

MONSA

URBANISMO

MONSA URBANISMO S.L.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE RIBAS DO SIL

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA [PD1]

NORMATIVA URBANÍSTICA

CONCELLO DE RIBAS DO SIL

MONSA URBANISMO S.L.
Noviembre de 2008



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE RIBAS DO SIL
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA [PD1]

NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	9
2	NORMAS GENERALES	11
2.1	DOCUMENTACIÓN	11
2.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	11
2.3	PERÍODO DE VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES	11
2.4	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOM	13
2.4.1	RÉGIMEN GENERAL	13
2.4.2	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	13
2.4.2.1	Clasificación. Régimen urbanístico del suelo	13
2.4.2.1.1	Suelo Urbano (SU)	13
2.4.2.1.2	Suelo Urbanizable (SUB)	15
2.4.2.1.3	Suelo de Núcleo Rural (NR)	15
2.4.2.2	Suelo Rústico (SR)	16
2.4.2.3	Calificación del suelo	18
2.4.2.3.1	Suelo Urbano	18
2.4.2.3.2	Suelo de Núcleo Rural	18
2.4.2.3.3	Suelo Urbanizable	18
2.4.2.3.4	Suelo Rústico	18
2.4.3	DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	19
2.4.3.1	Planeamiento de desarrollo	19
2.4.3.2	Desarrollo en Suelo Urbano	19
2.4.3.3	Desarrollo en Suelo de Núcleo Rural	20
2.4.3.4	Desarrollo en Suelo Urbanizable	20
2.4.3.5	Adecuación a lo dispuesto en el PGOM	21
2.4.4	INTERVENCIÓN EN LA URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	23
2.4.4.1	Condiciones generales de Urbanización y Actuación.....	23
2.4.4.2	Incorporación al proceso Urbanizador-Edificadorio	23
2.4.4.3	Requisitos de Urbanización para edificar en Suelo Urbano	23
2.4.4.4	Adquisición del aprovechamiento urbanístico	24
2.4.4.5	Proyectos de Urbanización y de Obras	25
2.4.4.6	Parcelación y segregación de fincas	25
2.4.4.7	Reparcelaciones	26

2.5	NORMAS DE TRAMITACIÓN.	27
2.5.1	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	27
2.5.2	NORMAS GENERALES DE TRAMITACIÓN.	27
2.5.3	LICENCIAS Y ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.	28
2.5.4	SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.	30
2.5.5	CESIÓN DE TERRENOS EXTERIORES A LA ALINEACIÓN DE PLANEAMIENTO.	30
2.5.6	SOLICITUD DE LICENCIA Y CONDICIONES PREVIAS.	30
2.5.7	TIPOS DE LICENCIA DE OBRAS.	31
2.5.8	LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACIÓN.	32
2.5.9	LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES.	32
2.5.10	OTROS TIPOS DE LICENCIA.	32
2.5.11	OBRAS SIN LICENCIA O QUE NO SE AJUSTEN A LICENCIA.	33
2.6	REGULACIÓN DE LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	34
2.6.1	CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN.	34
2.6.2	VALLADO DE OBRAS.	34
2.6.3	INSPECCIÓN DE OBRAS.	34
2.6.4	CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.	35
2.6.5	ESTADO DE RUINA.	35
2.7	DEFINICIONES.	36
2.7.1	INTERPRETACIÓN DE LÍNEAS.	36
2.7.2	SOLAR.	36
2.7.3	CONDICIONES DE POSICIÓN.	36
2.7.3.1	Alineación.	36
2.7.3.2	Alineación exterior o de planeamiento.	36
2.7.3.3	Alineación interior o de patio de manzana.	36
2.7.3.4	Alineación oficial.	37
2.7.3.5	Retranqueo.	37
2.7.3.6	Rasante.	37
2.7.3.7	Rasante oficial.	37
2.7.3.8	Alineación o rasante actual o natural del terreno.	37
2.7.3.9	Línea de fachada de un edificio.	38
2.7.3.10	Fachada y medianeras.	38
2.7.3.11	Línea de edificación.	38
2.7.3.12	Fondo edificable y fondo de la edificación.	38
2.7.4	CONDICIONES DE PARCELACIÓN.	39
2.7.4.1	Parcela.	39
2.7.4.2	Parcela edificable.	39
2.7.4.3	Parcela mínima.	39
2.7.4.4	Frente de parcela.	39
2.7.4.5	Cierre de parcela.	39
2.7.4.6	Superficie de ocupación de la parcela o superficie ocupada.	39
2.7.4.7	Superficie construida, edificada o de la edificación.	39
2.7.4.8	Superficie máxima edificable o coeficiente de ocupación superficial.	40
2.7.4.9	Delimitación exterior de la edificación.	40
2.7.5	CONDICIONES DE MEDICIÓN.	40
2.7.5.1	Altura de edificación sobre la rasante.	40

2.7.5.2	Altura de pisos.	40
2.7.5.3	Altura libre de pisos.	40
2.7.5.4	Altura de planta baja.	40
2.7.5.5	Altura de cubierta.	40
2.7.5.6	Línea de cumbrera.	40
2.7.6	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	41
2.7.6.1	Manzana.	41
2.7.6.2	Patio.	41
2.7.6.3	Patio de parcela y patio de manzana.	41
2.7.6.4	Pieza habitable.	41
2.7.6.5	Plantas de la edificación.	41
2.7.6.6	Portal.	42
2.7.6.7	Cubiertas.	42
2.7.6.8	Alero.	42
2.7.6.9	Vuelos.	42
2.7.6.10	Entrantes en línea de fachada.	42
2.7.6.11	Edificio exento.	42
2.7.6.12	Tipología edificatoria.	42
2.7.6.13	Edificio exclusivo.	42
2.7.6.14	Uso.	43
2.7.6.15	Usos permitidos.	43
2.7.6.16	Usos prohibidos.	43
2.7.7	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO O EDIFICABILIDAD.	43
2.7.7.1	Edificabilidad.	43
2.7.7.2	Superficie cubierta edificable.	44
2.7.7.3	Volumen edificable.	44
2.7.7.4	Edificios fuera de ordenación.	44
2.7.8	CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.	45
2.7.8.1	Accesibilidad.	45
2.7.8.2	Barreras.	45
3	NORMAS RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN.	47
3.1	CONDICIONES DE CERRAMIENTO Y SERVIDUMBRE.	47
3.1.1	CERRAMIENTOS.	47
3.1.1.1	Condiciones de Posición del Cerramiento:	47
3.1.1.1.1	Terrenos en contacto con Carreteras:	47
3.1.1.2	Tipología y dimensiones.	48
3.1.1.2.1	Altura máxima.	48
3.1.1.3	Condiciones de Estética y Armonización.	48
3.1.2	SEÑALIZACIÓN DE FINCAS.	49
3.1.3	SERVIDUMBRES DE PASO.	49
3.1.4	SERVIDUMBRES URBANAS.	49
3.1.5	CAMINOS DE SERVICIO EXISTENTES.	50
3.2	CONDICIONES DE PROTECCIÓN.	51
3.2.1	PROTECCIÓN GENERAL.	51
3.2.2	AISLAMIENTOS.	51
3.2.3	ENERGÍA ELÉCTRICA.	51

3.2.4	CALEFACCIÓN, AIRE ACONDICIONADO, AGUA CALIENTE, GAS, TELÉFONO, ANTENAS DE COMUNICACIÓN, ETC.	51
3.3	CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y APARCAMIENTO.	52
3.3.1	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y ACCESIBILIDAD.	52
3.3.2	APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS.	53
3.4	CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.	54
3.4.1	ALCANCE Y CONTENIDO.	54
3.4.2	CONDICIONES DE HABITABILIDAD.	54
3.4.3	PARCELAS INFERIORES A LAS MÍNIMAS EXIGIDAS.	54
3.4.4	SÓTANOS	55
3.4.5	SEMISÓTANO.	55
3.4.6	PLANTA BAJA.	55
3.4.7	PLANTA PISO.	56
3.4.8	SALIENTES Y VUELOS.	56
3.4.8.1	Cuerpos volados abiertos (balcones) y aleros,	56
3.4.9	PORTALES.	57
3.4.10	ESCALERAS.	57
3.4.11	PROTECCIONES.	57
3.4.12	ENTRANTES.	57
3.4.13	RETRANQUEOS.	58
3.4.14	CHAFLANES.	58
3.4.15	PATIOS DE LUCES.	59
3.4.16	PATIOS MANCOMUNADOS.	59
3.4.17	MEDICIÓN DE ALTURAS.	59
3.4.17.1	Medición de alturas en Suelo Urbano. [SU].....	60
3.4.17.2	Medición de alturas en Suelo de Núcleo Rural y Suelo Rústico.	62
3.4.18	ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA.	62
3.4.19	CONSTRUCCIÓN POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.	62
3.4.19.1	Planta bajo cubierta.	63
3.4.19.2	Altura máxima de cubierta.	64
3.4.19.3	Planos límite de cubierta.	64
3.4.20	EDIFICACIONES AUXILIARES.	65
3.4.20.1	Superficie y Dimensiones-	65
3.4.20.2	Condiciones de posición.	66
3.4.20.3	Condiciones de Armonización.	66
3.4.21	RESTANTES DETERMINACIONES.	66
3.4.22	CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.	66
3.4.23	CONDICIONES DE LOS LOCALES RESPECTO A LA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.	67
3.4.24	FOSAS SÉPTICAS Y POZOS.	67
3.5	CONDICIONES GENERALES DE USO.	68
3.5.1	DISPOSICIONES GENERALES.	68
3.5.1.1	Definición.	68
3.5.1.2	Disposiciones de aplicación general.	68
3.5.1.3	Usos básicos no constructivos:	69
3.5.1.4	Usos básicos constructivos.	69
3.5.2	USO RESIDENCIAL.	71

3.5.2.1	Definición.	71
3.5.2.2	Clasificación.	71
3.5.2.3	Condiciones.	71
3.5.3	USO INDUSTRIAL.	73
3.5.3.1	Definición. -	73
3.5.3.2	Clasificación.	73
3.5.3.3	Condiciones generales.	74
3.5.3.4	Condiciones de acceso y construcción.	75
3.5.4	USO COMERCIAL.	77
3.5.4.1	Definición. -	77
3.5.4.2	Clasificación. -	77
3.5.4.3	Condiciones generales.	77
3.5.4.4	Condiciones especiales.	79
3.5.4.5	Aparcamiento.	79
3.5.5	USO DE OFICINAS.	80
3.5.5.1	Definición.	80
3.5.5.2	Condiciones generales.	80
3.5.5.3	Aparcamiento.	81
3.5.6	USO HOTELERO.	82
3.5.6.1	Definición.	82
3.5.6.2	Clasificación.	82
3.5.6.3	Condiciones generales.	82
3.5.7	USO DE ESPECTÁCULO Y SALAS DE REUNIÓN.	83
3.5.7.1	Definición.	83
3.5.7.2	Condiciones generales.	83
3.5.8	USO SANITARIO.	84
3.5.8.1	Definición.	84
3.5.8.2	Condiciones generales.	84
3.5.8.3	Clasificación.	84
3.5.9	USO CULTURAL / EDUCATIVO.	85
3.5.9.1	Definición.	85
3.5.9.2	Condiciones generales.	85
3.5.9.3	Clasificación.	85
3.5.10	USO DEPORTIVO.	86
3.5.10.1	Definición.	86
3.5.10.2	Condiciones generales.	86
3.5.10.3	Clasificación.	86
3.5.11	USO ASISTENCIAL.	87
3.5.11.1	Definición.	87
3.5.11.2	Condiciones generales.	87
3.5.11.3	Clasificación.	87
3.5.12	USO RELIGIOSO.	88
3.5.12.1	Definición.	88
3.5.12.2	Condiciones generales.	88
3.5.13	USO EQUIPAMENTAL.	89
3.5.13.1	Definición.	89
3.5.13.2	Clasificación.	89



3.5.13.3	Condiciones.....	90
3.5.14	USO DE SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.....	91
3.5.14.1	Definición.....	91
3.5.14.2	Clasificación.....	91
3.5.14.3	Condiciones generales.....	91
3.5.14.4	Accesos.....	92
3.5.14.5	Determinaciones constructivas.....	92
3.5.14.6	Aparcamiento.....	93
3.5.14.7	Estaciones de servicio. (3ª categoría).....	93
3.5.14.8	Talleres del automóvil (4ª categoría).....	93
3.5.15	USO AGROPECUARIO.....	95
3.5.15.1	Definición.....	95
3.5.15.2	Clasificación.....	95
3.5.15.3	Condiciones.....	95
3.5.16	USO FORESTAL.....	96
3.5.16.1	Definición.....	96
3.5.16.2	Clasificación.....	96
3.5.17	USO DE ESPACIO LIBRE.....	97
3.5.17.1	Definición.-.....	97
3.5.17.2	Clasificación.....	97
3.5.17.3	Condiciones generales.....	98
3.5.18	USOS DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.....	99
3.5.18.1	Definición.....	99
3.5.18.2	Regulación.....	99
3.5.19	USOS DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES.....	99
3.5.19.1	Definición.....	99
3.5.20	USOS RELATIVOS A LAS INFRAESTRUCTURAS.....	99
3.5.21	USOS MENORES.....	99
3.5.22	OTROS USOS.....	100
3.5.22.1	Usos relativos a la defensa nacional.....	100
3.5.22.2	Usos provisionales.....	100
3.5.22.3	Usos y edificaciones fuera de ordenación.....	100
3.5.22.4	Usos actuales.....	100
4	NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	102
4.1	TRAZADOS Y APERTURA DE VÍAS.....	102
4.2	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	104
4.3	RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.....	104
4.4	RED DE BAJA TENSIÓN.....	105
4.5	ALUMBRADO PÚBLICO.....	105
4.6	RED DE GAS.....	106
4.7	RED DE TELEFONÍA Y CABLE DE FIBRA ÓPTICA.....	106
4.8	INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES.....	106
5	NORMAS DE ESTÉTICA Y ARMONIZACIÓN Y NORMAS PROTECCIÓN DEL MEDIO-AMBIENTE.....	109
5.1	NORMAS DE ESTÉTICA Y ARMONIZACIÓN.....	109
5.1.1	NORMAS GENERALES.....	109
5.1.2	NÚCLEOS RURALES.....	110
5.1.3	SUELO URBANIZABLE.....	110

5.1.4	SUELO RÚSTICO.	111
5.2	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.	111
5.2.1	AGUAS.	111
5.2.1.1	Aguas para el abastecimiento.	111
5.2.1.2	Aguas subterráneas.	112
5.2.1.3	Aguas fluviales.	112
5.2.1.4	Embalses.	112
5.2.1.5	Vertidos.	113
5.2.2	CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.	113
5.2.3	POLUCIÓN.	113
5.2.4	RUIDOS Y VIBRACIONES.	113
5.2.5	RIESGO DE INCENDIOS Y EXPLOSIONES.	114
5.2.6	PROTECCIÓN DEL PAISAJE.	114
5.2.7	EXPLORACIONES MINERAS.	114
5.2.8	VERTEDEROS Y ESTERCOLEROS.	115
5.2.9	RESIDUOS.	115
5.2.10	ANUNCIOS Y CARTELES.	115
5.2.11	EDIFICACIONES AUXILIARES.	116
5.2.12	CEMENTERIOS DE COCHES O DEPÓSITOS DE CHATARRA.	116
5.2.13	TENDIDO DE LÍNEAS ELÉCTRICAS, TELEGRÁFICAS, TELEFÓNICAS, ETC.	116



1 INTRODUCCIÓN

El Plan General de Ordenación Municipal (*PGOM*), tienen por finalidad establecer, para la totalidad del territorio municipal, la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicables a la totalidad del territorio municipal, así como definir la ordenación urbanística concreta del mismo.

La presente Normativa Urbanística contiene, dentro del *PGOM.*, las directrices sobre el uso del suelo y la edificación en todo el Municipio.

Tales Normas han sido elaboradas de acuerdo con la vigente Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (L.S.), modificada por el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de Ordenación urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, y la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, de modificación de la anterior, en adelante [Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004], y demás disposiciones aplicables.

Todos aquellos conceptos que no quedaran suficientemente explícitos, o no indicados en esta Normativa, se registrarán por criterios que al respecto señalen las Leyes y tales disposiciones.



NORMAS GENERALES

2 NORMAS GENERALES.

2.1 DOCUMENTACIÓN.

La presente Normativa se divide en los siguientes apartados:

- Normas Generales.
- Normas de Edificación.
- Normas de Ordenación.

Las determinaciones del presente PGOM se desarrollan, cumpliendo lo fijado en el artículo 61 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004, en los siguientes documentos:

- Memoria general.
- Estudio del medio rural y análisis del modelo de asentamiento poblacional.
- Estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico.
- Planos de información y estructura general y orgánica del territorio.
- Planos de ordenación urbanística del territorio.
- Normativa urbanística.
- Estrategia de actuación y Estudio Económico-Financiero.
- Catálogo de elementos a proteger o recuperar.

2.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes ordenanzas y Normas Urbanísticas, de acuerdo con lo que señalan las disposiciones legales y regularmente vigentes, se ejercerá sobre todo el término municipal.

Igualmente, la presente normativa será de aplicación obligada para la redacción de los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de urbanización y edificación, tanto de carácter privado como público, que se pretendan acometer en el territorio municipal.

2.3 PERÍODO DE VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES

El *PGOM* entrará en vigor una vez tramitado el expediente según el artículo 85 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y transcurrido el plazo legal establecido en la legislación de régimen local. La eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del Plan aprobado quedan condicionadas al



cumplimiento de lo dispuesto en dicho artículo y a lo que disponga al efecto la legislación reguladora de la Administración actuante.

El *PGOM* se programa, como mínimo, para un período de ocho años y su vigencia será indefinida.

La alteración del *PGOM* podrá llevarse a cabo mediante la revisión o modificación del mismo. El procedimiento para dicha revisión o modificación será el regulado en los artículos 93 al 95 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

2.4 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL *PGOM*

2.4.1 RÉGIMEN GENERAL.

El desarrollo y la ejecución de este planeamiento y de los futuribles planeamientos de desarrollo le corresponden al *Concello*, sin perjuicio de atribución de competencias a órganos específicos del Estado, de la *Xunta de Galicia* y de la participación de los particulares, según lo establecido en el Título VII de la *Ley 9/2002* y su modificada *Ley 15/2004* y en el presente Plan.

Las facultades urbanísticas de la propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el Título I de la *Ley 9/2002* y su modificada *Ley 15/2004* y en su virtud por el presente *PGOM*. con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2.4.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

2.4.2.1 Clasificación. Régimen urbanístico del suelo.

A efectos de aplicación del presente Plan, el suelo de todo el término municipal se clasifica en uno de los cuatro tipos siguientes: urbano (SU), urbanizable (SUB), rústico (SR) y suelo de núcleo rural (SNR).

La división espacial del suelo se indica en los planos de organización espacial o en esta Normativa.

2.4.2.1.1 Suelo Urbano (SU)

Constituirán el suelo urbano, según el artículo 11 de la *Ley 9/2002* y su modificada *Ley 15/2004*, los terrenos que estén integrados en la malla urbana existente, siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- Que cuenten con acceso rodado público y con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, proporcionados mediante las correspondientes redes públicas con características adecuadas para servir a la edificación existente y a la permitida por el planeamiento.
- A estos efectos. los servicios construidos para la conexión de un sector de suelo urbanizable, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos, las carreteras y las vías de concentración parcelaria no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de terrenos adyacentes salvo que estén integrados en la malla urbana.
- Que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el apartado



anterior, estén comprendidos en áreas ocupadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para urbanizar, según la ordenación que el *PGOM* establezca.

Se consideran incluidos en la malla urbana los terrenos de los núcleos de población que dispongan de una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de servicios de las que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén desligados del entramado urbanístico ya existente.

Se distinguen las categorías de **suelo urbano consolidado** y **suelo urbano no consolidado**:

Tendrán la consideración de **suelo urbano consolidado** los solares así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar mediante obras accesorias y de escasa entidad que pueden ejecutarse simultáneamente con las de edificación o construcción.

Se considerarán **suelo urbano no consolidado** la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, por los terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana u obtención de dotaciones urbanísticas con dotación equitativa de beneficios y cargas. También por aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente, así como por las áreas de reciente urbanización surgida al margen del planeamiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y en el artículo 18.a) de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 ya que en suelo urbano consolidado no cabe la delimitación de polígonos ni unidades de ejecución, no se aplicará ninguno de los deberes de los que se fijan para el suelo no consolidado, excepto el de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización y edificar los solares en el plazo que, en su caso establezca el planeamiento.

Así, y según los artículos 166 y 167 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004, el régimen general aplicable en esta clase de suelo para la obtención gratuita de los terrenos destinados a sistemas generales o dotaciones públicas locales podrá ser mediante expropiación forzosa, por convenio entre la administración y el propietario o por permuta forzosa con los terrenos del patrimonio municipal del suelo. En todos los casos se seguirá lo determinado en la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 en sus artículos 166, 168 y 170.

En suelo urbano no consolidado será de aplicación lo establecido en los artículos 18.b) y 20 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 enteramente compatible con lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley 6/1998 citada, excepto en lo referente al aprovechamiento urbanístico que le corresponde a los propietarios. Así dicho aprovechamiento será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, siendo obligada la cesión gratuita a la Administración del 10% restante, salvo en el supuesto de terrenos incluidos en polígonos para los que el plan imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o a la restauración de bienes de interés cultural o inmuebles catalogados, en cuyo caso el aprovechamiento urbanístico será el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento tipo del área. En el desarrollo de las áreas de reparto y/o polígonos se podrán realizar convenios urbanísticos que sustituyan esta cesión por su valor correspondiente, así como el procedimiento para su evaluación y el momento y forma en que se efectuará la contraprestación. En cualquier caso el PGOM, que contenga la ordenación detallada de suelo urbano no consolidado, deberá determinar el sistema de actuación de cada polígono.

2.4.2.1.2 Suelo Urbanizable (SUB)

Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano, de núcleo rural, ni rústico y puedan ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

En el suelo urbanizable el PGOM diferencia dos categorías:

- Suelo urbanizable delimitado o inmediato, que es el comprendido en sectores delimitados y que tengan establecidos plazos de ejecución, las condiciones para su transformación y el desarrollo urbanístico.
- Suelo urbanizable no delimitado o diferido, integrado por los demás terrenos que el PGOM clasifique como suelo urbanizable.

2.4.2.1.3 Suelo de Núcleo Rural (NR).

Constituirá el suelo de núcleo rural los terrenos que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa y que figuren diferenciados administrativamente en los censos y padrones oficiales, así como las áreas de expansión o crecimiento de estos asentamientos.

Dentro de los núcleos rurales se delimitan dos ámbitos:

- A) Suelo de núcleo rural consolidado, delimitado en atención a la proximidad de las edificaciones, los lazos de relación y coherencia entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado, la morfología y tipologías propias de dichos asentamientos y del área geográfica en que se encuentran, de modo que el ámbito delimitado presente una consolidación por la edificación de, al menos, el 50%, de acuerdo con la ordenación propuesta y trazando una línea perimetral que encierre las edificaciones tradicionales del asentamiento y las huellas físicas existentes y como máximo , a 50 metros de dichas edificaciones tradicionales.
- B) Suelo de núcleo rural de expansión, área delimitada de acuerdo con los criterios de crecimiento que el planeamiento urbanístico contemple. Dicha área estará comprendida por una línea poligonal paralela a la de circunscripción del núcleo existente y como máximo a 200 metros lineales de la misma sin que, en ningún caso, pueda afectar a suelo rústico especialmente protegido.

2.4.2.2 Suelo Rústico (SR).

Constituirán el suelo rústico los terrenos que hayan de ser preservados del desarrollo urbanístico y, en todo caso, los siguientes:

- Los terrenos sometidos a un régimen específico de protección incompatible con su urbanización, de conformidad con la legislación de ordenación del territorio o con normativas sectoriales.
- Los terrenos que, sin estar incluidos entre los anteriores, presenten relevantes valores naturales, ambientales, paisajísticos, productivos, históricos, arqueológicos, culturales, científicos, educativos, recreativos u otros que los hagan merecedores de protección o cuyo aprovechamiento deba someterse a limitaciones específicas.
- Los terrenos que, habiendo sufrido una degradación de los valores enunciados en el apartado anterior, deban protegerse a fin de facilitar eventuales actuaciones de recuperación de dichos valores.
- Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización tales como inundación, erosión, hundimiento incendio, contaminación o cualquier tipo de catástrofes, o que simplemente perturben en medio ambiente o la seguridad y salud.
- Los terrenos que el *PGOM* o los instrumentos de ordenación del territorio estimen inadecuados para el desarrollo urbanístico en consideración a los principios d utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.



En suelo rústico y de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004, el planeamiento general distingue dos categorías, **suelo rústico de protección ordinaria** y **suelo rústico de especial protección**.

Constituyen el **suelo rústico de protección ordinaria** los terrenos que el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio estimen inadecuados para su desarrollo urbanístico, en razón de sus características geotécnicas o morfológicas, el alto impacto territorial que conllevaría su urbanización, los riesgos naturales o tecnológicos o en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

Constituyen el **suelo rústico especialmente protegido**, constituido por los terrenos que por sus valores agrícolas, ganaderos, forestales, ambientales, científicos, naturales, paisajísticos, culturales, sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público o de otra índole que deban estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con o dispuesto en este apartado.

2.4.2.3 Calificación del suelo

2.4.2.3.1 Suelo Urbano.

Dentro de esta clase de suelo e independientemente de la condición jurídica que afecta a la consolidación urbanística, se prevén las siguientes categorías en función de la ordenanza específica aplicable, a saber:

- Ordenanza CA: Casco Antiguo.
- Ordenanza RA: Residencial Abierta.
- Ordenanza RC: Residencial Cerrada.
- Ordenanza RIM: Residencial Intensidad Media

2.4.2.3.2 Suelo de Núcleo Rural.

Se distinguirán las siguientes clases de suelo de núcleo rural, en función de la ordenanza aplicable, a saber:

- Ordenanza SNR/OA-C: Suelo de Núcleo Rural Consolidado, en Ordenación Abierta.
- Ordenanza SNR/OC-C: Suelo de Núcleo Rural Consolidado, en Ordenación Cerrada.
- Ordenanza SNR/OA-E: Suelo de Núcleo Rural de Expansión, en Ordenación Abierta.

2.4.2.3.3 Suelo Urbanizable.

Existirán, en aplicación de lo establecido en la Ley 15/2004, dos tipos de suelo Urbanizable:

- Delimitado o Inmediato (SUB/D).
- No Delimitado o Diferido (SUB/ND).

2.4.2.3.4 Suelo Rústico.

En esta clase de suelo y según el artículo 32 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 podemos distinguir las siguientes categorías:

- Suelo rústico de protección ordinaria (SR/PO).
- Suelo rústico especialmente protegido.

El suelo rústico especialmente protegido lo será en función de diferentes valores que lo hacen incompatible con su transformación urbanística. Dentro de esta clase de suelo se recogen diferentes categorías, cada una gobernada por ordenanza específica.



2.4.3 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

2.4.3.1 Planeamiento de desarrollo.

Para el desarrollo del *PGOM* se formularán con arreglo a lo previsto en la Ley y en el propio *PGOM*, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que habrán de respetar las previsiones y determinaciones del *PGOM*.

Los límites espaciales de estos ámbitos de actuación, que serán los definidos en los planos de ordenación o, en su caso, los que pueda establecer el *Concello* con posterioridad a la aprobación del *PGOM*, habrán de establecerse sobre la base cartográfica oficial adecuada.

La formulación del planeamiento de desarrollo se regula en los artículos 79 y 83 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y su tramitación en los artículos 86 y 87 de la misma ley.

2.4.3.2 Desarrollo en Suelo Urbano.

En el suelo urbano consolidado las determinaciones y previsiones del *PGOM* serán de aplicación directa e inmediata.

- En el suelo urbano no consolidado definido en el *PGOM* se deberá redactar un P.E.R.I., el cual incluirá la ordenación detallada y todas las demás determinaciones reglamentarias.
- El *PGOM* puede incluir la ordenación detallada de todos o algún ámbito calificado como suelo urbano no consolidado. En este caso incluirá el sistema de actuación y la delimitación de los polígonos.
- El sistema de actuación en suelo urbano no consolidado será elegido por el municipio cuando se redacte el instrumento urbanístico que contenga la ordenación detallada.
- Los polígonos se configuran como los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento y serán delimitados por el plan que contenga la ordenación detallada.
- La delimitación de los polígonos definidos por el plan podrá ser reajustada, de oficio o a instancia de parte, con arreglo a los trámites procedimentales señalados por el art. 117 de la L 15/2004, sin alterar en ningún caso la ordenación urbanística establecida por el plan ni implicar una variación de la superficie superior al 20 % del ámbito delimitado.

Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o necesidad de ligeros reajustes en las propuestas de alineamientos, de rasantes o de reordenación de volúmenes y redistribución del aprovechamiento de una manzana o elemento de morfología urbana, se redactarán, tramitarán y

aprobarán Estudios de Detalle, estudios que tendrán que cumplir lo establecido en el artículo 73 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RD 2159/1978)

Planes Especiales de Reforma Interior. Los Planes Especiales de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004, tienen por objeto la ejecución de operaciones en suelo urbano no consolidado previstas en el PGOM para la descongestión de esta clase de suelo, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la creación de dotaciones urbanísticas, el saneamiento de barrios insalubres, la resolución de problemas de circulación, la mejora del ambiente o de los servicios públicos, la rehabilitación de zonas urbanas degradadas u otros fines análogos.

Según lo establecido en el artículo 55 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 cuando el Plan General remita la ordenación detallada a un Plan de Reforma Interior, contendrá las determinaciones establecidas en el mencionado artículo, a saber: delimitación del ámbito del Plan, delimitación de los usos globales, tipologías edificatorias, altura máxima y superficie global edificable; fijación de la cuantía de las reservas mínimas para dotaciones y previsión de los sistemas necesarios para el desarrollo del Plan Especial.

2.4.3.3 Desarrollo en Suelo de Núcleo Rural.

En el suelo de núcleo rural las determinaciones y previsiones del *PGOM*. serán de aplicación directa e inmediata.

La pormenorización de la ordenación urbanística de los núcleos rurales de población delimitados en el *PGOM*. se realizará mediante Planes Especiales de Protección Rehabilitación y Mejora del Medio Rural (PEPREM). Estos planes tendrán por finalidad la protección, rehabilitación y mejora de los elementos más característicos de la arquitectura rural, de las formas de edificación tradicionales, de los conjuntos significativos configurados por ellas y de los núcleos rurales. El ámbito de cada Plan Especial abarcará los terrenos comprendidos en uno o varios núcleos rurales completos, así como los terrenos clasificados como suelo rústico pertenecientes a uno o varios términos municipales. Además contendrá las determinaciones recogidas en el artículo 72 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

2.4.3.4 Desarrollo en Suelo Urbanizable.

En el suelo urbanizable las determinaciones y previsiones del *PGOM* serán de aplicación directa e inmediata.

- Las áreas clasificadas como Suelo Urbanizable Delimitado (SUB) se desarrollarán mediante la aprobación de Planes Parciales. Una vez

aprobados éstos y ejecutada la transformación del suelo según lo establecido en el artículo 22 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004, el área afectada pasará a clasificarse como suelo urbano.

- La documentación, condiciones y justificaciones que deben contener dichos planes queda determinada en los artículos 62 al 65 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.
- Las áreas clasificadas como Suelo Urbanizable no Delimitado (SUB/ND) se desarrollarán mediante la aprobación de Planes de Sectorización, que establecerán las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística de dichas áreas. La aprobación del Plan de Sectorización y la ejecución de las determinaciones que en él se contengan, conllevará la clasificación del área afectada como suelo urbanizable delimitado.
- La documentación, condiciones y justificaciones que deben contener dichos planes quedan determinadas en los artículos 66 y 67 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.
- También, sobre la base del *PGOM* y con el objeto de cumplir alguna de las finalidades determinadas en el artículo 68 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 podrán formularse Planes Especiales.
- **Desarrollo en Suelo Rústico.**

En el suelo rústico las determinaciones y previsiones del *PGOM* serán de aplicación directa e inmediata.

Sobre la base del *PGOM* y con el objeto de cumplir alguna de las finalidades determinadas en el artículo 68 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 podrán formularse Planes Especiales que deberán cumplir las determinaciones de los artículos 69 al 72 de la mencionada ley.

2.4.3.5 Adecuación a lo dispuesto en el *PGOM*

Los Planes Parciales y los Especiales podrán modificar las previsiones y determinaciones contenidas en el presente *PGOM* de acuerdo a las siguientes condiciones (art. 62 Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004).

- Que tengan por objeto la mejora sustancial de la ordenación urbanística vigente, la mejora de la articulación de espacios libres públicos y los volúmenes no construidos, la eliminación de usos no deseables o la incorporación de otros necesarios, la previsión de nuevas dotaciones públicas, la resolución de problemas de circulación y otros fines análogos.
- Que no afecten o alteren de ningún modo a las determinaciones del *PGOM* señaladas en los artículos 53,55.2 y 57 de esta ley, sin perjuicio de los ajustes necesarios para garantizar la conexiones.



- Que no impliquen un incremento de la superficie edificable total ni la alteración de los usos globales.
- Que no supongan una disminución, fraccionamiento o deterioro de la capacidad de servicio y de la funcionalidad de los espacios previstos para las dotaciones locales.

Además se podrán reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y áreas de reparto, siempre que el reajuste no afecte a suelo rústico de especial protección ni a dotaciones públicas y que no suponga una alteración igual o superior a 5% del ámbito delimitado por el *PGOM*. En todo caso será necesaria la previa audiencia de los propietarios afectados.

Los planes Parciales y Especiales de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones genéricas, las fijadas en el artículo 74 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

2.4.4 INTERVENCIÓN EN LA URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

2.4.4.1 Condiciones generales de Urbanización y Actuación.

La finalidad de las normas generales de urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que tienen que cumplir las obras y proyectos de urbanización, que cumplirán con lo fijado en el artículo 110 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

Toda actuación llevada a cabo en el municipio, ya sea en materia de planeamiento, gestión o ejecución urbanística, nuevas construcciones, rehabilitación o reforma de edificaciones, transporte o comunicaciones, deberá estar sujeta a las determinaciones de la Ley 8/1997 del 20 de agosto y del decreto 35/2000 del 28 de enero del Reglamento de desarrollo y ejecución de la "Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia".

2.4.4.2 Incorporación al proceso Urbanizador-Edificatorio.

La aprobación definitiva del presente Plan General, representa el inicio del plazo para el cumplimiento del deber de los propietarios afectados, de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio.

El Concello deberá, dentro del segundo cuatrienio a partir de la aprobación de este Plan General de Ordenación Municipal, acometer la redacción de los instrumentos de planeamiento que sirvan al desarrollo del mismo, en particular, Planes Parciales y Planes Especiales

En suelo Urbano No Consolidado y suelo Urbanizable Delimitado, el plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será de 4 años, a partir de la aprobación del mencionado planeamiento de desarrollo.

El plazo para la conversión de parcelas en solares y formalizar solicitud de la correspondiente licencia de edificación, en suelo urbano consolidado, será de 4 años, contados desde la aprobación definitiva de este planeamiento general.

Por último, el plazo para solicitar la licencia de edificación en terrenos que reúnan la condición de solar, a la entrada en vigor de este *PGOM*, será de 4 años.

Los mencionados plazos podrán ser objeto de ampliación, suficientemente justificada, en lo referente al tiempo de formación y a la aprobación de la correspondiente actuación.

2.4.4.3 Requisitos de Urbanización para edificar en Suelo Urbano.

Según el artículo 20.2 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 sobre el régimen del suelo urbano, además de las limitaciones específicas que imponga en planeamiento, dicho suelo no podrá ser edificado hasta que la parcela merezca la

condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

Para ello se establecerá una fianza de garantía o aval que alcanzará el total del valor de las obras de urbanización necesarias; a tal fin, en el procedimiento de concesión de licencia, los técnicos municipales informarán sobre estos extremos, careciendo de eficacia la licencia mientras no se constituya la garantía.

No se considerará asegurada la ejecución simultánea mientras no se alcance el pleno dominio y afectación al uso público de la totalidad de los espacios públicos en los que habrá de ejecutarse las obras de urbanización.

2.4.4.4 Adquisición del aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados. Serán pues, de aplicación las normas de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 relativas a las áreas de reparto, cálculo y apropiación del aprovechamiento, en especial los artículos 111 a 121 de dicha ley.

La ejecución del *PGOM.*, garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados. Se requerirá, en todo caso, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible según la clase de suelo.

A efectos de los parámetros urbanísticos, la superficie de parcela a tener en cuenta será la superficie neta calificada como suelo urbano consolidado en cada una de las ordenanzas, por lo tanto no se podrá computar las partes de parcela calificadas en otras ordenanzas, las destinadas a viario o a espacios libres públicos o bien las no clasificadas en suelo urbano.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular del terreno será el 90 % del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto o polígono. La delimitación de los polígonos se señalará en los planos correspondientes del documento que contenga la ordenación detallada.

La Administración municipal establecerá el sistema de actuación aplicable a cada unidad de ejecución en el inicio de la actuación, con fundamento en las prescripciones de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

Los sistemas de actuación son los siguientes (artículo 126 Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004):

- a) Sistemas de actuación directos:
 - Cooperación.
 - Expropiación.
- b) Sistemas de actuación indirectos:
 - Concierto.

- Compensación.
- Concesión de obra urbanizadora.

2.4.4.5 **Proyectos de Urbanización y de Obras.**

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar los servicios y dotaciones establecidas en el planeamiento, que deberán cumplir lo establecido en el artículo 110 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004. Serán necesarios Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras, en función de su complejidad, para realizar obras de:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Distribución de agua potable, alcantarillado y depuración, vertido de residuos, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de gas, etc.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Cuando exista complejidad en la realización de los sistemas de cualquiera de los puntos anteriores, se deberá desarrollar mediante Planes Especiales.

2.4.4.6 **Parcelación y segregación de fincas.**

Se considera parcelación urbanística a la división de terrenos en dos o más lotes o porciones a fin de su urbanización o edificación, ya sea en forma simultánea o sucesiva. Toda parcelación deberá adaptarse a lo dispuesto en el presente PGOM y a lo determinado en los artículos 204 al 207 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

Toda parcelación o segregación estará sujeta a licencia, mediante un proyecto específico que contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- Plano de situación y parcelario actual en cartografía oficial.
- Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor de 2,5% y a escala mínima de 1/500.
- Certificación de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
- Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes de forma inequívoca y precisa.
- Justificación de la parcelación de acuerdo con estas normas.

Serán indivisibles a estos efectos y según el artículo 205 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004:

- Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- Las parcelas edificables con arreglo a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construible, cuando se edificase la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente sólo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a al parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.
- Las parcelas de suelo rústico en el supuesto en que se vinculen a una construcción y uso autorizados.

Las divisiones y segregación de fincas, así como el régimen de parcelaciones se registrarán por lo previsto en los artículos 206 y 207 respectivamente de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

Las segregaciones de fincas en suelo rústico no podrán realizarse creando nuevos accesos públicos si no es en el marco de la ordenación agraria y de las previsiones señaladas en este plan.

2.4.4.7 Reparcelaciones.

Se entiende por reparcelación o la agrupación de fincas comprendidas en un polígono para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

Sus objetivos y condiciones vienen regulados en el artículo 115 y siguientes de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

2.5 NORMAS DE TRAMITACIÓN.

2.5.1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Según el artículo 100 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004, los instrumentos de ordenación urbana, con todos sus documentos, tanto si se encuentran aprobados como durante su tramitación, serán públicos y cualquier persona u otros organismos o entidades podrá, en todo momento, consultarlos, obtener copias de los mismos previo pago del precio correspondiente y recabar información sobre los mismos en el *Concello*.

Toda persona tendrá derecho a que el municipio correspondiente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a un terreno concreto o a un sector, polígono o ámbito de planeamiento en que se encuentre incluido. Esta información deberá facilitarse por la Administración municipal en el plazo más breve posible y, como máximo, en el de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud en el registro municipal.

Los *Concellos* deberán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes en suelo urbano o urbanizable. Al expedir la cédula, si el Plan estuviese en proceso de modificación o revisión, se hará constar expresamente esta circunstancia en la misma.

La información sobre cualquier circunstancia del planeamiento aplicable a una finca deberá solicitarse por escrito, acompañando los documentos, planos, etc., necesarios para su identificación.

Será preceptivo el informe de los Servicios Técnicos, y la Alcaldía-Presidencia resolverá en el plazo máximo de un mes. Esta información urbanística no será vinculante a los efectos de obtención de Licencia.

2.5.2 NORMAS GENERALES DE TRAMITACIÓN.

Todas las acciones a desarrollar, tanto por particulares como por las administraciones públicas, deben de estar en consonancia con los preceptos emanados de los diferentes textos legales, en especial las disposiciones que se citan en el Reglamento de disciplina urbanística, que desarrolla y sirve para la aplicación de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

Así, se ajustarán a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

- Las peticiones que requieran ir acompañadas de un proyecto, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser previamente presentada a visado del

Colegio Profesional respectivo.

- Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del Proyecto que sean exigidos por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán los derechos y tasas correspondientes
- Conforme al Reglamento de Disciplina Urbanística, para el otorgamiento de licencias serán preceptivos los informes técnicos y jurídicos sobre su conformidad con la legislación urbanística, emitidos por los servicios correspondientes de la entidad otorgante.

2.5.3 LICENCIAS Y ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.

La licencia urbanística tiene por objeto comprobar que los actos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo proyectados se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente.

Están sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el Artículo 1 del R.D.U., tales como:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios.
- Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el artículo 102 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.
- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, las obras de instalación de servicios públicos, y en general las relacionadas con la urbanización exceptuando que estos actos fuesen detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificación que disponga de Licencia otorgada.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones.
- La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La extracción de áridos para la construcción y la explotación de canteras, aunque se produzca en terreno de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
- Las actividades extractivas de minerales, líquidos y cualquier otra materia, así como las de vertidos en el subsuelo.
- Las obras de construcción de infraestructura civil, excepto que estos actos fuesen detallados y programados como obras a ejecutar en un Plan Especial o en un instrumento de ordenación territorial, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable. Quedan excluidas de la preceptividad de licencia las obras de mantenimiento de las obras públicas.
- Las construcciones en zonas de dominio público, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.
- La instalación o radicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos legalmente autorizados y en las zonas expresamente previstas para dicha finalidad.
- La tala de árboles integrados en masa arbórea espacio boscoso, arbolado o parque, excepto las autorizadas en suelo rústico por el Organismo Competente en materia agraria y/o forestal.
- La instalación de invernaderos.
- La colocación de carteles y paneles de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
- Los cerramientos y vallados de predios.
- Las parcelaciones urbanísticas, excepto que estén contenidas en un proyecto de compensación o reparcelación aprobado.
- Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico, excepto las autorizadas por el Organismo competente en materia agraria y/o forestal.
- Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, inventariados, catalogados o protegidos

- La colocación de andamios apeos y vallas.

La obligación de obtener licencia municipal afecta asimismo a los sectores o actividades sujetos a otras competencias y autorizaciones administrativas.

La regulación de la concesión el procedimiento de otorgamiento y prelación de licencias se desarrollan en los artículos 194 al 196 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

2.5.4 SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

La fijación de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora señalados por el *Concello*. En caso de incomparecencia injustificada de al propiedad y su técnico en la fecha fijada, perderá sus derechos, debiendo presentar nueva solicitud para proceder a la alineación.

Ésta tendrá un plazo de validez de seis meses. Transcurrido éste sin haber sido solicitada la licencia de obra, quedará caducada.

2.5.5 CESIÓN DE TERRENOS EXTERIORES A LA ALINEACIÓN DE PLANEAMIENTO.

Para la concesión de licencias de edificación en parcelas de suelo urbano será necesaria la cesión gratuita, con destino a vía pública, de los terrenos frontales comprendidos entre las alineaciones de planeamiento limitadoras de parcela y las vías actuales.

Tal cesión se efectuará en todo el perímetro de la alineación de planeamiento que afecte a la parcela con independencia de la ocupación parcial o total de la misma.

En el supuesto de actuaciones dentro de polígonos, la cesión podrá efectuarse con reserva de aprovechamiento.

2.5.6 SOLICITUD DE LICENCIA Y CONDICIONES PREVIAS

La licencia deberá solicitarse al *Concello* mediante al presentación de la correspondiente instancia y los requisitos que para caso concreto se especifiquen en el presente plan y los determinados en el artículo 194 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

Mientras no exista para la totalidad de los núcleos del término municipal un servicio de abastecimiento de agua colectivo, el Concello evaluará con carácter previo a la concesión de cualquier licencia de nueva edificación la disponibilidad de agua para el suministro. La existencia de riesgo de sobreexplotación de la fuente o punto de captación será causa de la denegación de licencia.

2.5.7 TIPOS DE LICENCIA DE OBRAS.

Se distinguen tres tipos de licencias:

- Licencias de obra nueva.
- Licencias de reforma y ampliación
- Licencias de conservación.

OBRA NUEVA.- Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre terreno libre de edificación, bien en lugar procedente el derribo de una edificación anterior, bien como ampliación en planta baja de edificios existentes.

REFORMA Y AMPLIACIÓN.- pueden ser:

- Reformas y ampliaciones estructurales, si su realización implica modificaciones estructurales, de fachada o de cubierta.
- Reformas no estructurales, si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquier operación que no afecte a elementos de fachada o de cubierta.

CONSERVACIÓN.- son las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo de edificio, sin modificaciones formales en su estado: revoco o pintura de fachadas reparación de elementos estructurales o de cubierta, reforma de carpintería exterior o interior, etc.

Todos estos tipos se clasifican, según el R.D.U. en:

- **OBRAS MENORES:** Aquellas obras e instalaciones de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas o locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase.
- En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cerramientos de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados, inventariados o protegidos, y los grandes movimientos de tierras.
- Para su solicitud será suficiente una memoria en la que se indiquen los materiales a utilizar y las características constructivas y estéticas de la solución adoptada, con los croquis necesarios para su definición y presupuesto. Todo ello por duplicado.
- Estas licencias tendrán un plazo de vigencia de doce meses.

- **OBRAS MAYORES:** Serán las no incluidas en el apartado anterior.

La documentación que acompañe a la solicitud de licencia se compondrá de un proyecto técnico redactado por el Técnico competente, con dos ejemplares para el *Concello* y un ejemplar adicional para cada uno de los organismos que deban emitir informe sobre la solicitud.

Las obras autorizadas habrán de comenzarse en el plazo de un año, teniendo las licencias que la amparan un plazo de vigencia de tres años, no pudiendo interrumpirse las obras por un tiempo superior a tres meses. Estos plazos podrán ser prorrogados según lo dispuesto en el R.D.U.

2.5.8 LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACIÓN.

Se requerirá licencia de primera utilización de los edificios como documento que reconoce y ampara la aptitud de las unidades residenciales en que puedan dividirse para tener la consideración de viviendas.

Así, todas las viviendas de nueva construcción o creadas por la reconversión de antigua edificación, deberán reunir las condiciones mínimas establecidas en el anexo del decreto 311/1992 de 12 de noviembre y las establecidas en las Normas Básicas de la Edificación, además de los requisitos adicionales que puedan establecer las ordenanzas en cada caso.

El *Concello* ordenará inspecciones a las obras finalizadas para comprobar si la edificación se ajusta a los términos de concesión de la licencia.

2.5.9 LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES.

Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el Término Municipal, tanto para la nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones, de tal manera que la actividad debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea.

Si la edificación de un inmueble se destina específicamente a establecimientos de características determinadas, será requisito previo a la concesión de licencia de obras la correspondiente autorización de apertura.

El *Concello* podrá ordenar inspecciones a las actividades e instalaciones para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a los términos de concesión de la misma.

2.5.10 OTROS TIPOS DE LICENCIA.

- **OBRAS DE URBANIZACIÓN.** - El interesado, tras aprobarse el proyecto de

urbanización, está obligado a notificar oficialmente con ocho días de anticipación el comienzo de las obras, teniendo efectuados previamente sobre el terreno los replanteos necesarios pero sin haber iniciado ningún trabajo preparatorio que dificulte la apreciación de todas las circunstancias a que puedan afectar las obras.

- **OBRAS DE DERRIBO Y APEOS.-** Deberá acompañarse a la solicitud de licencia, un plano de situación del edificio sobre cartografía oficial y proyecto de las obras a realizar firmado por el Técnico competente y visado por el Colegio Profesional que corresponda.
- En caso de urgencia por peligro inmediato, la dirección facultativa de la propiedad podrá disponer los apeos y las obras necesarias, dando cuenta al Concello de inmediato y solicitando la correspondiente licencia en el plazo máximo de dos días, el Alcalde, a requerimiento del Técnico Municipal, podrá exigir que se realicen los apeos y obras que se estimen necesarios.
- Se necesitará dirección facultativa. No se utilizarán explosivos, salvo autorización expresa. En edificaciones contiguas se dará conocimiento al colindante.
- **OBRAS VARIAS.-** Las licencias para marquesinas, anuncios, faroles luminosos, etc., tendrán carácter temporal con vigencia de dos años, considerándose renovadas por períodos anuales, salvo que el Concello manifieste lo contrario.

2.5.11 OBRAS SIN LICENCIA O QUE NO SE AJUSTEN A LICENCIA.

Los actos de edificación o uso del suelo que estén en curso de ejecución o se encuentran ya rematados, sin licencia o sin ajustarse a las condiciones fijadas en la misma, implicarán expediente de reposición de la legalidad urbanística y se seguirá el procedimiento establecido en los Artículos 209 al 212 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística, según corresponda en cada caso.

2.6 REGULACIÓN DE LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

2.6.1 CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN.

En general se estará a lo dispuesto por la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales, Decreto 1627/1997 sobre Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción y demás legislación vigente en la materia.

Como normas mínimas generales se exigirán las siguientes:

- El frente del solar donde se practiquen obras de nueva construcción se cerrará siempre con una valla metálica, de tablas, de ladrillos o elementos prefabricados, que deberán blanquearse, pintarse o acondicionarse.
- Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que el Concello designe.
- El vertido de escombros se efectuará mediante procedimientos que no produzcan polvo, pudiendo almacenarse en contenedores apropiados, aparcados en la vía pública en tanto se proceda a su transporte.
- Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en las calles, sólo en el interior del edificio o solar dentro de la valla de protección salvo en casos especiales y con la autorización municipal pertinente.

2.6.2 VALLADO DE OBRAS.

En toda obra que afecte a las fachadas en contacto con la vía pública se deberá colocar una valla de protección de dos metros de altura mínimo, debiendo permitir el paso de peatones y vehículos.

El *Concello* deberá exigir el vallado de los solares.

2.6.3 INSPECCIÓN DE OBRAS.

En las obras de nueva planta, ampliación y reforma, será preceptiva la inspección por el Servicio Municipal competente durante su desarrollo, por lo menos en dos ocasiones, debiendo conservarse en la obra un ejemplar del proyecto autorizado y la licencia correspondiente a disposición de la inspección.

Como resultado de la inspección se podrán suspender las obras por un período máximo de tres días hábiles, debiendo ratificarse o levantarse la suspensión en dicho plazo por las autoridades municipales competentes.

2.6.4 CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Las fachadas y medianeras al descubierto, tanto en edificios públicos como en privados deberán rematarse con los mismos materiales que las fachadas principales o con otros de igual calidad, y conservarse en buen estado.

La propiedad tiene el deber de conservación establecido en el Artículo 9.b). de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

El *Concello* podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las obras necesarias por motivos turísticos o estéticos o para conservar las condiciones de habitabilidad que se fijen reglamentariamente, con indicación del plazo de realización.

La adjudicación de costes y multas en caso de incumplimiento se regulan en el artículo 220 y 221 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

2.6.5 ESTADO DE RUINA.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el *Concello*, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la declararán en situación de ruina y acordará la total o parcial demolición, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La regulación del estado de ruina y sus supuestos se acogerá a lo reglado en el artículo 201.2 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

2.7 DEFINICIONES.

A efectos del presente *PGOM*, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa en cada caso:

2.7.1 INTERPRETACIÓN DE LÍNEAS.

Las alineaciones, líneas y rasantes, se interpretarán según el orden de prioridades siguiente: la geometría de planeamiento, la nueva representación gráfica contenida en los planes, la unicidad y coherencia superficial y volumétrica, y cualquier otro criterio de complementación que defina una solución armónica y equilibrada de la ordenación.

2.7.2 SOLAR.

Tendrán la consideración de solares de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación que, en todo caso, cuenten con acceso por vía pública pavimentada y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos. Si existiera planeamiento, además de lo anterior deberán estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por éste.

2.7.3 CONDICIONES DE POSICIÓN.

2.7.3.1 Alineación

La línea, señalada en planeamiento, de separación entre dos superficies de uso distinto.

En general, configura el límite entre la parcela y los espacios libres públicos o privados.

2.7.3.2 Alineación exterior o de planeamiento.

Línea señalada en planeamiento para las vías, calles o plazas.

Tal línea está grafiada en los planos o indicada en Normas y señala la separación en planta del espacio vial que ha de ser de uso público y el que quedará de propiedad privada, pero con uso distinto al vial.

2.7.3.3 Alineación interior o de patio de manzana.

Línea que señala en planta el límite entre la zona edificable de las parcelas y el patio de manzana.

Cuando no se fijan expresamente en plano, las alineaciones interiores coinciden con la línea que fija el perímetro urbano o con el fondo máximo edificable según los casos.

2.7.3.4 Alineación oficial.

Son las alineaciones que se fijan en el presente *PGOM*. para la totalidad del suelo urbano. Pueden ser de dos tipos:

- Alineaciones obligatorias: son aquellas que no se pueden modificar si no es a través de la figura de la Modificación del Plan. En esta categoría están incluidas todas las alineaciones fijadas para suelo urbano consolidado y las exteriores a las áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado.
- Alineaciones indicativas: son las que, en su caso, se fijan para el interior de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Pueden ser modificadas por medio de Estudios de Detalle cuando se desarrolle la ejecución de la respectiva área de reparto.

Las alineaciones fijadas en el presente planeamiento adquieren el carácter de oficiales con la aprobación definitiva del presente *PGOM*., o los documentos que los desarrollen. Pueden definirse en los planos de ordenación, en los textos de la normativa o en ambos casos a la vez, prevaleciendo siempre, en caso de contradicción, la norma escrita sobre la gráfica.

2.7.3.5 Retranqueo.

Faja de suelo comprendida entre la alineación o lindero y la línea de edificación cuando ambas no coinciden. Tienen también esta consideración las separaciones de la edificación con respecto a los demás lindes de la parcela edificable.

Se define, en cada punto, por la profundidad respecto a la alineación o linderos de referencia.

2.7.3.6 Rasante.

Perfil longitudinal de una vía, calle o plaza, definida mediante secciones longitudinales, transversales o cotas anotadas.

2.7.3.7 Rasante oficial.

Son las definidas en el presente *PGOM* a partir de los puntos altimétricos establecidos para ellas o las fijadas en los documentos que las desarrollen.

2.7.3.8 Alineación o rasante actual o natural del terreno.

Línea y perfil que sobre el terreno materializa, bien sea por un cerramiento o por fachada, la separación de los espacios viales y los terrenos inmediatos.

Las parcelas o edificios cuya alineación o rasante actual no coincida con la del planeamiento se califican como fuera de alineación.

2.7.3.9 Línea de fachada de un edificio.

Intersección de la superficie de fachada con el plano de la rasante de la vía o plaza.

2.7.3.10 Fachada y medianeras.

Se denomina fachada a cada uno de los paramentos verticales exteriores exentos de un edificio que pueden tener luces o ser ciegos.

Medianera es el paramento ciego que cierra y delimita verticalmente la edificación en uno de los lindes laterales o posteriores de la propiedad, y que según la normativa puede quedar cubierto por adosamiento de la pared de la edificación colindante.

2.7.3.11 Línea de edificación.

Es aquella línea que la futura edificación no puede sobrepasar, excepto con los voladizos cuando éstos se permitan. Puede ser interior o exterior.

- Exterior: cuando se refiere a la fachada de la edificación cuyo frente dé a espacios públicos o a los libres privados que limiten con éstos y sean fruto de un retranqueo mínimo obligado.
- Interior: cuando se refiere a la fachada opuesta a la anterior. A su vez puede ser:
 - Línea de edificación interior en planta de piso.
 - Línea de edificación interior en planta baja.

Ambas líneas son siempre coincidentes, excepto en el caso de manzanas completamente cerradas, donde el fondo edificable podrá aumentarse exclusivamente en planta baja.

2.7.3.12 Fondo edificable y fondo de la edificación.

El fondo edificable es la distancia existente entre la línea de edificación exterior y la línea de edificación interior, entre las cuales está permitida la edificación.

El fondo de la edificación es la distancia existente entre el plano de fachada o fachadas que dan frente a las vías públicas y sus opuestos

2.7.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

2.7.4.1 Parcela

Es la porción de terreno perteneciente a una sola propiedad, que aparece delimitado y registrado como tal, en alguno de los Catastros oficiales de rústica o Urbana.

2.7.4.2 Parcela edificable.

Por este concepto se entenderá, indistintamente:

- La parte del solar comprendida entre la línea de edificación exterior y la línea de edificación interior.
- Aquella parcela que es adecuada para soportar edificación de acuerdo con las condiciones que el *PGOM* le imponga según la zona de ordenanza en la que se inscriba.

La parcela se entiende como bruta en su dimensión superficial real. Y como neta una vez descontadas las superficies destinadas a cesiones (para viales espacios libres, etc.).

2.7.4.3 Parcela mínima.

Es la superficie mínima de terreno que las ordenanzas exigen para autorizar la construcción.

2.7.4.4 Frente de parcela.

Es aquel que forma el lado o lados de la parcela edificable en contacto con la vía pública por la que tiene acceso.

2.7.4.5 Cierre de parcela.

Son los elementos constructivos que sirven para delimitar y cerrar las propiedades.

2.7.4.6 Superficie de ocupación de la parcela o superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda construcción. Excepto determinación ulterior en contra, para la contabilización de la ocupación de parcela se tendrán en cuenta todas las edificaciones existentes en la misma, independientemente del uso a que se destinen.

2.7.4.7 Superficie construida, edificada o de la edificación.

Superficie contenida entre las líneas perimetrales de la edificación.

La superficie total construida o edificada será la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

2.7.4.8 Superficie máxima edificable o coeficiente de ocupación superficial.

Cociente entre la superficie construida y total de la parcela, manzana o zona.

2.7.4.9 Delimitación exterior de la edificación.

Es la delimitada por las alineaciones a viales, fondo edificable y retranqueos laterales y/o posteriores definidos por la Ordenanza de aplicación.

2.7.5 CONDICIONES DE MEDICIÓN.

2.7.5.1 Altura de edificación sobre la rasante.

Es la dimensión vertical de un edificio. Se podrá expresar conjunta o separadamente en metros (distancia vertical desde la rasante de la acera o arcén de la vía o plaza, o, en su caso, del terreno en contacto con la edificación, tomada en el punto medio de fachada, hasta la cara inferior del forjado de techo o construcción equivalente de la última planta de piso, a partir de la cual comienza la cubierta) o en número de plantas (que incluirá la planta baja y la planta o plantas de piso).

En el *PGOM*, se definirá la altura máxima de edificación sobre la rasante (*AMR*) o altura máxima de edificación.

2.7.5.2 Altura de pisos.

Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

2.7.5.3 Altura libre de pisos.

Es la distancia vertical existente desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie hasta la superficie inferior del techo de la misma planta.

2.7.5.4 Altura de planta baja.

Es la distancia vertical existente entre la rasante de la acera y la cara inferior del primer forjado.

2.7.5.5 Altura de cubierta.

Es la distancia vertical existente entre la cara inferior del último forjado y la línea de cumbrera.

2.7.5.6 Línea de cumbrera.

Línea de cota superior en una cubierta a dos aguas. Cuando la cubierta tenga más faldones la línea de cumbrera será aquella de mayor altura.

2.7.6 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

2.7.6.1 Manzana

Se entiende por manzana la porción de suelo que contiene una agrupación de varias parcelas juntas, unas con otras, cuando dicho conjunto quede delimitado por espacios públicos.

2.7.6.2 Patio.

Es el espacio libre rodeado, teórica o realmente de edificación.

2.7.6.3 Patio de parcela y patio de manzana.

Se denomina **patio de manzana** al espacio interior del polígono delimitado trazando paralelas a las alineaciones exteriores de una manzana de edificación sometida a ordenación cerrada, a la distancia señalada como fondo de edificación.

Patio de parcela será el espacio intersección entre el patio de manzana y cualquier parcela edificable en ordenación cerrada.

De lo anterior resulta obvio que el patio de manzana será el resultado de unir todos los patios de parcela de una manzana, y, a la inversa, el patio de parcela será una fracción del patio de manzana.

La ordenanza correspondiente regulará las condiciones de edificación en patios de manzana y patios de parcela.

En manzanas cerradas por edificaciones de distinta altura, se tomará la mayor de ellas para verificar el cumplimiento de las condiciones recogidas en Ordenanzas para patios de manzana y patios de parcela.

2.7.6.4 Pieza habitable.

Se entiende como pieza habitable en una vivienda, aquella que se destina a la permanencia continua de las personas y por lo tanto, todas aquellas que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

2.7.6.5 Plantas de la edificación.

- **PLANTA SÓTANO.** Es aquella que, sobre medición efectuada en el punto medio de la fachada, presenta la cara inferior del forjado de techo por debajo de la rasante de vía o terreno en contacto con la edificación, al mismo nivel de la misma, o por encima ella hasta un máximo de 0,50 m.
- **PLANTA SEMISÓTANO.** Es aquella que, sobre medición efectuada en el punto medio de la fachada, presenta la cara inferior del forjado de techo por encima de la rasante de la vía o terreno en contacto con la

edificación, y a una distancia de la misma de entre 0,50 y 1,0 m.

- **PLANTA BAJA.** Es aquella que, sobre medición efectuada en el punto medio de la fachada, presenta la cara superior del forjado de suelo al nivel de la rasante de vía o terreno en contacto con la edificación, por encima de ella hasta un máximo de 1,80 m o por debajo de ella hasta un máximo de 1,1 m.
- **PLANTA PISO.** Es aquella planta superior a la baja y situada a cota sobre la rasante de vía o terreno en contacto con la edificación de, al menos, 1,80 m.
- **PLANTA DE ÁTICO O BAJO CUBIERTA.** Es aquella planta situada entre el forjado de techo de la última planta, o construcción equivalente, y los planos límite de cubierta.

2.7.6.6 Portal.

Es el local que se encuentra entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiese.

2.7.6.7 Cubiertas.

Son los elementos constructivos que cierran el volumen edificado por encima de la cara superior del último forjado.

2.7.6.8 Alero

El alero es la parte de la cubierta que sobresale del muro o paramento vertical.

2.7.6.9 Vuelos.

Elementos y volúmenes que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación sobresalen de la misma al exterior de la línea de fachada y perpendicularmente al plano vertical que contiene la alineación.

2.7.6.10 Entrantes en línea de fachada.

Elementos de la edificación situados en el interior del plano que contiene a cada fachada, y que quedan abiertos total o parcialmente al exterior, pudiendo estar cubiertos o no.

2.7.6.11 Edificio exento.

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres (públicos o privados).

2.7.6.12 Tipología edificatoria.

Modelo constructivo básico que sirve como contenedor de los usos considerados en el presente Plan.

2.7.6.13 Edificio exclusivo.

Es el que cumple con la condición de que en todos sus locales se desarrollen actividades comprendidas en el mismo uso.

2.7.6.14 Uso

Es el empleo continuado y habitual al que se puede destinar un suelo o una edificación.

2.7.6.15 Usos permitidos.

Son los que el *PGOM*. considera más adecuados para cada zona.

2.7.6.16 Usos prohibidos.

Son aquellos que el *PGOM* no considera en cada zona, por lo que no se autorizan en la misma.

2.7.7 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO O EDIFICABILIDAD.

2.7.7.1 Edificabilidad.

Es la superficie máxima edificable. Vendrá expresada de forma absoluta como la totalidad de la superficie cubierta edificada o edificable, o de forma relativa como una relación entre la superficie cubierta construida que autoriza la normativa por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable que tenga asignado un aprovechamiento.

En las parcelas o solares la edificabilidad puede fijarse explícitamente de alguna de las maneras citadas, o implícitamente. En este caso se obtendrá la edificabilidad a partir del cómputo de condiciones de volumen que afecten a dicha parcela o solar.

A todos los efectos, y excepto manifestación en contra, la edificabilidad otorgada a una parcela por la aplicación de la correspondiente ordenanza, se entenderá aplicada sobre la parcela neta.

De acuerdo con lo estipulado en el art.46.6.a de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004, a efectos de edificabilidad computan todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, excepto las construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 m² vinculados a la vivienda del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de calefacción, electricidad, gas o análogas.

Para el cálculo de edificabilidad, los balcones y terrazas computarán el 100% de su superficie.

La superficie y volumen de los patios de luces serán contabilizados en su integridad si la planta inferior está cerrada a nivel del forjado inmediatamente superior.

En cuanto a las edificaciones auxiliares, se tendrá en cuenta solamente la superficie en la que se pueda proyectar una altura libre igual o superior a 1,5 m,

tal y como se indica en el Decreto 311/92, de 12 de noviembre, sobre “Supresión de la Cédula de habitabilidad y condiciones mínimas que deberán reunir la viviendas” (D.O.G 20/11/92). Esta Normativa regula en apartado específico las construcciones por encima de la altura máxima, entre las que se encuentran las plantas bajo cubierta.

2.7.7.2 Superficie cubierta edificable.

Es el total de superficie cubierta correspondiente a plantas de edificación que, de conformidad con las normas sobre cómputo de edificabilidad, sea de potencial edificación y posean carácter lucrativo.

En caso de edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente *PGOM* y cuyo uso no resulte discordante con los usos establecidos en el mismo, se permitirá aumentar el número de alturas hasta alcanzar la máxima permitida, siempre que no se supere del aprovechamiento urbanístico que el nuevo planeamiento urbanístico fije.

2.7.7.3 Volumen edificable.

Es aquel que es posible construir en cada caso en función de la edificabilidad asignada o de las condiciones de volumen asignadas en cada tipo de suelo.

2.7.7.4 Edificios fuera de ordenación.

Las edificaciones o instalaciones fuera de ordenación [FO] serán aquellas que, erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resulten discordantes con el mismo y por ello queden sometidas al régimen específico desarrollado en el artículo 103 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

Como regla general, en los edificios fuera de ordenación no se podrán realizar obras que supongan aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación. Sí se podrán, sin embargo, llevar a cabo en ellos las pequeñas reparaciones que exija la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como el mantenimiento del uso preexistente, ya sean estas en el plano estético o en el funcional. -

A estos efectos se consideran pequeñas reparaciones, y por tanto admisibles en edificaciones fuera de ordenación, la sustitución parcial de elementos de cubrición, reparación de sistemas de evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, solados y carpinterías, así como revocos, pinturas y obras de adecentamiento exterior. Las intervenciones estructurales en el inmueble deberán ajustarse a un régimen de estricta excepcionalidad, sólo justificable por razón de la conservación del mismo.

En aquellos edificios de parámetros discordantes con la ordenación y que incidan clara y gravemente contra la integridad de la misma, se actuará con la legislación vigente al objeto de alcanzar la ordenación urbanística prevista de forma acelerada.

2.7.8 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

2.7.8.1 Accesibilidad.

Es el grado de utilización y disfrute de manera autónoma que pueden tener las personas con independencia de su condición física, psíquica o sensorial, que determina las características de diseño de los espacios urbanos, las edificaciones de los medios de transporte y sistemas de comunicación.

2.7.8.2 Barreras.

Son impedimentos de cualquier clase que influyan en la accesibilidad, la libertad de movimientos, la estancia, la circulación y la comunicación sensorial de las personas con movilidad reducida o con cualquier otra limitación.

Las barreras son de cuatro tipos:

- **Barreras urbanísticas (BAUR)**, las existentes en calles y espacios libres de uso público.
- **Barreras arquitectónicas en la edificación (BAED)**, las existentes en los accesos y en el interior de los edificios.
- **Barreras en el transporte (BT)**, las que existen en los medios de transporte y en sus infraestructuras.
- **Barreras en la comunicación (BC)**, que son los impedimentos para la edición y recepción de mensajes a través de los medios de comunicación.



NORMAS RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN

3 NORMAS RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN.

3.1 CONDICIONES DE CERRAMIENTO Y SERVIDUMBRE.

3.1.1 CERRAMIENTOS.

El *Concello* podrá exigir el cierre, en las condiciones aquí desarrolladas o en las que él, en ordenanza particular determinare, de cualquier finca del municipio, independientemente de la condición de la misma en lo referente a la calificación del suelo.

En suelo urbano, cuando se produzca el derribo de cualquier edificación, será obligatorio realizar el cierre del solar sobre la alineación oficial y en el plazo de 2 meses a contar desde la fecha de concesión de la licencia de derribo. Cuando se abran nuevas vías, los propietarios de los solares que den a las mismas tendrán la obligación de construir los cerramientos en un plazo de 3 meses a partir de la terminación de las obras de afirmado en calzada y aceras.

Esta regulación de las Condiciones de Cerramiento debe entenderse genérica y subordinada a la que pudiere desarrollarse más específicamente en Ordenanzas.

3.1.1.1 Condiciones de Posición del Cerramiento:

Suelo Urbano (SU): el cerramiento se situará en la alineación oficial.

Suelo de Núcleo Rural [SNR]: en SNR Consolidado en Ordenación Cerrada, se situará en la alineación consolidada. En SNR Consolidado en Ordenación Abierta y SNR de Expansión, se situará al menos a 4 m de la vía a la que dé frente la parcela.

Los materiales que se deberán utilizar para estos cerramientos serán los propios de los núcleos rurales, tales como fábricas de cachotería, lajas de pizarra y cerramientos arbustivos. Los cerramientos en este ámbito podrán ser opacos hasta un máximo de 1,0 m. de altura.

La coloración de estos muros y cierres será la propia del núcleo donde se enclave.

3.1.1.1.1 Terrenos en contacto con Carreteras:

Las condiciones de posicionamiento del cerramiento en carreteras de titularidad del Estado y Xunta de Galicia, incluyendo el suelo de núcleo rural, serán, única y exclusivamente, las establecidas en la *Ley 25/1988, de Carreteras*, el *Real Decreto 1812/1994* por el que se aprueba el *Reglamento General de Carreteras*, la *Lei 4/1994, de Estradas de Galicia* y demás legislación incidente.

3.1.1.2 Tipología y dimensiones.

- En las zonas de edificación en ordenación cerrada, se exigirá un cierre permanente y opaco de, al menos, 1,0 m. de altura.
- En áreas de edificación abierta, en los espacios de industria y almacén, en las áreas dotacionales y en los espacios libres, los cerramientos se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00 m. pudiendo rebasarse ésta con setos vegetales o protecciones diáfnas estéticamente admisibles, a juicio municipal y en las líneas frontales a vía pública.
- En suelo rústico [SR] y núcleos rurales [SNR], las parcelas frontales a camino o carretera levantarán un cerramiento permanente según las condiciones siguientes:

La altura máxima sobre el nivel natural del terreno para cualquier tipo de cierre opaco, será de 1,0 m.

Se permitirá completar el tramo opaco del cerramiento con alambradas, celosías metálicas o de madera, cierres vegetales o protecciones diáfnas estéticamente admisibles, hasta alcanzar una altura máxima final de 1,50m.

Los cierres de fábrica en suelo rústico de protección paisajística y los ubicados en las cuencas visuales del mismo, deberán garantizar la adecuada integración ambiental a fin de evitar una incidencia paisajística negativa. Así, deberán realizarse bien en la **fábrica tradicional** del entorno o bien cualquier otro material que garantice la solidez del cerramiento pero siempre **enfoscado y pintado**, respetándose la gama de coloración de la zona.

En general, y en las zonas donde es de aplicación la legislación sectorial de carreteras, se estará a lo establecido en la *Regulación del Sistema General de Infraestructuras* de esta Normativa, y, por supuesto, en la Ley 25/1988, de Carreteras y la Ley 4/1994, de Estradas de Galicia.

3.1.1.2.1 Altura máxima.

La altura máxima de cerramiento, inclusión hecha de cuantos elementos entren a formar parte del mismo, será de 1,50 m, para cualquier uso o tipología edificatoria y para todo el territorio municipal.

3.1.1.3 Condiciones de Estética y Armonización.

En general, los cierres de fábrica deberán ejecutarse con materiales que garanticen su solidez y conservación en buen estado. Deberán pintarse o encalarse, a menos que el material de construcción empleado admita el acabado

visto. A tales efectos, quedan expresamente descartados los bloques de hormigón -independientemente de su acabado exterior- y las celosías cerámicas realizadas con ladrillo contrapeado. Se admiten, sin embargo, las piedras naturales -granito, cuarcitas, pizarras-. Será obligatorio respetar la coloración de la zona. Dado que este es el material de cubrición habitual en el municipio, las cubiertas se ejecutarán en pizarra (losa), pudiendo optar por la utilización de otros materiales en aquellos casos debidamente justificados por las características arquitectónicas de la edificación.

3.1.2 SEÑALIZACIÓN DE FINCAS.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponde de la vía en la que esté situada, perfectamente visible desde la calle.

3.1.3 SERVIDUMBRES DE PASO.

Los propietarios de solares o parcelas en los que existan servidumbres de paso u otras cualesquiera, deberán respetarlas cuando edifiquen excepto que se establezca un acuerdo de supresión de las mismas con todos los propietarios y usuarios afectados y la someta a la información favorable del *Concello*.

Si la servidumbre es de paso a instalaciones o edificaciones interiores existentes, deberá disponer de un ancho mínimo de 3 m. en toda su longitud, excepto que en los planos del presente *PGOM*. se disponga un ancho mayor. En el caso de que actualmente resultase inferior, se obligará a retranquear la edificación $\frac{1}{2}$ del ancho que faltase para llegar al mínimo, en el caso de que la servidumbre limite con dos parcelas o solares de distinta propiedad; y la totalidad del ancho si la servidumbre se encuentra dentro de la propia parcela o solar.

Si la servidumbre es de paso y la fachada medianera colindante no tiene huecos de piezas habitables o cocinas, y además se encuentra dentro de la propiedad que se construye, aunque sea en el lindero de la misma, se podrá edificar sobre dicha servidumbre, dejando una altura libre mínima de 4 m. y respetando los huecos de ventilación que pudiesen existir en la parcela colindante por medio de pozos de ventilación.

3.1.4 SERVIDUMBRES URBANAS.

El *Concello* podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento para servicio de la villa en fincas, y los propietarios se verán obligados a consentirlo.



3.1.5 CAMINOS DE SERVICIO EXISTENTES.

En planta baja, las edificaciones colindantes podrán únicamente abrir huecos de acceso tales como puertas o portales de entrada a garajes. En plantas altas se podrán abrir luces a estos caminos siempre y cuando se cumplan las condiciones de patio que se fijan en el uso residencial.

3.2 CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

3.2.1 PROTECCIÓN GENERAL.

En el espacio vinculado a las infraestructuras del transporte, líneas eléctricas, cauces de agua, vertederos, de residuos, espacios diferenciados, etc. será de obligado cumplimiento la normativa sectorial vigente de la que se deriven determinaciones urbanísticas.

3.2.2 AISLAMIENTOS.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento térmico, acústico, contra el fuego y contra la humedad de acuerdo con la normativa vigente en la construcción.

3.2.3 ENERGÍA ELÉCTRICA.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, que deberá cumplir la reglamentación vigente en la materia. En el caso de que existieran centros de transformación en ellos, no se podrán situar bajo el primer sótano y deberán reunir las debidas condiciones de insonorización, térmicas, de vibración y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

3.2.4 CALEFACCIÓN, AIRE ACONDICIONADO, AGUA CALIENTE, GAS, TELÉFONO, ANTENAS DE COMUNICACIÓN, ETC.

Deberán cumplir con la legislación vigente y en ningún caso suponer peligro o molestias para los vecinos.

Todas las redes irán alojadas preferentemente bajo las aceras salvo en las calles con Sección viaria inferior a 10 m, que se podrán alojar indistintamente en la acera o calzada.

3.3 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y APARCAMIENTO.

3.3.1 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y ACCESIBILIDAD.

Todo proyecto de urbanización, edificación, etc. está obligado a adaptarse a las directrices emanadas del decreto 35/2000, de 28 de enero, *Regulamento de Desenvolvemento e Execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia*

El *Concello* y, en su caso, la Comunidad Autónoma desarrollarán las actividades de control previstas en la Ley 8/1997, del 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia y el reglamento antes citado, estableciendo las medidas necesarias para la corrección de las barreras existentes en el viario actual, de manera que en todas las intersecciones del viario donde tengan que convivir peatones y automóviles sean éstos los que tengan que ascender hasta la *subida* de las aceras, y así puedan los peatones recorrer cualquier itinerario sin tener que subir o bajar. Igualmente se determina que otro tanto hagan las nuevas urbanizaciones que deberán permitir la accesibilidad a los espacios públicos, para lo cual, las vías públicas, parques y demás espacios de uso público tendrán que planificarse y proteger el hecho de que sean accesibles a todas las personas y, en especial, a las de movilidad reducida o afectadas por cualquiera de las limitaciones señaladas en dicha ley.

Asimismo, las vías públicas, parques y demás espacios de uso público ya existentes, así como las instalaciones de servicios y mobiliario urbano se deberán adaptar de forma gradual a las exigencias de accesibilidad de las personas con movilidad reducida contenidas en la ley, adaptando todo el viario a las características que se establecen en la Normativa del Viario.

Para ello, y antes de transcurridos dos años desde la aprobación del presente *PGOM*, el *Concello* elaborará un Plan Especial de actuación para la adaptación de los espacios públicos a la normativa de accesibilidad, incluyendo en los presupuestos municipales las consignaciones necesarias para la financiación de las adaptaciones que se harán de forma gradual, pero progresiva.

Al mismo tiempo, los pliegos de condiciones técnicas de los contratos administrativos de obras, tendrán que contener las cláusulas precisas para que se cumpla las normas de la ley 8/1997 citada.

El *Concello* exigirá y verificará el cumplimiento de lo dispuesto en dicha ley en el momento de otorgar licencias, autorizaciones y cualificaciones de viviendas

sometidas a algún régimen de protección pública, exigiendo a todo proyecto de urbanización y construcción que dispongan sus memorias de forma que se cumpla la citada ley.

3.3.2 APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS.

Se entiende por plaza de aparcamiento bruta una superficie de 25 metros cuadrados, incluidos viales de acceso y servicio. Se entiende por plaza de aparcamiento neta un espacio mínimo de 2,20 x 4,50 m., con acceso libre suficiente. Se admite que las plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela.

La dotación mínima de aparcamiento será en cumplimiento de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

- 2 plazas por cada 100 m² edificables de uso residencial y hotelero, de las cuales al menos la cuarta parte habrán de ser de dominio público.
- 2 plazas por cada 100 m² edificables de uso terciario, de las cuales al menos la quinta parte habrán de ser de dominio público
- 1 plaza por cada 100 m² edificables de uso industrial, de las cuales al menos la cuarta parte habrán de ser de dominio público.

El resto de dotaciones mínimas de aparcamiento vendrán determinados por la regulación del sistema o por la ordenanza correspondiente explicitados en esta Normativa y primarán, si son mayores, sobre los mínimos indicados en el párrafo anterior.

3.4 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

3.4.1 ALCANCE Y CONTENIDO.

Las condiciones siguientes establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones y demás condiciones de las edificaciones, salvo indicación expresa en la Ordenanza correspondiente, así como la forma de medir e interpretar estas condiciones. Estarán supeditadas siempre a los particulares que, en cada caso especifiquen las Ordenanzas y Normas.

Los usos o actividades, y por tanto, las edificaciones que los albergan, estarán dotadas en suelo urbano, como mínimo, de los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua de red, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica. Tales servicios tendrán características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

En suelo rústico, los usos y edificaciones que los acojan deberán disponer de acceso viario; agua potable de red, pozo o traída; evacuación de aguas residuales a red de alcantarillado o fosa séptica, y energía eléctrica.

Tanto en suelo urbano como en suelo rústico podrán exceptuarse de la dotación de algunos de tales servicios, cuando los usos que alberguen las edificaciones no los requieran.

En suelo rústico de protección de aguas se atenderá especialmente la categoría del cauce al objeto de regular las condiciones de vertido de las industrias, siendo obligatorio, la disposición de medios correctores del afluente.

En suelo rústico de protección de infraestructuras se tendrá especialmente en cuenta que los productos evacuados no contaminen los terrenos colindantes.

3.4.2 CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Las edificaciones destinadas a vivienda acreditarán el cumplimiento de las condiciones mínimas previstas en el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, de la *Xunta* de Galicia sobre habitabilidad de las viviendas, así como cualquier otra normativa que les sea de aplicación.

3.4.3 PARCELAS INFERIORES A LAS MÍNIMAS EXIGIDAS.

Excepcionalmente, en suelo urbano y suelo de núcleo rural, se podrá construir en parcelas inferiores a las mínimas, en frente o en superficie, en caso de parcelas situadas entre otras ya edificadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan.

3.4.4 SÓTANOS

Los sótanos no podrán tener uso residencial, pudiéndose utilizar como almacenes, aparcamientos o cuartos de instalaciones para servicios de los vecinos de los pisos superiores. Pueden, asimismo, tener usos comerciales si así lo permite la presente Normativa. La altura libre mínima en uso de vivienda y de hostelería (zonas de recepción, habitación y baño) será de 2,20 m. En el resto de los casos la altura mínima serán 3m, excepto en los locales destinados a comercio, servicios, oficinas y despachos, en los que será de 2,50 m (RD 486/1997 de 14 de abril).

3.4.5 SEMISÓTANO.

Los semisótanos no podrán tener uso residencial. La altura libre interior no bajará de 2,20 m ni superará los 3,60 m.

3.4.6 PLANTA BAJA.

Podrá destinarse a los usos que se establezcan. El uso residencial estará condicionado a que la cara superior del forjado de suelo, en la parte de uso residencial, esté situado, como mínimo, a 0,30 m. por encima de la rasante de vía o terreno en contacto con la edificación. La altura mínima será de 2,60 m. y la máxima de 4,00 m, salvo excepción justificada y recogida en Normativa.

Para los núcleos rurales y suelo rústico esta planta tendrá una altura máxima de 3,50 m.

3.4.7 PLANTA PISO.

La altura interior libre estará entre 2,60 y 3,00 m.

TABLA RESUMEN ALTURAS LIBRES INTERIORES

		SÓTANO		SEMISÓTANO	P.BAJA *		ENTREPLANTA	P.PISO
ALTURALIBRE INTERIOR	Vivienda y hostelería	2,2		2,2	2,6		2,2	2,6
	Comercio, servicios, oficina, despachos	2,5						
	Resto	3,0						
ALTURALIBRE INTERIOR MÁXIMA				3,6	en SNR y SR	3,3		3,0
					resto	4,0		

*salvo excepción justificada y recogida en normativa.

3.4.8 SALIENTES Y VUELOS.

Los cuerpos salientes en edificación se contabilizarán a partir de la alineación oficial, y, en general, verificarán lo siguiente:

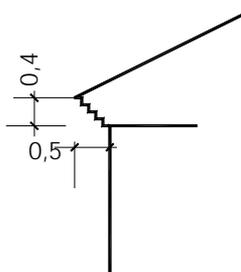
- Se situarán al menos 4 m por encima de la rasante de terreno o de vía, en cualquiera de sus puntos.
- En fachadas posteriores no se permiten vuelos.

La presente regulación establece para cada caso la profundidad máxima de vuelo, o dimensión máxima del cuerpo volado en dirección perpendicular a la fachada de la edificación.

3.4.8.1 Cuerpos volados abiertos (balcones) y aleros,

La profundidad máxima de vuelo de balcones y aleros vendrá determinada por la distancia a la alineación más próxima, de acuerdo con lo siguiente:

- La profundidad de vuelo de balcones no superará el 10% del ancho de la calle, con límite superior, en cualquier modalidad de ordenación, de 1,00 m.
- La profundidad máxima de aleros desde la alineación será de 0,50 m.
- Será obligatorio la formación de alero moldurado en todo el núcleo urbano en alturas superiores a las 2 plantas.



- En vías de ancho inferior a 8 m, no se permitirán salientes de ningún tipo, excepto aleros. En vías de 8 a 10 m de ancho, el vuelo máximo será de 0,70 m. En vías de ancho superior a 10 m podrá alcanzarse la profundidad de vuelo máxima: 1,00 m.
- Se admiten terrazas entrantes con profundidad máxima de 3m.

3.4.9 PORTALES.

El portal tendrá un ancho mínimo de dos metros desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiese.

El hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 m. de luz.

3.4.10 ESCALERAS.

Salvo excepciones recogidas en la regulación de usos, las escaleras para utilización pública no podrán tener un ancho inferior a 1 m. en cada tramo, siendo obligatorio en este caso, su ubicación dentro del cuerpo edificado.

Se permitirá la iluminación y ventilación cenital de la caja de escaleras por medio de lucernarios, siempre que lo permita la Normativa de Habitabilidad vigente.

3.4.11 PROTECCIONES.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o de las protecciones adecuadas.

3.4.12 ENTRANTES.

Se permite la formación de los siguientes tipos de entrantes en planta baja.

- Pórticos y soportales paralelos a la línea de fachada. Los soportales deberán tener una anchura mínima de 3 m. excepto en los caso en los que, mediante convenio, el Concello autorice un ancho menor.

- Pasadizos perpendiculares a la fachada principal, siempre que tengan una anchura y altura libre interior mínima de 4 m.

3.4.13 RETRANQUEOS.

Las edificaciones que se sitúen en parcelas colindantes con suelos rústico deberán retranquearse en los linderos correspondientes un tercio de la altura de la edificación y como mínimo 3,00 m.

Además, en suelo urbano se guardará un retranqueo mínimo de 3,00 metros en las parcelas colindantes con otras calificadas con ordenanzas que permitan retranqueos laterales. Así mismo se guardará este retranqueo en el lateral de las parcelas colindantes con equipamientos existentes formados por edificaciones aisladas.

El resto de retranqueos vendrán determinados por la regulación del sistema o por la ordenanza correspondiente, explicitados en esta Normativa y primarán sobre los mínimos indicados en los párrafos anteriores.

3.4.14 CHAFLANES.

En suelo urbano toda construcción en esquina, ya sea edificación o cierre, cuya línea coincida con la alineación exterior deberá achaflanarse.

En cada esquina de manzana en ordenación cerrada se establecerá un chaflán simétrico con longitud de fachada de 3,0 m. (perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones). El chaflanado se aplicará tanto al paramento principal, en toda su altura, como al del voladizo. En el supuesto de salientes distintos, la variación se efectuará de forma continua.

No se aplicará esta obligación en tejidos tradicionales con ordenanza propia, en los que el estudio tipológico correspondiente no recoja el chaflán como elemento constructivo tradicional de esa zona.



CHAFLANES

3.4.15 PATIOS DE LUCES.

Los patios de luces se dimensionarán en función de las alturas máximas permitidas en la zona y de las dependencias que abran huecos al patio, cumpliendo lo dispuesto en el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre de la Xunta de Galicia, sobre Habitabilidad de Viviendas.

En los patios de luces, excepto que se impida en la ordenanza específica o los planos de ordenación, se podrá edificar a nivel de planta baja. Si el uso en planta baja fuera de vivienda, deberá acristalarse la cubierta del mismo en al menos 2/3 de la superficie de patio ocupada, realizándose en ella los huecos de ventilación necesarios para que la renovación mínimo de aire sea 50m³ de aire por hora y habitante susceptible de ocupar la habitación, a fin de garantizar las condiciones mínimas de salud (RD 486/1997, de 14 de abril). El sistema de ventilación empleado, y en particular, la distribución de las entradas de aire limpio y salidas de aire viciado, deberán asegurar una efectiva renovación de la superficie de patio cubierta.

Los paramentos de los patios a los que puedan abrir huecos dormitorios, locales de trabajo y oficinas, deberán ser tratados como fachadas exteriores.

Todos los patios no cubiertos deberán tener accesos.

3.4.16 PATIOS MANCOMUNADOS.

Los patios de luces podrán mancomunarse. Para poder considerar sus dimensiones totales a efectos de clasificación y, por lo tanto, de apertura de huecos al mismo, será necesario que exista acuerdo de mancomunidades con la inscripción del derecho de servidumbre de los respectivos solares en el Registro de la Propiedad, funcionando desde ese momento como cualquier patio de parcela

La mancomunidad de patios sólo se podrá cancelar con la autorización del *Concello* cuando no existan ya los edificios cuyos patios requerían dicho acuerdo de mancomunidades para cumplir las condiciones mínimas.

Se podrán levantar muros de separación en el interior del patio mancomunado con una altura máxima de 2 m. a partir de la rasante del patio que esté situada más abajo.

3.4.17 MEDICIÓN DE ALTURAS.

La altura máxima sobre rasante (AMR) o altura máxima de edificación sobre la rasante en relación con el número de plantas se atenderá a lo recogido en la tabla adjunta.

MEDICIÓN DE ALTURAS		
<i>EDIFICACIÓN NO AUXILIAR</i>		
<i>Nº de PLANTAS</i>	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (m)	
P. BAJA	en SNR	3,5
	en restantes edificaciones	4,0
2 (PB + 1 planta de piso)	7,0	
3 (PB + 2 plantas de piso)	10,0	
4 (PB + 3 plantas de piso)	13,0	

MEDICIÓN DE ALTURAS	
<i>EDIFICACIÓN AUXILIAR</i>	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (m)
GARAJE	3,0
RESTANTES	4,0

La altura máxima de la planta baja para una vivienda en Suelo de núcleo rural será de 3,50 m.

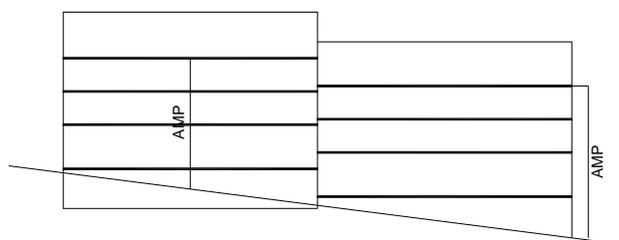
La altura máxima establecida en la tabla anterior para la planta baja no será de obligado cumplimiento en aquellas dotaciones o edificios públicos que requieran alturas interiores elevadas [piscinas, pabellones deportivos, iglesias, salones de actos, cines, salas de exposiciones, recintos feriales,...].

Como regla general, en edificaciones con uso residencial total o parcial, la altura libre de plantas bajas no excederá de los 3 m.

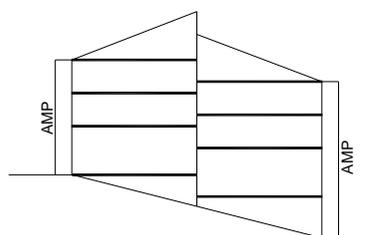
3.4.17.1 Medición de alturas en Suelo Urbano. [SU]

En el suelo urbano las alturas se medirán entre la rasante de la acera y la parte inferior del forjado horizontal de techo de la última planta, medido en la vertical del punto medio de la línea de fachada.

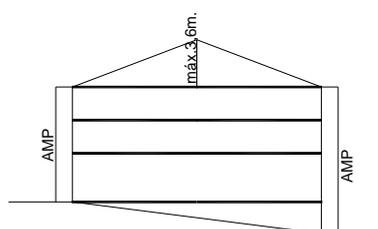
En edificaciones aisladas, la altura de fachada a vía pública se tomará desde la rasante de la acera, y para las demás fachadas, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación. En el supuesto de que el desnivel del terreno dé origen a la aparición de nuevas plantas entre fachadas opuestas, habrá de escalonarse la edificación si sobrepasa un fondo de 14 m.



ALZADO FRONTAL TIPO



SECCIÓN TIPO



ALZADO LATERAL

La AMP es la altura máxima permitida sobre rasante en el punto más desfavorable, que será la que no se podrá rebasar en ninguno de los puntos de la edificación.

Para los casos que se construya sobre pendiente, las fachadas o fondo de edificación se tendrán que dividir en las partes necesarias, escalonando convenientemente la altura, de modo que en ningún punto se sobrepase la AMP fijada.

Dicha AMP será la altura máxima marcada en cada ordenanza más 1 m.

En ordenación cerrada se distinguen las siguientes situaciones:

- **SOLARES DE ESQUINA**, a dos calles, calle-plaza, calle-zona verde, etc. reguladas con distinta altura. Si en los planos no se define una solución particular, se tomará como altura máxima la correspondiente a la vía de mayor ancho, pudiendo continuarse esta altura por la calle de menor ancho hasta el fondo máximo correspondiente, definido por la alineación interior del patio de manzana. A partir de ahí la altura será la correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratarse como fachada los paramentos al descubierto.
- **SOLARES CON FRENTE A DOS CALLES OPUESTAS**, reguladas con distinta altura. De modo ordinario, se aplicará la altura y el fondo edificable que correspondiere a cada calle. De existir solape de los fondos edificables, se respetará para cada calle la altura máxima permitida, pero se restringirá el fondo hasta la mitad de la distancia existente entre alineaciones.
- **SOLARES CON FACHADA A UNA PLAZA, O ESPACIO LIBRE, DONDE CONVERJAN DIVERSAS CALLES**. Se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho de las que convergen en la plaza.
- **SITUACIONES MIXTAS**. Se tratarán combinando los casos anteriores.
- **PATIOS DE PARCELAS**. Se medirán desde la cota del piso de local más bajo; que tenga huecos de ventilación y luz al mismo, hasta la coronación de los paramentos.

3.4.17.2 Medición de alturas en Suelo de Núcleo Rural y Suelo Rústico.

En **SNR y SR**, las alturas serán medidas según consta en el artículo 42.c) de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.

3.4.18 ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA.

La altura máxima es la definida por la Ordenanza correspondiente mediante la aplicación simultánea del número de plantas.

Por razones de armonización, se establece una altura mínima de edificación, cuyo incumplimiento llevará aparejado la extinción del derecho a edificar. Dicha altura mínima será igual a la altura máxima disminuida en una planta.

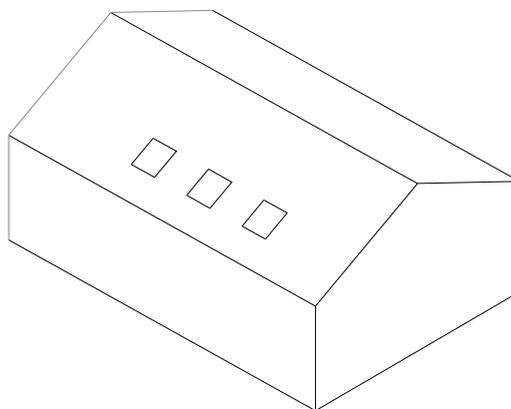
3.4.19 CONSTRUCCIÓN POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Sobre la altura máxima, determinada para cada caso por ordenanza específica, podrán ejecutarse construcciones de acuerdo con lo estipulado a continuación:

3.4.19.1 Planta bajo cubierta.

Por encima del forjado de techo de la última planta de piso y por debajo de la cubierta -es decir, en planta de ático-, se admiten los usos residencial y compatibles (oficinas, etc.), así como los usos auxiliares de los mismos (trasteros y salas de máquinas) bajo las siguientes condiciones:

a.1) Para ventilación e iluminación sólo se autorizarán:



Ventanas practicables sobre el plano de cubierta

Ventanas practicable sobre el propio plano de la cubierta o cenitales. Tendrán unas medidas máximas de 1,40 x 1,14 m. Se podrán autorizar los tipos mixtos, parte sobre el peto y parte sobre la cubierta, siempre que el segundo no sobrepase la medida máxima citada. Se permitirá la combinación de huecos de diferentes medidas siempre que la composición ofrezca una imagen equilibrada. La superficie total acristalada en cubierta no superará el 20 % del total.

a.2) Se permitirá la construcción de viviendas “dúplex”, en todo o en parte del edificio, pudiéndose utilizar la planta bajo cubierta para esta tipología. Estas viviendas deberán tener su acceso en la planta inferior.

3.4.19.2 Altura máxima de cubierta.

Medida a partir de la cara superior del forjado de la última planta de piso construida.

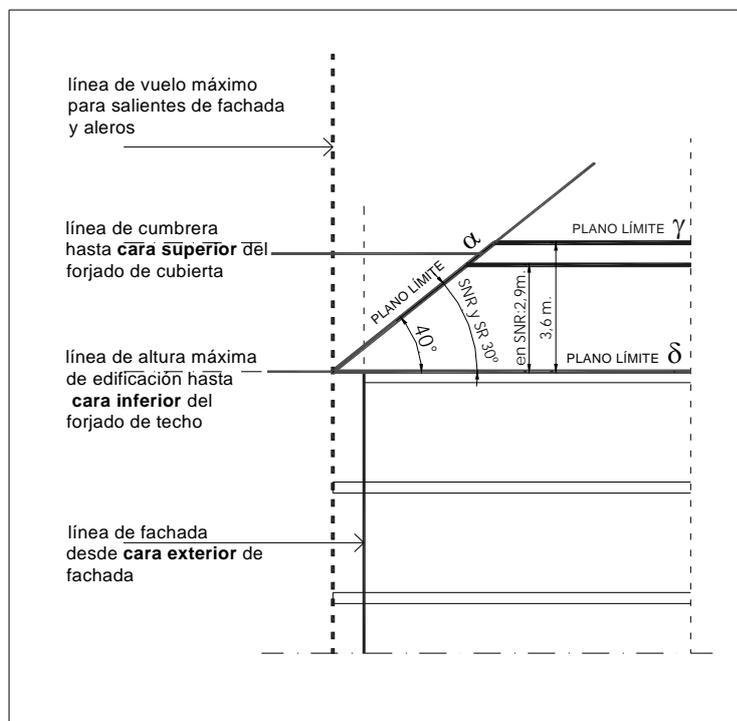
ALTURA MÁXIMA de CUBIERTA(m)		
EDIFICACIONES AUXILIARES *	GARAJE	1
	RESTO	2
EDIFICACIONES NO AUXILIARES	en SNR	2,9
	en restantes tipos de suelo	3,6

**en cualquier tipo de suelo*

3.4.19.3 Planos límite de cubierta.

La cubierta deberá poder inscribirse en su totalidad dentro del volumen definido por los planos límite de cubierta que se describen a continuación, en referencia a la sección recta de la edificación y el gráfico adjunto.

- **Plano límite α :** plano inclinado 40° sobre la horizontal y tendido sobre la intersección de la línea de altura máxima con la línea de vuelos máximos, según definiciones recogidas en esta Normativa, exceptuando los casos en los que las ordenanzas marque un plano distinto.
- En SNR y SR, el ángulo de inclinación será como máximo de 30° medido de forma análoga al apartado anterior.



CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA
PLANOS LÍMITE EN SECCIÓN RECTA

- Planos límite δ , γ : planos horizontales, tendidos en el primer caso sobre la línea de altura máxima de edificación, y, en el segundo sobre la altura máxima de cumbrera.

3.4.20 EDIFICACIONES AUXILIARES.

Son aquellas que acogen los usos menores definidos en esta Normativa.

3.4.20.1 Superficie y Dimensiones-

La superficie máxima edificable será de 50 m², con las siguientes excepciones:

- En SNR o SR, y cuando la edificación auxiliar ocupe posiciones posteriores y no intrusivas en el conjunto edificatorio principal, su superficie podrá alcanzar los 100 m².
- En garajes y similares, la superficie máxima será de 25 m² por cada 100 m² edificados y dedicados al uso principal.
- En SR, la superficie de las edificaciones auxiliares no excederá de 25 m². Se estará, en todo caso, a lo dispuesto en el artículo 44.2 de la

ley 9/2002.

3.4.20.2 Condiciones de posición.

Podrán levantarse aisladas o, preferentemente, adosarse a la edificación principal formando patio con la misma, con las siguientes condiciones:

- De situarse alineadas con la edificación principal, su frente sobre la alineación no excederá de los 6 m.
- En ningún caso podrán adosarse a la fachada principal de la edificación mayor.

El retranqueo genérico será, en ausencia de norma superior, de 3 m a linderos y edificaciones, salvo, obviamente, si se adosan a la edificación principal. En SNR y SR respetarán además el preceptivo retranqueo impuesto por la ordenanza correspondiente.

En cualquier caso, las ordenanzas zonales aplicables, de existir, prevalecerán sobre esta regulación, que debe entenderse tiene carácter genérico.

3.4.20.3 Condiciones de Armonización.

Toda construcción de este tipo deberá adaptarse al ambiente en donde pretenda enclavarse.

3.4.21 RESTANTES DETERMINACIONES.

- En edificaciones en las que la planta sea un paralelepípedo cuya dimensión mayor sea, al menos 1,5 veces la dimensión menor, se permitirán cubiertas a dos aguas cuya línea de cumbrera sea paralela al lado más largo.
- No se permitirán cambios en la pendiente en ninguno de los faldones.
- Por encima de los planos límite de cubierta se permitirá solamente la construcción de chimeneas, elementos de ventilación o iluminación y elementos decorativos o de remate.
- Sólo se permitirá una planta bajo cubierta por edificio.
- En el supuesto de que se construyan galerías o miradores en la última planta de piso, se recomienda su coronación con la prolongación de la cubierta, sin cambiar la pendiente en ningún caso.

3.4.22 CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.

Toda clase de instalaciones que se realicen para servicio del edificio se harán de modo que garantice, tanto para el vecindario como para los viandantes, la supresión de molestias, malos olores, ruidos, vibraciones humos, etc.



3.4.23 CONDICIONES DE LOS LOCALES RESPECTO A LA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.

Deberán acomodarse a la legislación vigente (Decreto 311/1992 de 12 de noviembre de la Xunta de Galicia sobre Habitabilidad de Viviendas).

3.4.24 FOSAS SÉPTICAS Y POZOS.

Las fosas sépticas y pozos de agua, se situarán como mínimo a 5,0 m. de toda edificación, sin perjuicio de demás imposiciones normativas.

En cualquier caso, y para las edificaciones de cualquier tipo en las que el suministro de agua y el saneamiento se presten por pozo privado y fosa séptica respectivamente, estos dos elementos deberán estar separados, entre sí, un mínimo de 20 m y 3 m de los linderos vecinos.

3.5 CONDICIONES GENERALES DE USO.

3.5.1 DISPOSICIONES GENERALES.

3.5.1.1 Definición.

Son las condiciones que regulan las diferentes utilidades de los terrenos y edificaciones según la actividad que se produzca sobre ellos.

3.5.1.2 Disposiciones de aplicación general.

En los usos aquí regulados que puedan implicar la estancia de trabajadores se cumplirá las alturas y volúmenes mínimos exigidos por la normativa laboral vigente (apto. A.2.1º. a del Anexo I del Real Decreto 486/1997-B.O.E. del 23-04-97).

Cuando una actividad comprende varios usos, y siempre que sean compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica de cada uso.

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

La obligatoriedad en el cumplimiento de estas normas se entiende sin perjuicio de cuantas otras dimanen de otros Organismos y les fuesen de aplicación.

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en fincas o locales, cuando estén dedicados o se destine a usos permitidos por la Ordenanza correspondiente.

Además de las condiciones establecidas en los artículos siguientes para cada uso, habrán de cumplirse las leyes, reglamentos y decretos que puedan afectarlos:

- NBE-CPI-96 condiciones de protección contra incendios en los edificios.
- NBE-CA-88 sobre condiciones de aislamiento acústico.
- NBE-CT-79 sobre condiciones de aislamiento térmico,
- Ley 7/1997 de la X.G., de protección contra la contaminación acústica.
- D 150/1998 de la X.G. Reglamento que desarrolla la ley anterior.
- Ley 8/1997 disposiciones sobre barreras arquitectónicas.
- D 35/2000 de la X.G. Reglamento que desarrolla la ley anterior.
- RD 2414/1961 Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- RD 2816/1982 Reglamento de espectáculos públicos y de actividades recreativas
- D 311/1992 de la X.G. Condiciones de habitabilidad en viviendas
- Ley 31/1995 Prevención de riesgos laborales.
- RD 486/1997 Condiciones de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

- Ley 11/1998 General de comunicaciones
- Clasificación de usos del suelo y la edificación.

A efectos de esta Normativa Urbanística se establecen los siguientes usos y niveles de agrupación.

3.5.1.3 Usos básicos no constructivos:

Corresponden a la diferenciación más elemental de la ocupación espacial que no implique edificación ninguna.

Comprende los siguientes grados:

- **GRADO 1).**- Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes, rellenos y obras análogas.
- **GRADO 2).**- Actividades de ocio, tales como la práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
- **GRADO 3).**- Actividades científicas escolares y divulgativas.
- **GRADO 4).**- Depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.
- **GRADO 5).**- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la explotación de áridos o tierras..

3.5.1.4 Usos básicos constructivos.

Corresponden a la diferenciación más elemental de la ocupación espacial.

Comprende las siguientes variedades:

- Residencial (R).
- Comercial (C).
- Industrial (I).
- Oficinas (O).
- Hotelero (H) y afines.
- Espectáculos y Salas de Reunión (E).
- Aparcamiento - Garaje y servicios del automóvil (A).
- Sanitario (S)
- Cultural / educativo (DO)
- Deportivo (D)
- Asistencial (A)
- Religioso (R)
- Equipamientos (Q):
- Agropecuario (AG).
- Forestal (F).



- Actividades Extractivas (AE)
- Antenas de Telefonía Móvil (AT)
- Espacio Libre (EL).
- De Infraestructuras (IF).
- Otros: Usos relativos a la defensa nacional.
Usos menores, ...etc.

3.5.2 USO RESIDENCIAL.

3.5.2.1 Definición.

Se define como uso residencial el correspondiente a edificios o parte de un edificio destinado a vivienda o residencia de personas.

3.5.2.2 Clasificación.

Vivienda, se define así cuando la residencia se destina a alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos sociales habituales, tengan o no relación de parentesco. Se diferencian 4 grados:

- **GRADO 1º: Vivienda unifamiliar:** Dentro de este grupo se encuentran las viviendas aisladas y las viviendas pareadas.
 - **Vivienda aislada:** es la situada en parcela independiente, con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública y retranqueada en todos los linderos. Solo se permite una vivienda por parcela.
 - **Vivienda pareada:** se caracteriza por la condición de adosarse en el lindero común dos viviendas pertenecientes a dos parcelas adyacentes, respetando la separación al resto de los linderos.
- **GRADO 2º: Vivienda agrupada o colectiva:** Es la situada en un edificio colectivo que incluye más de una, agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
- **GRADO 3º: Vivienda adosada:** Es el edificio dedicado a uso residencial construido junto a otro de características iguales o parecidas, que puede ser colindante, y donde cada vivienda posee acceso exclusivo e independiente desde la vía pública. Se admite la posibilidad de promociones de varias viviendas sobre una misma parcela.
- **GRADO 4º: Vivienda unifamiliar vinculada:** es la destinada a usos residenciales situada en parcela independiente, en edificio aislado y único, con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública y además vinculada e íntimamente ligada a una explotación agrícola o ganadera.

3.5.2.3 Condiciones.

No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose por exterior aquella que tenga, como mínimo dos estancias vivideras con huecos abiertos a la calle o vía a que de frente la parcela edificable.



Las edificaciones destinadas a vivienda acreditarán el cumplimiento de las condiciones mínimas previstas en el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, de la *Xunta* de Galicia sobre habitabilidad de las viviendas.

No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio, además de tener acceso independientes desde la vía pública o espacio común de la edificación que conecte directamente con ella.

En ámbitos de uso residencial se dispondrán dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, de las que al menos, la cuarta parte deben ser de dominio público.

En el uso residencial de grado 4 (vivienda unifamiliar vinculada) las edificaciones cumplirán además las siguientes condiciones, según el artículo 43 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004:

- Acreditación fehaciente e imprescindible de que el solicitante es titular de una explotación agrícola o ganadera y que la misma cumple los requisitos que reglamentariamente se determinen.
- No podrán existir varias edificaciones residenciales sobre una misma parcela.
- La parcela mínima exigible será de 4000 m² y la ocupación en planta no superará el 5% de la superficie neta de la parcela.
- La edificación residencial vinculada no podrá emplazarse a una distancia inferior a 100 m. de cualquier otra edificación emplazada en suelo rústico, salvo las de la propia edificación agrícola o ganadera.

3.5.3 USO INDUSTRIAL.

3.5.3.1 Definición.-

Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos destinados a la transformación de materias o productos para su uso o ulterior elaboración, transporte y distribución.

Asimismo, se consideran establecimientos industriales, los destinados al almacenaje de dichas materias o productos, así como los dedicados a exposición, reparación y guarda de máquinas.

También se incluyen los talleres de reparación y chapistería del automóvil, no así los de mantenimiento, entretenimiento y limpieza.

3.5.3.2 Clasificación.

Dentro del uso industrial se establecen los siguientes grados:

- **GRADO 1º: Industria compatible con suelo rústico.** Comprende las construcciones destinadas a actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural.
- **GRADO 2º: Industria compatible con vivienda.** Comprende las industrias, talleres y almacenes que utilizando instrumentos o máquinas movidas a mano o motores de pequeña potencia, son capaces de convivir armónicamente con la vivienda, es decir, no transmiten molestias al exterior, no producen ruidos, emanaciones o peligros especiales y cumplen las condiciones sanitarias e higiénicas establecidas para las viviendas.

En cualquier caso, la localización de estas instalaciones industriales debe entenderse restringida las siguientes situaciones:

plantas bajas en edificios de vivienda colectiva. Queda expresamente descartada su ubicación en plantas de piso en edificios de vivienda colectiva.

edificaciones auxiliares anexas a vivienda unifamiliar.

edificios industriales.

La potencia máxima instalable será de 25 CV, y el nivel sonoro máximo, de 40 Db.

- **GRADO 3º: Industria incompatible con vivienda.** Integra a todas las industrias, talleres y almacenes que se encuentran fuera de los supuestos contemplados en los apartados anteriores y, por ello, resultan

incompatibles con la vivienda y el suelo rústico. Su ubicación estará restringida a edificaciones de uso exclusivamente industrial en áreas industriales.

No se imponen limitaciones en cuanto a potencia máxima, pero sí en cuanto al nivel de emisiones sonoras, que no deberá superar los 60 Db. Esta limitación a las emisiones sonoras podrá ser objeto de dispensa especial, debidamente justificada y emitida por el Concello.

Sin merma de lo señalado anteriormente, se estará a lo dispuesto por cualquier norma incidente de rango superior, citándose en particular las siguientes:

- Ley 7/1997 de la Xunta de Galicia, de Protección contra la Contaminación Acústica.
- Decreto 150/1999 de la Xunta de Galicia: Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.
- Real Decreto 2414/1961: Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Las mediciones de nivel sonoro se efectuarán en la parte exterior de la fachada o medianería más desfavorable, a 1 metro de distancia de la misma.

3.5.3.3 Condiciones generales.

Corresponde al *Concello* la facultad de concesión de licencias para la instalación, apertura y funcionamiento de cualquier clase de industria así como la comprobación y vigilancia del cumplimiento de la normativa vigente en materia industrial, de talleres y almacenes.

Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia, el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales y las condiciones que se establecen en la presente normativa. Dichas instalaciones deberán siempre realizarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda.

La superficie que ocupa la industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esa actividad. Se computará la superficie de las oficinas y zonas de exposición y venta que deberán tener acceso independiente de los locales destinados a uso industrial.

Se dispondrán aseos para los trabajadores, con un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha: un aseo completo hasta 200 m², incrementándose una unidad de aseo por cada 500 m² construidos o fracción.

En ámbitos de uso industrial se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, de las que al menos, la cuarta parte deben ser de dominio público.

3.5.3.4 Condiciones de acceso y construcción.

Los edificios y locales destinados a establecimientos industriales deberán reunir las condiciones de estructura y disposición que permitan el más eficiente, seguro e higiénico funcionamiento de la actividad.

Las industrias o almacenes situados en vías de gran intensidad de tráfico estarán provistos en su interior de espacio suficiente para la carga y descarga de los vehículos.

Estarán provistos de aberturas o instalaciones suficientes para una buena ventilación natural o forzada.

Las escaleras y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de un metro.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionen las maquinarias y aparatos y se expresarán en caballos de vapor (CV). No computará la de iluminación, instalaciones de aire acondicionado, ni ventilación.

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los técnicos municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido al saneamiento general, habrán de ser sometidas a un proceso de depuración adecuado, que cumpla las condiciones que señala el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Municipal, deberán ser trasladados directamente al punto limpio más cercano por cuenta del titular de la actividad.

Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de salidas de urgencia y accesos especiales par salvamentos así como los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determina la legislación vigente sobre prevención de incendios.



La construcción de chimeneas, depósitos elevados o subterráneos, torres de enfriamiento, y cuantas obras o construcciones se realicen, de carácter auxiliar o especial para la fabricación, o almacenamiento, serán consideradas, a efectos de autorización, como instalaciones de carácter industrial.

Dentro de las características técnicas reseñadas, los edificios industriales tenderán a conseguir el aspecto estético de la urbanización del sector en que se ubique, tanto en lo que respecta a fachada, como a arbolado, jardines, o cualquier otra manifestación de ornato público.

3.5.4 USO COMERCIAL.

3.5.4.1 Definición.-

Se define como uso comercial el correspondiente a edificios o locales de servicio público destinados a la compra - venta o permuta de mercancías de todas clases, incluido el almacenamiento de las mismas y los servicios de cafeterías, restaurantes, etc.

Comprende asimismo los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva y peligrosa, en los que predomina la parte comercial.

3.5.4.2 Clasificación.-

Atendiendo a la creatividad de ambiente urbano se establecen los siguientes grados:

- **GRADO 1º**- Edificios comerciales en su totalidad: mercados de abastos, pasajes o galerías comerciales.
- **GRADO 2º**- Locales comerciales en edificios de vivienda ocupando semisótanos, planta baja, planta piso, pasaje o galería.
- **GRADO 3º**- Edificios con más del 60% de su superficie total destinada a usos comerciales y el resto a otros usos excepto el de vivienda.
- **GRADO 4º**- Locales menores, propios para artículos de niños, refrescos, albergados, normalmente, en quioscos o similares, etc..

3.5.4.3 Condiciones generales.

Los edificios comerciales en totalidad dispondrán de las instalaciones adecuadas para permitir la más armónica intrusión de la actividad dentro del tejido urbano soporte.

En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas deberán disponer éstas de accesos y escaleras independientes. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con la viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

Los comercios que se establezcan en plantas alzadas tendrán acceso independiente cuando la planta baja tenga uso distinto. Dicho acceso será desde la vía pública, galerías o pasajes comerciales.

Los locales que se establezcan en sótano o semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unidos a este por escaleras con un ancho mínimo de 1 m., cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 2,5 m.

Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 m., a excepción de los de primer grado, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 m.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m²., un inodoro y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 100 m². Se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobadas por el *Concello*, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas el *Concello* podrá cerrar total o parcialmente el local.

Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción del fuego, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesario el *Concello*. El número de puertas del local con salida directa a las vías públicas, su ancho y el de las vías de evacuación, el número de salidas, la necesidad de cortavientos y el sentido de apertura de las puertas de evacuación se ceñirá a lo regulado por la NBE-CPI-96.

Se exigirá el cumplimiento de las Normas NBE-CPI-96 y NBE-CA-88. Así como de cualquier otra referencia a condiciones acústicas y de prevención y extinción de incendios.

Los locales comerciales de cuarto grado podrán situarse en cualquier zona compatible con la finalidad de los mismos.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

3.5.4.4 **Condiciones especiales.**

Los Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del *Concello* de acuerdo con su propio reglamento y, en cualquier caso constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

Los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes ordenanzas.

3.5.4.5 **Aparcamiento.**

Se dispondrán dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción dedicados al uso comercial, de las que al menos, la cuarta parte deben ser de dominio público.

Cuando se sobrepasen los 1.000 m² en el segundo grado, y en el primero y tercero en todos los casos, se dispondrán en el interior de la parcela además de los aparcamientos obligatorios, un mínimo de plazas igual al 10% de las obligatorias expresamente habilitadas para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto.

3.5.5 USO DE OFICINAS.

3.5.5.1 Definición.

Es el correspondiente a actividades predominantemente administrativas o burocráticas y, en general, a las que ejercen compañías o Entidades de servicios, ya sean de carácter público o privado, así como los servicios bancarios y profesionales.

3.5.5.2 Condiciones generales.

Las oficinas que se establezcan en sótano o semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidas a éste por escaleras con un ancho mínimo de 1 m., cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 2,50 m.

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios: hasta 100 m²., un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m². más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 100 m², se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobadas por el *Concello*, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas el *Concello* podrá cerrar total o parcialmente el local.

Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción del fuego, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesario el *Concello*, que se ceñirá a lo regulado por la NBE-CPI-96.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de acuerdo con la legislación vigente.



3.5.5.3 Aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² dedicados a oficinas en un edificio de uso no exclusivo; En edificio exclusivo, una plaza cada 50 m² construidos.

3.5.6 USO HOTELERO.

3.5.6.1 Definición.

Se corresponde esta clase con actividades destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas, que no configuran un núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes y otros usos residenciales de carácter docente como residencias de estudiantes, internados, etc., o asistencial (residencias de ancianos o niños).

Se entienden también incluidos en este grupo general todos los de carácter complementario que estén al servicio o en dependencia con el principal.

3.5.6.2 Clasificación.

Se distinguen tres grados, según su número de habitaciones y superficie construida y según su morfología y concepción.

- **GRADO 1º.**- Igual o más de 30 habitaciones y 900 m² de superficie total edificada.
- **GRADO 2º.**- Menos de 30 habitaciones y 900 m² de superficie total edificada.
- **GRADO 3º.**- Casas de Turismo Rural

3.5.6.3 Condiciones generales.

Los edificios destinados al uso hotelero habrán de cumplir las condiciones que la legislación específica dicte para cada tipo, además de las fijadas para el uso de vivienda.

Se dispondrá de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos para ese uso. En los establecimientos con capacidad superior a 10 plazas hosteleras, se dispondrá por cada 2, una de aparcamiento.

3.5.7 USO DE ESPECTÁCULO Y SALAS DE REUNIÓN.

3.5.7.1 Definición.

Comprende aquellas actividades de vida social o relación entre los individuos. Corresponde este uso a los edificios cerrados o abiertos destinados al público con fines de cultura, recreo (teatro, música, danza o cine) o relación social.

3.5.7.2 Condiciones generales.

Estos locales cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial. Los grados de compatibilidad con el uso de vivienda serán los establecidos para el uso industrial en lo que se refiere a los máximos ruidos admisibles.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes, en especial las del Reglamento de Espectáculos y Locales de Pública Concurrencia (RD 2816/1982, de 22 de agosto) y las del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30/11/1961). En cuanto a niveles de ruido, se atenderá a lo dispuesto sobre la tolerancia de decibelios en la Ordenanza de uso industrial.

El *Concello* podrá denegar su instalación en aquellas fincas o conjuntos de fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, excepto que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Los locales donde se desarrollen estos usos, con superficie superior los 100 m²., deberán tener una previsión de plazas de aparcamiento mayor o igual a 1 por cada 50 m².

3.5.8 USO SANITARIO

3.5.8.1 Definición.

Comprende aquellas actividades de cuidados, tratamiento y alojamiento de enfermos, así como todas las relacionadas con la sanidad e higiene así como los tanatorios. Se excluyen de esta definición las actividades realizadas en espacios que tengan la condición de dotación pública.

3.5.8.2 Condiciones generales.

Estos locales cumplirán las condiciones establecidas para la actividad que realicen por las disposiciones legales vigentes.

3.5.8.3 Clasificación.

Se distinguen cuatro grados, según su actividad:

- **GRADO 1º** Establecimientos para el cuidado y tratamiento de enfermos humanos.
- **GRADO 2º** Almacenes de productos sanitarios y farmacéuticos
- **GRADO 3º** Establecimientos para el cuidado y tratamiento de animales
- **GRADO 4º** Tanatorios y usos afines

3.5.9 USO CULTURAL / EDUCATIVO

3.5.9.1 Definición.

Comprende aquellas actividades de enseñanza y divulgadores de la cultura. Se excluyen de esta definición las actividades realizadas en espacios que tengan la condición de dotación pública.

3.5.9.2 Condiciones generales.

Estos locales cumplirán las condiciones establecidas para la actividad que realicen por las disposiciones legales vigentes.

3.5.9.3 Clasificación.

Se distinguen dos grados, según su actividad:

- GRADO 1º centros de estudio, ya sean oficiales o privados sin limitación de alumnos.
- GRADO 2º salas de exposición.



3.5.10 USO DEPORTIVO

3.5.10.1 Definición.

Comprende aquellas acciones relacionadas con las actividades físicas de carácter ocioso. Se excluyen de esta definición las actividades realizadas en espacios que tengan la condición de dotación pública.

3.5.10.2 Condiciones generales.

Estos locales cumplirán las condiciones establecidas para la actividad que realicen por las disposiciones legales vigentes.

3.5.10.3 Clasificación.

Se distinguen dos grados, según su actividad:

- **GRADO 1º** espacios para la práctica de deportes varios sin limitación de espectadores.
- **GRADO 2º** salas de musculación y gimnasios.



3.5.11 USO ASISTENCIAL

3.5.11.1 Definición.

Comprende aquellas actividades relacionadas con la ayuda a grupos de personas demandantes de asistencia social. Se excluyen de esta definición las actividades realizadas en espacios que tengan la condición de dotación pública.

3.5.11.2 Condiciones generales.

Estos locales cumplirán las condiciones establecidas para la actividad que realicen por las disposiciones legales vigentes.

3.5.11.3 Clasificación.

Se distinguen dos grados, según tengan capacidad e infraestructura residencial

- **GRADO 1º** centros residenciales (geriátricos, viviendas tuteladas, etc.)
- **GRADO 2º** centros no residenciales (centros de día, centros sociales, etc.)



3.5.12 USO RELIGIOSO

3.5.12.1 Definición.

Comprende aquellas actividades relacionadas con el culto público de la religión, sea cual fuere esta. Se excluyen de esta definición las actividades realizadas en espacios que tengan la condición de dotación pública.

3.5.12.2 Condiciones generales.

Estos locales cumplirán las condiciones establecidas para la actividad que realicen por las disposiciones legales vigentes.

3.5.13 USO EQUIPAMENTAL.

3.5.13.1 Definición.

Se define como uso equipamental el correspondiente a aquellos espacios destinados a servicios de interés público y social que cuenten con la condición de equipamiento público.

Incluye asimismo todas las actividades complementarias.

3.5.13.2 Clasificación.

A los efectos de su pormenorización, el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- **Docentes**, instalaciones para la enseñanza a cualquier nivel.
- **Sanitario** - asistencial, asistencia médica en régimen de ambulatorio y hospital, atención a grupos sociales necesitados.
- **Cultural- religioso** - asociativo, bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de conferencias, celebración de diferentes cultos, etc.
- **Deportivo**, práctica deportiva cubierta o al aire libre.
- **Ocio y esparcimiento**, tales como *Campos da Festa*, etc.
- Cementerio.
- Servicios de la administración.
- Seguridad, bomberos, policía, guardia civil.
- Transporte y comunicaciones (estaciones de viajeros y mercancías).
- Abastecimiento, mercados y centros de distribución.
- Energía y depuración.
- De telecomunicaciones.

Atendiendo a la clasificación del suelo donde se ubique y al nivel de concurrencia establecemos los siguientes grados establecen los siguientes grados:

- **GRADO 1º.**-Construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones o servicios que, por estar ligadas al medio rural deban emplazarse en suelo rústico, como escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, construcciones e instalaciones deportivas y de ocio al aire libre y campamentos de turismo.
- **GRADO 2º.**-Construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en suelo urbano, urbanizable y de núcleo rural.



- GRADO 2.1.- Edificios o instalaciones de baja o media capacidad receptiva, es decir, inferior o similar al 10% de la población nuclear.
- GRADO 2.2.- Edificios o instalaciones de alta capacidad receptiva, superior al 10% antes indicado.

3.5.13.3 Condiciones.

Cumplirán en cada caso la legislación específica sobre la materia y las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que la legislación señale para cada tipo de local, buscando la mayor integración armónica en el territorio soporte.

El *Concello*, en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30/11/1961) podrá denegar su instalación en aquellas fincas o conjuntos de fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, excepto que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

3.5.14 USO DE SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.

3.5.14.1 Definición.

Se denomina “Garaje - Aparcamiento” a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, así como su mantenimiento y entretenimiento. Contará con más de 3 plazas, correspondientes a más de 1 vivienda. .Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches excepto los locales de exposición con capacidad inferior a 10 vehículos.

A efectos de las presentes ordenanzas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos, se entiende por “Estación de Servicio” toda instalación vinculada funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos y suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

Se consideran “Talleres de Automóvil” los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

3.5.14.2 Clasificación.

Se dividen en las siguientes categorías:

- **GRADO 1º.- Garaje - aparcamiento de uso individual**, que puede ser en planta baja, semisótano y sótano o anexo a la vivienda.
- **GRADO 2º.- Garaje- aparcamiento de uso colectivo**, que puede ser en planta baja, semisótano o sótano de edificios, en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- **GRADO 3º.- Estaciones de servicio.**
- **GRADO 4º.- Talleres del automóvil.**

3.5.14.3 Condiciones generales.

Se autoriza la mancomunidad de garajes - aparcamiento, con un único acceso desde la vía pública.

La instalación y uso de garajes - aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberá ajustarse a las prescripciones de las presentes ordenanzas y demás disposiciones vigentes. Las categorías 3ª y 4ª se regirán por las Normas de Industria.

La altura libre en garajes- aparcamiento no será inferior a 2,2 m. en cualquier punto y deberán cumplir con las disposiciones y reglamentaciones dispuestas al efecto, en especial la Norma de Protección contra el Fuego C.P.I./96 y la Ley 8/1997 del 20 de agosto de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, así como su reglamento.

De todas las plazas de aparcamiento se reservará como mínimo un 2 % para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie mínima rectangular de 3,5 m por 5 m. En todo caso, y cuando el número de plazas en un aparcamiento sea pequeño y dicho coeficiente (2 %) no llegue a representar la unidad, se habilitará una plaza. Asimismo cuando al aplicar dicho baremo el resultado supere el valor 1 pero no llegue al dos, se entenderá que este es el número de plazas de aparcamiento necesario para este tipo.

La localización del acceso a la vía deberá ser objeto de consulta previa al *Concello*, puesto que éste podrá denegar su instalación en aquellas fincas o conjuntos de fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas o ambientales así lo aconsejen, excepto que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

3.5.14.4 Accesos.

Los garajes- aparcamientos en categoría 2ª y locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho y 4,5 m. de fondo, como mínimo, con piso de pendiente máxima del 5% y libre de cualquier otro uso o actividad.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva el 12% en su línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreechanco necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.

3.5.14.5 Determinaciones constructivas.

Se cumplirá especialmente la Norma de Protección contra el Fuego CPI/96, las reglamentaciones sobre aislamiento acústico y ruidos y cualquier otra que sea de aplicación.

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas. La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones / hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industria y Actividades.

En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizan más obras o instalaciones que las de pavimentación y marquesinas de sombra y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

La calefacción de los locales y demás medios en los que realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento de que las mezclas de los carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El *Concello* podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial de *Concello*.

En las categorías 3ª y 4ª se dispondrá de un sistema eficaz de depuración de grasas, para su acometida a la red de saneamiento o a la fosa séptica.

3.5.14.6 Aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento un área mínima de 2,5 x 5,0 m.

La superficie de aparcamiento mínimo por plaza incluyendo la parte proporcional de accesos, nunca será inferior a 20 m².

Se señalarán en el pavimento, con pinturas que permitan claramente distinguirlos, los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

3.5.14.7 Estaciones de servicio. (3ª categoría)

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legalmente vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- Dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m²., y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m². de taller.

3.5.14.8 Talleres del automóvil (4ª categoría)

Son los locales habilitados para la reparación, conservación, mantenimiento y desguace de los vehículos de todo tipo



Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legalmente vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- Se ajustarán a las especificaciones que sean de aplicación sobre construcción, ventilación, instalaciones contra incendios y desagües que se prescriben para los garajes - aparcamientos de estas Ordenanzas.
- Dispondrán, dentro del local, de una plaza de aparcamiento perfectamente acotada, por cada 25 m² de taller, con un mínimo de dos plazas.
- Deberán tener acceso a vial de ancho mínimo de 8 metros.
- En los locales que formen parte de edificios con viviendas la potencia instalada no excederá de 25 CV.; para potencias mayores deberán ubicarse en edificios con uso exclusivo.

3.5.15 USO AGROPECUARIO.

3.5.15.1 Definición.

Se define este uso como las explotaciones dedicadas a la ganadería y agricultura.

3.5.15.2 Clasificación.

Se pueden considerar los siguientes grados:

- **GRADO 1º.**- Pequeñas construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la agricultura y ganadería destinada para el autoconsumo.
- **GRADO 2º.**- Resto de las construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva.
- **GRADO 3º.**- Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos
- **GRADO 4º.**- Instalaciones para almacenaje y tratamiento de sustancias residuales de las explotaciones, tales como fosas de purines.

3.5.15.3 Condiciones.

En los casos en que, en función de la economía tradicional de la zona se permita la compatibilidad del uso agropecuario con el de vivienda, se deberá cumplir en orden a la salubridad, las siguientes normas básicas:

- No se permitirá que los locales de uso ganadero tengan comunicación directa con la vivienda, por tanto sus accesos serán independientes y separados un mínimo de 3 m.
- Los huecos de ventilación del local de uso ganadero no podrán abrirse a vías públicas a una distancia menor de 10 m. del eje de la vía.
- El uso señalado en la categoría 2., no podrá situarse en núcleos de población y se separará un mínimo de 200 m. de cualquier edificación habitada.



3.5.16 USO FORESTAL.

3.5.16.1 Definición.

Este uso corresponde a las construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal y a las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal.

3.5.16.2 Clasificación.

Se pueden considerar los siguientes grados:

- GRADO 1º arbolado autóctono (carballos, castiñeiros, bidueiros, etc.)
- GRADO 2º arbolado no autóctono (pinos, eucaliptos, etc.)
- GRADO 3º frutales y otras especies afines

3.5.17 USO DE ESPACIO LIBRE.

3.5.17.1 Definición.-

Corresponde a espacios dotacionales de titularidad pública destinados a áreas arboladas o ajardinadas para descanso, estancia, paseo, o esparcimiento de la población, así como para la práctica deportiva al aire libre.

3.5.17.2 Clasificación.

A los efectos de su descripción detallada en el espacio y al establecimiento de condiciones se distinguen las siguientes clases:

- **GRADO 1º:** Parques: Son los grandes espacios libres con superficie mínima de 5.000 m², en los que debe poder inscribirse una circunferencia de 30 m. de diámetro como mínimo y que deben poseer al menos el 50 % de su superficie ajardinada. Deberá poseer las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- **GRADO 2º:** Jardines: Son los medianos espacios libres ajardinados total o parcialmente, con superficie mínima de 1.000 m², en los que debe poder inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro mínimo. Deberá poseer las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- **GRADO 3º:** Áreas de juego y recreo: Son superficies pequeñas y de formas no necesariamente regulares, con superficie superior a 200 m² en los que se debe poder inscribirse una circunferencia de 12 m de diámetro mínimo. Deberán estar equipadas con elementos ornamentales y lúdicos.
- **GRADO 4º:** Áreas peatonales: Deberán tener una superficie superior a 1.000 m², en la que se podrá inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo. En Planes Parciales de suelos destinados a usos terciarios, el conjunto de áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios libres de dominio y uso público no podrá superar el 40% de la superficie de éste. En los restantes Planes Parciales, este límite no podrá ser superior al 20%.

Los restantes espacios libres que no cumplan las dimensiones antes referidas serán considerados como parte integrante de la red viaria.



3.5.17.3 Condiciones generales.

Cumplirán en cada caso la legislación específica sobre la materia, en especial lo dispuesto por la Ley 8/1997 sobre barreras arquitectónicas, buscando la mayor integración armónica en el territorio soporte.

3.5.18 USOS DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

3.5.18.1 Definición.

Este uso corresponde a las actividades relacionadas con la extracción de tierras, áridos y cualquier otro tipo de material con fines comerciales así como la explotación de canteras y minas.

3.5.18.2 Regulación.

- Solo se permite este uso previa autorización autonómica en suelo rústico de protección ordinaria y suelo rústico de protección forestal
- Las actividades aquí reguladas tendrán carácter temporal y serán realizadas previa concesión administrativa.
- Será necesario obtener licencia urbanística municipal para el desarrollo de la actividad

3.5.19 USOS DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES

3.5.19.1 Definición.

Este uso corresponde a las actividades relacionadas con la instalación y funcionamiento de las antenas de telefonía móvil, de televisión, radiodifusión, etc. Susceptibles de generar campos electromagnéticos de un intervalo de frecuencia de 0 a 300 Ghz.

No se incluyen en este apartado antenas receptoras de televisión y radio, las catalogadas de radioaficionados y las antenas emisoras de usuario para acceso a las redes públicas fijas y las antenas que constituyen microcélulas y picocélulas.

3.5.20 USOS RELATIVOS A LAS INFRAESTRUCTURAS.

Son los usos constructivos relacionados con las infraestructuras y obras públicas en general tales como los centros y las redes de abastecimiento d agua: los centros de producción, servicio, transporte y abastecimiento de energía eléctrica y gas; las redes de saneamiento, estaciones de depuración y los sistemas vinculados a la reutilización de aguas residuales; los centros de recogida y tratamiento de los residuos sólidos; los ferrocarriles, puertos y aeropuertos; las telecomunicaciones; y, en general, todas las que resulten así calificadas en virtud de la legislación específica, los instrumentos de ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.

3.5.21 USOS MENORES.

Se definen como tales aquellos propios de edificaciones auxiliares de la vivienda unifamiliar, explotación agraria, actividad industrial, etc. Serán, por tanto, alpendres, garajes, cobertizos, y similares.

3.5.22 OTROS USOS.

3.5.22.1 Usos relativos a la defensa nacional.

En relación con los usos relativos a la Defensa Nacional, se tendrán en cuenta las prescripciones establecidas para esta materia en la legislación vigente en cada momento.

3.5.22.2 Usos provisionales.

En el suelo urbanizable, en tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 21 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004, es decir, no se podrán realizar en él obras o instalaciones, salvo las ejecutables mediante Plan Especial de Infraestructuras y las de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordare el *Concello* sin derecho a indemnización, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad bajo tales condiciones.

3.5.22.3 Usos y edificaciones fuera de ordenación

Son aquellas construcciones, instalaciones o usos que, erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este planeamiento urbanístico, resultasen disconformes con el mismo.

Se regularán expresamente por el art. 103 de la L 15/2004.

3.5.22.4 Usos actuales.

Los usos actualmente existentes, acordes con la legalidad, que no alcancen el aprovechamiento de esta Normativa podrán ampliarse hasta su límite.

Cuando no esté prevista la expropiación o el derribo en un plazo de quince años, a partir de la fecha en que se presente la solicitud, se podrán realizar obras parciales y circunstanciales de consolidación.



NORMAS DE URBANIZACIÓN

4 NORMAS DE URBANIZACIÓN.

4.1 TRAZADOS Y APERTURA DE VÍAS.

Para la apertura de accesos rodados a las carreteras de titularidad del Estado se cumplirá lo establecido en la orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios, o normativa que la sustituya.

No podrán abrirse nuevos caminos vías o carreteras si no están expresamente previstos en Planes Especiales que en Suelo Rústico puedan desarrollarse en aplicación de Planes o Programas de la Administración competente.

El ancho mínimo de la calzada en nuevas vías en zonas delimitadas como núcleos de población será de 8,00 m. equivalente a dos carriles y un aparcamiento en línea. A la calzada habrán de sumarse los anchos correspondientes de las aceras. En caminos de servicio agrícola será suficiente un ancho mínimo de 6,0 m.

El pavimento será de cualquier tipo: aglomerado, hormigón, riego asfáltico, tierra compactada, etc., siendo preferible el habitual en los tramos ya ejecutados.

La pendiente longitudinal máxima será del 10% y la transversal máxima será del 2%.

La distribución de la sección de las vías, en vías urbanas, se efectuará bajo los siguientes condicionantes:

- Ancho mínimo de aceras: 1,80 m.
- Ancho medio de carril: 3,00 m.
- Ancho mínimo de aparcamiento en línea: 2,0 m.
- Ancho mínimo de aparcamiento en batería: variable según su ángulo.
- Perpendicular: 5,0 m.

Secciones tipo del vial en suelo urbano y suelo apto para urbanizar.

VIAL TIPO	Acera	Aparcamiento	Carril rodado
8 m	2 x 1,8 m	--	1 x 4,4 m
10 m	2 x 1,8 m	1 x 2,0 m	1 x 4,4 m
12 m	2 x 2,0 m	1 x 2,0 m	2 x 3,0 m
14 m	2 x 2,0 m	2 x 2,0 m	2 x 3,0 m

VIAL TIPO	Acera	Aparcamiento	Carril rodado
16 m	2 x 2,0 m	2 x 2,5 m	2 x 3,0 m
18 m	2 x 2,0 m	1 x 2,0 m	2 x 3,5 m
		1 x 5,0 m	
20 m	2 x 3,0 m	1 x 2,0 m	2 x 3,5 m
		1 x 5,0 m	
22 m	2 x 4,0 m	1 x 2,0 m	2 x 3,5 m
		1 x 5,0 m	
	2 x 2,5 m	2 x 5,0 m	2 x 3,5 m

En diseño de vías tanto rodadas como peatonales se cumplirán la condiciones de la Ley 8/1997 y Decreto 35/2000 de la Xunta de Galicia sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En cumplimiento del artículo 5.2 de la Ley 8/97, las vías públicas, parques y demás espacios de uso público existentes, así como en las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbanos, deberán ser adaptados gradualmente a la citada legislación sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. A tal efecto el *Concello* elaborará el Plan Especial correspondiente.

Para la apertura de accesos rodados a las carreteras del Estado se cumplirá lo establecido en la Orden del 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio, o normativa que lo sustituya.

Para la apertura de accesos rodados a las carreteras de la Xunta de Galicia se cumplirá lo dispuesto por la Orden de 27 de diciembre de 1999 por la que se aprueba la Norma 3.1-IC. Trazado, de la instrucción de carreteras, publicada en el B.O.E. de 2 de febrero de 2000.

4.2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales habrá de preverse para un consumo medio de 300 litros por habitante y día.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

En todos los casos deberá existir la presión adecuada para un normal abastecimiento. La falta de presión en la red deberá ser sustituida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas las viviendas más elevadas. De igual forma se dispondrán válvulas reductoras en el caso de que se prevean sobrepresiones en la red.

Las conducciones se situarán a una profundidad mínima de 60 cm. e irán reforzadas con envolvente de hormigón en los cruces de calzadas. En las nuevas redes las tuberías de agua potable irán siempre a cota superior que las de saneamiento, con una distancia vertical mínima de 30 cm.

4.3 RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

Las instalaciones de depuración cumplirán como mínimo con las condiciones técnicas establecidas en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISD/1974, "Instalaciones de Salubridad: Depuración y vertido".

El alcantarillado se proyectará de acuerdo con el caudal de evacuación de aguas pluviales (con un retorno de 10 años) y residuales aportado por la zona objeto de saneamiento. A estos efectos se adoptará como caudal de aguas negras el previsto para el abastecimiento.

En todos los casos la sección circular mínima será de 30 cm. de diámetro. En las cabeceras de la red se instalarán cámaras de descarga. Se establecerán pozos de registro cada 50 m. como máximo.

Cuando las pendientes sean inferiores al 1% o la velocidad descienda de 0,5 m/seg. los sumideros serán sifónicos. No se permitirá ningún vertido a cauces públicos. Aquellas actividades cuyas aguas residuales contengan sustancias perjudiciales a los conductos o instalaciones de alcantarillado, deberán efectuar una depuración previa antes del vertido a la red de saneamiento.

Idénticas consideraciones cuando la incidencia económica o ecológica de tales aguas en el funcionamiento de la depuración general sea anormal a juicio municipal.

Las nuevas conducciones de saneamiento serán separativas, (una tubería para las aguas fecales y otra para las pluviales).

4.4 RED DE BAJA TENSIÓN.

Se proyectará de acuerdo con la previsible demanda de acuerdo con el uso del suelo.

La dotación a considerar a efectos de cálculo es la siguiente:

- Vivienda: en función del tamaño:

Hasta 80 m ²	3.000 W
80 -150 m ²	5.000 W
150 - 200 m ²	8.000 W
> 200 m ²	Electrificación especial

- Talleres y pequeña industria: 125 W/m².
- Comercios: 100 W/m².

La red será subterránea, pudiendo con carácter provisional instalarse aérea. En este caso, el cruce de las vías se efectuará con altura no inferior a 6 m. Asimismo, los transformadores podrán ser subterráneos o de superficie.

4.5 ALUMBRADO PÚBLICO.

El nivel de iluminación será en función de la vía. En cualquier caso se establecen como niveles medios:

	LUX	Uniformidad media	Uniformidad extrema
Vías nivel I: arterias principales	22	0,65	0,35
Vías nivel II. Restante viario área central	15	0,5	0,25
Vías nivel III y IV: vías menores	10	0,35	0,2

La red será propia y se alimentará directamente del transformador, debiendo ser subterránea en el suelo urbano.

4.6 RED DE GAS.

Deberá ser subterránea y cumplir con las directrices que al efecto sean de aplicación. Se ajustarán a los criterios de la compañía suministradora. Deberá cumplir la Ley de 10/1987, de 15 de mayo, Sobre Disposiciones Básicas para un Desarrollo Coordinado de Actuaciones en Materia de Combustibles Gaseosos.

4.7 RED DE TELEFONÍA Y CABLE DE FIBRA ÓPTICA.

En el suelo urbano, toda instalación nueva, deberá ser subterránea y cumplir con las directrices que al efecto sean de aplicación.

4.8 INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

Las infraestructuras de telecomunicaciones podrán instalarse en terrenos de titularidad pública o privada. Necesitarán licencia urbanística, para lo cual el operador interesado deberá elevar, ante la Administración municipal, solicitud acompañada de proyecto técnico de la instalación. En la solicitud, y sin merma del cumplimiento de otras exigencias legales que fueren de aplicación, se justificará adecuadamente cuanto sigue:

1. Medidas propuestas para garantizar, durante toda la etapa de funcionamiento de la misma, el cumplimiento de la normativa de aplicación.
2. Necesidad de la instalación. A este respecto, el operador solicitante deberá justificar concreta y detalladamente una de las siguientes situaciones:
 - la imposibilidad de servirse de instalaciones existentes, en uso por otros operadores [por ausencia de estas, por su inadecuación funcional o por suponer quebranto de medidas de protección frente a emisiones recogidas en normativa],
 - la imposibilidad de acogerse a las disposiciones legales de fomento del uso compartido de infraestructuras.

Las instalaciones ocuparán preferentemente terrenos situados fuera de los suelos calificados por este planeamiento para uso característico residencial.

Este planeamiento prohíbe, por razones de protección patrimonial, la instalación de antenas en los entornos patrimoniales sensibles por él delimitados. Se



entenderá por tales los entornos de protección patrimonial y los suelos urbanos con ordenanza Casco Antiguo.

Se garantizará el cumplimiento de la legislación de aplicación.

En terrenos clasificados por este planeamiento como suelo rústico, se estará a lo dispuesto en los artículos 33 al 39 de la ley 9/2002, de *Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia*.



NORMAS DE ESTÉTICA Y ARMONIZACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO-AMBIENTE

5 NORMAS DE ESTÉTICA Y ARMONIZACIÓN Y NORMAS PROTECCIÓN DEL MEDIO-AMBIENTE

5.1 NORMAS DE ESTÉTICA Y ARMONIZACIÓN.

5.1.1 NORMAS GENERALES.

- Las construcciones se adaptarán en lo básico al ambiente en que estén situadas y su tipología deberá ser congruente con la propia de la zona.
- En los sectores o zonas ya edificadas, así como en los conjuntos urbanos diferenciados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes, siendo los materiales de paramentos, la cubierta y cualesquiera otros expresivos de la arquitectura del edificio, serán de plena identificación con los existentes en el conjunto.
- Las construcciones existentes se tratarán, preferentemente y por este orden, según rehabilitación, restauración y conservación de elementos singulares.
- En edificios emplazados en zonas de interés singular a juicio de la corporación municipal, será obligatorio en la totalidad de la fachada el uso de materiales nobles prohibiéndose especialmente el uso de la imitación.
- Tales materiales empleados para el acabado de las fachadas, cubiertas o cerramientos de parcelas deberán ser compatibles con las constituyentes del paisaje en el que se vayan a situar, recomendándose el uso de los dominantes en la zona. Se prohíbe, expresamente, la utilización como vistos, de materiales fabricados para ser revestidos.
- Las cubiertas estarán formadas por planos continuos sin quebraduras de sus faldones.
- Se emplearán, en todas las fachadas (aún siendo posteriores, ciegas, resultado de la aplicación del retranqueo o de ordenaciones mixtas, tales como medianeras, etc.) el mismo tratamiento, con materiales de igual calidad que en las fachadas principales.
- Todos aquellos usos o construcciones que se pretendan realizar dentro de las áreas de protección establecidas por este Plan tendrán que armonizar con las características de los elementos patrimoniales o valores que se traten de proteger.
- En los lugares de paisaje abierto y natural, del medio rural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos, de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las

carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, volumen, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, límite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, o de entorno, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del conjunto.

- Las limitaciones a que se refieren los dos números anteriores tendrán aplicación en todo caso, con independencia de las determinaciones del Plan General.
- Los cerramientos de las parcelas estarán sujetos a lo dispuesto en esta normativa.

5.1.2 NÚCLEOS RURALES.

- Serán de aplicación las determinaciones del artículo 29.b, c, d e) de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y las antes señaladas en los apartados que le correspondan.
- En cualquier caso, la edificación será de tipo tradicional en consonancia con la tipología arquitectónica del núcleo, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- Los cerramientos se efectuarán con materiales, fundamentalmente, de tipo local y consonantes con los componentes de la edificación. En edificios de piedra no se permitirá el revoco parcial o total de la misma, así como el pintado, ni la utilización de carpintería en aspecto distinto al tradicional.
- La modificación de huecos se efectuará en armonía con el conjunto edificado.
- No se permitirá el remate o terminación de edificación de elementos tradicionales con otros modernos, tales como prefabricados de hormigón o similar.
- El adosamiento o mayoración de la edificación se efectuará con nuevos volúmenes armónicos con lo existente, tanto en materiales como en composición.
- El derribo de edificaciones, tanto por razones viarias, como por renovación, requerirá el examen personal e informe específico del técnico municipal, previo a la licencia de demolición o nueva construcción.

5.1.3 SUELO URBANIZABLE.

Además de las condiciones estéticas generales antes señaladas, se estará a las señaladas en los Planes Parciales correspondientes.

En tanto no se tramiten dichos Planes Parciales regirán las prescripciones para este fin contenidas en suelo rústico de protección ordinaria.

5.1.4 SUELO RÚSTICO.

- Habrá de justificarse cumplidamente la idoneidad del emplazamiento elegido para edificaciones no residenciales y la imposibilidad o inconveniencia de ubicarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.
- Cumplirán las condiciones estéticas generales antes señaladas así como aquellas que determina el artículo 42.b) de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004. Se emplearán en los cerramientos y construcciones materiales adecuados que los integren armónicamente en el paisaje, predominantemente los locales.
- Los yacimientos, areneras, vertederos, escombreras, canteras, etc. y demás elementos de incidencia espacial, se condicionarán en orden a obtener una integración armónica en el paisaje.
- Las explotaciones e instalaciones agrícolas se efectuarán en armonía con el territorio inmediato.

5.2 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

En este apartado se establecen las disposiciones de carácter general para la protección del medio ambiente en el municipio. Estas normas generales se someterán, en todo caso, a las específicas de las zonas que se señalan como de protección especial.

5.2.1 AGUAS.

Normativa general de aplicación:

- Ley de Aguas 29/85 y Reglamento 2473/85.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de Abril)
- Reglamento de la administración pública del agua y de planificación hidrológica (R.D. 927/1988).
- Reglamento de Planificación Hidrológica (BOE 20 de septiembre de 1990).

5.2.1.1 Aguas para el abastecimiento.

Con carácter general es preciso mantener las condiciones de potabilidad exigidas para el abastecimiento de agua a las poblaciones. Por tal motivo no se autorizarán las actividades nocivas e insalubres, capaces de contaminar con sus

vertidos las aguas destinadas al abastecimiento público o privado, salvo que cumplan las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas. Iguales requisitos serán exigibles a las instalaciones que puedan contaminar aguas destinadas a balnearios, zonas de baños públicos o similares, existentes o que pudieran instalarse en el futuro.

Se exigirá por parte del *Concello*, el control del proyecto de ejecución y del funcionamiento posterior de los sistemas de depuración de aguas residuales, exigido por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

5.2.1.2 Aguas subterráneas.

Dado que se producen captaciones de agua en el municipio, que se efectúan de capas subterráneas y de distribución escasamente conocida, se prohíbe el vertido directo al terreno, a través de pozos filtrantes o similares, de residuos tóxicos que pudieran contaminar dichas aguas.

5.2.1.3 Aguas fluviales.

Como disposición general las explotaciones mineras o industriales que puedan contaminar las aguas de los ríos deberán estar dotadas de dispositivos de depuración, mecánicos, químicos, físico-químicos o de cualquier otro tipo que puedan eliminar de una manera real y cuantificable los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para cualquier tipo de captación, urbana o industrial, aguas abajo o para cualquier tipo de riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

Las industrias mineras y metalúrgicas deberán realizar sus vertidos de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Policía Minera y Metalúrgica aprobado por Decreto el 23 de Agosto de 1964 y el Reglamento General para el régimen de la minería aprobado por Decreto de 9 de Agosto de 1964.

A efectos de proteger la riqueza piscícola de los ríos se controlarán todos los posibles vertidos industriales que pudieran alterar gravemente el ecosistema de los mismos. Cualquier proyecto industrial deberá justificar el cumplimiento de la siguiente normativa:

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ley de Pesca Fluvial Febrero de 1942.
- Decreto de 13 de Agosto de 1966 modificando os Artículos 15 al 21 del Reglamento para la aplicación de la Ley de pesca fluvial (6 de abril de 1943).
- Orden del Ministerio de Agricultura 5-8-1960.
- Orden de la Presidencia del Gobierno 20-3-1962.

5.2.1.4 Embalses.

Sin perjuicio de todas las normas expuestas para los cauces fluviales, serán de aplicación el Decreto de 10 de Septiembre de 1966 y la Orden del Ministerio de Obras Públicas de 11 de Julio de 1967.

5.2.1.5 Vertidos.

En todo lo referente a las condiciones técnicas mínimas exigibles a los proyectos de instalaciones depuradoras de aguas residuales o fosas sépticas, así como las condiciones de vertido de sus afluentes, se respetará lo indicado en la Norma tecnológica de la Edificación NTE/ISD/1974 "Instalaciones de Salubridad: Depuración y Vertidos", aprobada por Orden del Ministerio de la Vivienda de 9 de Enero de 1974.

Todo proyecto de este tipo habrá de justificar la adopción de las medidas necesarias para evitar un grado de contaminación inadmisibles, tanto en las aguas fluviales como en las subterráneas.

5.2.2 CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

A los efectos de la posible contaminación atmosférica, el artículo 3º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, nº 2414/61) indica que las industrias contempladas en esta normativa sólo podrán emplazarse a una distancia superior a 2000 metros a contar desde el núcleo más próximo de población agrupado.

Dadas las especiales características de dispersión humana en el territorio municipal la aplicación estricta de tal normativa pondría serias e innecesarias trabas a la instalación en este municipio de cualquier industria. Por este motivo, el concepto de núcleo agrupado que cita el artículo 4º del citado Reglamento, se entenderá referido a los delimitados como tales en este Plan General.

5.2.3 POLUCIÓN.

En las licencias que se concedan para proyectos de instalaciones industriales en las que se produzcan vertidos de polvos, humos, gases y vapores a la atmósfera, se exigirá la justificación del cumplimiento del Decreto 833/1975 de 6 de febrero que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico (Ley 38/1972 de 22 de Diciembre) así como la Orden del Ministerio de Industria 18-10-1976 de Prevención y Corrección de la contaminación industrial en la atmósfera, y la Ley 1/1995, de dos de enero de Protección Ambiental de Galicia.

En este sentido los proyectos de instalaciones industriales deberán justificar adecuadamente que todos los agentes contaminantes (chimeneas, vehículos, procesos industriales, etc.) disponen de los elementos correctores necesarios para evitar molestias a los ciudadanos.

5.2.4 RUIDOS Y VIBRACIONES.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1997 de la Xunta de Galicia de protección contra la contaminación acústica.

5.2.5 RIESGO DE INCENDIOS Y EXPLOSIONES.

Las actividades industriales que exijan la manipulación de sustancias inflamables o explosivas, serán prohibidas en locales situados en edificios de viviendas.

Los centros de gases envasados de cualquier tipo se ajustarán en su situación y características a la Orden Ministerial de 23 de Mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1 de Diciembre de 1964 del Ministerio de industria.

Todo proyecto que se solicite para los mismos habrá de justificar adecuadamente el cumplimiento de dicha legislación.

La instalación, funcionamiento y reparaciones en Centrales productoras de Energía Eléctrica, Redes y Centros de Distribución eléctricos se regirán, sin perjuicio de otras normativas, concordantes por:

- El Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002) e Instrucciones Complementarias (B.O.E. 224 de 9/2002).
- El Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión (Decreto 315/68).
- El Reglamento Electrotécnico para Centrales Generadoras de Energía Eléctrica.
- El Reglamento Electrotécnico para Estaciones de Transformación.

Los trabajos se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales en todo lo concerniente a las actividades a realizar con o sin tensión eléctrica.

5.2.6 PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Entre los objetivos principales de este *PGOM* figura el de permitir un crecimiento moderado de la explotación de recursos naturales del municipio, en línea con las perspectivas actuales sin que ello sea a costa de destruir el equilibrio ecológico o el paisaje.

En consecuencia la Corporación Municipal no concederá licencia a ningún proyecto de cualquier tipo que implique la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o alteración del equilibrio ecológico.

Aquella actuaciones urbanísticas, forestales, mineras, industriales, agrícolas o de obras públicas que puedan alterar el paisaje o la ecología del medio, cumplirán lo establecido en la Ley 1/95 de Protección Ambiental de Galicia.

5.2.7 EXPLOTACIONES MINERAS.

La implantación de nuevas explotaciones y actividades extractivas en cualquier categoría de suelo rústico especialmente protegido no podrá realizarse en tanto no sea aprobado definitivamente el correspondiente Plan Sectorial de Actividades Extractivas, al amparo de la ley 10/1995, de *Ordenación del Territorio de Galicia*, que será formulado y tramitado por el conselleiro competente en

materia de urbanismo y ordenación del territorio; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de otorgar autorización para actividades extractivas en suelo rústico de protección ordinaria y de especial protección forestal, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 36 y 37 de la ley 9/2002, de *Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia*.

Independientemente de su aprobación, estas explotaciones quedan siempre obligadas a:

- No utilizar en ningún caso materiales del fondo de los ríos.
- No utilizar como vertedero ninguna zona situada en el área de protección.
- Reponer la capa vegetal y la flora al cesar sus actividades.

5.2.8 VERTEDEROS Y ESTERCOLEROS.

Los vertederos y estercoleros se situarán en zonas apartadas de las carreteras principales. Se efectuará un estudio que garantice que los vientos dominantes no lleven olores a núcleos habitados o a vías de comunicación importantes. Se recomienda su aislamiento del entorno por medio de barreras vegetales, preferentemente árboles.

En ningún caso se utilizarán como vertederos las laderas en las que los residuos puedan deslizarse incontroladamente en los fondos de los valles.

Para cualquier tipo de vertidos deberán hacerse estudios previos que demuestren que no se alteran las escorrentías de los terrenos, ni afecten gravemente al equilibrio ecológico. En todo se estará a lo dispuesto en la Ley 10/98 de Residuos de 21 de abril de 1998(BOE 280 de 11/75), así como por el Real Decreto Legislativo 1.481/2001 de 27 de diciembre por el que se regula la eliminación de residuos, mediante depósito en vertedero.

5.2.9 RESIDUOS.

Tanto los residuos sólidos urbanos como aquellos de origen agrario, industrial o de naturaleza potencialmente peligrosa, se gestionarán conforme a la legislación sectorial vigente y procurando, en cualquier caso, la evitación de vertidos o impactos indeseables en el medio físico.

5.2.10 ANUNCIOS Y CARTELES.

La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras deberá cumplir los requisitos señalados den el artículo 34 de la Ley de carreteras de Galicia (Ley 4/1994 de 14 de septiembre) y demás legislación vigente.

Se prohíben los anuncios pintados directamente sobre elementos naturales del paisaje.

5.2.11 EDIFICACIONES AUXILIARES.

Las edificaciones que se ejecuten con carácter permanente o semipermanente, como elementos auxiliares de las obras públicas, deberán respetar el paisaje, sin que sea excusa su carácter “standard” para implantaciones que supongan un atentado a las características de la zona.

5.2.12 CEMENTERIOS DE COCHES O DEPÓSITOS DE CHATARRA.

Para la concesión de licencias de este tipo de industria se tendrá en cuenta la relación con el paisaje, no admitiéndose aquellas ubicaciones que supongan un atentado contra él. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se cerrarán a la vista con pantallas de arbolado.

5.2.13 TENDIDO DE LÍNEAS ELÉCTRICAS, TELEGRÁFICAS, TELEFÓNICAS, ETC.

Deberán respetar en todo caso las distancias de protección exigidas por la normativa vigente y en los proyectos de las mismas se contemplará específicamente su trazado, con el fin de evitar en lo posible alteraciones graves en el paisaje.



Cristina Aguado,
arquitecta



Mario Iglesias,
arquitecto



J. Iglesias,
ing. de C.C.P.

Lugo, Noviembre de 2008