

TÍTULO VI (NORMAS DA EDIFICACIÓN E USO)

A) ORDENANZAS XERAIS

CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN. Definicións e parámetros xerais

As condicións ás que se terá que axustar a edificación nas distintas clases de solo son as específicas de cada zona, complementadas polas ordenanzas xerais e as específicas de cada uso concreto.

Ós efectos das presentes ordenanzas, os termos utilizados nelas entenderanse conformes cos conceptos que a continuación se expresan e dentro dos parámetros de carácter xeral que, no seu caso, se sinalan para o termo definido.

ALIÑACIÓNS EXTERIORES E INTERIORES

As aliñacións exteriores son as que fixa a presente normativa do Plan Xeral como límite das parcelas edificables, separándoas dos espazos libres públicos (vías, rúas ou prazas) ou dos espazos de uso público.

As aliñacións interiores son as que o PX establece no interior das parcelas ben para deslinda-las súas partes que son edificables para usos complementarios ou non son edificables en absoluto ou para configura-los patios de parcela, ou como resultado da profundidade máxima edificable. A explicitación de aliñación interior pode estar contida na normativa, nos planos de ordenación, ou en ambos documentos, prevalecendo a primeira sobre os segundos, en caso de dúbida; cando non se fixen expresamente, é que coinciden coa liña que fixa o perímetro urbano ou co fondo máximo edificable.

RECUADO

É o ancho da franxa de terreo comprendida entre a aliñación e a liña de fachada da edificación, cando non se fixe a aliñación graficamente o ancho entre a liña de edificación e/ou de cerramento da parcela e a aresta exterior e/ou o eixe das vías na zona de que se trate.

RASANTES

Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas definidas nos documentos do presente PX (planos a escala 1:1.000) e, en todo caso, as actualmente existentes no terreo.

PARCELA

Por parcela haberá de entenderse a porción de terreo pertencente a unha soa propiedade, que aparece delimitada e rexistrada como tal, nalgún dos catastros oficiais de urbana ou de rústica.

PARCELA CUALIFICADA

É a parte da parcela que queda incluída dentro da delimitación dalgunha das zonas de ordenanza.

A súa medición realizarase sobre a proxección vertical nun plano horizontal de referencia do solo, incluído dentro dos seus límites.

PARCELA CUALIFICADA FRAGMENTADAMENTE EN MÁIS DUNHA PARTE

A parcela catastral orixinal que, a causa da delimitación de zonas e/ou a disposición das aliñacións en concorrencia coa configuración ou posición do predio, resulte cualificada fragmentadamente en máis dunha parte (na mesma ou en distintas zonas), tomarase en tantas parcelas separadas e independentes como fragmentos se teñan, a tódolos efectos urbanísticos e ós que desto se deriven legalmente.

Se a parcela estivese fragmentada en varias cualificacións poderían sumarse as edificabilidades correspondentes a cada unha delas.

PARCELA NETA

É a superficie de "parcela cualificada" comprendida nunha única extensión delimitada por aliñación ou aliñacións oficiais e lindeiros.

PARCELA BRUTA

É a que se obtén ó incrementa-la superficie da "parcela neta" coas superficies de parcela catastral orixinal que, estando incluídas dentro da delimitación da zona, resultaran comprendidas en viais, espazos públicos e dotacionais determinados polo ordenamento, así como as superficies de espazo privado libre de edificación xerados polas aliñacións interiores.

PARCELA EDIFICABLE

É a parcela cualificada que ten as dimensións esixidas: superficie, fronte, fondo e calquera outra condición disposta.

A parcela edificable será a delimitada entre as aliñacións.

FRONTE DE PARCELA

É aquel que forma o lado ou lados da parcela cualificada que son coincidentes coa aliñación.

FRONTE MÍNIMA DE PARCELA

É o mínimo esixido polas ordenanzas e normas para que se poida levar a cabo a edificación na parcela en cuestión.

FONDO DE PARCELA

É a distancia existente entre a fronte e o límite da parcela cualificada, medida perpendicularmente a dita fronte no seu punto medio.

Poderase determina-la súa dimensión mínima nas ordenanzas correspondentes.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

É a maior magnitude que pode alcanzar o fondo dunha construción edificada con arreglo ás determinacións urbanísticas establecidas. Dito parámetro pode vir dado expresamente pola ordenanza de aplicación, ou graficamente polos planos de ordenamento, correspondendo, en ambos casos, á distancia entre o plano de fachada ou fachadas que dan fronte ás vías públicas, na súa aliñación exterior e os seus opostos (aliñación interior) medida perpendicularmente á primeira.

OCUPACIÓN DE SUPERFICIE DA PARCELA

É a superficie delimitada pola planta baixa da edificación ou semisoto se o houbese.

USOS

É o destino ó que se pode destinalo solo.

USOS PRINCIPAIS

Son aqueles que se autorizan en cada zona, no espazo da parcela edificable delimitada por aliñacións exteriores e interiores, ou por aplicación da edificabilidade que lle corresponde.

USOS COMPLEMENTARIOS

Son aqueles que se autorizan para cada zona de ordenanza no resto da parcelación (nunha parte) non ocupada pola edificación principal.

USOS PERMITIDOS

Son os que as ordenanzas e normas consideran como máis axeitados en cada zona.

PARCELA MÍNIMA

É a superficie mínima de terreo que as ordenanzas do PX esixen para autorizala edificación.

En solo urbano poderase admitir, con carácter excepcional, a construción sobre parcelas que non cumpran o mínimo establecido para a súa superficie ou fronte de fachada, ou

nas que non sexa posible ou recomendable garda-las distancias a lindeiros, sempre que se demostre fidedignamente a existencia de medianeiras consolidadas ou outra situación que impidan a consecución destes mínimos ou fagan recomendable o acaroamento a elas para a obtención dun mellor resultado formal. Esta autorización non poderá dar lugar baixo ningún concepto á aparición de novas medianeiras.

PARCELA AFECTADA POLA EDIFICACIÓN

É a superficie de terreo da que a propiedade e aproveitamento están vinculados ós da edificación que contén.

USOS PROHIBIDOS

Son aqueles que as ordenanzas e normas non consenten expresamente en cada zona.

USO EXCLUSIVO

É aquel que ten o carácter de único na zona de que se trate; en razón da incompatibilidade co resto dos usos.

ESTRADAS

Segundo o art. 2.1 da Lei 25/1988, do 29 de xullo, de estradas, é a vía de dominio e uso público proxectada e construída fundamentalmente para a circulación de vehículos automóviles. No presente PX tódalas estradas son concibidas como elementos do sistema xeral de comunicacións, figurando explicitadas nos planos correspondentes.

VÍAS INTERPARROQUIAIS OU MUNICIPAIS

Son aquelas que compoñen a rede interior de comunicacións municipais, xa sexan do municipio ou da Deputación Provincial; podendo estar asfaltadas ou non. Aparecen grafadas nos planos correspondentes.

RESTO DAS VÍAS

Son aquelas vías públicas que non son nin estradas do sistema xeral de comunicacións nin vías interparroquiais. A este grupo pertencen tanto as vías internas dos diferentes núcleos (rúas), como os camiños que non teñen o carácter indicado para as outras dúas clases.

ARESTA EXTERIOR DA CALZADA DUNHA ESTRADA

É o bordo exterior da parte da estrada destinada á circulación de vehículos en xeral.

EIXE DAS ESTRADAS E DAS VÍAS MUNICIPAIS

É a liña lonxitudinal equidistante das dúas arestas exteriores que forman as vías.

DISTANCIA Á ARESTA EXTERIOR OU ÓS EIXES DAS VÍAS

As aliñacións e os recuados mediranse ben fixando a distancia á aresta exterior da calzada, no caso dalgunhas estradas, ben fixando a distancia ó eixe, no caso doutras estradas e de tódalas vías municipais (interparroquiais ou non).

CHAFRÁN

Fachada que se produce nos recunchos dunha edificación ó ser cortada por un plano paralelo e próximo á aresta do encontro das fachadas exteriores de dita esquina.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

Nas edificacións reguladas por rasantes oficiais (con fachada na aliñación ou directamente relacionada con ela) a altura da edificación corresponde á distancia existente entre a cornixa que remata a fronte da construción e a rasante da beirarrúa, tomada verticalmente no punto medio da fachada.

Nas edificacións non reguladas directamente por rasantes oficiais (construcións no interior das parcelas, exentas, sen contacto inmediato coa vía pública), a altura tomarase no punto medio de cada fachada, desde a rasante do terreo ó arranque inferior do faldón da cuberta.

En ambos casos, o parámetro de altura establecido determina o nivel dos puntos máis altos que pode ter unha edificación, sobre os que non pode existir máis construción cá cuberta e os elementos que autorizadamente poidan integrarse nelas, como acróteras, chemineas, bufardas, faiados e áticos.

Nas edificacións exentas con cubrición a dúas augas, as elevacións das fachadas para a formación dos frontóns consideraranse como partes integrantes da cuberta, polo que a regulación da súa elevación corresponde ó parámetro de "altura máxima permitida da cuberta", contada a partir do nivel de "altura máxima permitida da edificación".

Nas edificacións entre medianeiras, tódalas elevacións para forma-las pendentes poderán producirse exclusivamente nos muros medianeiros, polo que tódalas fachadas a espacio público ou privado libre de edificación se presentarán en cornixa ou beiril horizontal.

Fóra do punto medio da fachada sobre a que se establece a regulación, a maior altura de cornixa que pode producirse debido á inclinación da rasante ou pendentes do terreo non superará o parámetro dado para "altura máxima máis desfavorable", recorréndose, se fose preciso, a escalona-la edificación para non incumprilo.

A altura das edificacións pode establecerse en metros ou en número de plantas, parámetros que, ademais, se interrelacionan segundo a táboa de equivalencia dada nas presentes determinacións, prevalecendo, en caso de contradicción, a magnitude en metros.

A "altura máxima máis desfavorable" exprésase sempre en metros.

ALTURA DE PLANTA BAIXA

É a distancia vertical existente entre o pavimento terminado da planta baixa e a cara inferior do primeiro forxado.

ALTURA DE PISOS

É a distancia vertical existente entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

ALTURA DE CUBERTA

É a diferenza de cotas entre a altura da edificación e a alcanzada pola cumieira ou ápice onde se orixinan os diferentes planos da cuberta.

SOTO

Designarase como tal a planta que estea enterrada en grao tal que non sexa posible dispoñer de luz e ventilación natural, directas, ou as teñan en forma moi deficitaria.

Ós efectos da súa identificación específica, consideraranse na situación antedita as plantas que teñan todo o seu teito por debaixo da rasante oficial, ou do terreo circundante -nas construcións exentas dentro da parcela- ou que non a supere, nalgún punto, en máis de 0'90 m.

SEMISOTO

Recoñécese como tal aquela planta que, tendo o seu piso (pavimento terminado) en cota inferior á máis baixa admitida para planta baixa, dispón, sen embargo, de luz e ventilación natural directas, de modo apreciable.

Ós efectos da súa identificación específica, consideraranse na situación antedita toda planta parcialmente enterrada que presente o seu teito nun nivel que exceda nalgún punto a rasante oficial, ou as do terreo circundante -nas construcións exentas dentro da parcela- nunha magnitude non menor de 0'90 m, nin maior de 1'50 m.

PLANTA BAIXA

Entenderase como tal a planta que presente o seu piso (pavimento rematado) a nivel máis próximo á cota referencial máis/menos 0'00, excluindo aquelas que o teñan por debaixo do nivel -0'70 m. Sempre que a planta baixa se dedique a uso de vivenda, admítese unha altura sobre rasante da planta baixa de ata 1'50 m.

PLANTAS ALTAS

Son aquelas que están por riba da planta baixa e por debaixo da cornixa.

ÁTICO OU APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA

É a parte da edificación comprendida entre o forxado que serve de teito á planta de piso máis alta e a cuberta, que, por presentar dimensións e características conformes ós parámetros esixidos ó respecto polas presentes determinacións e normativa vixente,

resulta apta para ser utilizada de forma equiparable ás plantas de pisos, nalgún dos usos permitidos, ou as complementa.

FACHADA

Cada un dos cerramentos exteriores a espacio público ou privado libre de edificación.

PAREDE MEDIANEIRA

É o paramento que, non constituíndo fachada, cerra e delimita verticalmente a edificación, e que, segundo a normativa, pode quedar cuberto por acaroamento da edificación estremeira.

SOPORTAL OU PÓRTICO

Paso aberto inmediato e paralelo á rúa, formado polo recuado sobre a aliñación da planta baixa dos edificios, que serve para o paso público dos peóns.

CUBERTAS

Elementos constructivos que cerran o volume edificado por riba da cara superior do último forxado.

EDIFICABILIDADE

Por edificabilidade de parcela ou de soar enténdense a superficie máxima edificable ou de aproveitamento que sexa posible asignarlle. É un valor que se obtén por aplicación das condicións que fixan as ordenanzas e normas.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE

Relación da superficie cuberta construída que autoriza a normativa por cada metro cadrado de superficie da parcela edificable que teña asignado un aproveitamento.

Se na ordenanza correspondente non se fai indicación expresa noutro sentido, o índice ou coeficiente de edificabilidade tomarase en relación á "parcela bruta".

VOLUME EDIFICABLE

É aquel que pode alcanzar a construción, como máximo, con arreglo á edificabilidade asignada pola correspondente ordenanza.

PLANTA DE VOLUME EDIFICADO

É a proxección vertical daquel sobre o terreo no que se asenta.

CORPOS SAÍNTES OU VOOS

Elementos e volumes que, sendo solidarios e pertencentes á edificación, sobresaen desta por diante do plano que contén a fachada.

ENTRANTES NA LIÑA DA FACHADA

Elementos da edificación situados no interior do plano que contén a cada fachada e que quedan abertos total ou parcialmente ó exterior, podendo estar cubertos ou non.

EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS

Son os corpos edificados exteriores ó volume edificado de uso principal construídos para albergar usos complementarios: bodegas, hórreos, alpendres, galiñeiros, cortes, aparcamentos, etc.

CERCAS E CERRAMENTOS

Denomínase así a materialización dos lindeiros, ou parte deles, mediante elementos que impidan o libre acceso á propiedade, axustados ás particularidades que se detallan nos apartados que seguen.

a) Frontes de parcelas:

Os cerramentos das frontes de parcelas, que, por recuados autorizados da edificación sexa posible e estea permitido, non terán altura superior a 2,20 m medidos verticalmente a partir do terreo exterior en contacto coa cerca, recorrendo, se fora preciso, ós escalonamentos necesarios para que se cumpra.

Presentarán unha franxa basamental maciza, de material digno, como mampostería, formigón, albañilería revocada ou revestida de material, cor e textura apropiadas ó ámbito.

A altura media desta franxa maciza non será superior a 0'90 m, sen que, nos puntos máis desfavorables, sobrepase de 1'30 m.

Sobre este basamento opaco dispórase celosía lixeira, enreixado, balaustrado ou solucións semellantes, diáfanas, podendo incorporar columnas ou pés dereitos que en ningún caso ocuparán máis do 20 % da superficie prevista sobre o zócolo.

As diferencias de nivel entre o predio e as rasantes oficiais que non sexan absorbidas pola parte cega do cerramento, resolveranse con támaras axardinadas, recuando a cerca canto sexa preciso, para resolvelos no exterior, ou producíndoos ó interior, a partir do murete do cerramento, ou de ambas formas.

Se por particulares circunstancias da topografía orixinal e as características xeolóxicas do terreo, en concorrencia coas cotas desfavorables ó caso da rasante oficial, se fixese tecnicamente precisa a formación de muro de contención, poderá promoverse licencia específica para este, sendo competencia municipal a apreciación das circunstancias xustificativas para a súa aprobación ou denegación.

A parte superior do muro poderá completarse con balaustrada ou celosía lixeira, en altura non superior a 0'90 m.

A solución expresada terá sempre a finalidade exclusiva de conter terras existentes, desestimándose toda solicitude de obras que presuman o aumento do nivel das terras da parcela sobre as cotas primitivas nas escorrentías do terreo cara á aliñación exterior, e, de apreciarse tal fin durante as obras, procederase á suspensión da licencia e demais actuacións legais que procedan.

Malia o expresado nos puntos anteriores, na formación de portadas de acceso ás fincas poderá chegarse ata unha altura máxima de cerramento de 3'00 m sobre a rasante

oficial, nunha lonxitude que sexa superior a 5'00 m de fronte e situarase recuado respecto do cerramento da fronte da parcela en 2'50 m como mínimo, podendo os cerramentos laterais comprendidos entre ambos formar un ángulo de 135º respecto do cerramento situado ó bordo exterior da parcela, con deseño que pode chegar ata as 3/4 partes de superficie opaca, en alzado, coa limitación dunha portada deste tipo por cada 12'00 m de fronte con cerre de altura estándar ou fracción.

En ningún caso, o cerramento, a vexetación nin os accesos ás propiedades modificarán o paso das augas pola gabia da vía pública, permitíndose o entubamento nos puntos de paso, nunha lonxitude non superior a 6'00 m cunha sección axeitada á previsión do caudal máis desfavorable e, como mínimo, de 0'40 m de diámetro.

Nos cerramentos con sebes vexetais pode eliminarse a zona basamental cega ou calquera outro elemento físico descrito, sempre que se delimite exteriormente a franxa de plantación polo menos con bordo de xardín, resistente.

Non se permite o emprego de arame de espiño.

As árbores que podan alcanzar unha altura superior a 5'00 m non poderán plantarse a menos de 2'00 m de distancia da aliñación, sen prexuízo de maiores distancias esixidas en zonas de afección de estradas, espacios protexidos ou outros casos semellantes. En calquera caso, nin pólas nin frondes invadirán o espazo público.

b) Cercas entre estremeiros:

En solo rústico, en tanto non exista ou se inicie construción no predio cercado, o cerramento non poderá ser opaco en máis de 1'30 m de altura, en calquera punto, respecto ó terreo interior da parcela en contacto con el, cando non sexa totalmente diáfano, admitíndose postes con arame sen espiños, malla, celosía lixeira, sebe ou calquera dos materiais indicados para o cerramento da fronte de parcelas, sen que en ningún caso se alcance unha altura total maior de 2'20 m, recorrendo, se fose preciso, ós escalonamentos necesarios para que se cumpra. No caso de que exista construción, ou

se inicie, a cerca entre estremeiros poderá ser cega en toda a súa altura, podéndose realizar en mampostería rústica ou outro tipo de cantería, en formigón ou en albanelería axeitadamente acabada, coidando tanto na elección do material como no seu aspecto, a harmonización ambiental e adecuación tipolóxica.

En solo urbano, o cerramento entre estremeiros poderá ser opaco na súa totalidade, aínda non existindo edificación, podéndose, ademais, alcanzar unha altura total de 2'50 m.

Se na formación do cerramento se plantan árbores ou arbusto de certo porte, cumpríranse as condicións de medianería sinaladas no art. 593 do código civil, ou gardaranse as distancias expresadas neste.

c) Cercas en solo urbano con edificación de bloques illados e uso principal de vivenda colectiva:

Salvo en particulares situacións, para separación zonal, ambiental ou de seguridade, non poderán establecerse outras separacións físicas cós axardinamentos, beirarrúas e cambios de pavimentos, sen cerca.

Competeralle ó organismo municipal a autorización ou denegación de licencia para cerramentos de parcela que, con carácter excepcional indicado no parágrafo precedente, poidan promoverse, así como a determinación das características que, no seu caso, poidan presentar. -ver fig. 1-.

d) Cerramentos provisionais das parcelas, por obras e outras situacións transitorias:

d.1.- En solo urbano:

En solo urbano, toda obra que se vaia realizar que comprenda traballos de escavación, movemento de terras ou aprovisionamento de materiais a descuberto, demolicións ou outros traballos que afecten ó exterior das edificacións, así como nas construcións de nova planta ou outra calquera actuación que poida dispersar pó ou partículas, presente

risco de caída de materiais ou obxectos sobre a vía pública ou sobre as propiedades alleas, conlevará a obriga de proceder ó cerramento ou valado provisional por obras, previo á súa iniciación e durante estas, comprendendo a súa fronte a vía pública e aquelas partes de lindeiros sen medianeira cega do estremeiro.

Cando o tipo de traballo a realizar ó exterior de edificación xa construída non presente os riscos sobre as persoas ou as cousas sinaladas no punto anterior, ou estes fosen mínimos, o valado provisional por obras poderá substituírse por simples acoutacións fisicamente ben visibles e sinalizadas (pés de andamio con acordoamento e balizamento: barandas ou cabaletes móbiles, etc.) complementado cos elementos de protección axeitados (lonas, redes, viseiras, etc.).

Non será preciso o cerramento provisional por obras naqueles traballos realizados no interior das edificacións que técnica e fundadamente non presupoñan risco de dano ou prexuízo sobre as persoas ou cousas situadas ó exterior.

O valado provisional da parcela, parte dela, ou da edificación, deberá estar totalmente disposto ó inicio das obras e permanecerá cumprindo as súas funcións ata que rematen o traballo ou, polo menos, en tanto perduren os riscos ou posibles incidencias das obras no espacio público e propiedades alleas.

Se os traballos tivesen que realizarse na propia liña de fachada, ou moi próximos a ela, a autoridade municipal poderá autoriza-la construción de valado con ocupación da vía pública, avanzando paralelamente á aliñación na xusta medida necesaria para os fins previstos. Este avance deberá suprimirse, retrocedendo o valado á liña de fachada, tan pronto cese a causa xustificativa da ocupación do solo público.

Os valados provisionais para a execución de obras de curta duración poderán realizarse mediante pés dereitos e entabado ou taboleiros desmontables de altura non superior a 2'50 m, complementándoos na altura que sexa precisa con cañizo, lonas, redes ou calquera outro elemento lixeiro de uso apropiado e recoñecido para a protección axeitada, interpoñendo entre un e outro sistema, se fose necesario, as proteccións

horizontais (viseiras, redes tendidas en voo) para evita-la caída de materiais ou ferramentas sobre propiedade allea.

Nas vías públicas, cando a magnitude da protección horizontal non sexa maior có ancho da beirarrúa menos 0'20 m, a altura daquela sobre a rasante da beirarrúa non será inferior a 3'00 m.

Se a magnitude do voo superase o parámetro expresado no punto precedente, ou se non houberse beirarrúa, a altura mínima sobre a rasante do vial será de 4'50 m.

En calquera caso, a magnitude do voo dos elementos horizontais de protección non será superior a 3'00 m.

Cando non exista risco de esparexer pó ou partículas ó exterior, os valados provisionais para obras de curta duración poderán realizarse con entaboadado non compacto, deixando fendas verticais homoxéneas, con separación horizontal das táboas non maior que 2 cm, suficientes para aminora-los efectos do vento e para a ventilación.

Nos demais casos os valados serán compactos.

Para aqueles casos nos que se faga previsible unha longa duración do valado, este realizarase con obra de albanelería, convenientemente enlucida, polo menos na súa cara exterior.

Os cerramentos provisionais terán o seu parámetro exterior nos mínimos planos homoxéneos posibles, sen quebras innecesarios nin saíntes, e conservaranse adecentados, empregando pintura branca ou en cores moi claras, sinalizando os puntos de acceso e, no seu caso, do vado autorizado.

Correspóndelle á autoridade municipal a determinación do tipo de valado que poida autorizarse, en razón das circunstancias concorrentes a cada solicitude, así como a duración, prazos e prórrogas, a autorización para ocupar ou non espacio público e demais particularidades ó respecto.

Tódolos valados construíranse sen elementos que poidan desprenderse ou ser arrancados polo vento, resolvéndose o seu apuntalamiento, tirantes e anclaxes polo interior, presentando ó espacio público e a estremeiros planos homoxéneos, sen relevos nin saíntes, sinalizando convenientemente os accesos, vados ou outras circunstancias que poidan afectar á circulación.

Non se permite o aprovisionamento de áridos cargando sobre o valado, nin o apoio de materiais, andamios ou outros medios.

Os valados provisionais que teñan que perdurar despois de concluídas as obras (como os cerramentos de baixos comerciais sen distribuír, en tanto non se acondicionen coa súa fachada definitiva) non poderán ocupar superficie pública ningunha e serán sempre realizados en albanelería. Nesta situación permitirase resolve-la zona superior do cerramento con tabique de escuadra, a partir de 2'20 m de altura, podendo completarse nesta forma ata o seu contacto coa cara inferior do forxado ou teito do baixo.

Nas rúas con edificación entre medianeiras que teñan construción consolidada en máis do 50 % da lonxitude das súas aliñacións, será obrigatorio levantar cerramento de albanelería, de altura non inferior a 2'20 m nin superior a 2'50 m, en tódalas frontes de soares non edificadas que non teñan autorizado o valado de obra para construír de inmediato.

É potestade do municipio obrigar ó valado inmediato das edificacións que, por ruína, defecto ou accidente, presenten risco de desprendemento de partes sobre a vía pública ou sobre estremeiros.

Tamén poderá esixi-lo valado inmediato de soares que, sen previsión de obra, nin obriga de cerrado en cumprimento dalgún dos puntos ata aquí expresados, constitúan motivo de usos incontrolados, actividades indeseables, acumulación de residuos ou calquera outra circunstancia que supoña prexuízos para a veciñanza. Nestes casos, a propia autoridade sinalará as características e condicións do cerramento, podendo levar a cabo polos seus medios o cerramento, apuntalamiento e previsións necesarias ó grao de urxencia e risco, sendo de conta da propiedade o custealas.

As portas ou portóns dos valados, en calquera dos casos contemplados, serán sinxelos e axeitados á finalidade de protección e seguridade, excluíndose ós valados, ventanais, escaparates ou outros elementos que encubran finalidades distintas ós cerramentos provisionais para obras e demais casos aquí contemplados.

d.2.- En solo rústico:

En solo rústico non se permiten outros cerramentos perimetrais cós regulados con carácter xeral para fronte de parcela e lindeiros.

Poden, sen embargo, levantarse trasdosados de entaboadado ou paneis con carácter provisional por motivo de obras, nas partes ou tramos das cercas comúns que poidan resultar afectados por obras, dentro da parcela, moi próximas a eles, con risco de prexuízos a viandantes ou estremeiros semellantes ós regulados en solo urbano.

Igualmente poden delimitarse con valado provisional de obra, de entaboadado ou paneis, espazos concretos no interior das propiedades onde se estea levantando construción, con obxecto de preservar provisións de materiais, protexer da proxección de cascotes e pó zonas xa axardinadas ou outras causas xustificables, e que, como tales, sexan así autorizadas polo Concello, autoridade que, á vez, determinará as características do cerramento de obra autorizado, prazos e demais condicionantes.

a) Cerramento da fronte de parcelas:

Altura máxima total = 2'20 m.

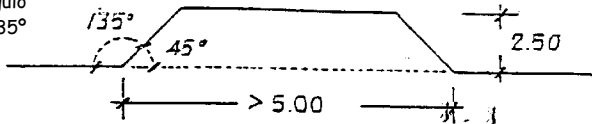
Altura media do baseamento macizo = 0'90 m.

Altura máxima do baseamento macizo = 1'30 m.

l) O cerramento a estreiros en predios con edificación pode ser opaco, admitíndose unha altura máxima de 2'50 m.

f) Portadas: pódese chegar a unha altura máxima de 3'00 m, con deseño de ata 3/4 de superficie opaca e cumprindo as seguintes condicións:

- Recuado: 2'50 m.
- Abocinamento cun ángulo interior do cerramento de 135° (45° respecto ó vial).
- Longo non inferior a 5'00 m.

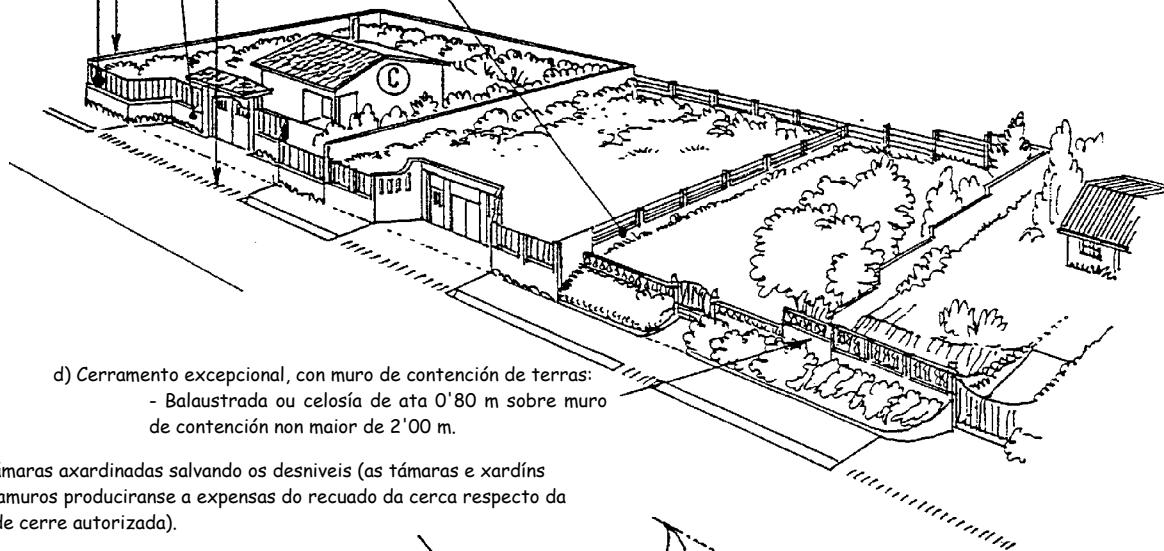


g) Entubamento 400 mm ou cubrición da gabiá con sumidoiro, nun longo non maior que 6'00 m.

i) Cercas en predios sen construción:

Altura máxima total = 2'20 m.

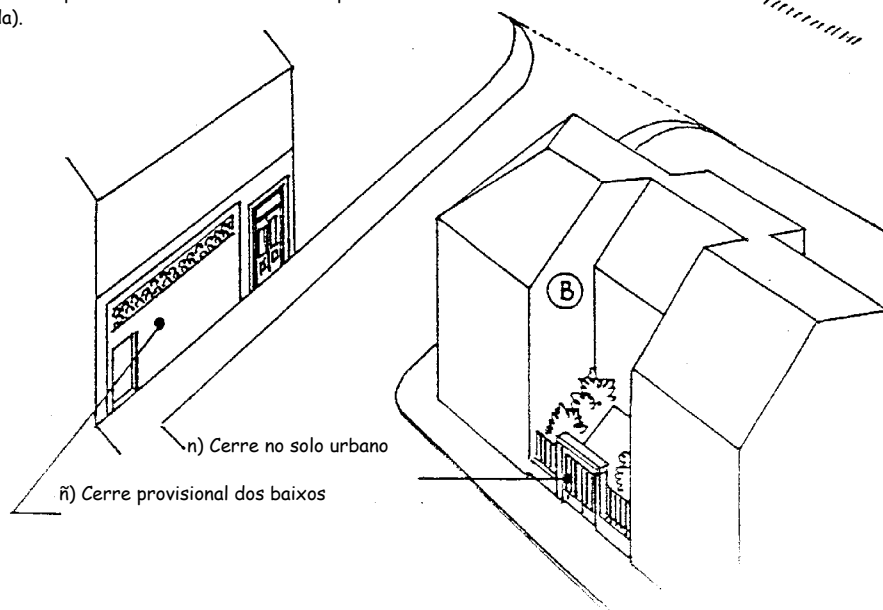
Altura máxima do baseamento macizo = 1'30 m.



d) Cerramento excepcional, con muro de contención de terras:

- Balastrada ou celosía de ata 0'80 m sobre muro de contención non maior de 2'00 m.

c) Támaras axardinadas salvando os desniveis (as támaras e xardíns extramuros produciranse a expensas do recuado da cerca respecto da liña de cerre autorizada).



n) Cerre no solo urbano

ñ) Cerre provisional dos baixos

FIG 1

REALCES E ADITAMENTOS SOBRE AS FACHADAS

Comprende este apartado a definición e regulación daqueles elementos engadidos ou realizados nas fachadas con obxecto de remarcar, protexer ou distinguir determinadas partes das edificacións, como accesos, establecementos comerciais, rótulos, etc, abarcando os seguintes aspectos.

a) Escaparates e vitrinas:

Os escaparates e vitrinas expositoras situadas en fachada a vía pública poderán ter un realce sobre o plano desta non superior a 1/10 do ancho da beirarrúa sen sobrepasalos 15 cm; non obstante, se a magnitude obtida non chegara a 7 cm, poderá tomarse esta magnitude para o saínte.

Nas vías sen beirarrúas non se superarán os 7 cm de saínte, salvo que se trate de espazos exclusivamente peonís; en dito caso poderase avanzar ata 15 cm.

b) Caixas para enrolar persianas de cerres comerciais, teitos ornamentais, marquesiñas encadrando establecementos e rótulos comerciais de alto relevo, aplacados nas fachadas das plantas baixas:

Estes elementos non poderán dispoñerse a altura menor de 2'30 m sobre calquera punto da rasante.

Situaranse, cando menos, 10 cm por debaixo dos voos da planta 1ª.

Nos edificios de só planta baixa situaranse, como mínimo, 15 cm por debaixo da aresta inferior da cornixa ou 25 cm por debaixo do beiril.

Os puntos máis saíntes non avanzarán máis de 1/12 do ancho da rúa, ata un límite de 90 cm sen que en ningún caso resulte superior á magnitude do ancho da beirarrúa menos 40 cm, admitíndose, sen embargo, un saínte de 20 cm en calquera caso.

O canto destes elementos non será superior a 70 cm.

Nos espazos sen beirarrúas que non sexan exclusivamente peonís o saínte máximo dos elementos citados limitarase a 20 cm, mentres que nos exclusivamente peonís poderá alcanza-los 90 cm en calquera caso.

Como particularidade aplicable exclusivamente a marquesiñas situadas a altura non inferior a 3'20 m sobre a rasante, o parámetro de 1/12 do ancho da rúa poderá tomarse ata a magnitude máxima de 1'60 m sempre que calquera dos valores alcanzados non supere o ancho da beirarrúa menos 40 cm.

Nos espazos exclusivamente peonís, sen beirarrúa, as marquesiñas situadas en altura non inferior a 3'20 m poderán toma-los valores comprendidos por 1/12 do ancho da rúa ata o máximo de 1'60 m sen outra limitación.

Nos espazos sen beirarrúa que non sexan exclusivamente peonís, as marquesiñas situadas en altura non inferior a 3'20 m sobre rasante non poderán sobresaír máis de 30 cm -ver fig. 2-.

c) Toldos pregables nas fachadas das plantas baixas:

A utilización de toldos pregables para resguardo de escaparates e protección ou realce dos accesos, nos baixos, pola ocupación e volume que presentan na súa posición extendida soamente se admiten en rúas cun ancho non inferior a 9'00 m, que sexan exclusivamente peonís ou que teñan beirarrúa de ancho non inferior a 2'30 m.

Os elementos ríxidos do armazón do toldo que estean separados da fachada máis de 15 cm librarán unha altura sobre a rasante non inferior a 2'30 m mentres que os faldóns,

flocos e outros elementos brandos colgantes poderán estar a unha altura mínima de 2'10 m.

A parte máis alta dun toldo non se situará a menos de 10 cm por debaixo dos voos ou relevos da planta 1^o. Nos edificios de só planta baixa situarase, cando menos, 15 cm por debaixo da aresta inferior da cornixa ou 25 cm por debaixo do beiril.

O saínte máximo dun toldo pregable non superará os 2'30 m sen que, en ningún caso, a súa proxección horizontal poida acercarse a menos de 60 cm do bordo da beirarrúa.

d) Toldos ríxidos, non pregables, nas fachadas das plantas baixas:

Os toldos ríxidos, non pregables, sobre escaparates e portas das plantas baixas axustaranse ós mesmos parámetros de alturas e saínte máximo permitido dados para as marquesiñas.

e) Rótulos ou carteis de bandeirola nas fachadas de plantas baixas:

Enténdense como tal os rótulos ou carteis que teñen o seu plano de configuración perpendicular á fachada na que se soportan, incluíndose así mesmo os carteis ou rótulos de esquina, oblíquos, que, sen estar perpendiculares ás fachadas, teñen características semellantes.

Este tipo de cartel ou rótulo non poderá situarse a altura inferior a 2'60 m sobre calquera punto da rasante.

Os carteis que estean situados a unha altura non inferior a 4'50 m regularanse polos parámetros dados para carteis de bandeirola en plantas altas.

Se un rótulo se sitúa debaixo dun corpo saínte da planta 1^a deberá separarse, polo menos, 10 cm da súa cara inferior.

Nas edificacións de só planta baixa, a parte máis alta do rótulo ou cartel fixado á súa fachada gardará unha separación de 15 cm, como mínimo, da aresta inferior da cornixa, ou 25 cm do beiril.

O saínte máximo dos carteis ou rótulos de bandeirola non superará $1/5$ do ancho da rúa, ata un máximo de 2'30 m, sen que, en ningún caso, a proxección horizontal de calquera punto do rótulo ou cartel se acerque a menos de 60 cm do bordo da beirarrúa. Esta mesma distancia de respecto terase en relación a postes do tendido eléctrico, faroles de iluminación pública e frondas reais ou previsibles das árbores.

Nos rótulos ou carteis de bandeirola situados oblicuamente na esquina tomarán o seu avance en relación ó ancho da rúa que o permita en menor magnitude.

O grosor do rótulo de bandeirola, no extremo máis afastado, non será maior có cociente de dividir 0'4 entre a lonxitude saínte (5) do cartel ($0'4 / s$).

Nos espazos sen beirarrúas, que non sexan exclusivamente peonís, soamente se poden instalar rótulos de bandeirola nas plantas altas (altura do cartel non inferior a 4'50 m).

f) Toldos ríxidos ou pregables nas plantas altas:

Os toldos dispostos sobre balcóns ou enmarcando ventás das plantas altas non poderán sobresaír máis do $1/10$ do ancho da rúa, e cun avance máximo de 1'00 m respecto ó paramento de fachada sen voo.

Cando un toldo se sitúe no paramento dun corpo saínte a magnitude do avance do toldo respecto a dito paramento será, como máximo, igual a $1/10$ do ancho da rúa, ata o límite de 1'00 m, diminuída no factor "E", sendo $E = \text{voo do corpo saínte multiplicado por } 0'6$.

g) Rótulos ou carteis de bandeirola nas plantas altas:

Os rótulos ou carteis de bandeirola non poderán situarse a menos de 10 cm de balcóns, corpos saíntes ou relevos significativos. Tampouco poderán acercarse a menos de 15 cm da aresta inferior da cornixa nin a menos de 25 cm da cara inferior do beiril.

Os rótulos ou carteis de bandeirola instalados nun paramento de fachada sen voo poderán alcanzar un saínte máximo de ata $1/10$ do ancho da rúa, coa limitación de 1'00 m diminuída no factor "E", sendo $E = \text{voo do corpo saínte multiplicado por } 0'6$.

Nos carteis de bandeirola situados oblicuamente, en esquina, a lonxitude do cartel non superará $1/10$ do ancho da rúa máis desfavorable.

Os carteis de bandeirola non presentarán unha superficie enteira superior a 1'80 m². Se o rótulo tivera unha dimensión maior, resolverase con pezas illadas, dispostas sobre un armazón, de modo que presente espazos ocios nunha proporción non menor ó 30% da superficie, que permita o paso da luz natural e do aire.

O espesor máximo en calquera parte do cartel non superará os 30 cm.

Non se permite instalar rótulos de bandeirola en corredores, balcóns ou outros elementos significativos da edificación.

h) Rótulos e carteis aplacados nas plantas altas:

Nas edificacións con uso de vivenda só se permiten rótulos aplacados naquelas plantas 1ª que teñan uso autorizado non residencial, con superficie de cartel non superior a 0'90 m² e saínte máximo de 7 cm.

Os usos non residenciais compatibles con vivenda noutras plantas (como os despachos profesionais) significaranse única e exclusivamente nas placas de referencia situadas na embocadura do portal, na planta baixa.

Nos edificios sen uso de vivenda os rótulos aplacados poderán ocupar ata o 60% do antepeito, por planta, cun saínte máximo de 15 cm.

CAIXÓNS PARA PERSIANAS DE SEGURIDADE, TELLADIÑOS ORNAMENTAIS, MARQUESIÑAS DE CURTO VOO:

ALTURA MÍNIMA = 2'30 m

PROXIMIDADE A SAÍNTES PL.1º = 0'10 m

PROXIMIDADE A CORNIXA = 0'15 m

PROXIMIDADE Ó BEIRADO = 0'25 m

PROXIMIDADE EN PROXECCIÓN

HORIZONTAL Ó BORDO DA

BEIRARRÚA = 0'40 m

SAÍNTE MÁXIMO 1/12 DO ANCHO DA

RÚA, ATA UN LÍMITE DE 0'90 m

MARQUESIÑAS A 3'20 M OU MÁIS

DE ALTURA, SAÍNTE MÁXIMO 1/12

DO ANCHO DA RÚA, ATA UN LÍMITE

DE 1'60 m
CANTO MÁXIMO = 0'70 m

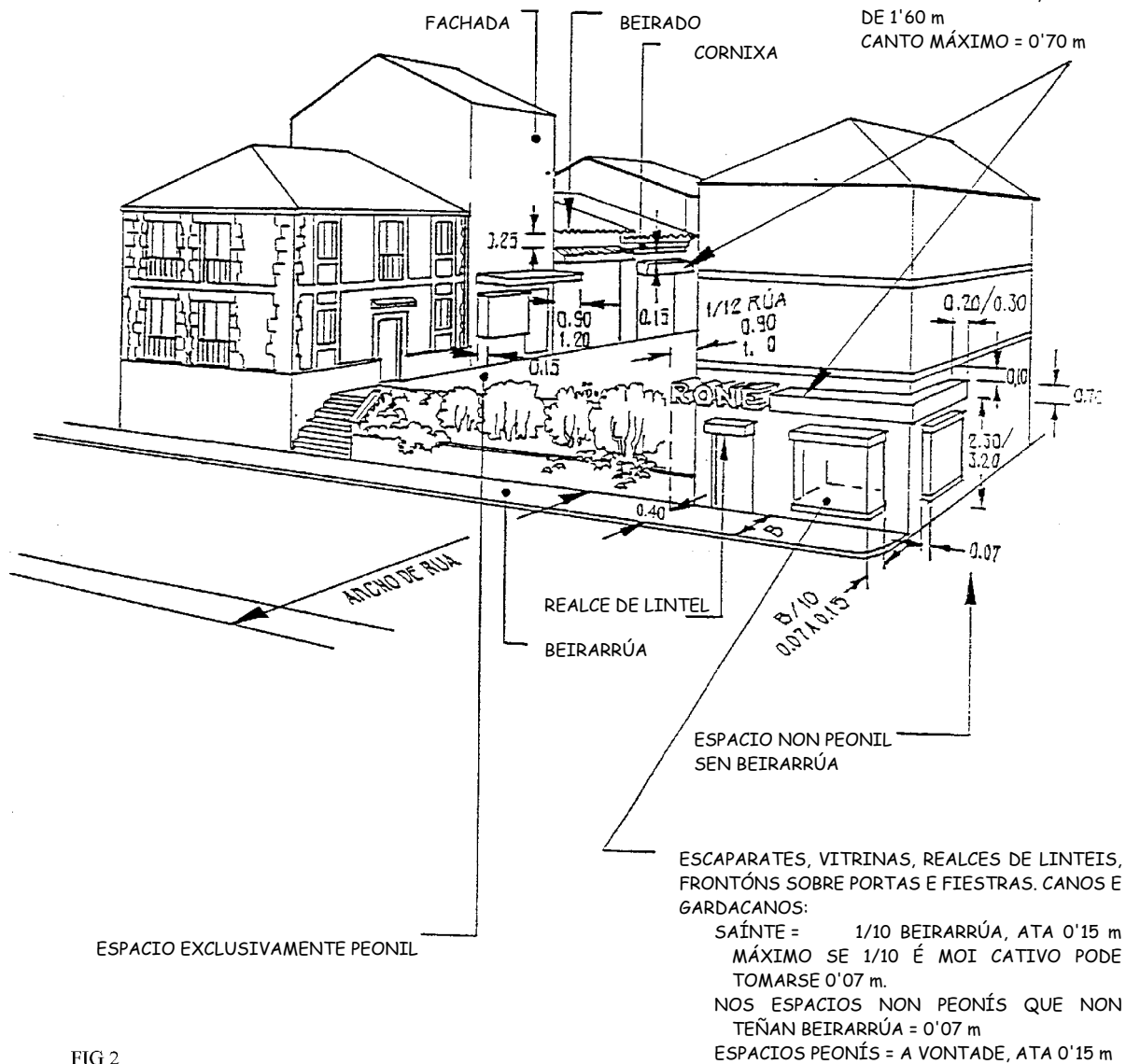


FIG 2

TIPOLOXÍA EDIFICATORIA

Modelo constructivo básico que serve como colector dos usos considerados pola normativa do presente PX.

As edificacións ás que dean lugar estes modelos baséanse nas tipoloxías tradicionais da zona, así como aquelas obras que xa depurou a experiencia do uso de novas tecnoloxías e achegas de deseño modernas.

A tipoloxía edificatoria será esixida nalgunhas ordenanzas e virá definida polos seguintes elementos:

a) PARÁMETROS EXTERIORES:

- a 1) Altura máxima do volume edificado, tanto sobre a rasante como no punto máis desfavorable.
- a 2) Lonxitude e anchura do volume edificado.
- a 3) Fachada.
- a 4) Paredes medianeiras.
- a 5) Corpos saíntes sobre a liña de fachada.
- a 6) Entrantes.
- a 7) Cubertas.
- a 8) Patios de mazá.
- a 9) Patios interiores de parcela.

b) PARÁMETROS INTERIORES:

- b 1) Plantas.
- b 2) Altura libre de planta.
 - b 2.1) Planta baixa.
 - b 2.2) Planta tipo.
 - b 2.3) Planta de ático.
 - b 2.4) Planta de semisoto.
 - b 2.5) Planta de soto.

b 3) Portais.

b 4) Escaleiras:

b 4.1) Interiores.

b 4.2) Exteriores.


CONDICIÓNS XERAIS DE VOLUME

VOLUME EDIFICADO

Nunca poderá ser maior do que resulte de aplica-lo índice de edificabilidade.

ALTURA MÁXIMA SOBRE A RASANTE **(1)**

Será a expresada na ordenanza correspondente medida no punto medio da fachada entre a rasante da beirarrúa e a cornixa. Para aqueles casos nos que se constrúa en pendente a edificación poderá exceder un máximo de 1,50 m sobre a altura que resultase no punto medio da fachada.

A altura máxima virá expresada sempre en metros. Se houberse contradicións entre os heros de plantas permitidas e as alturas máximas, prevalecerá sempre a expresión en metros.

Nos inmobles con fronte a dúas rúas contiguas (edificios en esquina) o parámetro de regulación de altura correspondente á rúa que o presente maior (nos casos non sinalados nos planos de ordenación) aplicarase á rúa contigua nunha lonxitude igual ó "fondo máximo edificable das plantas altas" permitido para a zona.

Os edificios con fronte a dúas rúas non contiguas (fachadas anterior e posterior dando fronte a senllos espacios públicos) a regulación de altura establecerase co parámetro de cada rúa, rexendo a partir de cada aliñación ata unha liña equidistante de ambas.


O volume edificatorio resultante poderá compoñerse mediante estudio de detalle sempre que se respecte o aproveitamento máximo edificable, non podendo superar en ningún caso a altura máxima permitida en cada punto.

1 Modificación Puntual nº2 de abril de 2002

SAÍNTES, VOOS E CORPOS VOADOS (2)

Permitiranse voos sobre as aliñacións exteriores da edificación coas condicións seguintes:

a) Autorizaranse voos de magnitude non superior a 1/10 do ancho entre aliñacións de rúa, medidos perpendicularmente á aliñación na que se producen, sen sobrepasar 1'00 m.


 Os corpos voados separaranse das proxeccións alleas colaterais cando nestas existan luces unha distancia non inferior á magnitude do propio voo e non menor de 0'60 m.

c) A altura mínima á que pode producirse un corpo voado, sobre a rasnte da beirarúa, en ningún punto poderá ser inferior a 3'50 m.

d) Nos chafráns a que se fai referencia no art. correspondente destas normas, admítense voos nas condicións sinaladas nos apartados anteriores, podendo realizarse en curva; en dito caso permítese unha dimensión máxima de 1'50 m no extremo desta máis afastada do chafrán.

FACHADAS (3)

Deberanse trata-las fachadas exterior e interior do volume construído en forma homoxénea e unitaria en canto a materiais e textura, independentemente de que ditas fachadas se abran a espacios públicos ou ó interior da propia parcela. Dito tratamento deberá manterse para as plantas baixas e as súas prolongacións en tódolos paramentos libres, así como, no seu caso, para os paramentos vistos de plantas baixo rasante.

 soares incluídos en calquera das ordenanzas de edificación colectiva, que vaian edificarse con altura superior a dúas plantas, contiguas a parcelas cualificadas por este plan con ordenanzas de edificación de tipoloxía unifamiliar, con edificación construída con luces cara a dito lindeiro, ou nas que sexa obrigatorio o recuado ó estremeiro, deberán

2 Modificación Puntual nº2 de abril de 2002

3 Modificación Puntual nº2 de abril de 2002

as edificacións en altura recuarse do lindeiro común unha distancia como mínimo igual á metade da altura de dita construción, creándose unha fachada cara a aquel. A edificabilidade que lle correspondera organizarase incrementando o fondo edificable, mediante estudio de detalle.

CUBERTAS DA EDIFICACIÓN (4)

A liña de cornixa en tódolos casos en que a edificación se sitúe na aliñación oficial, será horizontal.

No arranque da cuberta admitirásese a formación de canalóns, cornixas ou aleiros que non se poderán proxectar horizontalmente máis alá de 50 cm por diante do plano da fachada nin verticalmente máis de 50 cm por riba da altura do edificio; ésta altura virá determinada pola cara superior do último forxado.

1. Baixo cuberta por riba da altura máxima só se autorizarán os usos que se establezan na ordenanza específica de cada zona. Con carácter xeral, e salvo maior especificación, todos eles estarán inscritos dentro do plano de pendente máxima 80 % (38'66º) desde a altura máxima, sempre que non excedan en altura máxima de cumieira: 5'00 metros en edificios con máis de dúas plantas, 3'60 metros en edificios dunha ou dúas plantas, e 2'30 metros en edificacións auxiliares, resolvéndose a base dos materiais tradicionais da zona .

Nas construcións entre medianeiras a cuberta disporase a dúas vertentes, coa súa cumieira paralela á aliñación, ou na forma que técnica e racionalmente resulte máis próxima a tal disposición.

Dentro do volume configurado entre os forxados de teito da última planta de pisos e de cuberta, poderá dispoñerse forxado intermedio podendo, o espacio resultante sobre este, destinarse a usos non vivideiros, como faiados, trasteiros, tendais e/ou para instalacións de servizo ó inmovible, mentres que o espacio inferior poderá dedicarse a vivenda independente.

4 Modificación Puntual nº2 de abril de 2002

2. Por riba dos planos da cuberta non se producirán elevacións nin engadidos que non estean comprendidos na presente regulación:

a) Bufardas. Comprenden as elevacións illadas sobre os planos de cuberta, que presenten un paramento vertical no que se abre unha ventá para dar iluminación e ventilación ás pezas situadas baixo a cuberta.

A altura máxima que pode ter calquera punto dunha bufarda, incluída a súa cubrición, non superará os 3,50 metros, medidos desde o encontro do cerramento frontal co plano de cuberta, nin poderá superar o cumio do plano de cuberta no que estea emprazada.

Os cerramentos laterais serán verticais e diante do seu paramento frontal non se poderá formar terraza.

As bufardas non ocuparán máis do 50 % da lonxitude da aliñación de cada fachada e ningún punto delas nin da súa cubrición estarán a menos de 60 cm da finca colindante.

b) Ventás, vidrierías e claraboías.

c) Chemineas.

d) Antenas e pararraios, cunha disposición que os fagan menos visibles desde os espazos públicos.

e) Rótulos e reclamos publicitarios que en ningún caso ocultarán total ou parcialmente elementos ou partes significativas das edificacións nas que se sitúen ou das estremeiras.

f) Depósitos de auga, equipos de aire acondicionado, dispostos baixo os planos da cuberta ou nos faiados de forma que non constitúan engadido visible.

g) Depósitos de propano.

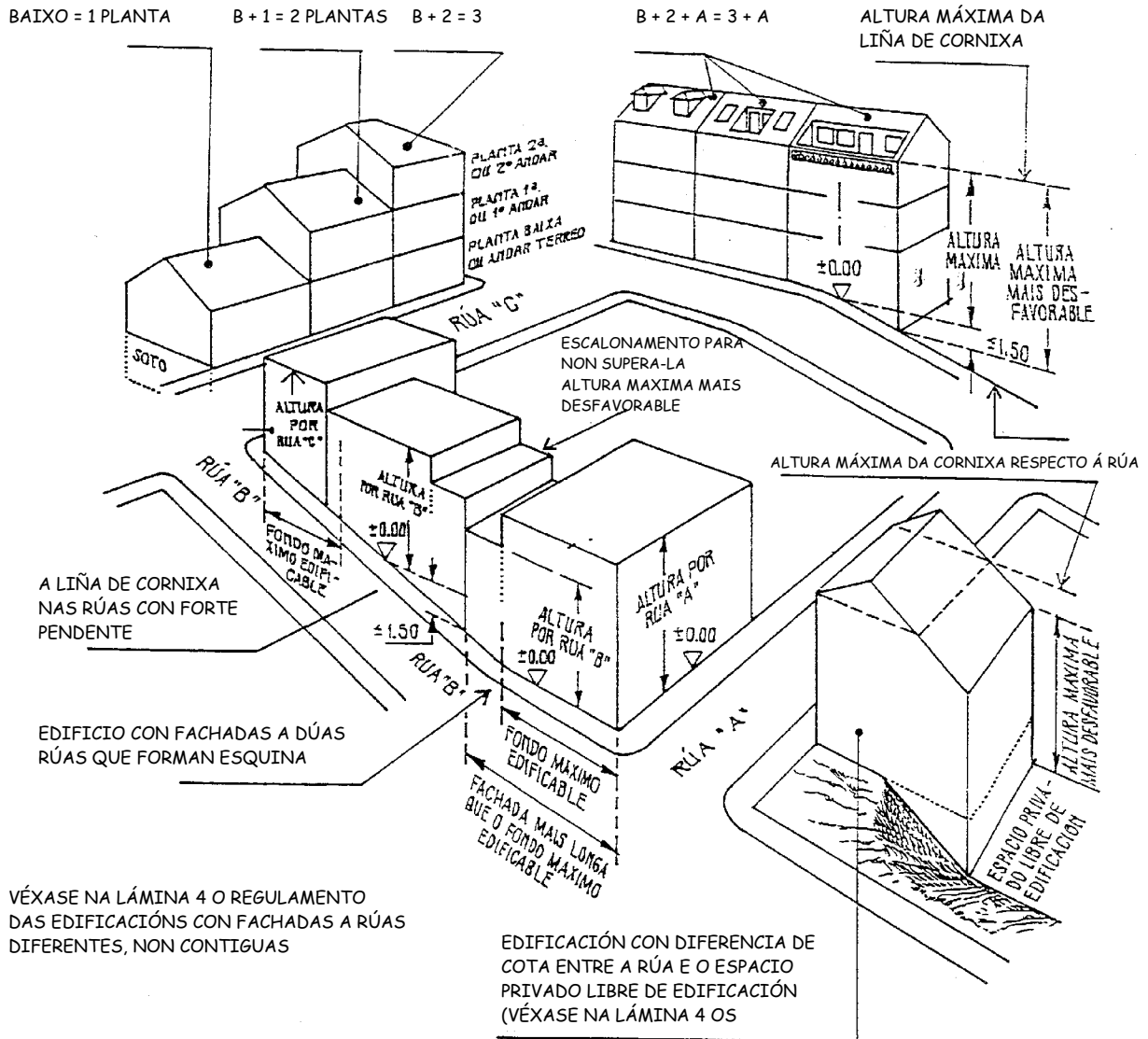
h) Barandas caladas, de metal ou madeira, de protección das terrazas que non sobrepasen máis de 60 cm por riba do plano da cuberta.

i) Cuartos para maquinaria de ascensores ou caixas de escaleira. O revestimento exterior deberá ser concordante co da fachada do edificio e o punto máis alto destes cuartos non poderá superar a altura do cumio da cuberta do edificio.

3. Os espazos baixo cubertas construídos de acordo coas condicións sinaladas neste artigo non computarán a edificabilidade.

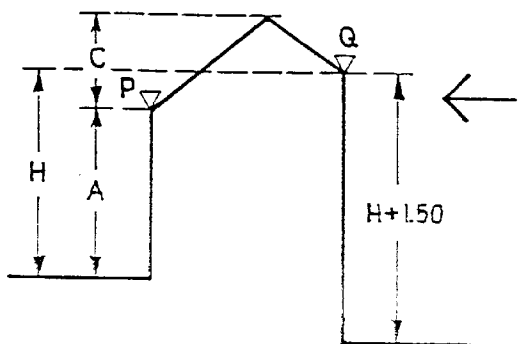
PARÁMETROS DAS ALTURAS NAS EDIFICACIÓNS REGULADAS POR ALIÑACIÓNS E RASANTES OFICIAIS

DENOMINACIÓN DAS CONSTRUCCIÓN SEGUNDO O NÚMERO DE PLANTAS:



VÉXASE NA LÁMINA 4 O REGULAMENTO DAS EDIFICACIÓNS CON FACHADAS A RÚAS DIFERENTES, NON CONTIGUAS

EDIFICACIÓN CON DIFERENCIA DE COTA ENTRE A RUA E O ESPACIO PRIVADO LIBRE DE EDIFICACIÓN (VÉXASE NA LÁMINA 4 OS



CANDO POR DESEÑO OU CALQUERA OUTRA CAUSA PARTICULAR SE OPTA POR UNHA ALTURA DE EDIFICACIÓN (A) INFERIOR Á MÁXIMA PERMITIDA NA RUA (H) O PARÁMETRO DE ALTURA MÁXIMA DA CUBERTA (C) CONTARASE SEMPRE A PARTIRES DA LIÑA DO ARRANQUE DO PLANO INCLINADO DA CUBERTA (P).

A CORNIXA DA FACHADA CARA Ó ESPACIO PRIVADO LIBRE DE EDIFICACIÓN (Q) PODE SITUARSE NA ALTURA QUE URBANISTICAMENTE ÉSTE PERMITIDA, CON INDEPENDENCIA DE QUE NA RUA SE ALCANCE, OU NON, SEMPRE QUE NON SE SUPERE O PARÁMETRO DA ALTURA MÁXIMA MÁIS DESFAVORABLE PERMITIDA (H + 1'50)

FIG 3

SOTOS E SEMISOTOS

- a) Non se permitirán vivendas nin en sotos nin en semisotos.
- b) Non se limita o número de plantas de soto permitidas en cada edificio.

CHAFRÁNS

a) Nas parcelas sobre as que se forme o cruce de dúas vías a aliñación será sempre en chafrán (apareza ou non este reflectido en planos). Excepcionalmente o Concello poderá eximir do cumprimento do establecido no parágrafo precedente cando as características e peculiaridades das vías concorrentes así o aconsellen, debendo xustificarse na memoria do proxecto arquitectónico as circunstancias específicas que aconsellan a supresión do chafrán.

b) Naqueles casos en que se traten de parcelas en esquina que dean a unha vía do sistema xeral, a liña de edificación (ou o cerre da finca) non poderán ocupa-la área suplementaria definida en cada esquina polas aliñacións do viario e a corda que une ambas nos puntos de tanxencia dunha circunferencia de 3'5 metros de radio, tanto si figuran reflectidos nos plano como si non. Cando ningunha das vías sexa do sistema xeral o radio será de 2 metros.

Exceptúase da formación de chafráns as esquinas das edificacións situadas nas rúas ou espazos total ou exclusivamente peonís, así como nos conxuntos especificamente delimitados de casco antigo e de protección histórico-artística, explicitamente regulados así nas determinacións urbanísticas.

De igual modo haberán de respectarse os chafráns existentes naquelas edificacións que presenten tal disposición -ver fig. 7-.

EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS


a) As edificacións de carácter agropecuario como hórreos, cortes, cortellos, alpendres, bodegas, garaxes, etc., poderán realizarse exentas no interior da parcela ou acaroadas á edificación principal e/ou ós lindeiros da parcela.

b) As ordenanzas de cada zona establecerán a máxima porcentaxe de ocupación da parcela non ocupada pola edificación principal que pode albergar edificacións complementarias, a superficie máxima construíble, a altura máxima a respectar, etc.

c) Toda edificación complementaria deberá situarse a unha distancia mínima respecto dos ocos das pezas vivideiras ós que dea fronte. Esa distancia medirase en planta desde o eixe do oco cunha circunferencia de radio igual a 3 metros.

ALTURAS EN RELACIÓN CO NÚMERO DE PLANTAS (5)

A altura máxima do edificio medida entre a rasante da beirarrúa e a cara superior do último forxado será a que se indica na seguinte táboa en relación co número de plantas.

	Nº plantas	Altura máxima
	1	4'00
	2	7'10
	3	10'20
	4	13'30
	5	16'40
	6	19'50

Estas alturas serán de aplicación en solo urbano, nas ordenanzas específicas nº1(R1), nº2 (R2), nº3 (R3) e nº4 (R4), xa que o resto das ordenanzas teñen especificada a súa altura máxima admisible en metros.

PATIO DE MAZÁ

Son as zonas libres de edificación, de uso privado, que teñen a súa configuración regulada por determinacións específicas do planeamento, constituíndo un espacio mancomunado, pola súa propia condición urbanística, respecto a tódalas edificacións que o conforman.

5 Modificación Puntual nº2 de abril de 2002

O patio de mazá defínese polas aliñacións interiores concretadas no correspondente plano de aliñacións. No seu defecto, pola liña de fondo máximo edificable determinada respecto a cada aliñación exterior.

Se, trazada a liña de fondo máximo edificable coa profundidade máxima edificable permitida, non se producise un espazo libre no que poida inscribirse unha circunferencia de diámetro igual ou maior de 16 m non terá a consideración de patio de mazá ós efectos, tanto das determinacións que se indican a continuación, como das referencias que nesta normativa se fai daquel no apartado de vivenda exterior.

O tratamento das fachadas ó patio de mazá será equiparable ás condicións esixidas para as rúas, aínda que non necesariamente coincidentes na riqueza de materiais e composición.

Utilización do patio de mazá:

a) Patios de mazá de uso público: non se admiten máis construcións cás subterráneas con destino a garaxe-aparcamento, e cunha cuberta que permita polo menos nun 60 % da súa superficie unha capa de terra para axardinamento de 0'80 cm de espesor, cun nivel que non sobrepasará en ningún punto + 1'00 metro con relación á rasante da rúa. Nos planos de proxecto virá explicitamente deseñada a urbanización do patio.

Os niveis de solo (ou da superficie sobre teito de soto) do patio de parcela serán tales que, tomando o nivel de cota relativa $\pm 0'00$ de cada edificación no punto medio de cada tramo de aliñación interior comprendido por cada unha das edificacións, e unindo cun perfil referencial calquera par destes puntos de fachadas opostas cara ó patio, as cotas de nivel de dito solo non estean a máis de 0'90 m por riba ou 1'50 m por debaixo da cota do perfil referencial, nunha mesma vertical, dándolle a pendente precisa ó solo do patio ou producindo os banzos necesarios para que se cumpra, coa limitación de non dispoñer pendentes superiores ó 12 % nin banzos maiores de 0'70 m ou con separacións que non permitan formar escaleiras entre as bancadas -ver fig. 8-.

b) Patios de mazá de uso privado: non se admiten máis construcións que, en soto e en planta baixa, para os usos principais e complementarios excepto vivendas.

Salvo disposición en contrario os patios de parcela serán de uso privado.

PATIO INTERIOR OU PATIO DE LUCES (6)

Denomínase así ó patio que teña o seu perímetro delimitado por paramentos, ou por estes e lindeiro.

Nas dimensions dos pátidos cerrados eisixirásese que as luces rectas dos locais habitados sexan, como mínimo, un cuarto da altura do muro fronteiro, contada dende o nivel do chan destes locais ata a súa coronación ou ata o límite da altura máxima autorizable, si tal muro fronteiro non alcanzase esta altura permitida. O patio manterá esta dimensión mínima en toda a súa altura.

Cando un patio teña nunha das súas dimensions maior lonxitude que a mínima establecida poderá reducirse a distancia entre os lados opostos, na outra dimensión, 0,30 metros por cada metro completo que a primeira exceda de tal mínimo, coa limitación de non poder ser menor de 1/5 da altura da edificación.

Os ocos de escaleiras terán luces rectas con un mínimo de tres metros.

A forma da planta de patio será tal que permita trazar, no seu interior unha circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo. A estes efectos entendese por luz recta, a lonxitude da perpendicular ó paramento exterior, medida no eixo do oco, ata o muro ou lindero máis próximo.

Os patios abertos a fachadas, a patios de mazá ou a outros espazos libres, terán un fondo non superior ó seu ancho.

Consintese a mancomunidade de patios axustándose ás seguintes normas:

6 Modificación Puntual nº2 de abril de 2002

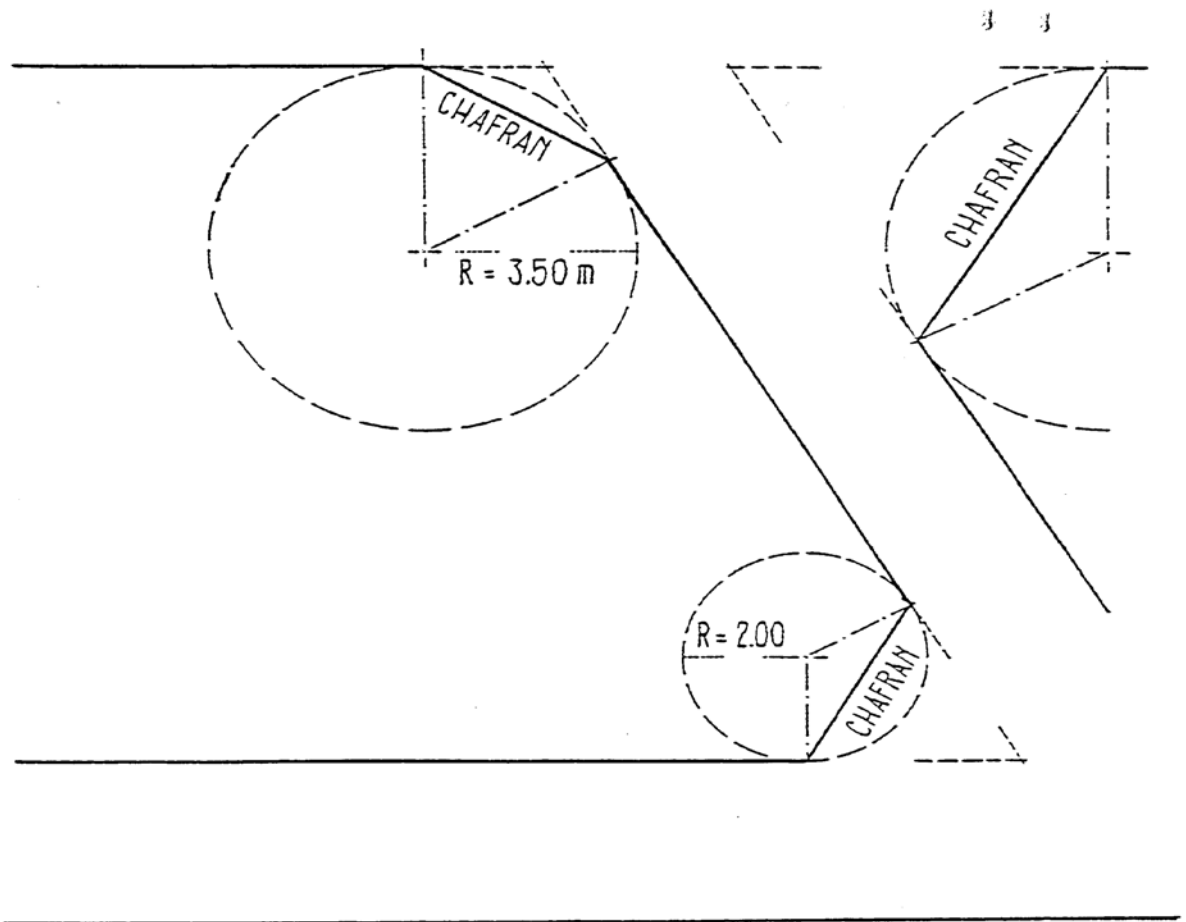
- 1) A mancomunidade que sirva para completar a dimensión do patio haberá de establecerse constituindo, mediante escritura pública, un dereito real de servidume sobre os soares e inscribirse no Rexistro da Propiedade, coa condición de non se poder cancelar sin autorización do Concello.
- 2) Non poderá, en ningún caso, cancelarse esta servidume en tanto subsista algunha das casas cujos patios requiran este complemento para conserva as súas dimensións mínimas.

Permítese a separación destes patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar dende a rasante do patio máis baixo.

No caso de que a diferenza de rasante, entre os distintos patios, exceda de tres metros, o muro de separación só poderá exceder en dous metros da rasante do patio máis alto.

No caso de que un patio dea servicio a algunha vivenda deberanse cumprir as determinacións preceptuadas no decreto 311/1992 sobre Condicións de Habitabilidade.

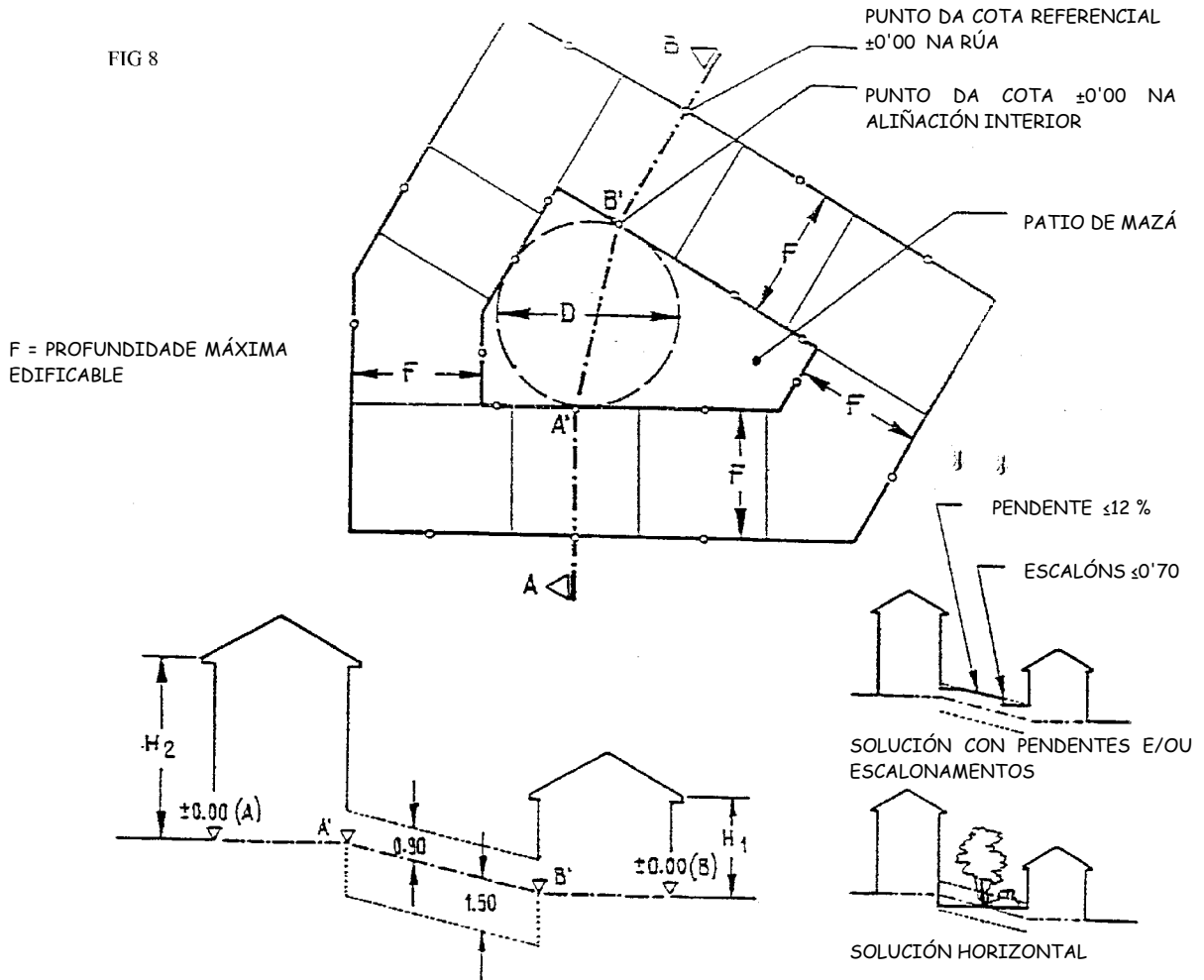
VÍA DO SISTEMA XERAL



FORMACIÓN DOS CHAFRÁNS

FIG 7

FIG 8



O PATIO DE MAZÁ ESTÁ DEFINIDO POLAS ALIÑACIÓNS INTERIORES SINLADAS NOS PLANOS DE ORDENAMENTO OU, NO SEU DEFECTO, POLA LIÑA DE FONDO MÁXIMO EDIFICABLE DETERMINADA EN RAZÓN DA PROFUNDIDADE MÁXIMA EDIFICABLE DADA NA CORRESPONDENTE ORDENANZA.

O SOLO (OU A SUPERFICIE SOBRE TEITO DE SOTO, NO SEU CASO) DO PATIO DE MAZÁ SERÁ SEMPRE TRANSITABLE E ACCESIBLE DESDE CADA UNHA DAS EDIFICACIÓNS QUE O CONFIGURAN, E APTO PARA ALGÚN DOS USOS PREVISTOS PARA OS ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACIÓN, POLO MENOS NUN 80 %.

OS NIVEIS DO SOLO (OU DA SUPERFICIE SOBRE TEITO DE SOTO) DO PATIO DE MAZÁ SERÁN TALES QUE, TOMANDO O NIVEL DA COTA RELATIVA $\pm 0'00$ DE CADA EDIFICACIÓN NO PUNTO MEDIO DE CADANSEU TRAMO DE ALIÑACIÓN INTERIOR COMPRENDIDO POR CADA UNHA DAS EDIFICACIÓNS, E UNINDO CUN PERFIL REFERENCIAL CALQUERA PAR DESTES PUNTOS DE FACHADAS OPOSTAS CARA Ó PATIO (A-B, NO DEBUXO), AS COTAS DE NIVEL DO DEVANDITO SOLO NON ESTEAN A MÁIS DE 0'90 m POR RIBA OU 1'50 m POR DEBAIXO DA COTA DO PERFIL REFERENCIAL NUNHA MESMA VERTICAL, DÁNDOLLE A PENDENTE QUE SEXA PRECISA Ó SOLO DO PATIO OU PRODUCINDO OS BANZOS NECESARIOS PARA QUE SE CUMpra, COA LIMITACIÓN DE NON DISPOÑER PENDENTES SUPERIORES Ó 12 %, NIN BANZOS MAIORES DE 0'70 m OU TAN PRÓXIMOS QUE NON PERMITAN FORMAR ESCALEIRAS DUNHA A OUTRA BANCADA.

O TRATAMENTO DAS FACHADAS A PATIO DE MAZÁ SERÁ EQUIPARABLE ÁS CONDICIÓNES ESIXIDAS PARA AS DAS RÚAS, AÍNDA QUE NON NECESARIAMENTE COINCIDENTES NA RIQUEZA DE MATERIAIS E COMPOSICIÓNS. NA SUPERFICIE DO PATIO DE MAZÁ NON PODEN LEVANTARSE CONSTRUCCIÓNS ADXECTIVAS OU DOUTRO TIPO.

O termo e condicións indicadas aplícanse tamén se o patio non comprende a planta ou plantas inferiores, de forma que soamente se forme en planta ou plantas altas e na cuberta.

PATIOS EN MAZÁS CALLADAS

Naquelas mazás nas que por aplicación dos parámetros edificatorios non resulte patio de mazá, os patios que resulten cumprirán en canto a dimensión as dimensións de patio de luces en función da altura das edificación máis altas que os limiten.

CONDICIÓNS XERAIS DE USO

a) Obxecto.- A clasificación de actividades e usos do solo é a base para establece-las condicións e nivel de esixencias que regularán as diferentes utilizacións dos terreos e edificacións segundo a actividade que neles se produza.

b) Os usos que se consideran no presente P X son os seguintes:

1. De vivenda.
2. Industrial.
3. Comercial.
4. Administrativo e de oficinas.
5. Docente.
6. Socio-cultural.
7. Relixioso.
8. Sanitario.
9. Asistencial.
10. Garaxe-aparcamento.
11. Hoteleiro.
12. Deportivo.
13. Agropecuario.
14. Almacén.
15. Aproveitamento da natureza.
16. Non regulados especificamente polas ordenanzas urbanísticas.

Uso de vivenda

Definición

Defínese como vivenda todo edificio ou parte de edificio destinado a residencia familiar.

Distínguense dúas categorías:

Categoría 1ª:

Vivenda unifamiliar: é a situada en parcela independente, en edificio illado ou agrupado a outro con acceso exclusivo e independente desde a vía pública.

Categoría 2ª:

Vivenda colectiva: é a situada en edificio que comprende varias vivendas con acceso común desde a vía pública.

Condicións

Todo edificio dedicado a vivenda reunirá as condicións contidas no anexo ó Decreto 311/1992, de 12 de novembro, da COTOP sobre supresión da cédula de habitabilidade. Non obstante, nas vivendas dos cascos históricos de Castro, Carril e Vilaxoán, delimitados nesta normativa, ditas condicións poderán ser restrinxidas ou axeitadas ás condicións tipolóxicas e características peculiares das edificacións tradicionais do ámbito, coas salvidades e precisións que se expresan, ó efecto, na ordenanza particular (art. 4 de dito decreto).

Conséntese a mancomunidade de patios axustándose ás seguintes normas:

1.- A mancomunidade que sirva para completa-la dimensión do patio haberá de establecerse constituíndo, mediante escritura pública, un dereito real de servidume sobre os soares e inscribirse no rexistro da propiedade. Coa condición de non poderse cancelar sen autorización do concello.

2.- Non poderá, en ningún caso, cancelarse esta servidume en tanto subsista algunha das casas con patios que requiran este complemento para conserva-las súas dimensións mínimas.

3.- Permítese a separación destes patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar da rasante do patio máis baixo.

No caso de que a diferenza de rasante, entre os distintos patios, exceda de tres metros, o muro de separación só poderá exceder en dous metros da rasante do patio máis alto.

4.- As augas negras ou sucias procedentes das vivendas deberán recollerse en tuberías impermeables e ventiladas para ser conducidas por estas ó exterior do inmovible. Onde haxa rede de sumidoiros será obrigatoria a acometida a esta das augas negras da vivenda, sempre que a distancia entre a rede e o inmovible non exceda de 150 m (e sexa posible dita acometida).

No caso de non concorrer as circunstancias expresadas no parágrafo precedente, a evacuación de augas ó terreo propio (pozo filtrante), ou a afluyente no que sexa admitido o vertido farase con interposición de fosa séptica que, conforme á normativa vixente, asegure a inocuidade das augas depuradas.

5.- Toda vivenda contará con dotación de auga que en ningún caso será inferior a 75 litros por persoa e día, nin menor de 250 litros ó día por vivenda, sendo obrigatoria a acometida de augas á rede pública, cando esta se encontre a menos de 150 metros de distancia do inmovible e non exista impedimento técnico, urbanístico ou legal. Nos demais casos disporá de pozo de captación que asegure o abastecemento sinalado, resolvendo cos medios necesarios a potabilización da auga destinada a consumo humano, se non fose apta de orixe.

6.- En toda vivenda asegurarse o illamento da humidade en muros e solos, así como o illamento térmico para protexela do frío e da calor.

Vivenda exterior.

Toda vivenda deberá ser exterior, para o que deberá dispoñer polo menos de dúas habitacións vivideiras ou unha de dobre uso que teñan vistas e reciban iluminación de rúa, espacio exterior aberto en contacto con vía pública, ou patio de parcela.

Uso industrial (7)

Definición

Comprende os establecementos dedicados á transformación de materias primas e tratamentos posteriores de elaboración, reparación, envasado, transporte e distribución que produzan aumentos do valor dos produtos. Tamén se inclúen neste uso os oficios e actividades artesanais.

Clasificación

Para establecer a compatibilidade de uso industrial con outros usos, establécese unha clasificación atendendo á incidencia e adaptación destes establecementos ó medio residencial, en particular, e ó seu impacto urbanístico ou ambiental, en xeral.

Establécense as seguintes categorías industriais:

1ª Industrias compatibles coa vivenda.

2ª Industrias compatibles co medio residencial.

3ª Industrias que precisan ser situadas en áreas específicas, compatibles co medio residencial.

4ª Industrias incompatibles co medio residencial.

Categoría 1ª.- Actividades industriais e artesanais compatibles coa vivenda: taller familiar ou artesanal.

Son aquelas que non supoñen perxuício de ningún tipo á vivenda e poden desenvolverse nos mesmos edificios que sirven á habitación humana. Estas actividades realízanse familiarmente ou con un número pequeno de empregados. Non provocan molestias e os seus produtos son necesitados na zona.

7 Modificación Puntual nº2 de abril de 2002

Somentes se poderán instalar en plantas baixas ou semisotos dos edificios destiñados ó uso de vivenda ou en edificios auxiliares exclusivos situados na parcela.

Prohíbese a instalación en plantas de pisos ou áticos coas únicas excepcións das perruquerías, estudos de fotografía, pintura e semellantes.

Os establecementos situados en planta baixa, semisoto ou soto, deberán contar con acceso totalmente independente do común ás vivendas.

As industrias situadas en planta 1ª que non estean directamente vinculadas ó baixo con escaleira interior, poderán utiliza-la escaleira xeral soamente cando non presupón circulación de persoas en contía apreciablemente distinta ó uso habitual de vivenda, nin impida as normais precaucións de seguridade mediante o cerre da porta de acceso xeral e o seu control (porteiro eléctrico, videoporteiro ou semellante). En caso contrario deberán dispoñer de acceso propio directo desde a vía pública ou desde vestíbulo ou galería comercial ó efecto.

Categoría 2ª: actividades industriais e artesanais compatibles con zonas residenciais: pequena industria.

Son aquelas que, instaladas en edificación exclusiva ou compartindo o inmovible con outros usos sen habitabilidade (coa salvidade de posible vivenda vinculada en razón da función desempeñada polo residente no establecemento), poden situarse no medio residencial sen prexuízo para este, integrándose no ambiente e asumindo as características zonais.

Tampouco poderán supoñer perigo ou complicación para a circulación normal de vehículos, nin alcanzarán dimensións de parcela, volume ou ocupación manifestamente superiores á media ou característica do ámbito.

Categoría 3ª: actividades industriais compatibles con zonas residenciais pero para albergar unha industria media.

Son aquelas que, polas súas dimensións e efectos producidos, necesitan dunha localización preferente en determinadas áreas, pero que non resultan incompatibles con outros usos.

As instalacións que desenvolven estas actividades -ademais de necesitar edificio propio e un número medio de empregados- téñense que situar forzosamente en zonas de exclusivo ou principal uso industrial.

Categoría 4ª: actividades industriais incompatibles con outros usos.

Son aquelas industrias que polos efectos producidos necesitan dunha localización exclusiva en polígonos dedicados a este uso.

Condições

1º) Ademais das condicións de uso, volume e ordenanzas da zona na que se sitúen, cumprirán coa normativa en materia de industria. En particular, aquelas que poidan causar molestias á poboación e ó medio ambiente en especial:

- Decreto 2414/1961, do 30 de novembro: Regulamento de actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas.
- Lei 7/1997 de 11 de agosto sobre Protección contra a Contaminación Acústica.
- Decreto 150/1999 de 7 de maio. Regulamento que desenvolve a Lei anterior
- Deberán igualmente cumprir-la ordenanza sobre rúidos e vibracións, en vigor, do concello de Vilagarcía de Arousa.

	POTENCIA MECANICA INSTALADA (CV)	SUPERFICIE CONSTRUÍDA MÁXIMA (m ²)
CATEGORÍA 1ª: taller familiar ou artesanal	Ata 30	Ata 250
CATEGORÍA 2ª: pequena e mediana industria	Ata 100	Ata 500
CATEGORÍA 3ª: mediana industria	Ata 200	Máis de 500
CATEGORÍA 4ª:	Máis de 200	Máis de 3000

As industrias cumprirán cos graos de compatibilidade e localización anteriores. Sen embargo, aquelas que estiveran legalmente instaladas no momento de entrar en vigor o presente plan xeral de ordenación, poderán aumenta-la superficie edificada, destinada a industria, no mesmo soar que ocupan, ata un 50 % da que tiñan anteriormente, aínda que aquela sobrepasara os límites sinalados nestas normas, sempre que cumpran co resto das condicións establecidas nelas. Non se admitirá en ningún caso a ampliación sobre terreos adquiridos con posterioridade á data indicada.

2º) Os locais industriais terán por cada posto de traballo unha superficie mínima de 6 m² e/ou un volume mínimo de 18 m³.

3º) A iluminación e ventilación dos locais industriais poderá ser natural ou artificial. Se fose natural os ocos terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie en planta do local. Se fose artificial, será obrigada e preceptiva a presentación do correspondente proxecto técnico das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello. Se as instalacións non se axustan ó proxecto ou o seu funcionamento non fose correcto, o concello poderá acorda-lo peche total ou parcial do local.

4º) Nas industrias de tipo familiar ou equiparables (menos de 6 empregados) permitirase un só núcleo de aseo utilizable indistintamente por homes ou mulleres. As características de dito núcleo serán semellantes ós cuartos de baño ou aseos da vivenda.

Nos demais casos disporanse núcleos separativos para cada sexo, coas superficies, instalacións e servicios esixidos polas normas de seguridade e hixiene no traballo.

5º) Os materiais empregados na construción dos locais terán que ser incombustibles e a estrutura do edificio resistente ó lume. As características de ditos materiais serán tódalas que eviten a emisión ó exterior do edificio de ruídos a intensidades superiores ás establecidas nas ordenanzas.

6º) A montaxe de motores, máquinas e instalacións en xeral terá que facerse baixo a dirección facultativa de técnico competente, a teor da legalidade vixente, establecendo as

necesarias condicións de seguridade do persoal e cumprindo os requisitos acústica e tecnicamente necesarios para evitar molestias.

7º) As augas residuais serán sometidas a depuración previa ó vertido, sempre que o Concello o determine, así como en calquera caso que poidan conterse nas augas negras substancias non degradables, materias insolubles, produtos agresivos ou doutro tipo de coñecidos efectos prexudiciais para a súa difusión polos conductos ou respecto ó afluente. Igualmente procederase á decantación, tratamento ou filtrado previo ó vertido sempre que así o esixa a normativa sectorial da industria ou as disposicións emanadas de organismos competentes.

8º) Os locais estarán dotados de saídas de emerxencia e accesos especiais para salvamento, así como dos aparatos e instalacións para prevención e extinción de incendios consonte as determinacións da Norma Básica da Edificación CPI-96.

Uso comercial

Definición

Corresponden a este uso os establecementos dedicados á compra-venda de mercadorías ou produtos polo miúdo.

Clasificación

A efectos destas ordenanzas establécense dúas categorías:

Categoría 1ª: locais comerciais situados en calquera planta da edificación, compatibles co uso de vivenda e outros usos, con acceso independente desde o exterior.

Categoría 2ª: edificios dedicados en máis do 60 % da súa superficie ó uso comercial podendo dedicarse o resto a outros usos, excepto o de vivenda.

Condicións

Ademais de cumpri-las disposicións legais que corresponden ás condicións de uso, volume e ordenanzas da zona, observaranse as seguintes condicións:

- 1) No caso de que o mesmo edificio acolla usos comerciais e de vivenda, deberá dispoñer de escaleiras e acceso ás vivendas independentes.
- 2) Os locais comerciais terán unha superficie mínima de 6 m² por cada posto de traballo e un volume mínimo de 18 m³.
- 3) Os locais comerciais disporán de: 1 retrete e 1 lavavo por cada 200 m² de superficie ou fracción. A partir dos 200 m² instalaranse servicios independentes para ambos sexos. Poden quedar dispensados destes requisitos os locais menores de 50 m² sempre que a vivenda anexa permita o uso de ditos servicios. Os retretes separaranse da zona do público por un distribuidor ou mampara.
- 4) Esixiranse as instalacións necesarias para evita-las molestias como: cheiros, fumes, vibracións, etc, así como para a prevención e extinción de incendios.
- 5) Nestes locais admitiranse as entreplantas que non ocupen máis do 50 % da superficie do local, de maneira que os espazos útiles teñan unha altura libre mínima de 2'20 m.

Estes locais estarán abertos e incorporados ó resto do local ou no seu defecto con ventilación e iluminación directa ó exterior.

Uso administrativo e de oficinas (8)

Definición

Corresponde ós establecementos dedicados a usos administrativos ou burocráticos, de carácter público ou privado, así como ós despachos dos profesionais.

Clasificación

Considéranse as seguintes categorías:



Categoría 1ª: oficinas e despachos profesionais anexos á vivenda do titular.

Categoría 2ª: oficinas e despachos en plantas baixas, altas ou áticos de edificios sen alcanza-lo 60 % do total da superficie.

Categoría 3ª: edificios oficiais e oficinas con máis do 60 % da superficie total edificada dedicada ó uso de oficinas e o resto a outros usos.

Condicións

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

1ª) Disporán de servicios hixiénicos coas seguintes proporcións mínimas: ata 100 m² , 1 retrete e 1 lavabo. A partir de 100 m² instalaranse servicios independentes para ambos sexos. Os retretes separaranse da zona do público por un distribuidor ou mampara.

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

3ª) A iluminación e ventilación dos locais administrativos poderá ser natural ou artificial. Se fora natural os ocos terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie en planta do local. Se fora artificial será obrigada e preceptiva a presentación do correspondente

8 Modificación Puntual nº2 de abril de 2002

proxecto técnico das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobadas polo Concello. Se as instalacións non se axustaran ó proxecto ou o seu funcionamento non fora correcto, o Concello poderá acorda-lo cerre total ou parcial do local.

Uso docente

Definición

Corresponden ós edificios e locais dedicados a actividades pedagóxicas ou de formación en calquera dos seus niveis e tipos, como centros escolares e preescolares, academias, xardíns de infancia, etc. Exceptúanse os centros dedicados a educación especial.

Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: centros con menos de 50 prazas escolares.

Categoría 2ª: centros con máis de 50 prazas escolares.

Condicións

Ademais das condicións de uso e volume e das ordenanzas propias da zona, cumprirán as condicións establecidas na normativa vixente aplicable.

Uso socio-cultural

Definición

Corresponden ós locais e instalacións destinados ó público con fins de ocio, cultura ou vía de relación dos cidadáns.

Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: establecementos con capacidade non superior a 150 persoas e cunha superficie igual ou menor ós 250 m².

Categoría 2ª: establecementos con capacidade superior a 150 persoas e con máis de 250 m² de superficie.

Condicións

No caso de tratarse de cafeterías, bares, restaurantes ou establecementos semellantes, amén de serlle aplicable a normativa legal vixente serán de aplicación as condicións expostas para os establecementos comerciais.

Uso relixioso

Definición

Corresponden ós locais e edificios destinados ó culto.

Clasificación

Establécese unha categoría única que engloba tanto ós templos e centros parroquiais como ás capelas e oratorios.

Condicións

Ademais de coas ordenanzas da zona, cumprirán coas disposicións vixentes que lles sexan de aplicación.

Uso sanitario (9)

Definición

Corresponden ós edificios e locais dedicados a tratamento e aloxamento de enfermos e accidentados, como clínicas, dispensarios, centros primarios de saúde, etc.

9 Modificación Puntual nº2 de abril de 2002



Clasificación

Establécense dúas categorías:

Categoría 1ª: Locais ou edificios dedicados parcialmente ó tratamento, diagnóstico, primeiros auxilios, etc, sen hospitalización.

Categoría 2ª: Edificacións dedicadas en todo ou en parte ó aloxamento de enfermos ou de uso exclusivo sanitario (con ou sen hospitalización).

Condicións

Ademais de cumprir coa lexislación xeral vixente que lle é de aplicación e coas ordenanzas da zona e xerais de uso e volume, os establecementos sanitarios instalados en edificios exclusivos que superen os 2000 m² de superficie construída, deberán dispor dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie.

Uso asistencial

Definición

Corresponden ós edificios e locais destinados a asilo e servizos de atención da poboación con menos protección: nenos, vellos, diminuídos físicos ou psíquicos, pobres, etc.

Clasificación

Establécese unha categoría única.

Condicións

Ademais das condicións xerais de uso e volume e ordenanzas da zona, cumpriran coas disposicións vixentes na materia, así como coas condicións hixienico-sanitarias establecidas para o uso de vivenda.

Uso de garaxe-aparcamento

Definición

É o uso que teñen os locais ou edificios que se destinan a estancia de vehículos, para resgardalos, custodia, mantemento ou reparación.

Segundo a presente normativa, os garaxes-aparcamento situados en zona con uso exclusivamente residencial comprenderán unicamente resguardo, custodia e mantemento de vehículos de turismo; nas zonas con outros usos compatibles con vivenda poderán incluírse tamén pequenos vehículos de carga e furgonetas (ata 750 kg de tara) así como pequenos talleres de reparación. Nas áreas e centros docentes, asistenciais, hoteleiros, ou en calquera caso que poida xustificarse pola concorrencia de usuarios, magnitude, diferenciación do uso e compatibilidade co medio, poderá comprenderse o garaxe-aparcamento de autobuses e furgóns para servizo propio.

Nas zonas industriais e agropecuarias o concepto de garaxe-aparcamento pode comprender todo tipo de vehículos, así como os talleres de reparación, asistencia e mantemento axeitados.

As áreas delimitadas para defensa, porto e ferrocarrís, así como os parques de bombeiros e centros de protección civil poderán incluír no uso de garaxe-aparcamento calquera tipo de vehículo, taller ou servizo que lle sexa propio.

Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: garaxes para uso de vivenda en que estean situados, como uso particular, excluindo a súa explotación. Estarán situados no baixo, soto ou semisoto do edificio ó que se vincula o uso, ou en local anexo a este.

A súa superficie non poderá exceder de 100 m² (5 prazas) para unha vivenda unifamiliar, nin de 60 m² (2 a 3 prazas) de promedio por cada vivenda en edificación colectiva.

Categoría 2ª: garaxes para uso colectivo con carácter de negocio, poden situarse en edificio exclusivo ou nos baixos, sotos ou semisotos de edificacións con outro uso.

Categoría 3ª: talleres de mantemento e reparación de automóbiles.

Categoría 4ª: estacións de servicio.

Condicións

Ademais do cumprimento das ordenanzas de uso e volume da zona e da normativa vixente que lle sexa de aplicación, o uso de garaxe-aparcamento cumprirá coas seguintes condicións:

a) A superficie mínima admisible por turismo será de 25 m², comprendéndose nela o espacio para o estacionamento propiamente dito do vehículo, con dimensións que en calquera caso admitan un rectángulo de 2'20 x 4'75 m, así como os espazos necesarios para acceder a dita praza, incluíndo a área necesaria para as manobras precisas.

Dita superficie determinará o número máximo de vehículos autorizados para unha superficie dada.

b) Os accesos (excepto nos garaxes das vivendas unifamiliares), terán unha anchura mínima de 3 metros e situaranse, como mínimo, a 5 metros do encontro entre rúas. As rampas rectas non sobrepasarán o 16 % de pendente e as curvas o 12 %, medidas polo eixe.

c) A ventilación natural ou forzosa estará proxectada de modo que impida a acumulación de gases ou sólidos nocivos en suspensión.

d) Será obrigada a instalación de aparatos extintores de incendios en número e situación tal que corresponda, como mínimo, 1 por cada 100 m² de superficie.

e) Tódolos garaxes-aparcamentos (excepto nos garaxes das vivendas unifamiliares) disporán nos seus accesos dun espazo de 3 metros de ancho e 5 de fondo, como mínimo, con piso horizontal ou cunha pendente máxima do 5%, no que non poderá desenvolverse ningunha actividade.

f) Os garaxes-aparcamentos terán, como mínimo, unha altura de 2'20 m libres, de solo a teito, en calquera punto.

g) Nos garaxes de vivendas unifamiliares o ancho da rampa será como mínimo de 2'50 m, permitíndose para esta unha pendente máxima do 20% nos tramos rectos e do 14 % nos curvos.

Previsión de aparcamentos

Para que sexa posible a concesión da pertinente licencia municipal de obras, en tódalas edificacións de nova planta, nas obras de reedificación, nas de ampliación da superficie construída, e nas de remodelación no seu caso, incluíranse prazas de aparcamento en garaxe na proporción de unha (1) praza por cada vivenda e/ou unha (1) praza por cada 100 m² de superficie construída dedicada a outros usos, naqueles soares nos que as súas dimensións e características morfolóxicas do terreo o permitan. Ó respecto fanse ademais as salvidades e particularidades que a continuación se expresan.

a) Exclúense da obriga de dispoñer de prazas de garaxe:

a.1) As edificacións que teñan acceso unicamente desde rúa ou espazo exclusivamente peonil.

a.2) As edificacións que teñan acceso unicamente desde un vial cun ancho entre aliñacións inferior a 6'00 m ou con calzada menor de 4'50 m.

a.3) As edificacións que presenten fachada de ancho inferior a 8'00 m ou que, polas dimensións da súa planta ou configuración, sexa manifestamente inviable a inclusión de garaxe cunha mínima racionalidade de uso, acceso e manobra.

- a.4) As edificacións que aplicándolle-los parámetros de previsión de aparcamento non alcancen a esixencia de 6 prazas.
 - a.5) As edificacións dedicadas a culto relixioso, residencias conventuais, residencias para a 30 idade e outras semellantes, sempre que non concorran os factores sinalados en b.1).
 - a.6) En calquera outro suposto de edificación de obra nova ou ampliación de edificación existente, en que se xustifique no proxecto técnico a innecesariedade ou a imposibilidade da dotación de prazas de aparcamento, na súa totalidade ou en parte, e así o considere a Comisión Municipal de Goberno.
- b) Cumprirase coa previsión de prazas de aparcamento nas formas particulares que seguidamente se detallan:
- b.1) Nas edificacións sinaladas en a.5) que teñan incorporada casa rectoral, vivenda do gardián, aulas ou calquera outra actividade relacionada con outros usos, o cómputo de previsión de prazas farase polas superficies construídas que non sexan propias do culto, residencia dos internos e demais non relacionados co uso de automóbil.
 - b.2) Nas edificacións que, polas actividades comprendidas ou particular carácter, estean reguladas por normas ou regulamentos que esixan un número de prazas de aparcamento superior ó que aquí se establece, prevalecerán aquelas sobre as presentes determinacións.
 - b.3) Nas obras que conleven ampliación da superficie construída dotarase de garaxe polo menos a parte ampliada, cubrindo as previsións de prazas pola superficie ampliada ou vivendas incorporadas, excepto que existan impedimentos técnicos ou de configuración manifestamente insalvables.

- b.4) Nas obras de remodelación que polo seu carácter ou amplitude permitan a incorporación de garaxe, resolverase, en principio, coa mesma proporción de prazas que técnica e racionalmente sexa posible obter, o que ha de xustificarse.
- b.5) En solo urbano, sempre que sexa posible, os garaxes-aparcamento situaranse nas plantas de edificación baixo rasante.

Uso hoteleiro

Definición

Corresponden a aqueles edificios de servizo público que se destinan ó aloxamento temporal.

Clasificación

Considéranse as seguintes categorías:

Categoría 1ª: establecementos de ata 20 camas e menos de 500 m² de superficie.

Categoría 2ª: establecementos de máis de 20 camas e de máis de 500 m² de superficie.

Condicións

a) Ademais das condicións de uso, volume e ordenanzas da zona, cumprirán a totalidade da normativa vixente na materia, así como coas condicións hixiénico-sanitarias de aplicación para o uso de vivenda.

b) Deberán dispoñer, como mínimo, de 1 praza de aparcamento por cada 3 habitacións.

Uso deportivo

Definición

Corresponden ós espazos ou locais destinados ó exercicio, exhibición ou ensinanza da cultura física e do deporte.

Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: actividades físico-formativas sen espectadores desenvolvidas en locais normais de edificacións dedicadas a outros usos, compatibles con uso residencial, sempre que non presenten vivenda en plantas situadas por debaixo da destinada ó citado uso deportivo. Pertencen a esta categoría os pequenos ximnacios, salas de aerobic, centros culturistas e outros semellantes.

Categoría 2ª: actividades físico-formativas e deportivas desenvolvidas en locais especialmente concibidos para este fin, en planta baixa ou de semisoto de edificacións non residenciais; actividades físico-formativas e deportivas desenvolvidas en patio, pistas ou canchas descubertas ou cubertas ou en pavillóns expofeso, anexos ou vinculados a edificación sen uso de vivenda pero compatible co medio residencial.

Nesta categoría encádranse os pavillóns polideportivos, áreas deportivas descubertas e piscinas cubertas ou descubertas, vinculadas a centros escolares, sociedades deportivas, culturais e recreativas, hoteis e outras semellantes, con capacidade non superior a 500 espectadores.

Categoría 3ª: actividades deportivas desenvolvidas en edificios e/ou espazos exclusivos para o uso, compatibles co medio residencial, como pavillóns polideportivos, pistas de atletismo, etc, vinculados ou non a outros usos, con capacidade para máis de 500 espectadores, sen pasar de 3.500, e cunha área de actividades (cancha, pistas, campo de xogo, piscina) non superior a 1.500 m².

Categoría 4ª: pertencen a esta categoría aquelas actividades deportivas que se desenvolven no medio natural, así como as que, polas súas características incompatibles co medio urbano, precisan de zonas especificamente sinaladas para estas no ordenamento, ou asentarse en solo rústico.

Ós efectos das presentes determinacións, establécense os seguintes grupos:

a) Actividades deportivas que utilizan o medio natural, sen alteralo, e que exclúen, polo tanto, instalacións que o modifiquen, non considerándose como tal os pequenos postos

de auxilio ou apoio (refuxios para montañeiros, cabanas para pescadores, postos de socorro, etc) que polas súas características e dimensións se integren na paisaxe sen causar impacto ambiental.

Entre ditas actividades cóntanse a escalada, o montañismo, os deportes náuticos ou outros equiparables, cando se realicen no medio natural, fóra de circuítos ou espacios especialmente concibidos para aquelas e, en todo caso, que non contén con instalacións permanentes para elas ou para o público seguidor.

b) Actividades deportivas desenvolvidas en grandes áreas específicas (máis de 1.500 m² de canchas, pistas, campos de xogo, piscinas) e/ou concorrencia de espectadores (máis de 3.500), que precisan grandes superficies para accesos e evacuación, aparcamentos ou outras circunstancias que impidan integralos no tecido urbano normal, como poden ser campos de golf ou de fútbol, pistas para atletismo, etc.

Son igualmente desta categoría as actividades deportivas que, alcanzando ou non os parámetros anteditos, han de establecer igualmente unha separación respecto ó medio urbano, pola súa emisión de ruído, cheiros ou calquera outra perturbación ou molestia, encontrándose entre ditos usos os deportes hípicas, canódromos, campos de tiro deportivo, circuítos permanentes para deportes de motor, etc.

Tódolos usos deportivos comprendidos no grupo b) precisan de zonas expresamente sinaladas polo ordenamento, ou ben, recoñecida a súa utilidade pública ou interese social, asentarse en solo.

Condicións

Cumprirán as ordenanzas da zona e as que fixen en cada caso as disposicións vixentes.

Uso agropecuario

Definición

É o uso característico das explotacións agrarias, gandeiras e forestais, desenvolvido en espacios ou locais dedicados a estes fins.

Clasificación

Categoría 1ª: espacios e construcións pequenas, anexos ou incorporados á vivenda, como hortos, voos, bodegas, alpendres, cortes, cortellos, hórreos, etc.

Categoría 2ª: o resto dos espacios agrarios, gandeiros e forestais sen limitación de tamaño nin superficie e as construcións illadas, dedicadas a este fin, como: silos, instalacións gandeiras en réxime de estabulación, alpendres forestais, granxas, etc.

Condições

Cumprirán as condicións da tipoloxía da edificación e coas ordenanzas da zona.

Uso de almacén

Definición

Corresponden ós locais ou edificios destinados a garda, conservación e distribución de produtos e, en xeral, sen servizo de venda ó público. Exceptúanse os almacéns anexos a comercios ou oficinas que se inclúen como uso deses locais.

Clasificación

Establécense as mesmas categorías que para o uso de industrias e talleres industriais.

Condições

As do mencionado uso no que lle sexa de aplicación.

Uso e disfrute da natureza

Definición

Comprende aqueles usos relativos a actividades de solaz, esparcemento e cultura amparadas no medio natural ou naquel que, mediando a intervención do home, o substitúe.

Clasificación

En razón da infraestrutura necesaria para o uso e o tipo de instalacións auxiliares ou de apoio que se fagan precisas, e, por ende, do seu impacto sobre o medio, o uso e disfrute da natureza divídese nas seguintes categorías:

Categoría 1ª: uso e disfrute da natureza que non precisa de instalacións específicas ou se resolve con escasos elementos auxiliares, como aseos, pequenos vestiarios e postos de socorro ou vixilancia.

Compréndense aquí os parques urbanos, ribeiras de ríos e praias sen infraestrutura específica para a súa explotación, miradoiros e outros equiparables.

Categoría 2ª: uso e disfrute da natureza en solo rústico, sen acoutación de espacios ou comprendendo superficies delimitadas para acampadas con tendas, mesas e bancos rústicos para merendoiros e pequenas instalacións para duchas, aseos e vestiarios, refuxios e postos de socorro ou vixilancia, sen instalacións hosteleiras permanentes, sen estrutura específica dos espacios para a súa explotación, ou minimamente axeitados, de modo que non signifiquen alteración ambiental ou paisaxística.

Categoría 3ª: uso e disfrute da natureza en solo rústico, con estrutura específica dos espacios, acoutados e acondicionados para tendas, caravanas ou aparcamentos en xeral, contando con instalacións permanentes de hostelería, aseos, duchas, etc, podendo incluír complementos deportivos ou doutro tipo para todo o que se fai preciso a declaración de utilidade pública ou interese social previa a súa posible implantación.

Condicións

En toda área ou instalación para este uso é factor primordial o respecto ó medio, non só evitando ocupacións improcedentes ou destrucións no propio asentamento senón cuidando que a actividade desenvolvida (concorrenza, nivel de ruído, horas de actividade, iluminación artificial, etc.) poida afectar á fauna, impedindo aniñar ou criar, dana-la flora ou alterar dalgún modo o ecosistema.

En calquera caso, as previsións relativas a produci-lo menor impacto ambiental prevalecerán sobre calquera outro interese.

Neste sentido teranse presentes, con carácter xeral, as seguintes determinacións:

1ª) Ningún asentamento para uso e disfrute da natureza será coincidente con áreas de cría (matogueiras, niños) ou que servan de hábitat a especies protexidas ou de recoñecido interese, así como con zonas de vexetación densa nas que se faga preciso abrir calveiros, ou que existan espécimes botánicos que deban salvagardarse.

2ª) As construcións para este uso terán sempre carácter complementario dentro do conxunto abarcado para as actividades, sen que en ningún caso desvirtúen as características propias do medio.

Para estas construcións utilizaranse materiais locais en forma rústica (cantería, troncos, entaboados, arxila, cal, canizo, etc.).

Co mesmo criterio trataranse as pequenas obras para acondicionar fontes, estanques, barbacoas, etc.

O amoblamento xeral será rústico e estará afirmado en solo, salvo o mobiliario exterior de cantinas, restaurantes, etc, que poderá ser movable, aínda que igualmente rústico.

Nas instalacións ocasionais, desmontables (romarías, acampadas populares, etc) permítese, sen embargo, o emprego de materiais sinxelos, refugallos ou recuperables

nas barracas, postos ou tendas, sen ben de tipo axeitado ó carácter, como lona, canizo, pólas, etc.

3ª) Toda promoción para obter licencia deste tipo de instalacións contará con análise detallada do posible impacto no ambiente, medidas de seguridade para a protección dos que poidan producirse no ámbito próximo, así como as medidas para recollida e evacuación de residuos, depuración de augas residuais e controis que impidan calquera tipo de contaminación, así como a relación das actividades que comprenda, a súa relación co medio e as condicións nas que se compromete a mante-lo lugar ou a deixalo en caso de cese da explotación.

A deficiente ou incorrecta definición das instalacións e usos; a parcial ou defectuosa análise do impacto no contorno ou calquera outra omisión ou incumprimento dos datos ou recoñecemento de asumi-los compromisos sinalados no parágrafo precedente será motivo de denegación de licencia.

O abandono dos coidados necesarios para mante-las instalacións con pulcritude, a agresión ó medio, e o incumprimento de calquera das obrigas inherentes á concesión de licencia acarrearán a súa cancelación, con independencia das responsabilidades en que poida incorrerse.

En toda autorización para uso e disfrute da natureza especificarase se corresponde a:

a) Instalación provisional ocasional con elementos total e facilmente desmontables (como tendas para acampada, postos e cantinas das romarías, etc) nas que a licencia se referirá a datas concretas, predominando as medidas de protección ó medio, a prevención contra incendios e o control de residuos e contaminación, sobre as de harmonización coa paisaxe.

Neste tipo de autorización a restauración do medio, subseguente á terminación do uso, será inmediata.

b) Instalacións de temporada con carácter provisional (cantinas, postos de refrescos e semellantes, casetas-vestiario, alboios-merendoiro, etc) desmontables, realizadas con certa solidez (troncos, entaboados, canizo sobre armazón, etc, con cubertas de palla, tella, lousa, etc) pero sen cimentacións ou asentamento que poidan modifica-la configuración do terreo, con licencia para un determinado período do ano, caducando ó termo deste, sen que poida renovarse perdurando a instalación, sendo obrigatorio o desmontado, revisión e remozamento se se obtivese nova concesión.

En ambas circunstancias expresadas nos dous apartados que anteceden, a localización exacta, dimensións máximas da instalación e condicións da licencia axustaranse a canto dispoñan ó efecto os servicios técnicos municipais.

c) Instalacións de temporada con carácter permanente (vestiarios, aseos, cantinas, etc) vinculados a actividades que só se producen en determinados períodos anuais, como a temporada de baños, as acampadas de verán, etc, permanecendo o resto do ano sen uso ou cun uso alternativo.

As construcións para estes fins disporanse de forma que nas épocas sen utilización non incidan no contexto dándolle un aspecto desolado, debendo manterse os coidados para adecentamento e empregando vexetación ornamental para mitiga-lo aspecto de abandono, cando non teñan outro uso alternativo.

Os cambios de titularidade, renovación ou modificación de licencias non suporán, en caso ningún, interrupción nos coidados para a correcta conservación das instalacións, para o cal as propias condicións da licencia sinalarán a forma en que ditas obrigas recaerán sobre os titulares.

d) Instalacións permanentes, sen supeditación a actividades de temporada ou a acontecementos específicos, contándose como tales tanto se teñen actividade diaria como se só a teñen as fins de semana, ou viceversa, nas que cumprirán en toda a súa amplitude as determinacións contidas na presente normativa e as que en cada caso sinala o departamento técnico municipal e os organismos competentes.

En ningún caso as construcións temporais ou permanentes poderán alcanzar unha ocupación, volume, altura ou distancia a lindeiros distinta á sinalada pola ordenanza da zona onde se implante.

Non é preciso que as instalacións para uso e aproveitamento da natureza estean en contacto coa aliñación oficial, podendo situarse entre outras parcelas, con tal de que conte con estrada ou camiño de enlace co sistema xeral viario, coa obriga da súa axeitada sinalización no punto de contacto ("camping", "club fluvial", "miradoiro panorámico", etc).

Salvo aquelas instalacións ou espazos de uso e disfrute da natureza previstas só para tránsito ou breve estacionamento, como as vereas e miradoiros, en toda área de permanencia de persoas disporanse os servicios hixiénicos, duchas, vestiarios e demais precisos para o correcto desenvolvemento das actividades, contando, así mesmo, coa asistencia sanitaria, caixa de urxencias, vixilancia de salvamento, posto de socorrista, etc, segundo corresponda ó caso e en cumprimento coa normativa sectorial de aplicación ás actividades comprendidas.

Nos casos nos que dos regulamentos aplicables ás instalacións non se infira dotación de servicios, cumpriranse cos seguintes mínimos:

Para unha permanencia de máis de 50 persoas, sen pasar de 300, disporase de dous inodoros e dous lavabos para homes e a mesma dotación para mulleres.

Para unha permanencia de máis de 50 persoas, sen pasar de 300, disporase de dous inodoros e dous lavabos para homes e a mesma dotación para mulleres.

Se pasase do número de persoas sinalado engadirase un inodoro máis para cada sexo por cada 300 concorrentes máis, ou fracción, podendo substituírse un de cada dous inodoros dos homes por un urinario.

Nas instalacións temporais, tipo campamento non permanente, os servicios hixiénicos indicados poden ser substituídos por latrinas do tipo escultistas, para cada sexo, resoltas

nas condicións hixiénico-sanitarias apropiadas e teñan resolta a posterior neutralización e asunción polo terreo, o que haberá de ser explicitamente sinalado na autorización do uso.

No uso e aproveitamento da natureza derivado de romarías, pícnicos populares, etc, desenvolvidas na proximidade de núcleos que contén con servizos hixiénicos públicos ou establecementos hostaleiros que poidan resolver as necesidades previsibles, pódese dispensar a instalación de latrinas con carácter xeral.

Nos casos sinalados nos puntos anteriores, é de competencia técnica municipal a determinación das condicións nas que poidan admitirse ou non cantinas e postos para servizos de hostalería sen inclusión de servizos hixiénicos ó efecto.

Segundo o tipo de actividades, o departamento técnico municipal ou os organismos competentes poderán esixir instalacións de vixilancia, salvamento ou socorrismo como medios específicos e persoal cualificado, ó efecto.

As áreas para aparcamento de vehículos situaranse nos lugares de menor impacto, sen que poidan xustificar deforestación, fragmentándoas, se fose preciso, ou recorrendo a sendeiros peonís para acceder á zona de actividades.

Preverase aparcamento para autobuses en tódolos casos que se presupoña concorrente este medio de transporte en forma regular ou circunscrita a certos actos ou celebracións.

Sempre que entre os aparcamentos e a zona de uso exista traxecto peonil, deberá ter condicións para un eventual acceso de ambulancia, bombeiros ou vehículo de orde pública, ou a forma en que poida levarse a cabo, no seu caso, a asistencia ou evacuación.

En toda instalación na que se prevexan barbacoas ó descuberto, lumes de vivac, etc disporanse colectores para residuos en forma e cantidade suficientes para evitar (e disuadir) a posible contaminación, dispoñendo o sistema axeitado de evacuación, así como os medios de apagar os lumes e de loita contra incendios, polos mesmos motivos

de protección do medio, disporanse pilas-fregadoiro para o lavado de utensilios, con cámara separadora de sólidos e decantadora de graxas, no seu desaugadoiro.

Segundo o tipo de actividade, nos espazos para uso e aproveitamento da natureza disporanse fontes, fornecedoros, duchas, etc.

Por razóns sanitarias e de seguridade prohibese o acceso a pozos e alxibes e a extracción de auga deles por parte da concorrencia xeral.

Usos non regulados especificamente polas ordenanzas urbanísticas

Abarca este concepto aqueles usos que contan con normativa propia e específica, sobre os que non se fai necesaria unha regulación particular urbanística que os complementa, como os referentes a defensa nacional, aeroportos, estradas, cemiterios, etc.

En calquera destes usos, ademais da normativa que afecte directamente á actividade e a súa área de uso, no seu sentido interno, acataranse as distancias de seguridade, protección, servidumes e condicionamentos que obrigan exteriormente, quedando subordinadas a tal cumprimento cantas determinacións urbanísticas se deran con carácter xeral.

No que se refire á salvagarda dos intereses da defensa nacional, así como á seguridade e eficacia das súas organizacións e instalacións, quedarán suxeitos ás limitacións que prevé a lei a tódolos dereitos sobre bens situados en zonas declaradas de interese para dita defensa, ou das instalacións militares –ou civís declaradas de interese militar- e das zonas de acceso restrinxido á propiedade de estranxeiros, para as que se sinalan as prohibicións, limitacións e condicións referentes á propiedade inmoble, espazo terrestre ou marítimo que comprende, etc.

As zonas así declaradas quedan baixo a responsabilidade e vixilancia das autoridades de defensa e tódalas solicitudes, tramitacións e autorizacións sobre as áreas afectadas serán competencia daquelas salvo que, sendo obxecto de denegación, o ministerio ou ente público solicitante repita a solicitude ó Consello de Ministros, consonte as disposicións vixentes.

CADRO DE COMPATIBILIDADE E LOCALIZACIÓN DOS USOS PERMITIDOS NO PLAN XERAL (10)

USOS	CATEG.	ORDENANZA	
		PRINCIPAIS	COMPLEMENTARIOS
VIVENDA	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, URBO	INDU, NP
	2ª	R-1, R-3, R-4, R-2, URBO	
INDUSTRIAL	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, INDU, URBO	R-1, R-4, URBO, NP
	2ª	R-1, R-3, R-2, NP, INDU	R-1, NP
	3ª	INDU	
	4ª		
COMERCIAL	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, INDU, URBO	R-4, NP
	2ª	R-1, R-3, R-4, INDU, URBO	R-1, R-4
ADMINISTRATIVO E OFICINAS	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, URBO	NP
	2ª	R-1, R-3, R-4, INDU, URBO	INDU
	3ª	R-1, R-3, URBO	INDU
DOCENTE	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, URBO	NP
	2ª	R-1, R-3, R-4, URBO	NP
SOCIO-CULTURAL	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, INDU, URBO	R-1, R-4, INDU, URBO, NP
	2ª	R-1, R-3, R-4, INDU, URBO	R-1, R-4
RELIXIOSO	Única	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, URBO	R-1, NP
SANITARIO	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, INDU, URBO	INDU, NP
	2ª	R-1, R-3, R-2, NP	NP
ASISTENCIAL	Única	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, INDU, URBO	INDU, NP
GARAXE-APARCAMENTO	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, URBO	R-1, R-4, INDU, URBO, NP
	2ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP	R-1, R-4, NP
	3ª	R-1, R-4, INDU	R-1, R-4,
	4ª	INDU	
HOTELEIRO	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, URBO	NP
	2ª	R-1, R-2, R-3, R-4, URBO	
DEPORTIVO	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, URBO	R-1, R-4, INDU, NP
	2ª	R-1, R-3, R-4, URBO	R-1, R-4, INDU
	3ª	R-3	INDU
	4ª		
AGROPECUARIO	1ª	NP	R-4, URBO, NP
	2ª		
ALMACÉN	1ª	R-1, R-3, R-4, INDU, URBO, NP	R-1, R-4, INDU, URBO, NP
	2ª	R-1, R-3, R-4, INDU	R-1, INDU
	3ª	R-1, R-3, INDU	R-1
	4ª	INDU	
APROVEITAMENTO DA NATUREZA	1ª		
	2ª		
	3ª		
NON REGULADOS			

10 Modificación Puntual nº2 de abril de 2002

CONDICIÓNS TIPOLÓXICAS DAS CONSTRUCCIÓNS

APLICACIÓN DAS NORMAS

As tipoloxías edificatorias aplicaranse conforme ás condicións que se fixen para cada clase de solo e dentro do urbano e de núcleo rural para aquelas zonas de ordenanza que expresamente o sinalen.

PARÁMETROS EXTERIORES

ALTURA MÁXIMA

Establécese na ordenanza correspondente.

DIMENSIÓNS EN PLANTA

Establécense na ordenanza correspondente.

PAREDES MEDIANEIRAS

As paredes medianeiras que queden ó descuberto no momento de realizarse a construción deberán tratarse con materiais de cerramento, con textura e cor que estean en concordancia cos empregados na fachada. Cando menos irán enfoscadas e pintadas.

CORPOS VOADOS

Só se permitirán os corpos voados seguintes:

Abertos: balcóns que delimiten un volume aberto ó exterior por algunha das súas caras ou parte delas.

Pechados: saíntes cerrados con elementos de cerramento de calquera material constructivo.

Nos bens catalogados e nos ámbitos de protección histórico-artística, as determinacións dadas para elementos e corpos saíntes non teñen aplicación en tanto o grao de protección non permita actuar sobre o inmovible e, en caso contrario, non o indiquen explicitamente as correspondentes ordenanzas.

ENTRANTES

a) En planta baixa. Permítense:

- Pórticos ou soportais paralelos á liña de fachada.
- Pasadizos perpendiculares ou oblícuos (con ángulo superior a 60º á liña de fachada).
- Plantas baixas libres.

b) Por riba da planta baixa:

- Terrazas cubertas: poderán ter unha profundidade non superior ó seu ancho. Esta profundidade contarase a partir da liña exterior do saínte do balcón ou terraza, se a houbese.
- Terrazas descubertas.

ÁTICOS

A formación dunha azotea parcial sobre a edificación, cara a fachada/s, determina un vacío de parte da cuberta e a configuración dunha fachada recuada, sobre a que arrancará a cuberta propiamente dita. Nesta disposición de ático terase en conta a liña de arranque dos planos inclinados de cuberta e demais determinacións contidas ó respecto no artigo "Cubertas da edificación" destas normas.

PARÁMETROS INTERIORES

PLANTA E ALTURA LIBRE DE PLANTA

No seu caso as ordenanzas poden establece-la altura libre de cada tipo de planta.

PORTAIS

Os ocós de entrada do portal non terán menos de 1'30 metros de luz.

ESCALEIRAS

- a) Poderán ser exteriores ou interiores.
- b) Poderán ter tramos rectos ou tramos rectos e curvos.
- c) As de acceso principal que sexan de uso público deberán ser interiores.
- d) Permítese a luz e ventilación cenital á caixa de escaleiras por medio de lucernarios en edificacións de catro ou menos plantas, sempre que teñan unha superficie superior a 2/3 da caixa da escaleira e sempre que o ollo desta sexa de amplitude tal que permita inscribir un círculo de 1'10 m de diámetro.

Esta condición non será precisa en vivendas unifamiliares.

EDIFICIOS DEDICADOS A OUTROS USOS

Os edificios para uso industrial, almacéns e instalacións agropecuarias poderán construírse con calquera material consistente, pero no caso de que sexa ladrillo (excepto no caso de que sexa "obra vista") ou bloques de formigón prefabricados; será obrigatorio o seu enfoscado e pintado exterior.