especial atención ás condicións de integración paisaxística de instalacións e edificios dentro do requirimento dos seus programas, regulando a altura máxima e a disposición de volumes.
5. Organizaranse os aparcadoiros segundo o tipo de actividades que se desenvolvan nas diferentes zonas. Acondicionaranse accesos, sendas e percorridos peonís.
6. Serán medidas priorizadas o mantemento das condicións naturais da canle que discorre polo ámbito e a rexeneración de especies autóctonas así como a potenciación das caducifolias, deseñando aquelas actuacións correctoras e de minimización dos impactos onde sexa necesario.

Art 121.- Plan Especial da área recreativa de Redes (PE-7)

A finalidade do Plan Especial de infraestruturas e dotacións é a consecución dun sistema xeral de zona verde, SXZV-17 (Zona verde en Redes, de 9.695 m²). Funcionará como gran zona verde central para o núcleo urbano ao norte do casco histórico, sobre a praia. O sistema de xestión que desenvolverá este Plan Especial é a expropiación.

Para o seu acondicionamento como zona verde deberase configurar o ámbito como un parque urbano reforestando de vexetación autóctona; implantación de mobiliario urbano, xogos infantís, sendas peonís, etc.

- Acondicionamento de sendas peonís para a conexión co solo urbano e a praia.
- Vexetación acorde co entorno.
- Respetar a topografía existente limitando o movemento de terras.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



- Sinalización adecuada dos usos e actividades permitidas e prohibidas.
- Será necesario realizar un estudo de impacto paisaxístico da actuación.
- O aparcamento deseñárase cunha configuración e materiais acordes co entorno que permitan unha máxima integración paisaxística.

Art 122.- Plan Especial do Campo da Festa (PE-8)

A finalidade do Plan Especial de infraestruturas e dotacións é a consecución dun sistema xeral de equipamento, SXEQ-26 (Campo da Festa, de 24.834 m²). O sistema de xestión que desenvolverá este Plan Especial é a expropiación.

Situado ao sur do campo de fútbol de Ares, funcionará como campo da festa e aparcamento para o núcleo urbano.

Coidará a súa integración paisaxística e situará a zona de aparcamento nas áreas libres de vexetación existentes.

Art 123.- Plan Especial Punta da Pena (PE-9)

A finalidade do Plan Especial de infraestruturas e dotacións é a consecución dun sistema xeral de zona verde, SXZV-20 (Zona verde Punta da Pena, de 10.899 m²). O sistema de xestión que desenvolverá este Plan Especial é a expropiación.

O obxectivo deste sistema xeral (SXZV-20) é o de garantir a servidume de acceso ao mar (artigo 28 da Lei de Costas e 53 do Regulamento Xeral de Costas) na zona de Punta da Pena.

Facilitará a conexión entre as praias de Ares e Seselle mediante unha senda peonil, se creará un mirador e axardiñará o resto do espazo. Se procurará o acceso ao mar e as pequenas calas existentes, na medida do posible, mediante escaleiras de madeira.

Por localizarse parte dos terreos propostos en zona de dominio público marítimo-terrestre e zona de servidume de costas, deberá estar ao disposto nos Títulos III e II da Lei de Costas e en todo caso dito Plan Especial deberá remitirse á Dirección General de Sostenibilidade de la Costa y del Mar, Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, a través da Demarcación de Costas en Galicia, para a emisión do informe que dispoñen os artigos 112.a) e 117 da Lei de Costas.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

CAPÍTULO IX

En Ares, a 9 de setembro de 2020



SITUACIÓNS DE FORA DE ORDENACIÓN

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Art 124.- Definición e aplicación

1. Segundo o artigo 90.1 da Lei do Solo de Galicia, 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, construcións e instalacións poderá manterse o uso preexistente, en todo caso, mesmo de se tratar de usos non permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística vixente, e só poderán realizarse neles obras de conservación e as necesarias para o mantemento de dito uso preexistente.

O disposto no parágrafo anterior enténdese sen prexuízo da posibilidade de cambio de uso para calquera dos usos permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística que resulte de aplicación, sen máis obras que as mínimas e imprescindibles.

En ambos casos, os propietarios deberán renunciar o incremento do valor expropiatorio, sen que tal renuncia afecte as obras que sexa obrigatorio realizar para manter o inmovible en adecuadas condicións de conservación, de acordo co correspondente informe de avaliación do edificio, cando este sexa obrigatorio, segundo a normativa vixente.

O mesmo réxime previsto no artigo 90.1 da LSG será de aplicación no caso dos edificios, construcións e instalacións existentes en solo urbano non consolidado, en áreas de solo de núcleo rural nas cales se prevexan actuacións de carácter integral, no solo urbanizable e nos terreos afectados por sistemas xerais, mentres non estea aprobada definitivamente a ordenación detallada de ditos ámbitos.

2. Segundo o artigo 90.2 da Lei do Solo de Galicia, o planeamento urbanístico determinará o réxime a que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, máis que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado no número anterior, e poderán realizarse, como mínimo, as obras sinaladas no número anterior.

Nas edificacións, construcións e instalacións en solo rústico que se encontren na situación descrita no parágrafo anterior, poderá manterse o uso preexistente, aínda que se tratase de usos non axustados á normativa vixente. Tamén se admitirán os cambios de uso, sempre que se trate dun uso permitido nesta clase de solo, admitíndose as obras que se axusten ao réxime xurídico do solo rústico previsto na LSG e nas súas

disposicións regulamentarias de desenvolvemento, sen que en ningún caso, poida agravarse a situación de incompatibilidade da edificación, construción ou instalacións respecto da situación inicial.

Nas edificacións, construcións e instalacións preexistentes á aprobación definitiva do planeamento que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado na normativa urbanística vixente, poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, así como as obras e cambios de uso que se axusten á ordenanza que resulte de aplicación. En ningún caso, poderá agravarse a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial.

3. Segundo o artigo 153 da LSG, no que se regulan o réxime das obras rematadas sen título habilitante, de estaren rematadas as obras sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, ou incumprindo das condicións sinaladas nelas, a persoa titular da alcaldía, dentro do prazo de seis anos, constados desde a total terminación das obras, incoará expediente de reposición da legalidade, procedendo segundo do disposto no artigo anterior. Tomarase como data da terminación das obras a que resulte da súa efectiva comprobación pola administración actuante, sen prexuízo da súa acreditación por calquera outro medio de proba válido en dereito.

Transcorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, quedarán suxeitas ao réxime previsto no artigo 90 da LSG.

A Coruña, Xullo de 2020

O DIRECTOR DO EQUIPO

D. Ángel Delgado Cid
Colexiado nº 4.657

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



ANEXO I

ACCESIBILIDADE E SUPRESIÓN DE BARREIRAS

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



ACCESIBILIDADE E SUPRESIÓN DE BARREIRAS

Establécese o presente anexo en cumprimento da Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión das barreiras arquitectónicas (en adiante LASB), do Decreto 35/2000, Regulamento que desenvolve a lei anterior (RASB), o Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, de Condicións básicas de Accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos e edificacións, e a Orde VIV/561/2010, de 1 de febreiro, pola que se desenrola o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados, tal e como prevé a disposición final carta do Real Decreto 505/2007.

Así mesmo en relación á accesibilidade nos edificios é de aplicación o Real Decreto 173/2010, do 19 de febreiro, polo que se modifica o Código Técnico da Edificación, aprobado polo Real Decreto 314/2006, do 17 de marzo, nas condicións de accesibilidade e non discriminación das persoas con minusvalidez para o acceso e utilización dos edificios.

Do Art. 5 da Lei dedúcese a necesidade de diferenciar entre a urbanización, vías públicas, parques, espazos de uso público, servizos e mobiliarios urbanos, existentes á entrada en vigor da presente normativa, e a futura urbanización que se poida construír e desenvolver no futuro, en desenvolvemento do Plan Xeral.

1.- Adaptación da urbanización existente á lexislación sobre accesibilidade e supresión de barreiras:

O Art. 13 do RASB establece as pautas mediante as cales deben adaptarse as vías públicas e espazos libres de uso público.

O proceso de adaptación regularase mediante Plans Especiais de actuación nos núcleos rurais.

1.A. Adaptación Solo Urbano de Ares:

No núcleo urbano de Ares, como norma xeral, as rúas principais non presentan problemas derivados de motivos técnicos ou dificultades físicas que imposibiliten a adaptación, xa que as pendentes e os anchos de rúa soen ser suficientes.

De todas formas, nalgún caso haberá de substituírse o concepto de practicable polo de adaptado cando as condicións así o aconsellen.

O proceso de adaptación haberá de comezar por aquelas vías de maior densidade de utilización, que conectan equipamentos e servizos públicos.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



1.B. Adaptación no ámbito dos núcleos rurais:

Será preciso un estudio individualizado de cada un dos núcleos delimitados, de forma que se poñan de manifesto as necesidades reais de adaptación en función do grao de urbanización de cada un deles, a súa relación co medio físico e natural e calquera outro condicionante existente.

2.- **Adecuación do Plan Xeral aos criterios fixados na lexislación sobre accesibilidade:**

O Planeamento Xeral deberá de marcar os aspectos básicos referentes a accesibilidade de xeito que os instrumentos que os desenvolvan poidan profundizar nos mesmos e dar cumprimento ás disposicións fixadas regulamentariamente.

A Lei establece os elementos integrantes dos espazos obxecto de aplicación: itinerarios peonís e mixtos; parques, xardíns e espazos libres de uso público; aparcadoiros; elementos de urbanización e mobiliario urbano.

2.A.-Condicións de accesibilidade nos itinerarios:

Se establece no Art 52.- un cadro coas seccións tipo para as rúas de nova apertura.

As medidas contempladas no ancho de beirarrúa e pendente máxima garanten o cumprimento das condicións regulamentarias.

Os correspondentes proxectos de urbanización desenvolverán aqueles aspectos que lle son propios dando cumprimento ao regulamentado.

2.B.- Condición de accesibilidade en parques, xardíns e espazos libres:

Os espazos integrantes do sistema xeral e local de espazos libres, reunirán as condicións de superficie e topografía que fagan posible o cumprimento da lexislación de accesibilidade.

2.C.-Condición de accesibilidade dos aparcadoiros.

As zonas reservadas a aparcadoiros vinculadas maiormente a rede viaria reunirán as condicións reguladas na lexislación sobre accesibilidade.

Cumpriranse as dimensións establecidas no Art. 35 da Orde VIV561/2010, en canto a dimensións mínimas das prazas de aparcadoiro para minusválidos:

- As prazas dispostas en perpendicular e en diagonal terán unha dimensión mínima de 5,00 x 2,20 e dispoñerán dunha zona de aproximación e transferencia lateral de lonxitude igual á praza e ancho 1,50 m. que poderá ser compartido por dúas prazas adxacentes.
- As prazas dispostas en liña terán as mesmas dimensións e unha zona de transferencia e aproximación

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



posterior de ancho igual á praza e lonxitude mín. 1,50 m. acceso correspondente dende a beirarrúa.

2.D.-Características dos elementos de urbanización e mobiliario urbano.

Os proxectos de urbanización ou dotación de servizos, desenvolverán aqueles aspectos que garantan o cumprimento do código de accesibilidade.

As dimensións establecidas polo presente Plan para seccións de rúa, garanten a posibilidade de correcta situación do mobiliario urbano e dos servizos. Concretamente respectarase un paso libre de obstáculos de 1,80 m de ancho por 2,20 m de alto.

Os elementos de mobiliario urbano disporanse preferentemente aliñados xunto á banda exterior da beirarrúa e a unha distancia mínima de 0,40 m do límite entre o bordo e a calzada

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



ANEXO II

FICHAS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



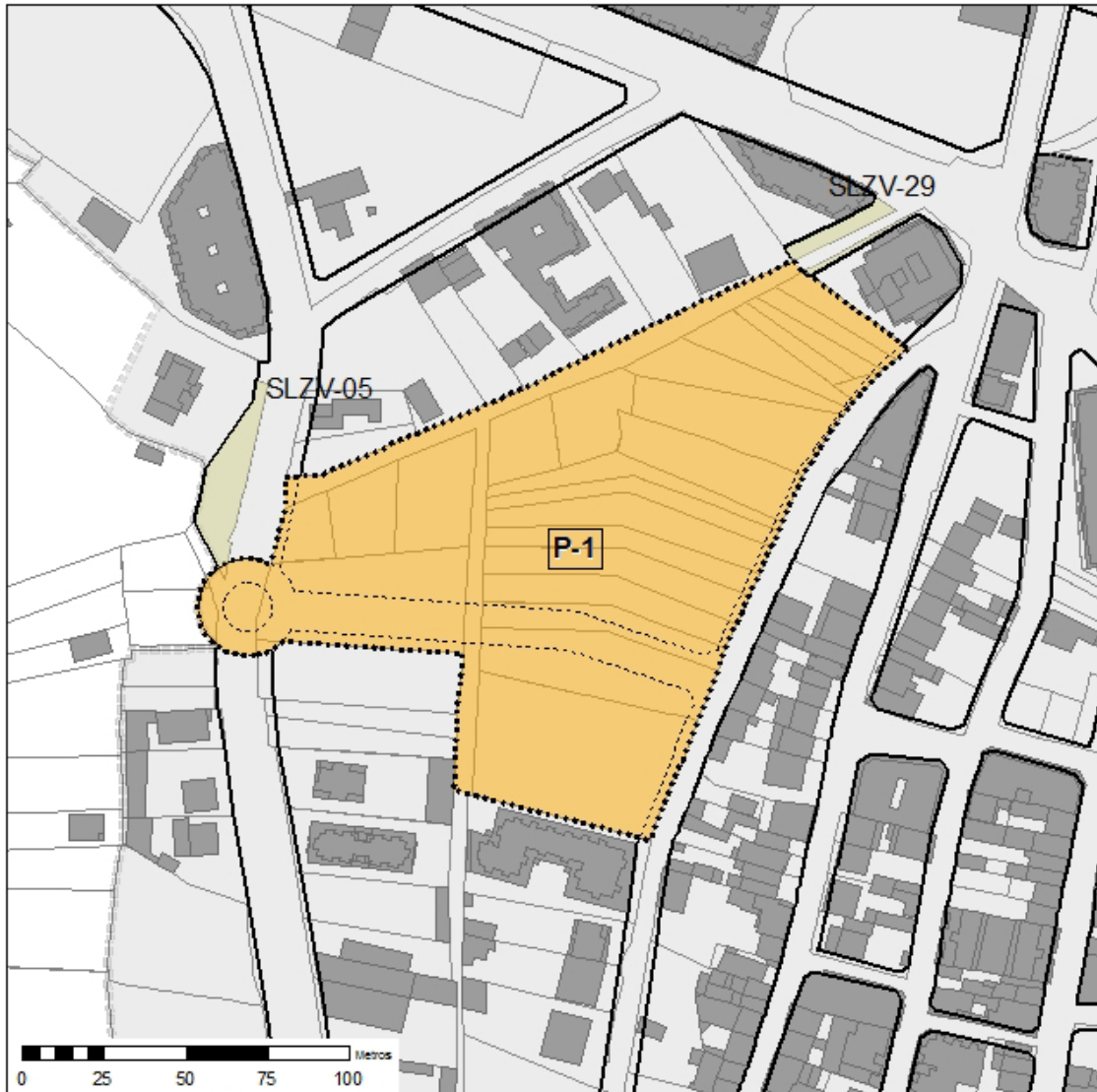
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)

SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	AREA DE REPARTO: 1	POLÍGONO: P-1	SITUACIÓN PLANOS 1:1000 4.1.
Superficie total aproximada		17.945 m ²	Superficie neta
			17.765 m ²
Superficie de viario, infraestruturas, dotacións e dominio público hidráulico:			180 m ²
CESIÓN	Sistema xeral (m ²)	Sistema local (m ²)	APROVEITAMENTO LUCRATIVO:
Rede viaria	500	Segundo PERI	Edificabilidade
Zonas verdes	15/100 m ² _e	18/100 m ² _e e como mínimo o 30% do ámbito		0,50 m^{2}/m^{2}
Equipamentos	5/100 m ² _e	10/100 m ² _e	Superficie edificable máxima
Arborado	Unha árbore por cada 100 m ² _e			8.883 m^{2}
USO CARACTERÍSTICO	TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICA		SISTEMA DE XESTIÓN
Residencial	Plurifamiliar		Compensación ou concerto
OUTRAS DETERMINACIÓNS:			
<ul style="list-style-type: none"> • O Planeamento de Desenvolvemento remitirase á Dirección Xeral de Urbanismo da Xunta de Galicia para a verificación do cumprimento das normas do Plan de Ordenación do Litoral (POL). • Se preservarán, dentro do posible, as masas de vexetación de recolonización que constan na cartografía de usos e elementos para a valoración do POL, asociándoas aos espazos libres. • Regularase segundo as condicións de protección dos recursos paisaxísticos sinaladas no artigo 65 da presente normativa e as condicións relativas ao Núcleo de Identidade Litoral (NIL) de Ares recollidas no apartado 4.4 da memoria xustificativa. • Unha porcentaxe da edificabilidade residencial estará destinada a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública en cumprimento do establecido no apartado 9 da memoria xustificativa. • En cumprimento do previsto no artigo 27 da Lei 13/2010 do comercio interior de Galicia se reservará un 5% da edificabilidade para uso comercial. • Deberán reservarse dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, unha cuarta parte deberá ser de dominio público. Independentemente desta dotación existirá un aparcamento público de 50 prazas na zona oeste do polígono con acceso desde a Av. de Mugaridos. Coidarase a súa integración paisaxística. • Ordenanza de aplicación: 4. • Altura máxima: B+3 ao norte do viario de nova creación e B+2 ao sur do mesmo. • Atópase incluído na parte oeste do polígono un sistema xeral viario (Av. de Mugaridos, incluída a rotonda), grafado en gris escuro dentro do polígono. O acceso á estrada AC-130 necesitará a obtención do informe preceptivo vinculante por parte do organismo competente en materia de estradas no procedemento de tramitación e realizarase de acordo ao establecido na normativa vixente en materia de accesos. • Viario de ancho 12 m entre a Rúa Concepción Arenal e a Avenida de Mugaridos (grafado de forma indicativa en planos, se ben o Plan Especial o poderá reaxustar mantendo o inicio e final). • As cesións de zonas verdes realizaranse preferentemente na parte do ámbito emprazado dentro dos contornos de protección dos bens catalogados ou próxima a eles. As características volumétricas e construtivas das novas edificacións deben harmonizar coas que caractericen os contornos dos bens catalogados. • A zona verde recollerá a vexetación do lugar, no posible, e a totalidade do curso de auga existente, que deberá tratarse adecuadamente segundo as directrices de Augas de Galicia, e conectará o SLZV-05 co SLZV-29, posibilitando a conexión verde entre Lubre e A Xunqueira e Pedrós a través dos espazos libres do P-1 e o SUB-R. • A elaboración do futuro instrumento de desenvolvemento conterá unha prospección arqueolóxica e un estudo hidrolóxico. 			

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)



DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)

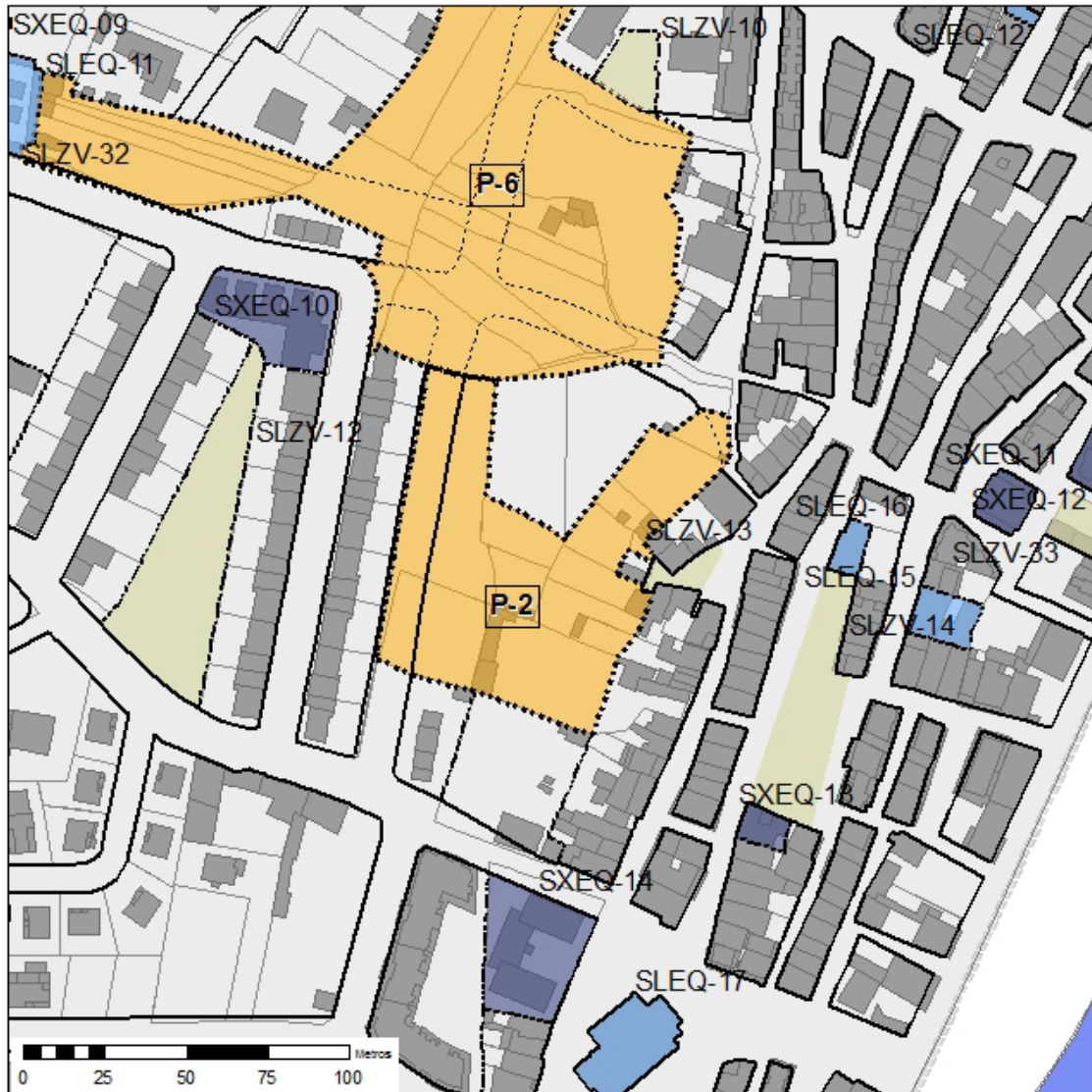
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	AREA DE REPARTO: 2	POLÍGONO: P-2	SITUACIÓN PLANOS 1:1000 4.4. + 4.6.
Superficie total aproximada		6.077 m ²	Superficie neta
			6.077 m ²
Superficie de viario, infraestruturas, dotacións e dominio público hidráulico:			
			0 m ²
CESIÓNS	Sistema xeral (m ²)	Sistema local (m ²)	APROVEITAMENTO LUCRATIVO:
Rede viaria		Segundo PERI	Edificabilidade
Zonas verdes	15/100 m ² _e	18/100 m ² _e e como mínimo o 10% do ámbito		0,50 m^{2}/m^{2}
Equipamentos	5/100 m ² _e	10 / 100 m ² _e	Superficie edificable máxima
Arborado	Unha árbore por cada 100 m ² _e			3.039 m^{2}
USO CARACTERÍSTICO	TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICA		SISTEMA DE XESTIÓN
Residencial	Plurifamiliar		Compensación ou concerto
OUTRAS DETERMINACIÓNS:			
<ul style="list-style-type: none"> • O Planeamento de Desenvolvemento remitirase á Dirección Xeral de Urbanismo da Xunta de Galicia para a verificación do cumprimento das normas do Plan de Ordenación do Litoral (POL). • Regularase segundo as condicións de protección dos recursos paisaxísticos sinaladas no artigo 65 da presente normativa e as condicións relativas ao Núcleo de Identidade Litoral (NIL) de Ares recollidas no apartado 4.4 da memoria xustificativa. • Unha porcentaxe da edificabilidade residencial estará destinada a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública en cumprimento do establecido no apartado 9 da memoria xustificativa. • Deberán reservarse dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, unha cuarta parte deberá ser de dominio público. Independentemente desta dotación existirá un aparcamento público de 40 prazas na zona oeste do polígono con acceso desde o vial principal (de 12 m de ancho, grafado de forma indicativa en planos, se ben o Plan Especial o poderá reaxustar mantendo o inicio e final), que se plantexa como novo acceso ao centro do núcleo urbano de Ares a través do SUB-R e o P-6. Coidarase a súa integración paisaxística. • As cesións de zonas verdes realizaranse preferentemente na parte do ámbito emprazado dentro dos contornos de protección dos bens catalogados ou próxima a eles. As características volumétricas e construtivas das novas edificacións deben harmonizar coas que caractericen os contornos dos bens catalogados. • Ordenanza de aplicación: 4. • Atura máxima: B+2. • Coidarase a transición entre tecidos construídos, en especial no contacto co casco antigo. • A elaboración do futuro instrumento de desenvolvemento conterà unha prospección arqueolóxica. 			

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)



DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)

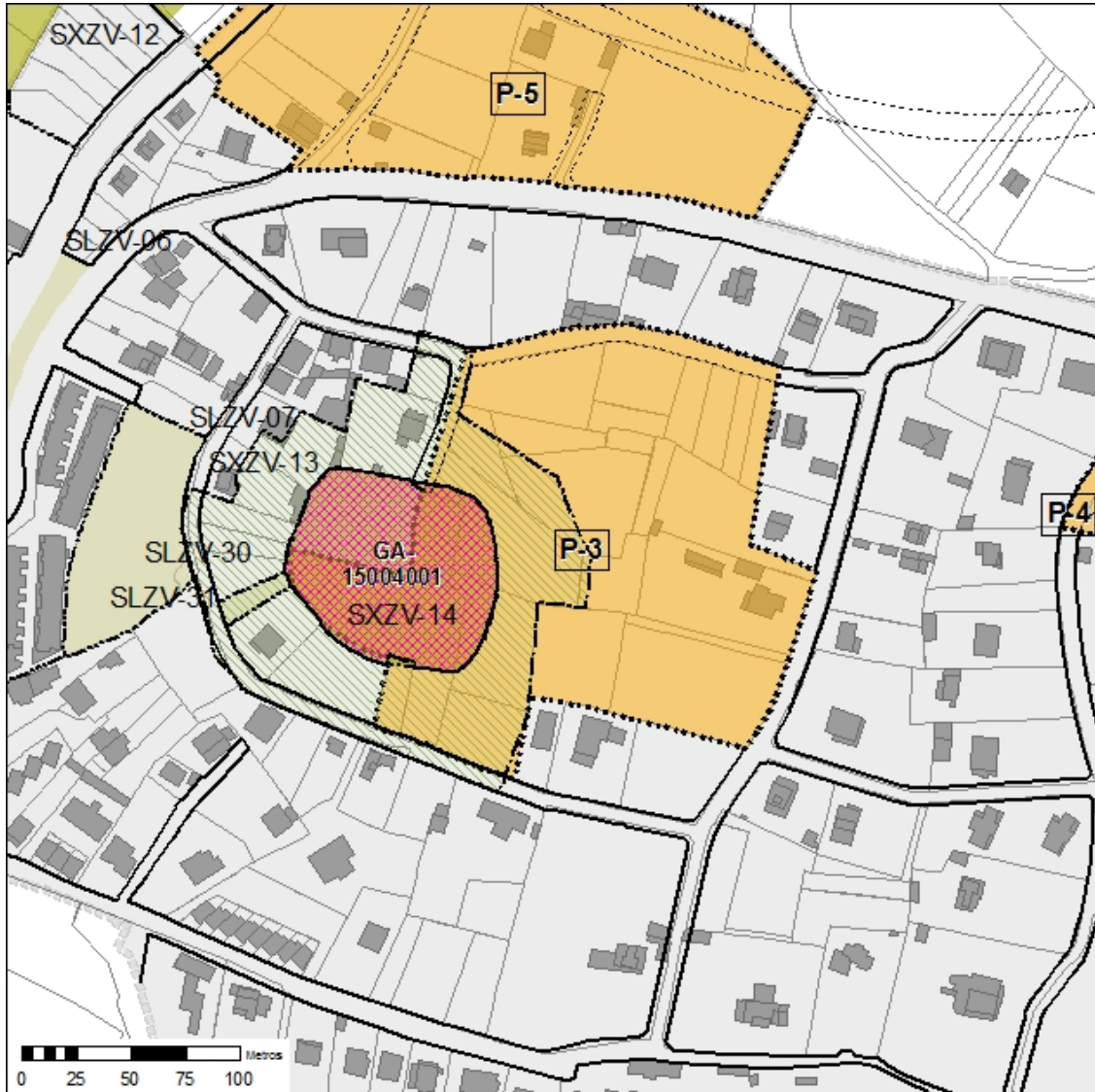
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	AREA DE REPARTO: 3	POLÍGONO: P-3	SITUACIÓN PLANOS 1:1000 4.2.	
Superficie total aproximada		31.305 m ²	Superficie neta	29.514 m ²
Superficie de viario, infraestruturas, dotacións e dominio público hidráulico:			1.791 m ²	
CESIÓN	Sistema xeral (m ²)	Sistema local (m ²)	APROVEITAMENTO LUCRATIVO:	
Rede viaria		Segundo PERI	Edificabilidade	0,30 m ² /m ²
Zonas verdes	4.887	18/100 m ² _e e como mínimo o 10% do ámbito		
Equipamentos	5/100 m ² _e	10 / 100 m ² _e	Superficie edificable máxima	8.854 m ²
Arborado	Unha árbore por cada 100 m ² _e			
USO CARACTERÍSTICO Residencial	TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICA Unifamiliar		SISTEMA DE XESTIÓN Compensación ou concerto	
<p>OUTRAS DETERMINACIÓN:</p> <ul style="list-style-type: none"> O Planeamento de Desenvolvemento remitirase á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo da Xunta de Galicia para a verificación do cumprimento das normas do Plan de Ordenación do Litoral (POL) e acadar o seu informe preceptivo. Regularase segundo as condicións de protección dos recursos paisaxísticos sinaladas no artigo 65 da presente normativa. Unha porcentaxe da edificabilidade residencial estará destinada a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública en cumprimento do establecido no apartado 9 da memoria xustificativa. Deberán reservarse dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, unha cuarta parte deberá ser de dominio público. Ordenanza de aplicación: 6B. Atura máxima: B+1. O sistema xeral incluído (SXZV-14) se sitúa na zona de protección do Castro de Ares (elemento recollido no catálogo deste PXOM). A correcta delimitación do xacemento deberá ser un paso previo imprescindible antes de establecer calquera determinación sobre este polígono. Ordenarase mediante un PERI que deberá contar con informe favorable da Dirección Xeral de Patrimonio. O P-3 atópase en parte incluído no contorno de protección do Castro de Ares (GA15004001). Se porá en valor o xacemento catalogado (SXZV-13 e 14) situando as cesións de espazos libres e equipamentos de sistema local ao seu redor, con conexión co viario existente ou previsto, favorecendo a permeabilidade e a accesibilidade ao parque. A superficie de cesión que se corresponde co xacemento estará regulada no PERI por unha ordenanza específica que teña como premisa a conservación e uso cultural e patrimonial do xacemento. As cesións de zonas verdes realizaranse preferentemente na parte do ámbito emprazado dentro dos contornos de protección dos bens catalogados ou próxima a eles. As características volumétricas e construtivas das novas edificacións deben harmonizar coas que caractericen os contornos dos bens catalogados. Os viais interiores serán de uso so para residentes e garantirán o acceso público ao xacemento. Coidarase a estética dos peches das parcelas que dean fronte ao espazo verde do castro. A elaboración do futuro instrumento de desenvolvemento conterá unha prospección arqueolóxica. 				

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)



DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)

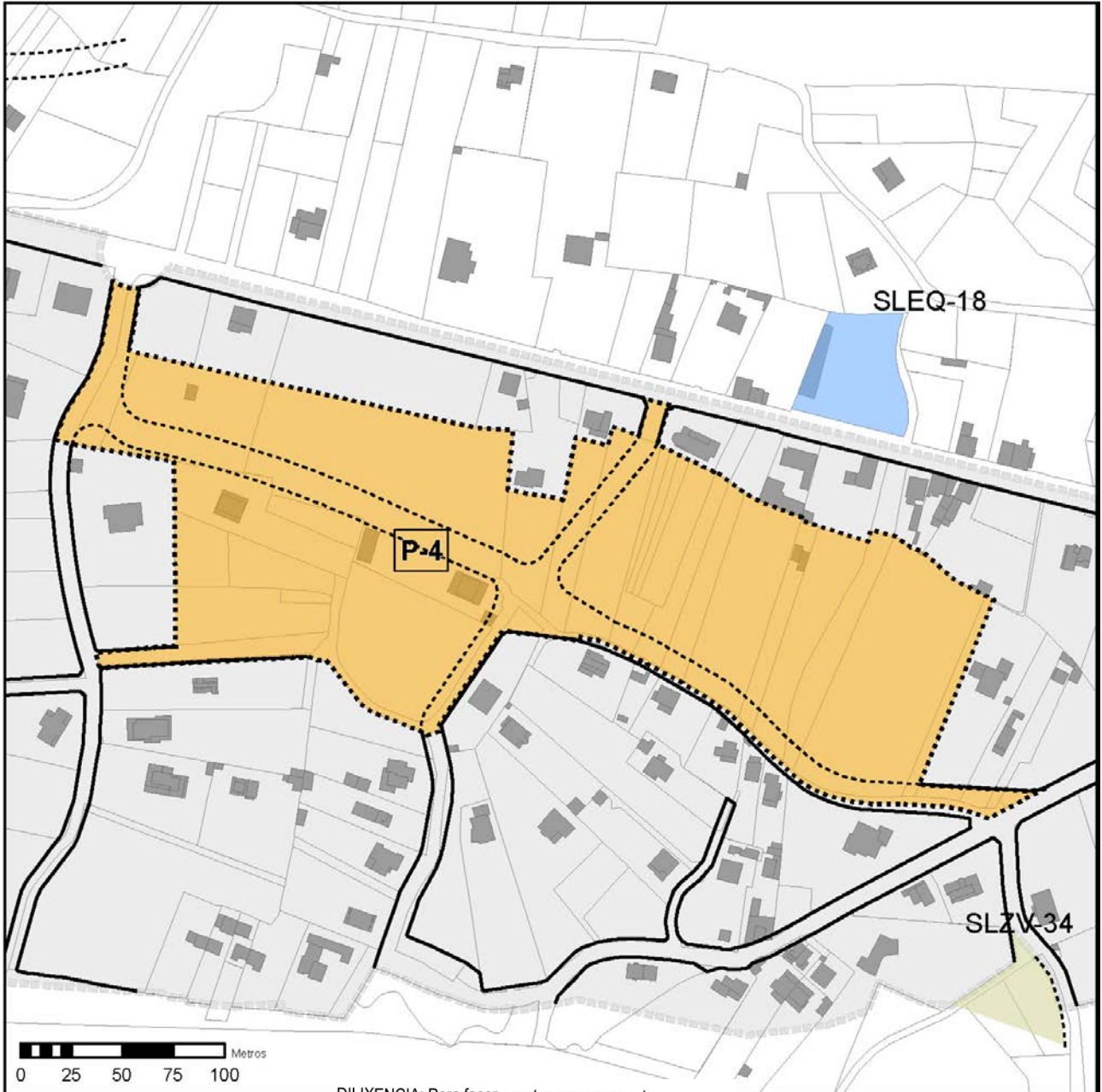
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	AREA DE REPARTO: 4	POLÍGONO: P-4	SITUACIÓN PLANOS 1:1000 4.3.	
Superficie total aproximada		50.684 m ²	Superficie neta	48.213 m ²
Superficie de viario, infraestruturas, dotacións e dominio público hidráulico:			2.471 m ²	
CESIÓN	Sistema xeral (m ²)	Sistema local (m ²)	APROVEITAMENTO LUCRATIVO:	
Rede viaria		Segundo PERI	Edificabilidade	0,30 m ² /m ²
Zonas verdes	15/100 m ² _e	18/100 m ² _e e como mínimo o 10% do ámbito		
Equipamentos	5/100 m ² _e	10 / 100 m ² _e	Superficie edificable máxima	14.464 m ²
Arborado	Unha árbore por cada 100 m ² _e			
USO CARACTERÍSTICO	TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICA		SISTEMA DE XESTIÓN	
Residencial	Unifamiliar		Compensación ou concerto	
<p>OUTRAS DETERMINACIÓNS:</p> <ul style="list-style-type: none"> O Planeamento de Desenvolvemento remitirase á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo da Xunta de Galicia para a verificación do cumprimento das normas do Plan de Ordenación do Litoral (POL) e acadar o seu informe preceptivo. Se preservarán, dentro do posible, as masas de vexetación de recolonización que constan na cartografía de usos e elementos para a valoración do POL, asociándoas aos espazos libres. Regularase segundo as condicións de protección dos recursos paisaxísticos sinaladas no artigo 65 da presente normativa. Unha porcentaxe da edificabilidade residencial estará destinada a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública en cumprimento do establecido no apartado 9 da memoria xustificativa. En cumprimento do previsto no artigo 27 da Lei 13/2010 do comercio interior de Galicia se reservará un 5% da edificabilidade para uso comercial. Deberán reservarse dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, unha cuarta parte deberá ser de dominio público. Independentemente desta dotación existirá un aparcamento público de 80 prazas na zona central do polígono, de servizo á praia e aos residentes. Coidarase a súa integración paisaxística. Ordenanza de aplicación: 6B. Atura máxima: B+1. Viais principais: norte-sur de 10 m de ancho e leste-oeste de 12 m, grafados de forma indicativa en planos, se ben o Plan Especial os poderá reaxustar mantendo o inicio e final. Levarase o tráfico da zona polos viais de nova creación, deixando os existentes para residentes. As cesións de zonas verdes realizaranse preferentemente na parte do ámbito emprazado dentro dos contornos de protección dos bens catalogados ou próxima a eles. As características volumétricas e construtivas das novas edificacións deben harmonizar coas que caractericen os contornos dos bens catalogados. Favorecerase a permeabilidade e a accesibilidade á praia concentrando as dotacións na zona central do polígono. A elaboración do futuro instrumento de desenvolvemento conterà unha prospección arqueolóxica. 				

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)



DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)

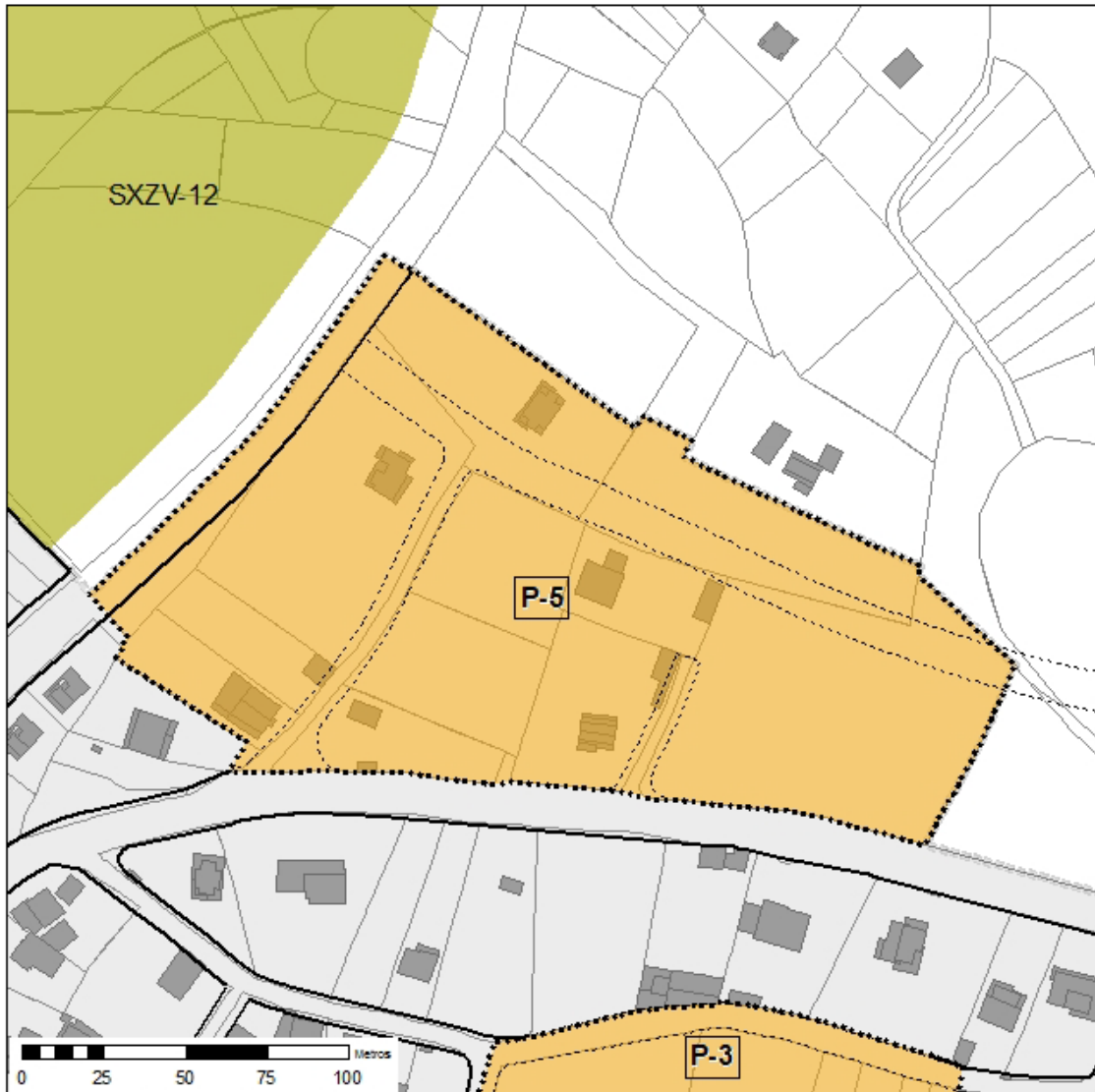
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	AREA DE REPARTO: 5	POLÍGONO: P-5	SITUACIÓN PLANOS 1:1000 4.2.	
Superficie total aproximada		28.098 m ²	Superficie neta	27.416 m ²
Superficie de viario, infraestruturas, dotacións e dominio público hidráulico:			682 m ²	
CESIÓN	Sistema xeral (m ²)	Sistema local (m ²)	APROVEITAMENTO LUCRATIVO:	
Rede viaria	749	Segundo PERI	Edificabilidade	0,30 m ² /m ²
Zonas verdes	15/100 m ² _e	18/100 m ² _e e como mínimo o 10% do ámbito		
Equipamentos	5/100 m ² _e	10 m ² por cada 100 m ² _e	Superficie edificable máxima	8.225 m ²
Arborado	Unha árbore por cada 100 m ² _e			
USO CARACTERÍSTICO	TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICA		SISTEMA DE XESTIÓN	
Residencial	Unifamiliar		Compensación ou concerto	
<p>OUTRAS DETERMINACIÓNS:</p> <ul style="list-style-type: none"> O Planeamento de Desenvolvemento remitirase á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo da Xunta de Galicia para a verificación do cumprimento das normas do Plan de Ordenación do Litoral (POL) e acadar o seu informe preceptivo. Regularase segundo as condicións de protección dos recursos paisaxísticos sinaladas no artigo 65 da presente normativa. Unha porcentaxe da edificabilidade residencial estará destinada a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública en cumprimento do establecido no apartado 9 da memoria xustificativa. Deberán reservarse dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, unha cuarta parte deberá ser de dominio público. Coidarase a súa integración paisaxística. Atópase incluído na parte oeste do polígono parte dun sistema xeral viario (AC-123). Ordenanza de aplicación: 6B. Atura máxima: B+1. Viais principais: norte-sur de 8 m de ancho e leste-oeste de 12 m, con acceso desde a AC-123, grafados de forma indicativa en planos, se ben o Plan Especial os poderá reaxustar mantendo o inicio e final. As cesións de zonas verdes realizaranse preferentemente na parte do ámbito emprazado dentro dos contornos de protección dos bens catalogados ou próxima a eles. As características volumétricas e construtivas das novas edificacións deben harmonizar coas que caractericen os contornos dos bens catalogados. A elaboración do futuro instrumento de desenvolvemento conterà unha prospección arqueolóxica. 				

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)



DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)

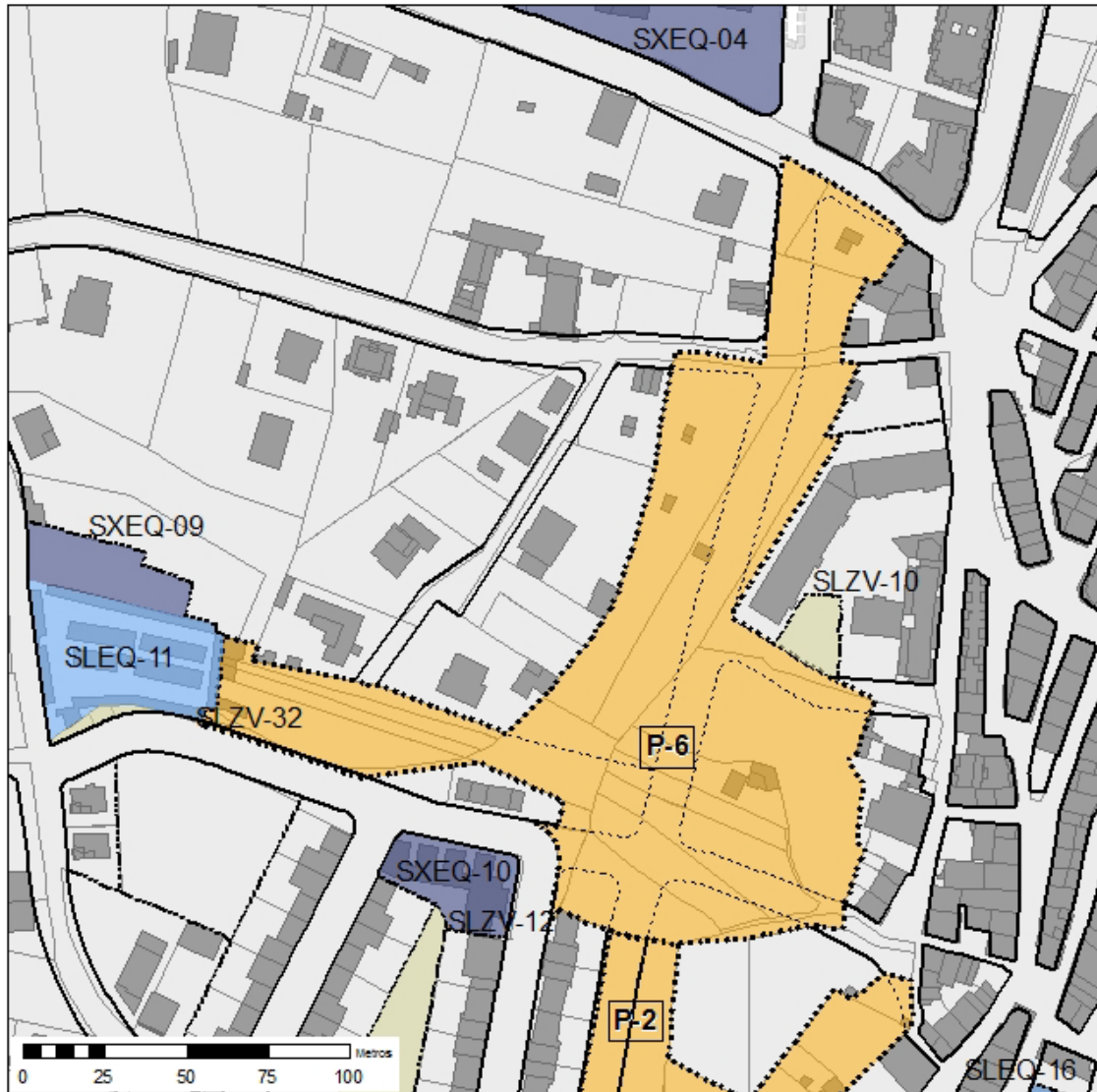
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	AREA DE REPARTO: 6	POLÍGONO: P-6	SITUACIÓN PLANOS 1:1000 4.4.
Superficie total aproximada		16.228 m ²	Superficie neta
			15.894 m ²
Superficie de viario, infraestruturas, dotacións e dominio público hidráulico:			334 m ²
CESIÓNS	Sistema xeral (m ²)	Sistema local (m ²)	APROVEITAMENTO LUCRATIVO:
Rede viaria		Segundo PERI	
Zonas verdes	15/100 m ² _e	18/100 m ² _e e como mínimo o 10% do ámbito	Edificabilidade 0,50 m ² /m ²
Equipamentos	5/100 m ² _e	10 / 100 m ² _e	
Arborado	Unha árbore por cada 100 m ² _e		Superficie edificable máxima 7.947 m ²
USO CARACTERÍSTICO	TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICA		SISTEMA DE XESTIÓN
Residencial	Plurifamiliar / Unifamiliar		Compensación ou concerto
OUTRAS DETERMINACIÓNS:			
<ul style="list-style-type: none"> • O Planeamento de Desenvolvemento remitirase á Dirección Xeral de Urbanismo da Xunta de Galicia para a verificación do cumprimento das normas do Plan de Ordenación do Litoral (POL). • Regularase segundo as condicións de protección dos recursos paisaxísticos sinaladas no artigo 65 da presente normativa e as condicións relativas ao Núcleo de Identidade Litoral (NIL) de Ares recollidas no apartado 4.4 da memoria xustificativa. • Unha porcentaxe da edificabilidade residencial estará destinada a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública en cumprimento do establecido no apartado 9 da memoria xustificativa. • Deberán reservarse dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, unha cuarta parte deberá ser de dominio público. Independentemente desta dotación existirá un aparcamento público central do núcleo urbano de 100 prazas, na zona oeste do polígono, ligado ao vial principal (de 12 m de ancho, grafado de forma indicativa en planos, se ben o Plan Especial o poderá reaxustar mantendo o inicio e final), que se plantexa como novo acceso ao centro do núcleo urbano de Ares a través do SUB-R e o P-6. Coidarase a integración paisaxística do aparcamento. • Ordenanza de aplicación: 4 e 1 segundo a ordenanza colindante do solo urbano consolidado (e as mesmas alturas que as permitidas nesas parcelas colindantes) na zona leste do vial principal norte-sur e 6A na zona oeste do vial principal norte-sur • Altura máxima: B+2 na ordenanza 4 e B+1 na 6A. • As cesións de espazos adicados a equipamentos e zonas verdes faranse buscando a creación dunha nova centralidade e a relación coas dotacións existentes no entorno (colexio). • Coidarase a transición entre tecidos construídos, en especial no contacto co casco antigo. • As cesións de zonas verdes realizaranse preferentemente na parte do ámbito emprazado dentro dos contornos de protección dos bens catalogados ou próxima a eles. As características volumétricas e construtivas das novas edificacións deben harmonizar coas que caractericen os contornos dos bens catalogados. • A elaboración do futuro instrumento de desenvolvemento conterá unha prospección arqueolóxica. 			

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)



DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



ANEXO III

FICHAS DE SOLO URBANIZABLE

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)

SOLO URBANIZABLE		ÁREA DE REPARTO	SITUACIÓN PLANOS 1:2000
		SUB-R	4.1. + 4.4.
Superficie bruta sector:		109.098 m ²	Superficie neta sector align="right">105.237 m ²
Superficie de viario, infraestruturas e dotacións			3.861 m ²
Superficie de dominio público hidráulico			0 m ²
APROVEITAMENTO LUCRATIVO		Edificabilidade	0,20 m ² /m ²
		Superficie edificable máxima	21.047 m ²
CESIÓNS	Sistema local	Composto polo viario necesario e prazas de aparcadoiro (1 prazas/100 m ² _e , ¼ parte de dominio público).	
		Espazos libres: 18 m ² /100 m ² _e e como mínimo o 10% da superficie do sector	
		Equipamentos: 10 m ² /100 m ² _e	
	Arborado: plantación ou conservación dunha árbore por cada 100 m ² _e		
	Sistema xeral	Viario e conexión viaria: SXV-07 + SXV-08	11.617	m^{2}
Equipamentos: SXEQ-24		13.831	m ²
USO GLOBAL:		FIGURA DE PLANEAMENTO:	SISTEMA DE XESTIÓN:
Residencial		Plan Parcial	Compensación ou concerto
OUTRAS DETERMINACIÓNS:			
<ul style="list-style-type: none"> O Planeamento de Desenvolvemento remitirase á Dirección Xeral de Urbanismo da Xunta de Galicia para a verificación do cumprimento das normas do Plan de Ordenación do Litoral (POL). Se preservarán, dentro do posible, as masas de vexetación de recolonización que constan na cartografía de usos e elementos para a valoración do POL, asociándoas aos espazos libres. Regularase segundo as condicións de protección dos recursos paisaxísticos sinaladas no artigo 65 da presente normativa. A densidade de edificación do sector cumpre co artigo 30 da lei 22/1988 de costas. As construcións deberán adaptarse ao establecido na lexislación urbanística, debendo evitar a formación de pantallas arquitectónicas ou acumulación de volumes. Unha porcentaxe da edificabilidade residencial estará destinada a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública en cumprimento do establecido no apartado 9 da memoria xustificativa. En cumprimento do previsto no artigo 27 da Lei 13/2010 do comercio interior de Galicia se reservará un 10% da edificabilidade para uso comercial. Os prazos de desenvolvemento do sector SUB-R son os establecidos na estratexia de actuación, se ben, tal como ven recollido na estratexia, se desenvolverán antes os polígonos de solo urbano non consolidado do interior do núcleo de Ares (P-1, P-2 e P-6), para rematar en primeiro lugar o centro urbano. As cesións de espazos libres e equipamentos deberán favorecer a conexión peonil branda entre A Xunqueira e o Castro de Lubre a través do P-1, e as zonas verdes de Fontelide (SLZV-05) e Mazote (SLZV-29), así como a relación coas dotacións existentes no entorno (colexio). Se concentrará a tipoloxía de vivenda plurifamiliar cara o núcleo urbano de Ares, en continuidade co solo urbano existente, e se prestará especial atención á transición co núcleo rural de Lubre. O sistema xeral viario incluído SXV-07, de 20 e 16 m de ancho segundo o tramo, pretende ser un novo acceso ao centro do núcleo urbano de Ares en paralelo á existente AC-130 pero cunha sección de viario mais adecuada. A conexión do SXV-07 co trazado incluído no proxecto de itinerario peonil e ciclista na AC.130 necesitará da autorización da Axencia Galega de Infraestruturas. O SXV-08 servirá de conexión coa trama urbana existente e a estrada AC-130, prolongándose no interior do P-1. Os sistemas xerais viarios anteditos darán servizo ó actual Colexio Conde de Fenosa e á ampliación do mesmo a través do SXEQ-24 incluído no SUB-R. As cesións de zonas verdes realizaranse preferentemente na parte do ámbito emprazado dentro dos contornos de protección dos bens catalogados ou próxima a eles. As características volumétricas e construtivas das novas edificacións deben harmonizar coas que caractericen os contornos dos bens catalogados. Garantirá a súa conexión viaria coas estradas DP-0402 e AC-130. O planeamento de desenvolvemento preverá o enteiro da liña eléctrica de media tensión existente. Ordenanza de aplicación: 6C ao oeste do vial SXV-13 e 4 ao leste. Altura máxima: B+1 na ordenanza 6C e B+2 na ordenanza 4. A elaboración do futuro instrumento de desenvolvemento conterá unha prospección arqueolóxica e un estudo hidrolóxico. 			

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

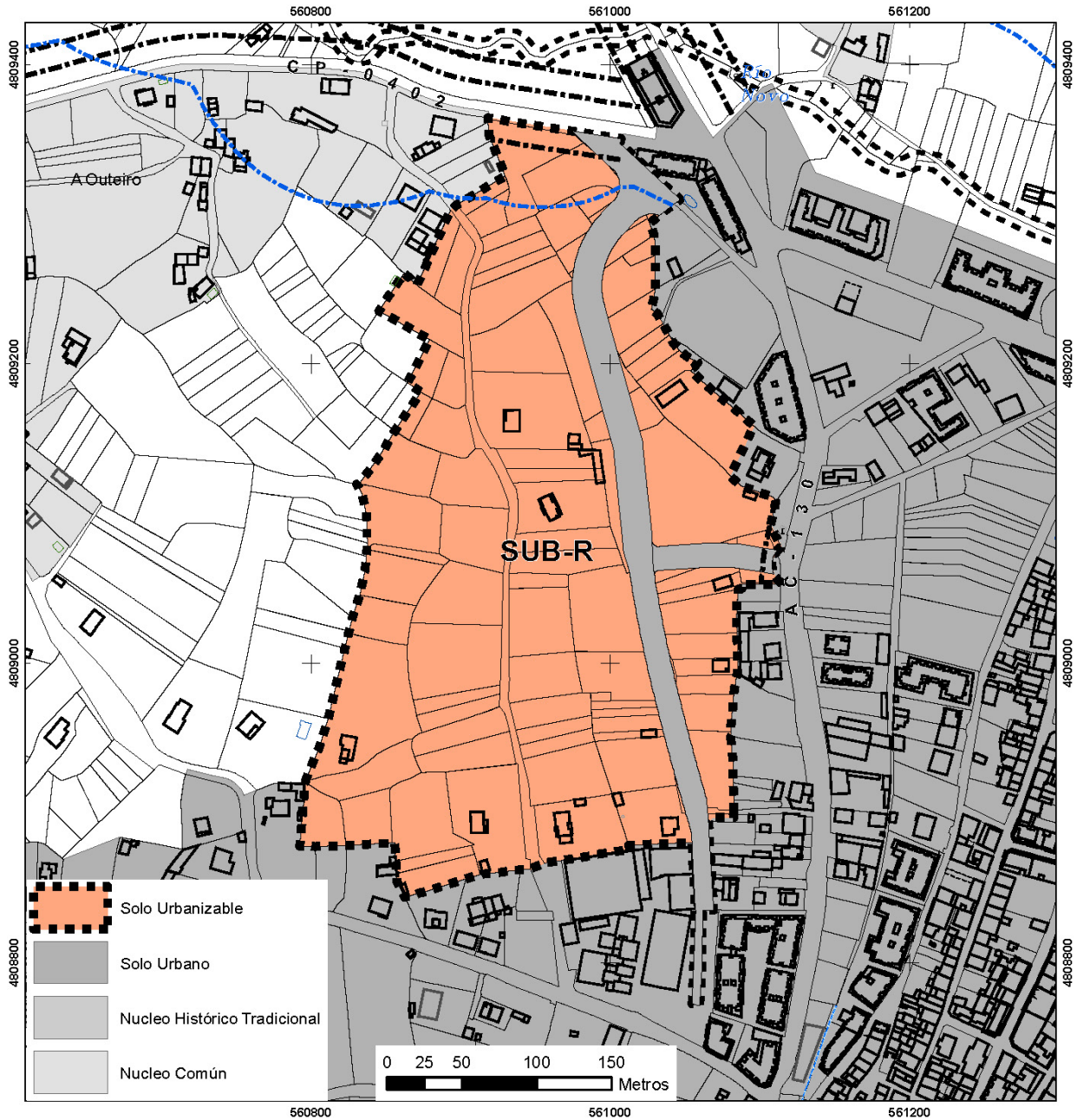
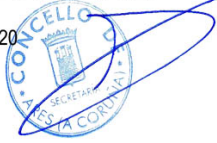
En Ares, a 9 de setembro de 2020



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)

SOLO URBANIZABLE		ÁREA DE REPARTO SUB-I	SITUACIÓN PLANOS 1:2000 4.2. + 4.3.
Superficie bruta sector:		51.163 m ²	Superficie neta sector 49.282 m ²
Superficie de viario, infraestruturas e dotacións			1.881 m ²
Superficie de dominio público hidráulico			0 m ²
APROVEITAMENTO LUCRATIVO		Edificabilidade	0,40 m ² /m ²
		Superficie edificable máxima	19.713 m ²
CESIÓNS	Sistema local	Composto polo viario necesario e prazas de aparcadoiro (1 prazas/100 m ² , ¼ parte de dominio público).	
		Espazos libres, equipamentos e arborado: segundo o planeamento de desenvolvemento, de acordo co establecido no Artigo 42.2 da Lei 2/2016	
	Sistema xeral	Viario e conexión viaria: SXV-06	9.485 m ²
		Equipamentos:	0 m ²
USO GLOBAL: Industrial		FIGURA DE PLANEAMENTO: Plan Parcial	SISTEMA DE XESTIÓN: Compensación ou concerto
<p>OUTRAS DETERMINACIÓNS:</p> <ul style="list-style-type: none"> O Planeamento de Desenvolvemento remitirase á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo da Xunta de Galicia para a verificación do cumprimento das normas do Plan de Ordenación do Litoral (POL) e acadar o seu informe preceptivo. A densidade de edificación do sector cumpre co artigo 30 da lei 22/1988 de costas. A edificabilidade deberá distribuírse de xeito que non exceda de 0,30 m²/m² nos primeiros 500 m a partir do límite interior da ribeira do mar. As construcións deberán adaptarse ao establecido na lexislación urbanística, debendo evitar a formación de pantallas arquitectónicas ou acumulación de volumes. Regularase segundo as condicións de protección dos recursos paisaxísticos sinaladas no artigo 65 da presente normativa. Os prazos de desenvolvemento do sector SUB-I son os establecidos na estratexia de actuación. O sistema xeral viario incluído no SUB-I (SXV-06) posibilitará a mellora do acceso ao concello desde a vía rápida, a través da estrada AC-130, ata a zona de O Castro e Redes, ademais de ao propio SUB-I. Necesitarase a obtención do informe preceptivo vinculante por parte do organismo competente en materia de estradas no procedemento de tramitación, así como o cumprimento da normativa en materia de enlaces. Garantirá a súa conexión viaria coa estrada DP-0401. As cesións de espazos libres situaranse aproveitando a vexetación existente, dando servizo ás vivendas do entorno. O sector contará coa súa propia estación depuradora de augas residuais. O PXOM de Mugar dos plantexa lindando co SUB-I de Ares outro sector urbanizable industrial que recolla os usos terciarios existentes e configure un novo acceso ao solo urbano de Ares. A ordenación proposta deberá contar con medidas de integración paisaxística que limiten e minimicen a exposición visual dos volumes edificados sobre o espazo costeiro e as vivendas existentes. A ordenación proposta deberá contar con medidas para evitar ou diminuír as afeccións acústicas sobre o seu entorno. Nos bordes do polígono manterase a vexetación arborada co fin de crear un apantallamento visual do polígono, sobre todo no contacto coas vivendas existentes. Nesta zona buscarase unha transición a través dun espazo de zona verde. As zonas verdes minimizaran a afección entre este sector empresarial e garantirán a conectividade do corredor ecolóxico, por tanto localizaranse ao norte do sector. As cesións de zonas verdes realizaranse preferentemente na parte do ámbito emprazado dentro dos contornos de protección dos bens catalogados ou próxima a eles. As características volumétricas e construtivas das novas edificacións deben harmonizar coas que caractericen os contornos dos bens catalogados. Empregar elementos construtivos, tipoloxías e materiais acordes coa paisaxe na que se integra a actuación, evitando o uso de cores intensos ou materiais cun alto grao de reflectividade. Eliminaranse as especies alóctonas, especialmente as invasoras, e se reforestará con especies autóctonas. Nos viais do sector incluíranse masas arbóreas autóctonas que reduzan a visibilidade das naves. Condicións de edificación segundo o artigo 91 desta normativa. A elaboración do futuro instrumento de desenvolvemento conterá unha prospección arqueolóxica e un estudo hidrolóxico. 			

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

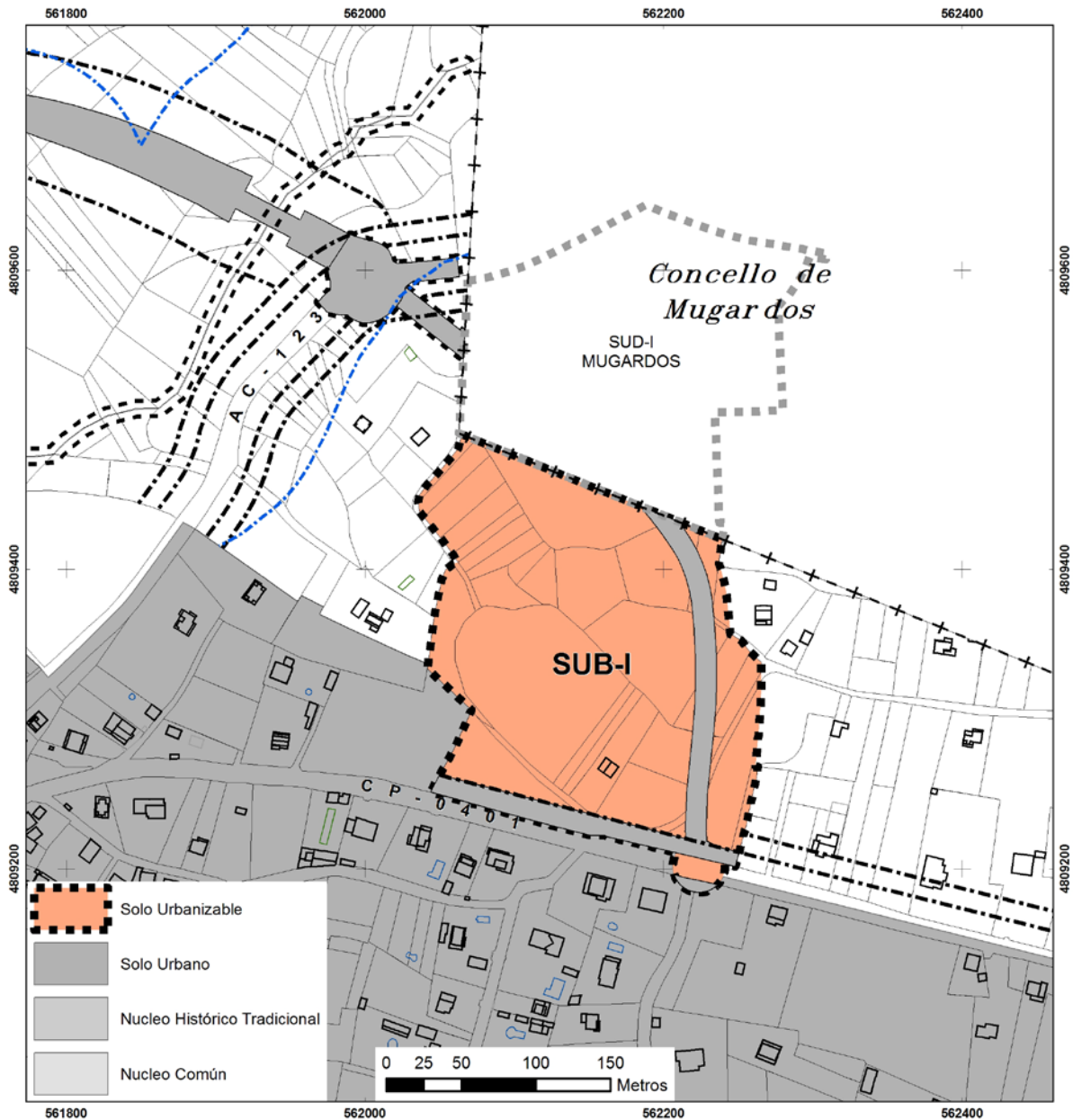
En Ares, a 9 de setembro de 2020



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ARES (A CORUÑA)

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



ANEXO IV

PAUTAS DE SOSTIBILIDADE INTEGRADAS NO PLANEAMENTO

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



PAUTAS DE SOSTIBILIDADE INTEGRADAS NO PLANEAMENTO

O Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Ares é o instrumento legal polo que se pretende planificar e ordenar o territorio de forma integral e tendo en conta as características máis importantes do concello, así como as súas tendencias e realidades. Deste xeito, a planificación realizada polo equipo redactor trata de integrar todos eses factores con criterios de sustentabilidade que dean lugar a un modelo de desenvolvemento sostible e viable para o territorio municipal de Ares.

Así, introdúcese este epígrafe no que se propoñen pautas de actuación sustentables. A meirande parte destas pautas e propostas de actuación terán que ser consideradas á hora de levar a cabo posteriores etapas de desenvolvemento desta figura de planeamento xeral.

A) Pautas sustentables referentes a determinacións específicas sobre o solo urbano e solo urbanizable:

1- As figuras de planeamento de desenvolvemento do presente PXOM deberán contemplar a reserva de espazos para as infraestruturas de transporte público en función do continxente poboacional que impliquen, da súa posible funcionalidade dotacional e/ou do seu emprazamento en relacións ás liñas operativas de transporte.

2- As figuras de planeamento de desenvolvemento de áreas ou sectores nos que se prevexan dotacións ou espazos libres que poidan figurar como focos de atracción de mobilidade moi significativos deberán contemplar no seu deseño itinerarios alternativos ao automóbil privado que conecten co resto da malla urbana. Entre eles figura como o máis viable o modo a pé.

3- Todas as figuras de planeamento de desenvolvemento do presente PXOM deberán contemplar a reserva de espazos para as infraestruturas e dotacións da recollida dos residuos, considerando as necesidades do sistema de separación en orixe e as tecnoloxías máis eficientes susceptibles de se adaptar ao sistema de recollida municipal.

4- Todas as figuras de planeamento de desenvolvemento do presente PXOM deberán minimizar a contaminación luminosa que deles derivará. Concretamente en exteriores para evitar e reducir a **contaminación luminosa** pódense seguir algún dos criterios establecidos polo “Comité Español de Iluminación”:

- Dirixir a luz en sentido descendente mantendo a luzada dos raios luminosos por debaixo de 70º.
- Se non é posible cambiar o sentido da iluminación cara abaixo, utilizar paralumens para evitar a dispersión da luzada.
- Instalar equipos de iluminación que reduzan a dispersión da luz sobre o plano horizontal do aparato de iluminación con valores mínimos e incluso nulos por riba dese plano.
- Coidar o posicionamento e o apuntamento ou orientación dos aparatos de iluminación.
- Se é posible, implantar aparatos con reflector asimétrico que permitan manter o seu peche frontal paralelo ou case paralelo á superficie que se queira iluminar.



- No alumado de vías de tráfico rodado débese reducir o fluxo emitido por riba do plano horizontal e restrinxir a luz próxima.
- Para o caso de pequenas iluminacións ou iluminacións de seguridade:
 - Uso de detectores pasivos de infrarrosos. Normalmente cunha lámpada halóxena de 150 W é suficiente.
 - Son igualmente aceptables iluminacións permanentes con baixa intensidade de luz durante toda a noite.

5- Todas as figuras de planeamento de desenvolvemento do presente PXOM deberán minimizar o consumo enerxético, ademais de seguir os criterios enerxéticos establecidos polo Código Técnico de Edificación, no que se refire á técnica e materiais a empregar e á incorporación de fontes de enerxía renovables nas vivendas edificadas nas novas urbanizacións. As pautas establecidas para o cumprimento deste obxectivo son:

- Os sistemas de alumado público procurarán empregar instalacións de baixo consumo.
- O alumado regulará a súa intensidade en función do uso.
- As luminarias dirixirán a luz cara o chan, para evitar a contaminación lumínica.
- A localización dos puntos de luz realizarase de forma regular e tendo en conta o arborado do viario e o acceso as parcelas, co obxectivo de que non supoñan ningún obstáculo para os peóns e os vehículos.
- Nas áreas de reparto e nos sectores urbanizables con tipoloxía de vivenda unifamiliar asignada, dado que estas supoñen un 30% máis de consumo enerxético respecto á tipoloxía colectiva, deberase optimizar a súa zonificación, deseño, estrutura e instalacións de servizos para compensar ese incremento no emprego da enerxía.

6- Todas as figuras de planeamento de desenvolvemento do presente PXOM deberán incluír medidas capacitadoras da **integración paisaxística** que optimicen a continuidade ou mellora da integridade da paisaxe da vila urbana.

7- Todas as figuras de planeamento de desenvolvemento do presente PXOM deberán incorporar **boas prácticas ambientais**, tanto na xestión como nas fases de obra, aplicando unha serie de medidas organizativas para limitar as posibles afeccións sobre o aire, o solo e a auga.

Estas medidas pasarían por:

- Mecánica preventiva para a maquinaria do Concello e das empresas promotoras de obra, co fin de evitar vertidos accidentais de combustibles ou aceites.
- Mantemento técnico da maquinaria pesada para reducir as emisións gasosas, os ruídos e as vibracións que poida haber.
- Utilización de material novo ou recente.
- Rexerse por criterios de baixo consumo.
- Consecución de mellores rendementos.
- Reducir as áreas de traballo da maquinaria pesada.
- Conservar o solo retirado para a súa posterior utilización en espazos libres.

- Xestión adecuada de residuos nas fases de obra: seguir a xerarquía de xestión lexislada, na que prima a redución na orixe e cada residuo xestiónase segundo a súa tipoloxía. Hai que calcular tamén o tempo que transcorre entre a xeración do residuo e o seu tratamento posterior para telo ben almacenado e que non produza ningún tipo de afección.
- Non se permitirá que as formigueiras se desfagan do sobranse do formigón, nin que limpen o contido das cubas, nin as ferramentas nas proximidades de correntes de auga por moi pequenas que sexan.
- Nos períodos de seca procederase á humectación e/ou rega de materiais pulverulentos, así mesmo, os camións irán equipados con lonas ou toldos durante o transporte de material.
- Procederase, na medida do posible, á conservación do solo retirado para a súa posterior utilización nos espazos libres.

8- Residuos:

- Procurarase empregar materiais locais tradicionais na construción (naturais, renovables), evitando en todo caso os materiais de alto impacto ambiental.
- Reduciranse os movementos de terras, incluíndo medidas de xestión dos movementos de terras e dos seus vertidos.
- Reducirase o consumo de materiais na edificación, incrementando o uso de materiais renovables ou con menor consumo enerxético na súa fabricación e posta en obra, ou reciclados ou reutilizados.
- Estableceranse medidas para fomentar o emprego de materiais reciclados ou reciclables e técnicas construtivas que posibiliten a reciclaxe/desmontaxe, así como a coordinación coa regulamentación da produción e xestión dos residuos de construción e demolición.
- Deberanse dimensionar e localizar axeitadamente os espazos necesarios para os sistemas de recollida selectiva de residuos.

9- Augas:

- Os cursos fluviais existentes deberán manter a súa configuración topográfica natural e a vexetación autóctona (vexetación ripícola).
- Durante a fase de movementos de terras, terase especial coidado de que non cheguen aportes de materiais ás correntes de auga por pequenas que estas sexan.
- O sistema de rego implantados nas zonas verdes potenciarán o aforro de recursos hídricos.
- Nos solos urbanizables empregaranse pavimentos permeables, que permitan a diminución da escorrenta e a sedimentación das partículas e contaminantes arrastrados polo auga.
- En todo caso, nos desenvolvementos que se propoñan deberase reducir ao mínimo posible a impermeabilización do solo de cara a minimizar os efectos negativos, mediante a utilización de

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



técnicas de drenaxe urbana sostible, para o que deberán seguirse as recomendacións propostas nas Instrucións técnicas para obras hidráulicas en Galicia

B) Pautas sustentables referentes a determinacións específicas sobre o solo urbano de uso industrial:

1- Todas aquelas actuacións de tipo industrial, que figuren dentro da Lei 16/2002 de 1 de xullo, de prevención e control integraos da Contaminación, modificada pola Lei 34/2007 de 15 de novembro de calidade do aire e protección da atmosfera, quedarán sometidas á **Autorización Administrativa** da Comunidade Autónoma nos termos que estas determinan.

A autorización ambiental do órgano competente da comunidade Autónoma pola que se permite aos sos efectos da protección do medio ambiente e da saúde das persoas, explotar a totalidade ou parte dunha instalación, baixo determinadas condicións destinadas a garantir que a mesma cumpre os obxectos destas leis, consiste en establecer as condicións necesarias para previr, controlar e reducir a contaminación.

Esta autorización precede ás demais autorizacións substantivas ou licencias que sexan obrigatorias.

2- As actividades que se atopen clasificadas no Anexo da **Lei 9/2013 de 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia** deberán someterse previo á correspondente licenza municipal de actividade ao ditame ambiental que determina esta lei.

Así mesmo estarán sometidas a este procedemento aquelas outras actividades que non estando incluídas no dito anexo I merezan a consideración de molestas, insalubres, nocivas e perigosas, consonte as definicións contidas no artigo 13 da Lei 1/1995, do 2 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia.

3- As actividades comprendidas na **Lei 21/2013, de 9 de decembro de Avaliación Ambiental** someteranse á avaliación de impacto ambiental de proxectos segundo as determinacións establecidas nela.

Esta lei pretende asegurar a integración dos aspectos ambientais no proxecto de que se trate mediante a incorporación da avaliación de impacto ambiental no procedemento de autorización o aprobación de aquel polo órgano substantivo.

A avaliación do impacto ambiental identificará, describirá e avaliará de forma apropiada, en función de cada caso particular e de conformidade con esta lei, os efectos directos e indirectos dun proxecto sobre los seguintes factores:

- a) O ser humano, a fauna e a flora.
- b) O solo, a auga, o aire, o clima e a paisaxe.
- c) Os bens materiais e o patrimonio cultural.
- d) A interacción entre os factores mencionados.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



Ademais, para o caso concreto do Parque Empresarial (SUB-I) por ser un dos principais focos de potencial emisión contaminante, cabe mencionar a suxestión de ter en conta que para afrontar todos os problemas medioambientais derivados da actividade industrial, non só é válida a aplicación da normativa vixente, debido ás interaccións dun número tan elevado de potenciais contaminadores e a súa densidade. Para iso o **Programa das Nacións Unidas para o Medio Ambiente (PNUMA)**, con apoio de Environment Canadá, desenvolveu un documento marco dirixido ás autoridades nacionais e á dirección dos polígonos industriais. Trátase dun **modelo de acción, baseado na ecoloxía industrial**, no que se combinan a planificación, o regulamentación e os servizos ambientais. O obxectivo deste enfoque persegue un maior rendemento económico e unha **redución de “pegada” no medio ambiente**, de xeito que o polígono resulte globalmente máis eficiente que a suma das empresas que o compoñen.

Neste senso poderíanse implantar **Sistemas de Xestión Integrais** que configuren un marco común de actuación para o Parque Empresarial de Ares, dotándoo dunha marca de calidade ambiental. Estes modelos deben recoller uns estándares mínimos que parten da norma ISO, e seguen os seus modelos, de maneira que as entidades interesadas poderían pedir os certificados ISO correspondentes á súa actividade. Os puntos mínimos que debe contemplar este modelo son:

- Determinación de uns *obxectivos* e unhas *metas* de actuación *medioambiental*.
- Desenvolvemento dunha *regulamentación interna*, acorde cos obxectivos e metas anteriores e coa lexislación vixente, en forma de normativas para as edificacións, o tráfico, a seguridade ou as emisións contaminantes e os residuos. Moitas destas medidas poderían ser recollidas con programas específicos para o tratamento e xestión de residuos, para mobilidade sostible, etc.
- Implantación de *servizos ambientais* que ofrezan a todas as empresas interesadas posibilidades e alternativas, ademais de información e asesoramento para a xestión de residuos e recursos e prestación de servizos de consultoría.

C) Pautas sustentables referentes a determinacións específicas sobre o medio rural:

1- As explotacións agropecuarias que se desenvolvan no solo rústico de protección agropecuaria do concello de Ares deberanse guiar polas recomendacións do Código Galego de Boas Prácticas Agrarias, aprobado segundo o disposto no Real Decreto 261/96. Desta maneira se mellorará a eficiencia dos sistemas de explotación agrícolas e gandeiros, producindo o menor impacto posible sobre o medio.

2- Nas actuacións no medio rural teranse en conta medidas capacitadoras da **integración paisaxística** que optimicen a continuidade ou mellora da integridade da paisaxe rural de Ares, sendo requisito previo para a concesión da correspondente licenza.

No caso de ter que restaurar noiros, ter que facer apantallamentos vexetais, etc., deberíanse utilizar especies autóctonas, tanto de porte arbóreo como arbustivo, se é posible.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020



D) Pautas sustentables referentes a determinacións específicas sobre os espazos libres:

1- Para o tratamento e deseño dos espazos libres incluídos das áreas identificadas como áreas de interese natural e ambiental propónse as seguintes actuacións co obxectivo de compatibilizar a súa conservación e posta en valor co seu uso e disfrute:

- Elaboración de **paneis informativos** que expliquen a xeomorfoloxía, botánica, zooloxía, ecoloxía, e/ou etnografía da Área de Interese. Estes deberán encargarse a un equipo cualificado e con experiencia nese tipo de traballos.
- **Sinalización** adecuada para mostrar os elementos ou áreas máis fráxiles ou vulnerables, así como os **usos e actividades permitidas e prohibidas** no espazo libre.
- No caso de que se contemple a construción de **mesas, bancos e grellas**, estas deberán situarse o máis lonxe posible dos elementos con maiores valores ambientais e os materiais empregados na súa construción deberán ser tradicionais e integrais coa paisaxe na que se atopen.
- Ao igual que no caso anterior, os **aparcadoiros** intentarán situarse o máis lonxe posible dos elementos con valores ambientais, ademais de procurar a súa camuflaxe e integración paisaxística, ben con barreiras vexetais o ben aproveitando os distintos niveis topográficos do terreo.

2- Nos sistemas de Espazos Verdes, deberíanse intentar crear hábitats autóctonos, como a carballeira galaico-portuguesa de *Quercus robur*, *Castanea sativa*, *Coryllus avellana*, *Ruscus acuelatus*, *Rubus sp.* ou *Ulex sp.*, como especies máis características a implantar, podendo colocar paneis informativos e explicativos das diferentes especies implantadas e outros conceptos e ideas bioxeográficas e ecolóxicas do contexto galego no que se englobarían.

3- Augas:

- Os cursos fluviais existentes deberán manter a súa configuración topográfica natural e a vexetación autóctona (vexetación ripícola).
- Durante a fase de movementos de terras, terase especial coidado de que non cheguen aportes de materiais ás correntes de auga por pequenas que estas sexan.
- O sistema de rego implantados nas zonas verdes potenciarán o aforro de recursos hídricos.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento refundido do PXOM do Concello de Ares recolle o cumprimento das condicións e correccións conforme á Orde do 5 de febreiro de 2020, de aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación do Concello de Ares publicada no DOG nº 31, de data 14 de febreiro de 2020 e do informe de data 14 de agosto de 2020

En Ares, a 9 de setembro de 2020

