

CUADRO I. EDIFICABILIDADES DE LOS DISTINTOS USOS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

	S _i	VIVIENDA		GARAJE INDEP.	LOCALES COMERC.	TERCIARIO OFICINAS	INDUSTRIA	E _i	e _j
		Colectiva	Unifami.						
	80.000		24.000	--	--	--		24.000	0.300
	91.750	13.750	16.525					30.275	0.330
	115.000		34.500					34.500	0.300
	83.000		24.900					24.900	0.300
	31.000		9.300					9.300	0.300
	400.750	13.750	109.225	--	--	--		122.975	0.310

CUADRO II. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DEL VALOR DE LOS DISTINTOS USOS EN LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR	S _i	VIVIENDA		GARAJE INDEP.	LOCALES COMERC.	TERCIARIO OFICINAS	INDUSTRIA
		Colectiva	Unifami.				
1	80.000		1				
2	91.750	0,8	.1				
3	115.000		1				
4	83.000		1				
5	31000		1				
TOTALES	400.750						

CUADRO III. APROVECHAMIENTO DE LOS DISTINTOS USOS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

	S _i	VIVIENDA		GARAJE	LOCALES COMERC.	TERCIARIO OFICINAS	INDUSTRIA	A _i	a _j
		Colectiva	Unifami.						
	80.000		24.000					24.000	0.300
	91.750	11.000	16.525					27.525	0.300
	115.000		34.500					34.500	0.300
	83.000		24.900					24.900	0.300
	31.000		9.300					9.300	0.300
	400.750		120.225					120.225	0.300

CUADRO IV. RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

	SUPERFICIE NETA	SIST. GENERALES		SUPERFICIE BRUTA	SIST. GEN. A OBTENER ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR		
		EXISTEN	-TOTAL		INTERIORES	EXTERIORES	TOTAL
	80.000			80.000			
	91.750			91.750			
	115.000			115.000			
	83.000			83.000			
	31.000			31.000			
	400.750			400.750			

CUADRO V. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO, INCLUIDOS LOS SISTEMAS GENERALES A ADSCRIBIR EN CADA UNO DE LOS SECTORES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

	S _i	A _i	a _j	r _j	SG _i	a' _j	a'' _j	A' _i	A'' _i	Asg'	Asg''
	80.000	24.000	0.300			0.300	0.255	24.000	20.400		
	91.750	27.525	0.300			0.300	0.255	27.525	23.396		
	115.000	34.500	0.300			0.300	0.255	34.500	29.325		
	83.000	24.900	0.300			0.300	0.255	24.900	21.165		
	31.000	9.300	0.300			0.300	0.255	9.300	7.905		
	400.750	120.255	0.300			0.300	0.255	120.255	102.188		

3.3.6. Obrigacións e cargas dos propietarios.

Os propietarios de terreos situados en solo apto para urbanizar están obrigados a:

- a) Ceder gratuitamente ó Concello ou, chegado o caso, ó órgano urbanístico actuante:
 1. Os terreos destinados a dotacións públicas que inclúe a superficie total urbanizada dos vías, parques e xardíns públicos, zonas deportivas e de recreo e expansión, centros culturais e docentes e os terreos precisos para a instalación e funcionamento dos restantes servicios públicos necesarios.
 2. Cede-los terreos nos que se localice o aproveitamento correspondente ós Concellos.
- b) Custea-la urbanización nos termos sinalados polos artigos 59,60 e 61 do Regulamento de Xestión Urbanística.
- c) Solicita-la licenza de edificación, tralo cumprimento dos deberes urbanísticos correspondentes nos prazos fixados.
- d) Edifica-los predios dentro dos prazos fixados na preceptiva licenza.
- e) O cumprimento destes deberes determina a gradual adquisición das facultades urbanísticas que se definen e regulan no Capítulo III, Sección 2ª da Lei do Solo.

3.3.7. Edificabilidades máximas e mínimas. Número máximo de vivendas.

1. As edificabilidades medias que se sinalan para os sectores de planeamento poderán modificarse conforme os valores máximos e mínimos que se establecen; cando cumpra, dentro das fichas particulares de cada sector, se ben deberá respectarse en tódolos supostos a edificabilidade total do sector.

2. O número máximo de vivendas sinalado naquelas fichas de sectores que prevén usos residenciais non poderá, en ningún caso, ser excedido no planeamento de desenrolo das N.N.S.S.

3.3.8. Actuacións en solo apto para urbanizar previas ó desenvolvemento dos sectores.

1. As facultades de edificación contempladas para os sectores de solo apto para urbanizar non poderán ser exercitadas ata que non sexan aprobados os Plans Parciais correspondentes a cada sector, teñan cumpridos os trámites do sistema de actuación correspondente e se executen as obras de urbanización previstas nos mesmos, salvo o disposto no artigo seguinte, trala formalización das cesións obrigatorias do planeamento.

2. En tanto non se cumplan os requisitos sinalados no número anterior, no solo apto para urbanizar non se poderá edificar nin levar a cabo obras e instalacións que non sexan as correspondentes á infraestructura xeral do territorio ou ós intereses xerais do desenvolvemento urbano. Igualmente, e cando non dificulten a execución do planeamento,

poderanse autoriza-las construcións provisionais ás que se refire o artigo 136 da Lei do solo coas garantías que o mesmo prevé para a súa demolición.

3. Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística no solo apto para urbanizar sen a previa aprobación do Plan Parcial correspondente ó sector onde se encontran os terreos.

3.3.9. Requisitos para poder edificar.

1. No solo apto para urbanizar, unha vez aprobados o Plan Parcial e o proxecto de urbanización correspondentes e constituída a Xunta de Compensación nos supostos en que tal sistema sexa aplicable, poderase edificar con anterioridade ó momento no que os terreos estean totalmente urbanizados, sempre que se cumpran os seguintes requisitos:

- a) Que tivese gañado firmeza, en vía administrativa, o acto de aprobación do proxecto de reparcelación ou de compensación, se un ou outro fosen necesarios para a distribución de beneficios e cargas do Plan.
- b) Que a infraestructura básica do polígono estea executada na súa totalidade e que, polo estado de realización das obras de urbanización da parcela sobre a que se solicitou licenza, se considere previsible que, á terminación da edificación, a parcela de que se trate contará con tódolos servicios, fixando na autorización correspondente o prazo de terminación da urbanización que será, en todo caso, menor có da terminación da edificación.
- c) Que no escrito de solicitude de licenza se comprometa, en calquera caso, a non utiliza-la construción ata que non estea concluída a obra de urbanización, e a establecer tal condición nas cesións de dereito de propiedade ou uso que se leven a efecto para todo ou parte do edificio.
- d) Que se preste fianza en contía suficiente para garanti-la execución das obras de urbanización na parte que corresponda.

2. Para os efectos do número anterior, entenderase por infraestructura básica a instalación dos servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo o ámbito do proxecto de urbanización ou en cada unha das súas etapas de execución e as súas conexións coas redes exteriores, salvo os fondos de saco ou accesos ás parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamento.
- c) Encintado de bordos e base do firme.
- d) Capa intermedia asfáltica do firme.
- e) Rede de distribución de auga.
- f) Rede de subministro de enerxía eléctrica e canalizacións telefónicas.
- g) Rede de iluminación pública.
- h) Obra civil dos parques e xardíns públicos.

- i) Acometidas de servicios a terreos para dotación de equipamento.
- 3. Considérase infraestrutura complementaria que poderá ser obxecto de execución simultánea coa edificación ós seguintes servicios urbanos:
 - a) Rede telefónica.
 - b) Base de rodaxe de beirarrúas.
 - c) Capa de rodaxe do pavimento.
 - d) Rede de rego e hidrantes.
 - e) Tódolos servicios de fondo de saco ou accesos ás parcelas.
 - f) Plantacións, servicios e complementos de parques e xardíns públicos.
- 4. O proxecto de edificación de calquera licenza que se solicite dentro do polígono ou etapa de execución deberá incluí-lo acondicionamento dos espazos libres de carácter privado que formen parte integrante da parcela que se pretende edificar.

5. O incumprimento do deber de urbanización simultáneo implicará a caducidade das licencias concedidas sen dereito a indemnización, impedíndose o uso do edificado. Así mesmo implicará a perda da fianza que se prestara para responder das obras de urbanización.

3.4. Réxime do solo non urbanizable.

3.4.1. Definición e delimitación.

Constitúen o solo non urbanizable os terreos que as N.N.S.S. inclúen nesta clase de solo polas súas condicións naturais, as súas características ambientais ou paisaxísticas, o seu valor productivo ou a súa localización dentro do municipio.

Divídese en varias categorías que se reflicten nos planos de ordenación.

3.4.2. Solo non urbanizable de núcleos rurais.

Inclúense nesta clase de solo os núcleos que teñen acreditada a súa existencia de acordo co artigo 3.1.3. das presentes normas e que non teñen o grao de consolidación nin de urbanización requirido para mereceren a clasificación de urbanos (art. 10 LS).

3.4.3. Indicadores para a modificación da clasificación dos núcleos.

De acordo co artigo 17 da LSG, sinálanse a continuación os indicadores para proceder á modificación do planeamento, transformando a clasificación de solo non urbanizable na de solo urbano nos núcleos rurais:

1. O número de licencias de nova edificación concedidas ó abeiro da presente normativa que alcance o 50% do número de edificacións existentes ó aprobarse o plan.
2. O número de parcelas edificables libres de edificación que sexa inferior a 1/3 do total.

3.4.4. Indicadores para a formulación de Plans Especiais de mellora do Medio nos núcleos rurais.

De acordo co artigo 19.3 da LSG, fíxanse a continuación os indicadores para establecer a necesidade de formular un Plan Especial de mellora do Medio no solo non urbanizable de núcleos rurais.

1. A densidade de vivendas do núcleo é superior a 10 viv/há.
2. O número de licencias concedidas para edificación principal ó abeiro da presente normativa é superior ó 50 % das vivendas existentes á entrada en vigor da mesma.
3. Constatación de problemas sanitarios debidos á contaminación das augas potables polos vertidos de augas residuais.

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. Ordenanzas reguladoras dos usos.

4.1.1. Condicións de uso.

1. En solo urbano, a través da correspondente Ordenanza régúlese a localización e características dos usos permitidos.
2. Os Plans Parciais ou Especiais que desenvolvan o presente Documento, detallarán o alcance de cada un dos usos permitidos en cada sector ou ámbito.
3. En solo non urbanizable, a través da correspondente ordenanza e cualificación, régúlanse os usos non compatibles con este tipo de solo en cada unha das súas variedades.

4.1.2. Disposicións de aplicación xeral.

1. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por seren compatibles entre si, cada un deles deberá cumprilas condicións que lle correspondesen por aplicación destas normas.
2. As Normas que se fixen nos apartados seguintes, son de aplicación tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación e reforma.
3. A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas enténdese sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos da Administración competentes e lles fosen de aplicación.

4. Os usos divídense en permitidos e prohibidos con base na súa adecuación a cada sector de solo, cos fins da ordenación e da compatibilidade dos usos entre si.

5. Consideraranse prohibidos tódolos usos non comprendidos na cualificación de permitidos.

4.1.3. Tipos de uso.

Distínguense os seguintes usos:

1. Vivenda: é referente ó aloxamento residencial das unidades familiares ou asimilables.

2. **Hoteleiro:** Corresponde ó servizo público de aloxamento temporal. Considéranse incluídas as residencias sen fins asistenciais.

3. **Comercial:** Comprende os locais abertos ó público destinados á venda ó detalle ou á prestación de servizos persoais, así como os servizos de hostalería tais como restaurantes, cafeterías e bares.

4. **Oficinas:** Comprende as actividades administrativas, burocráticas, de xestión pública ou privada, así como os servizos bancarios e profesionais.

5. **Industrial:** Comprende as actividades transformadoras de calquera tipo coas súas instalacións complementarias, así como os almacéns destinados a depósito de mercadorías e/ou venda por xunto.

6. **Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil:** é o correspondente á garda e estacionamento habitual dos vehículos así como ó seu mantemento e entretemento.

7. **Residencial móbil:** Comprende as actividades de acomodo de residencias transportables directamente relacionadas co uso turístico e recreativo (camping, caravanas, etc.).

8. **Sanitario:** Corresponde ás actividades de tratamento e/ou aloxamento de enfermos e en xeral os relacionados coa sanidade e hixiene.

9. **Asistencial:** Corresponde a aquelas actividades de tipo social de servizo a grupos que demandan unha asistencia social diferenciada en relación ás actividades maioritarias de carácter social (club de anciáns, educación minusválidos físicos ou mentais, asilos, etc.).

10. **Educativo:** comprende as actividades formativas e de ensinanza.

11. **Socio-cultural:** Comprende as actividades culturais asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, etc.).

12. **Relixioso:** Comprende as actividades relacionadas co culto.

13. **Deportivo:** Refírese ás actividades relacionadas coa educación física e a práctica de xogos deportivos.

14. **Recreativo:** Comprende as actividades relacionadas co ocio, o tempo libre e o lecer así como as relacionadas co teatro, a música, a danza e o cine que necesitan espazos específicos para desenvolverse.

15. **Servizos Públicos:** Comprende aquelas actividades vinculadas a un servizo público de carácter específico, desenvolvidas polos organismos públicos ou por entidades privadas con carácter subsidiario (mercados de abastos, de gando, matadoiros, estación de autobuses, instalacións de comunicacións, enerxía, vertedeiros, etc.).

4.1.4. Regulación do uso vivenda.

1. Clasificación.

A vivenda clasifícase en:

a) **Vivenda unifamiliar:** é a situada en parcela independente, en edificio illado ou pegado a outro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independente desde a vía pública ou espazos libres privados lindantes coa mesma.

b) **Vivenda colectiva ou plurifamiliar:** é a vivenda situada en edificio constituído por varias vivendas con acceso e elementos comúns.

2. Condicións xerais.

Serán de aplicación as normas establecidas no Real decreto 311/1.992 de habitabilidade das vivendas.

4.1.5. Regulación do uso hoteleiro.

1. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Cunha superficie maior de 600 m² ou cunha capacidade maior de 30 prazas.

Categoría 2ª: Cunha superficie non maior de 600 m² ou con capacidade non superior a 30 prazas.

2. Condicións.

Ademais das condicións esixidas pola súa lexislación específica, os locais cumpriran as condicións que lles fosen de aplicación, das fixadas para uso de vivenda.

3. Aparcamento.

Por cada 50 m² construídos para este uso, e, en todo caso, por cada dúas prazas hoteleiras, dispoñeráse dunha praza de aparcamento.

4.1.6. Regulación do uso comercial.

1. Clasificación.

A efectos de aplicación destas Normas, establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Edificios con máis do 60 por 100 da superficie total destinada a usos comerciais.

Categoría 2ª: Locais comerciais en primeiro soto, semisoto e planta baixa.

Categoría 3ª: Locais comerciais en pasaxes ou galerías.

2. Condicións dos locais.

Tódolos locais de uso comercial deberán observarse as seguintes condicións:

1. A zona destinada ó público no local terá unha superficie mínima de catro metros cadrados e non poderá servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.

2. No caso de que no edificio exista uso de vivendas, deberán dispoñer estas de accesos, escaleiras e ascensores independentes.

3. Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira nin portal senón a través dunha habitación ou paso intermedio, con porta de saída inalterable ó fogo.

4. Os comercios que se establezan en nivel inferior á planta baixa, non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escaleira cun ancho mínimo de 1 metro. A altura libre mínima dos locais comerciais será de 3 metros, a excepción dos semisotos que poderán ter unha altura libre mínima de 2,70 metros.

5. As escaleiras de servizo ó público, nos locais comerciais, terán un ancho mínimo de 1 metro, a excepción dos de 1ª categoría, que non poderá se-lo seu ancho inferior a 1,30 metros.

6. Os locais comerciais dispoñerán dos seguintes servizos sanitarios; ata 100 metros cadrados, un retrete e un lavabo; por cada 200 metros cadrados máis ou fracción aumentarase un retrete e un lavabo. A partir dos 100 metros cadrados instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento.

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

8. A luz e ventilación dos locais comerciais poderán ser natural ou artificial actuando conforme o disposto na regulamentación sobre Seguridade e Higiene no Traballo.

Se só ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e corredores.

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

9. Dispoñerán das saídas de urxencia, accesos especiais para extinción, aparellos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, estime necesarios o Concello.

10. As estruturas da edificación serán resistentes ó lume e os materiais deberán ser incombustibles e de características tais que non permitan chegar ó exterior ruidos ou vibracións, sendo o Concello quen determine os seus niveis.

11. Esixíranse as instalacións necesarias para garantir, á veciñanza e viandantes, a supresión de molestias, olores, fumes, vibracións, etc.

12. Dada a súa peculiar natureza, os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto dunha regulamentación municipal específica.

3. Aparcamentos.

En categoría 1ª: A partir dos 500 m² construídos dedicados a esta actividade dispoñerase dunha praza de aparcamento cada 50 m².

4.1.7. Regulación do uso de oficinas.

1. Definición:

Inclúense neste uso os edificios nos que predominan as actividades administrativas ou burocráticas de carácter público ou privado: os de Banca e Bolsa; os que, con carácter análogo, pertencen a empresas privadas; e os que se destinan a aloxar despachos profesionais de calquera clase.

2. Clasificación:

Considéranse as seguintes categorías.

- a) Edificios exclusivos.
- b) Locais de oficinas en semisotos, planta baixa ou primeira.
- c) Oficinas profesionais anexas á vivenda do titular.

3. Dimensións e condicións dos locais:

- A) Nos locais de oficinas que se establezan en semisotos e teñan entrada pola vía pública, salvarase o desnivel mediante unha escaleira que deixe unha meseta de 1 metro de fondo como mínimo, ó nivel de batente. Esta escaleira terá un ancho superior a un metro. A altura libre da entrada terá unha dimensión mínima de 1,90 m. e a do local non será inferior a 2,70 metros.
- B) As oficinas que se establezan en primeiro soto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1 metro, cando teñan utilización polo público. A altura libre deste local será superior a 3 metros.
- C) Nos restantes pisos a altura dos locais de oficina será a que se fixe na Ordenanza específica de cada zona.
- D) Os locais de oficinas terán os seguintes servizos:
 - a. Ata 100 m² un retrete e un lavabo. Por cada 200 m². máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo.
 - b. A partir dos 100 m² instalaranse con enteira independencia para mulleres e homes. Estes servizos non poderán comunicarse directamente co resto dos locais, dispoñéndose cun vestíbulo de illamento.

E) A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.

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

No segundo caso, esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións e iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento.

No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local.

F) Dispoñerán dos accesos, aparellos, instalacións e útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e con características tais que non permitan chegar ó exterior ruidos, nin vibracións, sendo os seus niveis os que se determinen nas Ordenanzas municipais sobre a materia.

H) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir, á veciñanza e ós viandantes, a supresión de molestias, olores, fumes, ruidos, vibracións, etc.

I) En edificios de oficinas de categoría 1, cando as escaleiras deban ser utilizadas polo público, terán un ancho mínimo de 1,30 metros.

L) Nas oficinas profesionais de categoría 3, cumpriranse ademais as condicións do Uso de Venda que lle foran de aplicación.

4. Aparcamientos.

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

4.1.8. Regulación do uso industrial.

1. Enténdese nestas Normas por uso de industria ou correspondente ós edificios ou locais dedicados ó conxunto de operacións que se executen para a obtención e transformación de primeiras materias, a súa posterior transformación, o seu envasado, almacenaxe, distribución e reparación. Inclúense na definición deste uso as actividades de artesanía.

2. Os establecementos industriais, de acordo co seu impacto urbanístico, clasifícanse nas seguintes categorías:

Categoría 1ª. Actividades industriais e artesanais, compatibles coa vivenda. É dicir, aquelas que non supoñen prexuízos de ningún tipo á vivenda e poden, por tanto, desenvolverse nos mesmos inmo- bles residenciais.

Categoría 2ª. Actividades industriais e artesanais compatibles coas zonas residenciais. É dicir, aquelas que, polo seu tamaño e efectos producidos, non supo-

ñen prexuízos ó normal desenvolvemento da función residencial nas zonas asignadas primordialmente para dito uso.

Categoría 3ª. Actividades industriais a localizar en zonas e polígonos industriais. É dicir, aquelas que, pola súa envergadura e efectos producidos, necesitan localizarse en áreas nas que o seu uso principal sexa o industrial.

Categoría 4ª. Actividades industriais de carácter especial. Trátase neste caso de que aquelas que requiren unha ordenación específica e unha localización singular.

3. Os establecementos industriais, en atención ós produtos que neles se obteñan, manipulen ou almacenen, clasifícanse nos seguintes grupos:

Grupo 1. Industrias da construción: Talleres de pintura e decoración: escultura, cantería e pulido de pedras artificiais: vidrería e, en xeral, os dedicados á preparación de materiais pétreos, naturais ou artificiais, cerámicos, vidros, áridos e aglomerantes, etc.

Grupo 2. Industrias electromecánicas: Talleres de ferretería, fontanería, latoería, bronceístas, praterías, fabricación de camas e mobles metálicos, xoguetería, óptica e mecánica de precisión: reparacións electromecánicas, con exclusión dos destinados unicamente a reparación de automóbiles ou anexos ás instalacións de transportes urbanos: fabricación de instrumentos de música, etc.

Grupo 3. Industrias de madeiras: Talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles que teñan como materia principal a madeira; xoguetería non mecánica; instrumentos de música con caixa de madeira; fabricación e preparación de embalaxes e de pasta de madeira, produtos sintéticos, concha, celuloide, pasta de papel cartón, etc.

Grupo 4. Industrias químicas: Talleres e laboratorios de preparación de produtos químicos en xeral; tratamentos químicos de produtos de calquera clase, incluso de peles e o seu curtido; produtos e especialidades farmacéuticas, produtos de perfumería e limpeza e fabricación de vidros, esmaltes, pinturas, lacas e vernices, etc.

Grupo 5. Industrias téxtiles e do vestido: Talleres de confección e adorno de roupas de todas clases: sombreiros, zapatos e guantes: de guarnición: reparación, acabado, tintura e limpeza de roupas; confección de adornos, xoiería e quincalla e talleres de fiado, tecidos, encaixes, incluso tintura, apresto e acabado dos mesmos, etc.

Grupo 6. Industrias da alimentación: Tafonas, fornos de confeitaría, bojería, galletas, etc.; preparación, refino e cortado de azucre; torrefacción de graos, café, cebada, chicoria, cacao e moído e envase destes produtos; establecementos de frituras, de produtos vexetais e animais e vacarizas e de caprino; preparación e envase de leite e produtos lácteos; cría, engorde e matanza de animais de curral e gan-

do; preparación de conservas a base de carne e peixe; produtos alimenticios a base de residuos de matoiro; preparación e envase de bebidas, fábricas de xeos, xeladerías e instalacións frigoríficas de conservación; fábricas de cervexa e fariñas, etc.

Grupo 7. Industrias gráficas e de elaboración de papel e cartón: Talleres de imprenta, litografía, encadernación e artes gráficas en xeral; de cortado, dobrado, engomado de obxectos de papel e cartón con impresión e sen ela; de gravado e fabricación de rótulos esmaltados; talleres e laboratorios de fotografía e artes fotomecánicas e de revelado, copiado, montaxe, dobraxe e sonorización de películas, etc.

Grupo 8. Instalación dos servizos de distribución de enerxía eléctrica, auga e limpeza: Estacións de xeración, transporte, transformación e distribución de enerxía eléctrica, instalacións de elevación, conduction, distribución e depuración de augas; limpeza, desinfección, destrución ou aproveitamento de produtos residuais urbanos, etc.

4. Localización das actividades.

As diferentes categorías e grupos de establecementos industriais localizaranse baixo as seguintes condicións:

1. Categoría 1ª : Poderanse situar en planta baixa e primeira de edificios residenciais e en patios de bloque con tolerancia para a edificación nunha planta. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1.

1. Tódolos almacéns e depósitos polo miúdo que non ocupen unha superficie superior ós 250 metros cadrados. Cando se almacenen substancias inflamables e combustibles, deberán estar situadas en planta baixa e axustaranse ás seguintes limitacións:

- a) As substancias inflamables contidas en envases correntes, deberán limitarse a capacidade do depósito a 300 litros para os líquidos e de 500 quilos para os sólidos.

Exceptúanse, polo seu particular perigo, o sulfuro de carbono, éter, colodión e disolucións de celuloide que en cada caso requirirán unha licenza especial, que non poderá concederse en ningún caso para capacidades superiores ós 300 litros.

Se están contidos en depósitos subterráneos, conforme as normas do seu regulamento especial, poderá alcanzarse a capacidade de 2.500 litros.

Na vía pública e en depósitos subterráneos, cun grosor sobre os mesmos de 1 metro, poderá alcanzarse a capacidade de dez mil litros a unha distancia de seis metros de liña de fachada e de 5.000 litros a 3 metros.

- b) Os aceites lubricantes, pesados, mazcuts, etc. e en xeral, os líquidos inflamables de punto de inflamación superior ós 35 graos,

permitiranse ata 1.000 litros en envases correntes e ata 3.000 litros en tanques metálicos ou depósitos subterráneos convenientemente dispostos e os depósitos na vía pública na forma e capacidades antes indicadas.

- c) Os combustibles sólidos (carbón, leña, madeira, etc.) só poderán almacenarse en cantidades inferiores ás dez toneladas en peso ou oito metros cúbicos en volume.

En particular, os depósitos de hulla non poderán establecerse en capas ou montóns de profundidade superior ós 2,50 metros.

- d) Queda prohibido en absoluto o almacenamento de trapos, roupas, etc., en montóns que non sufriran lavado e desinfección previa e, neste caso, o amontoamento limitarase pola mesma cifra dos combustibles sólidos.

En especial prohibese o almacenamento de algodóns engraxados fóra de recipientes metálicos cerrados.

- e) Tódalas substancias que poidan producir olores ou vapores nocivos ou molestos, deberanse depositar en recipientes herméticos.

2. Talleres de vidros, latoeiros, fontaneiros e elaboración, cortado e decorado do vidro, con superficie máxima de 250 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

3. Os talleres de pintura, decoración e pequenos almacéns ó seu servizo, con superficie máxima de 250 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

Do grupo 2.

4. Os talleres de carpintería, ferretería, construción e reparación electromecánica e, en xeral, tódolos electrometalúrxicos con superficie non superior a 250 metros cadrados e que se encontren instalados en planta baixa, no caso de posuír potencia mecánica.

Nas instalacións de cargas de acumuladores permitírase ata 6 KVA instalados e, polo contrario, as instalacións de afiado redúcense a 1 KVA.

Do grupo 3.

5. Os talleres de carpintería, ebanistería e, en xeral, tódolos que traballan na madeira e materiais análogos, sempre que non utilicen potencia mecánica e a superficie non exceda de 250 metros cadrados.

Do Grupo 4.

6. Os laboratorios de produtos químicos farmacéuticos e de perfumería, sempre que non produzan gases nocivos ou prexudiciais, establecidos en planta baixa.

Do Grupo 5.

7. As industrias da confección, vestido, adorno, comprendidos os de reparación, limpeza e acabado e pequenos almacéns ó seu servizo, coas seguintes restricións:

- a) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis ca en planta baixa.
- b) Os depósitos de materias combustibles inflamables, someteranse ás prescricións indicadas anteriormente.

En especial prohibese o almacenamento en montón de tecidos impregnados de aceites secantes.

Do Grupo 6.

8. As industrias de preparación de produtos alimenticios coas seguintes restriccións:

- a) Non ter cortes nin cortellos, nin estancias para ningunha clase de gandos.
- b) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que en planta baixa.
- c) A soleira dos fornos non excederá de 20 metros cadrados e o número deles de dous, se están instalados en planta baixa; a instalación non excederá a dun forno doméstico, en caso contrario.
- d) Non desprenderá fumes nin graxas molestos ó exterior do establecemento, debendo dispoñer de instalacións adecuadas para captalos.
- e) As chemineas deberán superarán en dous metros as edificacións lindantes.

9. Os almacéns e establecementos de preparación e venda de bebidas, sempre que nos depósitos de substancias combustibles ou inflamables, se sometan ás restriccións do apartado primeiro e que o volume total almacenado non exceda de 20.000 litros.

10. As instalacións frigoríficas anexas ós dos apartados anteriores.

Do Grupo 7.

11. Os talleres de artes gráficas, incluso encadernacións e elaboración de papel e cartón, con superficie que non exceda de 250 metros cadrados.

Do Grupo 8.

12. As instalacións dos servicios de distribución de enerxía, auga e gas, conforme o Plan de Ordenación dos mesmos e os seus regulamentos especiais.

Na categoría 1ª nos seus distintos grupos, a potencia mecánica instalada non poderá exceder de 6 C.V.

2. Categoría 2ª. Situaranse en edificios exclusivos e independentes, separados de edificios de vivendas con muro continuo de non menos de 30 cm. de grosor, sen vivendas nas plantas superiores, en patios de bloques con tolerancia para a edificación nunha planta, en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1.

1. As fábricas de produtos hidráulicos, pedra artificial, mosaicos e similares, cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.

2. Os talleres de serra e labra de pedra, mármoles, etc. cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.

3. Os talleres de decorado, pintura, etc. con superficie máxima de 600 metros cadrados.

4. Almacéns de materiais de construción, con 600 metros cadrados en superficie máxima.

Do Grupo 2.

5. Os almacéns de produtos metalúrxicos clasificados.

6. Os talleres electromecánicos con excepción de forxas mecánicas.

Do Grupo 3.

7. Os talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles que teñan como materia prima a madeira, fabricación e preparación de embalaxes.

Do Grupo 4.

8. Os laboratorios de produtos químicos, pequenas fábricas de xabón, lexías e perfumes coas seguintes limitacións:

- a) Que non ocupen unha superficie superior a 600 metros cadrados.
- b) Que non desprendan ningunha clase de ácidos ou pos nocivos ou prexudiciais.
- c) Non verter augas residuais nocivas para a conservación dos conductos da rede de sumidoiros.

9. As fábricas de cores de pinturas coas limitacións anteriores e as establecidas para substancias inflamables e combustibles.

10. Os laboratorios biolóxicos coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a 7.

11. As manufacturas de caucho, coiro, etc. e materiais similares coas mesmas limitacións anteriores sempre que o volume máximo de substancias inflamables que se almacenen, non excedan de 200 quilos e os almacéns de substancias combustibles non superen as cifras indicadas.

Do Grupo 5.

12. Os talleres de tinturería, lavado e limpeza que empreguen potencia mecánica e líquidos inflamables para o seu traballo, coas limitacións do apartado b) do grupo 4, e que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.

13. As manufacturas téxtiles con superficie máxima de 600 metros.

14. Os lavadoiros públicos.

Do Grupo 6.

15. A preparación dos produtos alimenticios para o home e para o gando sen matanza nin utilización de produtos residuais do matadoiro, sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.

16. Almacéns e preparación de bebidas, licores, etc. fábricas de gasosas e xeo coa súa superficie non superior a 600 metros cadrados.

Do Grupo 7.

17. Tódolos talleres de artes gráficas con superficie máxima de 600 metros cadrados.

18. As manufacturas de papel e cartón con superficie máxima de 600 metros cadrados.

Do Grupo 8.

19. Parques de limpeza.

20. Tódalas instalacións de distribución dos servizos de gas, auga e electricidade, que a súa situación en bloques industriais sexa compatible co servizo que prestan.

ALMACÉNS

21. Tódalas clases de almacéns limitados a 900 metros cadrados, coas restriccións establecidas nas de primeira categoría para substancias combustibles ou inflamables.

Estas restriccións poderanse atenuar cando as condicións técnicas nas que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes tecnicamente suficientes.

Os núcleos industriais que agrupan industrias dunha mesma característica, someteranse a illamentos especiais e a ordenanzas adecuadas ó tipo de industria e á situación proxectada.

Na categoría 2ª nos seus distintos grupos a potencia mecánica instalada non poderá exceder de 30 CV.

3. Categoría 3ª. Situaranse en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1.

1. Os almacéns de mármores e pedras naturais, con taller de serra, machucado ou clasificación.

Do Grupo 2.

2. Os almacéns de produtos metalúrxicos, con cizallas e aparellos para rotura de chatarra.

Do Grupo 3.

3. Os almacéns de madeira e materiais similares con talleres de serra nos locais diferentes dos almacéns.

Do Grupo 4.

4. Os almacéns de carbóns e combustibles e instalacións de lavado, clasificación e aglomeración.

5. Os almacéns de todas clases de produtos con instalacións de clasificación, lavado, refinado ou repartición.

Do Grupo 5.

6. Os almacéns de grao con lavado, desecación, moenda e clasificación.

7. As centrais de preparación e distribución de leite e produtos derivados.

8. As cámaras e instalacións de desecación e conservación de produtos alimenticios.

Do Grupo 6.

9. As estancias para gando transhumante.

Inclúense nesta categoría tódalas industrias e almacéns non incluídos nas anteriores por excederlos límites establecidos para ela; aquelas que non é indispensable situar dentro de núcleo urbano; e aquelas que pola súa insalubridade, perigo ou incomodidade, son incompatibles coas zonas de vivendas.

4. Categoría 4ª. Situaranse nas zonas industriais especiais. Pertencen a esta categoría as actividades industriais que polas súas características de funcionamento, a súa grande ocupación de solo ou polas dimensións das súas instalacións, non se poden encadrar nos graos anteriores.

5. Ampliación de instalacións existentes.

As instalacións industriais das categorías 1ª e 2ª existentes á aprobación do presente documento que fosen ampliadas, poderán chegar con esa ampliación a superar nun 20% as limitacións de tamaño anteriormente establecidos, sempre que cumpran as seguintes condicións:

- Estar nunha localización que a norma considere propia para o uso industrial na categoría correspondente.
- Non supera-las limitacións establecidas no momento da solicitude de ampliación.
- Para os de categoría 1ª, non ter actividade de servizo do inmovible na que se localice, así como que a ampliación se produza en locais contiguos ós que previamente ocupe.

Se con isto non houberse prexuízo para os usos lindantes, poderá ampliarse dentro da categoría 2ª, sobre parcelas contiguas, sempre que estas sexan aptas para o uso industrial no presente documento.

A ampliación das actividades industriais das categorías 3ª e 4ª non ten limitación, podéndose estender a outras parcelas o solo dos polígonos ou zonas industriais. En ningún caso poderá exceder os límites establecidos polas súas Normas en cuanto á ocupación de parcelas, retranqueos, alturas e edificabilidades máximas permitidas.

6. Molestia, nocividade, insalubridade e perigo.

1. A definición de molesto, nocivo, insalubre e perigoso e a determinación dos seus efectos, contéñense no Decreto 2414/1961, do 30 de novembro, so-

bre actividades molestas, nocivas, insalubres e perigosas e disposicións concordantes.

2. Os establecementos da categoría 1a., e para cada actividade diferente que se leve a cabo, non excederán por toda clase de efectos os índices 0, 1, 2 que se precisan no anexo do Decreto 2414/1961, do 20 de novembro e na Instrucción que o desenvolveu do 15 de marzo de 1963, sen prexuízo de que se vaian producindo neles as adaptacións derivadas das novas lexislacións na materia que requira o cambio tecnolóxico. Cando a intensidade 3 se alcanzase por razón da insalubridade das augas residuais, poderá admitirse a súa inclusión nesta categoría sempre que previamente se corrixa as causas que produciron tal índice.

3. Os establecementos da categoría 2ª e para cada actividade diferente que se leve a cabo, non excederán, por toda clase de efectos, a intensidade 3.

4. Cando as actividades correspondentes á categoría 2a. se situasen en interiores de bloque, deberáse ter especialmente en conta, para a concesión das licencias de edificación ou uso, e, en todo caso, para o seu funcionamento, que as chemineas, vehículos, maquinaria e demais instalacións ou actividades que poidan producir fumes, po ou ruídos, se doten inescusablemente dos elementos correctores necesarios para evitar molestias á veciñanza.

5. Os establecementos das categorías 3ª e 4ª non poderán supera-lo índice 4 máis que para dúas clases de efectos.

6. Os locais industriais, ademais do cumprimento das condicións de edificación, instalaranse de forma que permitan previlos sinistros, combatelos e evita-la súa propagación; as actividades perigosas, en calquera caso, deberán respecta-las normas específicas de aplicación xeral, dictadas para cada produto, polo organismo competente.

7. Os graos de actividades industriais non reñen para as instalacións ó servizo de vivendas como ascensores, montacargas, portas automáticas, instalacións de calefacción, acondicionamento e climatización, xeradores de electricidade, etc. que virán reguladas polas disposicións especiais do Ministerio de Industria.

4.1.9. Regulación do uso de garaxe-aparcamento e servizo do automóbil.

CLASIFICACION.

Establécese a seguinte clasificación:

Categoría 1ª: Garaxe-aparcamento de uso individual.

- Grao 1º No mesmo edificio da vivenda.
- Grao 2º En edificación pegada.
- Grao 3º En edificación exenta dentro da parcela.

Categoría 2ª: Garaxes-aparcamento de uso colectivo.

- Grao 1º En planta baixa e/ou semisoto de edificios.
- Grao 2º En plantas soto de edificios.
- Grao 3º En parcela interior, patios de bloque e espazos libres privados.

Categoría 3ª: Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

Categoría 4ª: Estacións de servizo.

Categoría 5ª: Talleres de mantemento, entretemento e limpeza de automóviles.

Os talleres de reparación de automóviles rexeranse polas Normas de Industrias, aínda que se atopen situados dentro dun garaxe ou instalación das anteriormente relacionadas.

CONDICION XERAL

1. Nas categorías 2ª, 3ª, 4ª, e 5ª, o Concello poderá denega-la súa instalación naquelas fincas que estean situadas en vías que polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, salvo que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira.

O feito de denega-la instalación de garaxe-aparcamento, se fose obrigatoria, non releva os propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma adecuados.

2. Queda prohibido realizar aparcamentos-garaxe individualizados en toda a fronte da planta baixa con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con vaos continuos. No caso de realizar aparcamentos-garaxe na planta baixa, a entrada e saída será única ou, como máximo, dobre.

ACCESOS

Os garaxes-aparcamento en categorías 2a. e 3a. e locais de servizo do automóbil dispoñerán dun espazo de acceso de tres metros (3 m.) de ancho e catro e medio (4,5 m.) de fondo, como mínimo, con piso horizontal ou pendente máxima de 5%, libre de calquera outro uso ou actividade.

As ramplas interiores rectas non excederán a pendente do 16 % e as ramplas curvas do 12 %, medidas pola liña media. A súa largura mínima será de tres metros (3 m) co sobreancho necesario nas curvas.

Poderase autoriza-lo emprego de aparellos montacoches cando sendo obrigatoria a localización de garaxe pola ordenanza correspondente non sexa viable a solución de rampla. Neste caso instalarase un montacoches por cada vinte prazas de aparcamento. O espazo de espera será horizontal e cun fondo mínimo de 5 metros.

A localización do acceso á rúa deberá ser obxecto de consulta previa ó Concello podendo esixirse a concentración de accesos ou separación mínima entre estes co obxecto de reduci-lo número de vaos naque-

las rúas que polo seu uso, funcionalidade, etc. así o esixan.

PRAZA DE APARCAMENTO

Enténdese por praza de aparcamento neta un espazo mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Sen embargo, o número de coches no interior dos garaxes-aparcamentos non poderá exceder do correspondente a 20 metros cadrados por coche. Sinalaranse no pavimento os lugares e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos de proxectos que se presenten ó solicita-la concesión das licencias de construción, instalación, funcionamento e apertura.

ANCHO MINIMO.

En garaxes-aparcamentos admítase unha altura libre mínima de 2,20 metros en calquera punto.

VENTILACION

A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores ou gases nocivos.

ILLAMENTO

O recinto do garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou fincas lindantes por muros e forxados resistentes ó lume, e con illamento acústico de acordo coas regulamentacións sobre rúidos, sen ocios de comunicación con patios ou locais destinados a outros usos.

COMUNICACION

Poderá comunicarse o garaxe-aparcamento coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeiras, salas de máquinas, cuartos trasteiros ou outros usos similares autorizados do inmovible, cando estes teñan acceso adecuado de illamento, con portas blindadas de peche automático. Exceptúanse os situados debaixo de salas de espectáculos, os cales estarán totalmente illados, non permitindo ningunha comunicación interior co resto do inmovible.

CONDICIONS DAS ESTACIONS DE SERVICIO (CATEGORÍA 4A.).

Ademais das disposicións legais vixentes que lle foran de aplicación, cumpriran as seguintes:

1) Dispoñerán dun aparcamento en número suficiente para non entorpeceren o tránsito, cun mínimo de dúas prazas por bomba.

2) Os talleres de automóviles anexos non poderán ter unha superficie superior a 100 m² e dispoñerán dunha praza de aparcamento para cada 25 m² de taller. Se se establecesen servicios de lavado e engraxe, deberán instalarse coas condicións destas Normas.

3) Non causarán molestias ós veciños e vian-dantes e axustaranse ó establecido nas ordenanzas sobre rúidos da zona.

CONDICIONS PARTICULARES DOS TALLERES DO AUTOMOBIL (CATEGORÍA 5A).

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas normas do uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumpriran as seguintes:

- a) Dispoñerán, dentro do local, dunha praza de aparcamento por cada 100 metros cadrados de taller.
- b) Nos locais de servicio de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivendas, a potencia instalada non excederá de 25 CV. Nos restantes, non excederá de 60 CV., e en edificios exclusivos para uso do automóbil non existirá limitación. Dispoñerán dunha praza de aparcamento por cada 3 CV. de potencia instalada, cun mínimo dunha praza por cada 100 metros cadrados de local.

4.1.10. Regulación das actividades extractivas.

1. Consideraranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realizan actividades de extracción de terras, áridos e se explotan canteiras.

2. Estas actividades teñen sempre carácter temporal e provisional.

3. Poderanse prohibi-las actividades extractivas cando non se cumpra coas condicións esixibles polo art.73 LS, calquera que sexa a cualificación do solo, nun radio inferior a 500 m. de núcleos de poboación e de edificios ou restos históricos e arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados neste Documento ou incluídos no Catálogo.

4. As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas á previa autorización municipal, sen prexuízo da necesidade de conseguir autorización doutras entidades ou organismos.

5. A obtención de autorización por parte doutras autoridades ou organismos non prexulgará a obtención da licenza municipal que non poderá ser outorgada cando non se cumpran os extremos e condicións regulados neste capítulo, e en xeral, as disposicións do planeamento urbanístico.

6. Ademais, o outorgamento da licenza municipal estará en todo caso subordinado ó cumprimento dos seguintes requisitos: a) respecto da paisaxe; b) preservación da pureza do medio ambiente; c) non desviación, mingua ou polución de correntes de augas superficiais ou subterráneas. O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licenza.

7. A solicitude de licenza municipal deberá concretar necesariamente os seguintes extremos:

- a) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica ós desmontes ou nivelacións previstas e da duración estimada da explotación e do

cumprimento das condicións e requisitos a que fai referencia este epígrafe.

- b) Mención específica ás precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.
- c) Testemuño fidedigno do título de propiedade do terreo no que se pretende efectuar a extracción de áridos ou movementos de terras. Se o solicitante do permiso non fose o mesmo propietario, ademais do testemuño fidedigno do título de propiedade, deberase presentalo correspondente permiso do propietario.
- d) Descrición das operacións de escavación ou desmonte con plano topográfico a escala 1:2.000 cos perfís nos que queden sinalados os traballos a realizar. Con igual detalle se debe expoñer o estado en que quedará o terreo unha vez efectuados os movementos de terras, e as operacións que o promotor se compromete a realizar para integra-los solos afectados ó seu contorno e paisaxe.
- e) Indicación do volume de terra e rocha a remover e/ou áridos a extraer.
- f) Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.

8. Cando a actividade extractiva implique destrución de arboredo, impoñerase ó titular da licenza a obrigação de efectuar a repoboación da finca con árbores da mesma especie e de cooida-la plantación ata que a mesma teña enraizado e poida desenvolverse normalmente.

4.1.11. Regulación dos restantes usos.

As instalacións dedicadas a usos de residencia móbil, sanitario, asistencial, educativo, socio-cultural, relixioso, deportivo e recreativo, atenderase en todo ó disposto polos organismos competentes en cada caso.

En canto ás piscinas e campos de deporte privados, terán a consideración de Recreativos. A súa construción gardará os mesmos retranqueos que a edificación principal, excepto nas partes ou elementos das mesmas que non impliquen unha alteración do terreo (escavacións ou recheos). En canto ós valados ou cerrumes destas instalacións que superen a altura de 1.80 m, deberán gardar, así mesmo, os retranqueos correspondentes.

As instalacións dedicadas a servizos públicos específicos definidos na tipificación de usos das presentes Normas, atenderan ó establecido nas mesmas para a actividade industrial ou comercial que desenvolvan.

4.1.12. Usos incompatibles no solo urbano.

Co obxecto de preservar a saúde e hixiene públicas en cumprimento do decreto sobre actividades molestas, nocivas, insalubres e perigosas, no solo urbano quedan prohibidos os usos agropecuarios que representan molestias as vivendas, como establos, gran-

xas, almacenes, cochiqueras etc. Aquelas construcións destinadas as usos referidos contarán con un praxo de dous anos para trasladar as súas actividades.

4.2. Ordenanzas reguladoras da edificación.

4.2.1. Definicións.

1. XENERALIDADES E TERMINOLOXIA DE CONCEPTOS.

A continuación exprésanse unha serie de termos utilizados na normativa, definindo o significado de cada un. A estes hai que engadir todas aquelas definicións non recollidas nestas Ordenanzas e que o seu significado é o habitualmente utilizado.

2. ALIÑACIONES.

Son as liñas que delimitan as parcelas. Poden ser de dúas clases: **aliñacións exteriores**, que marcan o límite entre os espazos libres públicos tales como rúas, prazas, etc. e **aliñacións interiores** que son aquelas que marcan o límite entre a parte de parcela edificable para usos principais e as que son edificables para usos complementarios ou non son edificables.

3. LINDEIROS DE PARCELA.

Son as liñas perimetrais que delimitan unha parcela. O lindeiro frontal delimita a parcela coa vía ou espazo libre público ó que dea fronte. Os lindeiros laterais son os restantes, chamándose lindeiro posterior ó muro ou lindeiro oposto ó frontal.

4. LIÑA DE EDIFICACION.

É a liña que a edificación non pode pasar, salvo cos beirís cando estes estean permitidos.

5. RETRANQUEOS.

Frontal: é a largura da franxa de terreo comprendida entre a liña de edificación e a aliñación exterior.

Lateral: é a separación entre a edificación e os lindeiros laterais.

Posterior: é a separación entre a edificación e o lindeiro posterior.

6. SUPERFICIE DE PARCELA.

Enténdese por superficie de parcela a dimensión da proxección horizontal da área comprendida dentro dos lindeiros da mesma.

7. FONDO EDIFICABLE.

É o parámetro que sinala cuantitativamente a posición na que debe situarse a fachada interior dun edificio; mediante a expresión da distancia entre cada punto desta e a aliñación exterior, medida perpendicularmente a esta. As ordenanzas particulares establecen o carácter de máximo ou obrigatorio.

8. RASANTES

É a liña que define o perfil lonxitudinal dunha vía, praza ou rúa, definida no presente Documento. En defecto disto, son as existentes no terreo.

9. SOLIDO CAPAZ.

É o volume dentro do cal se debe inscribi-la edificación que sobresaia do terreo.

10. ALTURA DA EDIFICACION.

É a distancia existente entre a rasante e a cara inferior do forxado de teito da última planta medida en metros.

Tamén se pode medir en número de plantas, que inclúe a planta baixa, as plantas piso e os semisotos se os houbese.

4.2.2. Condicións xerais de volume e hixiénicas.

1. RELACION ENTRE EDIFICACION E PARCELA

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a unha parcela, circunstancia esta que quedará debidamente rexistrada co sinalamento da edificabilidade ou outras condicións urbanísticas baixo as que se tivera edificado.

A segregación de fincas nas que existira edificación deberá facerse con indicación da parte de edificabilidade que lle corresponda segundo o planeamento xa consumida por construcións. Se a totalidade da edificabilidade estivera esgotada, será posible a segregación pero deberá realizarse unha anotación rexistral na que se faga constar que a finca segregada non é edificable, polo que só se poderá destinar a espacio libre ou viario.

2. PARCELA MINIMA.

En caso de que unha parcela non alcance a superficie mínima requirida pola Ordenanza correspondente, pero teña parte da súa superficie situada noutra Ordenanza dentro da mesma clase de solo, poderá computar dita parte ata un máximo do 40% da parcela situada na Ordenanza principal. a edificabilidade computarase exclusivamente sobre a parcela situada na Ordenanza principal e a edificación situarase sobre a mesma conservando os seus retranqueos.

3. PREDIO.

Salvo que mediase un instrumento de planeamento que establecera condicións adicionais, terán a condición de predio no solo urbano as parcelas edificables que satisfagan as condicións sinaladas no artigo 9.2.12, e poderán ser edificadas unha vez concedida a oportuna licenza municipal de obras.

4. RASANTE DO TERREO.

A rasante do terreo pertencente ás parcelas poderá modificarse con respecto á rasante natural, seguindo as seguintes regras:

O aumento da cota da rasante natural poderá levarse a cabo, deixando polo menos un punto de contacto da edificación coa rasante natural sen alterala.

A diminución da cota da rasante natural será válida en tódolos puntos de contacto.

Non se poderá altera-la rasante natural do terreo nunha distancia de 3 m. desde os lindeiros das parcelas, a menos que se estableza un convenio entre propietarios lindantes.

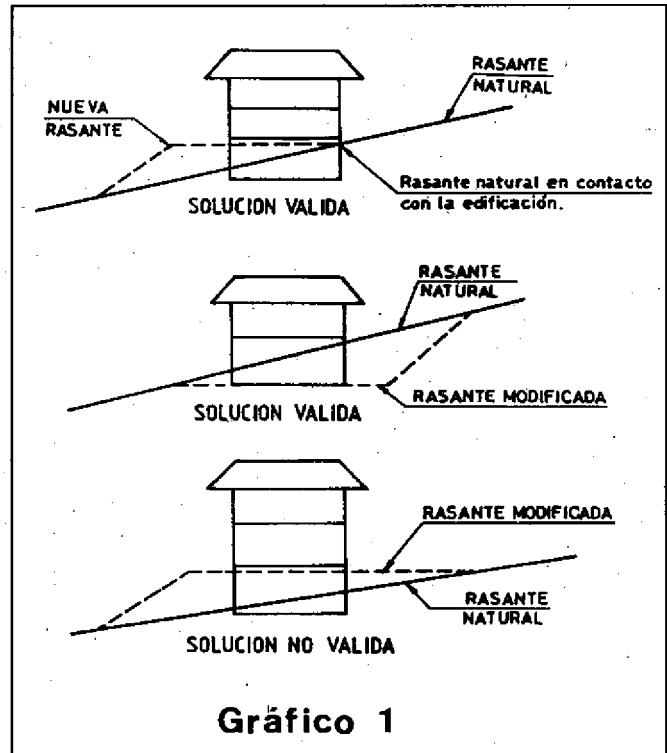


Gráfico 1

5. POSICION DA EDIFICACION RESPECTO DA ALIÑACION.

Respecto das aliñacións, a edificación poderá estar nalgunha destas situacións:

- a) En liña: cando a liña de edificación ou o cerrume son coincidentes coa aliñación.
- b) Fóra de liña: cando a liña de edificación ou o cerrume é exterior á aliñación.
- c) Remitida ou retranqueada: cando a liña de edificación ou o cerrume é interior á aliñación.

Salvo os voos ou salientes da fachada que expresamente se autoricen nestas Normas, ningunha parte nin elemento da edificación, sobre o terreo ou subterránea, poderá quedar fóra de liña respecto da aliñación exterior.

6. OCUPACION OU SUPERFICIE OCUPADA

É a superficie comprendida dentro do perímetro formado pola proxección dos planos de fachada sobre un plano horizontal.

Nas zonas en que se admitan patios de parcela, a superficie dos mesmos descontarase da superficie ocupada.

A ocupación será necesariamente igual ou inferior ós valores da superficie ocupable e da superficie edificable fixados nestas Normas, ou polo planeamento que desenvolva o Plan Xeral.