

7. COEFICIENTE DE OCUPACION.

Enténdese por coeficiente de ocupación a relación entre a superficie ocupable e a superficie da parcela edificable.

O seu sinalamento farase ben como cociente relativo entre a superficie ocupable e a total da parcela edificable, ben como porcentaxe da superficie da parcela edificable que pode ser ocupada.

O coeficiente de ocupación establécese como ocupación máxima; se da conxunción deste parámetro con outros derivados das condicións de posición se conclúese unha ocupación menor, será este valor o que sexa de aplicación.

8. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL.

É a suma das superficies edificadas de cada unha das plantas que compoñen o edificio.

9. SUPERFICIE UTIL.

Enténdese por superficie útil dun local a comprendida no interior dos seus parámetros verticais, que é de directa utilización para o uso a que se destine. É superficie útil dunha planta ou do edificio, a suma das superficies útiles dos locais que o integran.

A medición da superficie útil farase sempre na cara interior de paramentos terminados.

10. SUPERFICIE EDIFICABLE.

É o valor que sinala o planeamento para limita-la superficie edificada total que se pode construír nunha parcela ou nunha área, de se-lo caso.

A súa dimensión pode ser sinalada polo planeamento mediante os seguintes medios:

- a) A conxunción das determinacións de posición, forma e volume sobre a parcela.
- b) O coeficiente de edificabilidade.

11. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDADE.

O coeficiente de edificabilidade é a relación entre a superficie total edificable e a superficie da proxección horizontal do terreo de referencia.

Distínguense dúas formas de expresa-la edificabilidade:

- a) Edificabilidade bruta: cando o coeficiente de edificabilidade se expresa como relación entre a superficie total edificable e a superficie total dunha zona, polígono ou unidade de actuación, incluíndo, tanto as parcelas edificables coma os solos que teñen que quedar libres e de cesión obrigatoria.
- b) Edificabilidade neta: cando o coeficiente de edificabilidade se expresa como relación entre a superficie total edificable e a superficie neta edificable, entendendo por tal a da parcela edificable ou, de se-lo caso, a superficie da zona, polígono ou unidade de actuación da que se deduciu a superficie da zona, polígono ou unidade de actuación da que se deduciu a superficie de espazos libres.

“As edificabilidades sinaladas na ordeanza das presentes Normas, corresponden, de todos os xeitos, a edificabilidade bruta”.

A determinación do coeficiente de edificabilidade enténdese como o sinalamento dunha edificabilidade máxima; se da conxunción deste parámetro con outros derivados das condicións de posición, ocupación, forma e volume se conclúese unha superficie total edificable menor, será este o valor que sexa de aplicación.

12. ALTURA MAXIMA.

É a sinalada polo planeamento ou polas condicións de zona como valor límite da altura de edificación.

Cando se estableza a altura en dúas unidades de medición, número de plantas e unidades métricas, ambas deberanse respectar á vez como máximos admisibles.

13. CONSIDERACION DA CONDICION DE ALTURA.

Nos casos nos que se sinalase como condición de altura soamente a máxima, débese entender que é posible edificar sen alcanzala. Sen embargo, o Concello poderá esixi-la edificación ata a altura máxima nos casos en que se entenda que, en caso contrario, se está agredindo a imaxe urbana.

14. CONSTRUCCIONS POR ENCIMA DA ALTURA.

Por encima da altura máxima, poderanse admitir con carácter xeral as seguintes construcións:

- a) As vertentes da cuberta, que non poderán sobresaír respecto dun plano trazado desde o bordo superior do forxado da última planta en fachadas e patios cunha inclinación máxima do setenta por cento (70%).

A altura máxima de coroación será de 4 metros sobre o último forxado. Non se admiten quebros a fachada nas vertentes da cuberta.

- b) Os remates das caixas de escaleiras, casetas de ascensores, depósitos e outras instalacións, que non poderán sobrepasar unha altura total de trescentos cincuenta (350) centímetros sobre a altura de cornixa.

Por enriba da altura máxima total que se determine, non se poderá admitir ningunha construción, excepto as chemineas de ventilación ou de evacuación de fumes, calefacción e acondicionamento de aire, coas alturas que para o seu correcto funcionamento determinen as Normas Tecnolóxicas da Edificación do MOPT e, se non, o bo facer constructivo.

15. APROVEITAMENTOS BAIXO CUBERTA.

O aproveitamento baixo cuberta para uso de venda, permítase en tódalas edificacións situadas no Municipio.

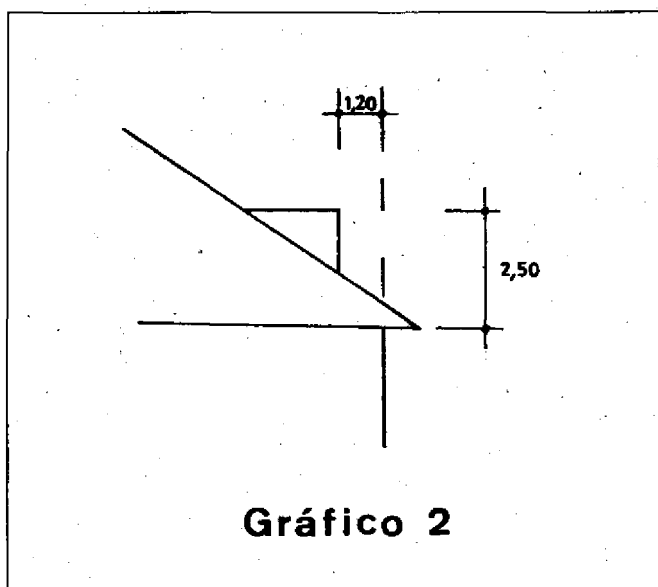
A altura mínima entre o solo e a cuberta da zona utilizada será de 1.70 m.

A superficie utilizada non poderá exceder do 50% da planta total da cuberta libre.

A superficie habitable será computable con respecto ó índice de edificabilidade a menos que a ordenanza correspondente o regule expresamente noutro sentido.

Nos espazos baixo cuberta poderanse habilitar ventás que sobresaian sobre esta, cumprindo a condición de que a súa altura non excederá dos dous metros sobre o último forxado e deberán estar retranqueadas sobre a liña de fachada un mínimo de 1.20 metros.

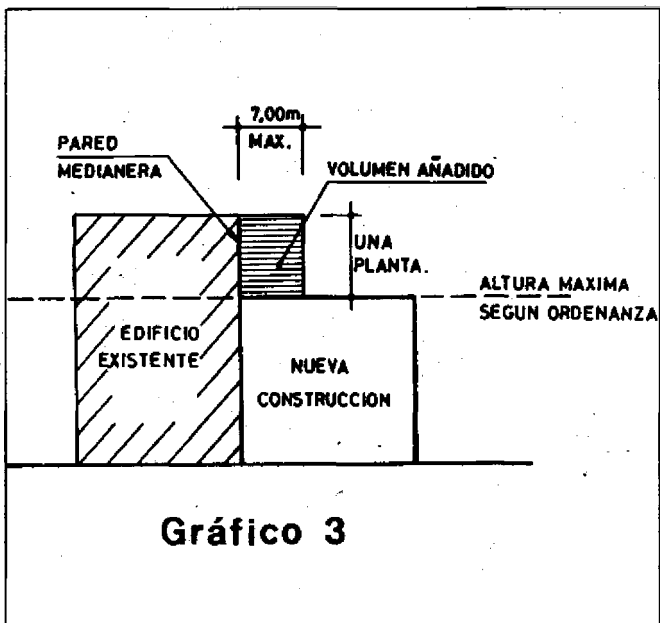
A suma dos frentes das mesmas terá una dimensión inferior a 1/3 da longitude da fachada correspondente.



16. MEDIANEIRAS

Para os efectos de procurar un resultado estético máis favorable, corrixindo as disfuncións existentes produto das paredes medianeiras, con carácter xeral aplicaranse as seguintes regras:

- * Nos casos en que a ordenanza concreta dunha zona admita con carácter optativo a unión das edificacións e exista unha edificación medianeira nunha das parcelas, primarase o que a nova edificación se una á existente cubrindo as paredes medianeiras, mediante un aumento do 15% sobre a edificabilidade admitida pola ordenanza correspondente.
- * En caso de que a ordenanza concreta dunha zona admita unha altura inferior á das edificacións existentes contiguas con paredes medianeiras, permitirase elevar a altura máxima admitida nunha planta de máis, nunha lonxitude máxima de 7 metros, dando tratamento de fachada á nova parede resultante, de acordo co esbozo adxunto.



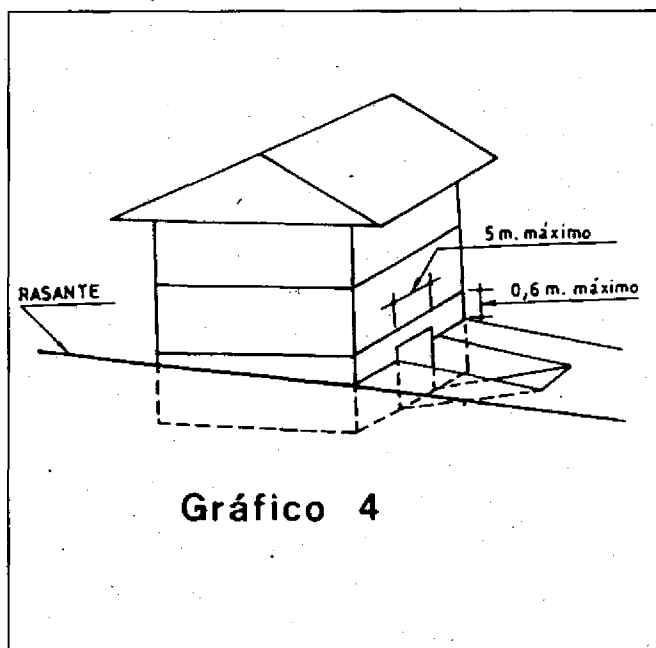
- * Para levar a cabo novas edificacións con paredes medianeiras será obrigatorio, con carácter xeral, acollerse a unha das seguintes alternativas:
 - a) Realizar proxecto conxunto co lindante ou os lindantes e solicita-la licenza simultaneamente.
 - b) Dispoñer nas paredes medianeiras materiais da mesma calidade que nas fachadas da edificación.

17. PLANTA BAIXA, SEMISOTO e SOTO

- * Considérase planta baixa á planta inferior do edificio do que o solo se encontra á altura, por enriba ou como máximo a 0.60 metros por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.
- * Considérase semisoto a planta que tendo o solo a máis de 0.60 metros por debaixo da rasante, ten o teito a máis de 0.60 metros por enriba da mesma.
- * Considérase soto aquela planta que o seu teito se atopa a menos de 0.60 metros por enriba da rasante, ou a calquera distancia por debaixo da mesma.

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ó servizo dos veciños das plantas superiores. A altura libre non será inferior a 2.20 metros. Deberán te-la ventilación suficiente.

Os semisotos poderán ser destinados ós usos que se establezan, prohibíndose o uso de vivenda. A altura libre non será inferior a 2.20 metros. A planta semisoto computará para os efectos de edificabilidade en tódolos casos. Os sotos e semisotos poderán ter acceso directo desde o exterior nunha lonxitude de fachada de 5 metros como máximo.



18. FONDO EDIFICABLE

O fondo edificable determínase ben mediante a súa definición nos planos de Ordenación ou ben mediante a súa definición xenérica na ordenanza correspondente. En caso de estar sinalado nos planos este será de obrigado cumprimento.

En edificación cerrada con fachadas a dúas vías de diferente rasante aplicaranse as seguintes regras:

1. Se a distancia total entre aliñacións opostas é superior a dúas veces o fondo xenérico máximo, cada un dos edificios terá a altura correspondente, medida sobre a súa rasante. O fondo de cada un será o xenérico fixado pola ordenanza.

2. Se a distancia total entre aliñacións opostas é inferior a dúas veces o fondo xenérico máximo, o edificio máis alto poderá aumentalo seu fondo edificable nun 25% sobre o máximo admitido pola Ordenanza, dando tratamento de fachada ó paramento traseiro.

19. REGULACION DE CORPOS VOADOS CERRADOS.

A dimensión dos voos sobre a aliñación establécese en cada ordenanza. A altura mínima dos voos sobre a rasante da vía será de 3.60 metros.

20. REGULACION DE BALCONS, TERRAZAS, CORNIXAS E BEIRADOS

- * Os salientes máximos de cornixas e beirados serán de 0.70 metros.
- * En caso de que a edificación teña un corpo voado cerrado, non se autoriza sobresaír sobre a dimensión do voo establecido para estes.
- * Os voos de balcóns e terrazas determínanse en cada ordenanza, referidos á aliñación.



COMPUTA AL 100 %



COMPUTA AL 50 %



NO COMPUTA

Gráfico 5

21. REGULACION DAS TERRAZAS.

O cómputo da edificabilidade das superficies construídas para terrazas regularase de acordo co especificado a continuación:

22. POZOS E FOSAS SEPTICAS.

As fosas sépticas e os pozos de captación de auga situaranse como mínimo a 5 metros dos lindeiros das parcelas, sen prexuízo do cumprimento das demais condicións establecidas na Lei de Augas.

23. MEDICION DAS ALTURAS

Nas edificacións lindantes coa vía pública as alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña, sen poder ter nos extremos da fachada, variacións superiores a 1.20 m a altura máxima permitida. No caso contrario deberase escalona-la edificación adaptándola o perfil de feito que cada tramo cumpla as limitacións.

A os efectos da medición das alturas polo numero de plantas, contabilizaranse as plantas piso, a planta baixa maillo semisotano cando exista.

As edificacións de esquina con dúas alturas deferentes as vías públicas, manteranse a altura da edificación principal nunha distancia máxima de 15 metros sobre a aliñación secundaria.

4.2.3. Normas reguladoras do solo urbano.

Ademais das condicións que se establecen nas Normas Urbanísticas Xerais, é preciso fixa-las condicións específicas de cada unha das zonas nas que se divide o solo urbano. Isto dá lugar ás seguintes normas, que, de acordo co art. 40 R.P.U., terán o carácter de Ordenanzas da Edificación e Uso do Solo.

As Ordenanzas utilizadas son as seguintes:

1. Edificación unifamiliar illada o unida
2. Edificación unifamiliar illada
3. Edificación en casco antigo
4. Edificación en núcleo rural
5. Protección de patrimonio

ORDENANZA NUM. 1

DENOMINACION: Edificación unifamiliar illada o unida.

AMBITO e CARACTERISTICAS: Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada ou unida. Responde á tipoloxía edificatoria mixta de vivenda entre medianeiras, semiadosada ou exenta.

EDIFICABILIDADE MAXIMA: 0.6 m²/m²

ALIANÇONS: As establecidas nos planos de ordenación ou en defecto disto a seis (6) metros do eixe da vía á que dea de fronte a parcela.

PARCELA MINIMA: 300 m²

OCUPACION MAXIMA: 50 %

FRONTE MINIMA DE PARCELA: 5 metros

RETRANQUEOS:

A aliñación: a edificación deberáse construír co a liña de fachada en la aliñación.

Laterais: No caso de existir pared medianeira será obrigatorio o adose a dito lindeiro. Para edificacións no unida o retranqueo mínimo será de 2/5 da altura, co un mínimo de 3.0 m.

A Fondo da parcela: A edificación separarase do lindeiro traseiro nunha distancia mínima de 3 metros.

ALTURA MAXIMA: 6 metros sobre a rasante da vía á que dea de fronte a parcela. En ningún caso se poderá supera-la altura de 7.50 metros sobre a rasante natural do terreo, medido a calquera dos paramentos da edificación.

NUM. DE PLANTAS MAXIMO: Dúas (2) plantas.

SOTOS E SEMISOTOS: Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade. Non se admitirá neles o uso de vivenda.

FONDO EDIFICABLE: O sinalado nos planos de ordenación. Noutro caso 12 m.

VOOS: Os voos máximos admitidos son de un (1) m. sobre a aliñación.

GARAXE-APARCAMENTO: Deberase dispoñer dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de edificación.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

* Vivenda.

* Hoteleiro.

* Comercial.

* Oficinas.

* Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8

Categoría 2ª Grupos 5 e 7

* Garaxe-aparcamento.

Categoría 1ª Graos 1 e 3

Categoría 2ª Graos 1,2 e 3

Categoría 3ª

ORDENANZA NUM. 2

DENOMINACION: Edificación unifamiliar illada.

AMBITO e CARACTERISTICAS: Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada.

EDIFICABILIDADE MAXIMA: 0.4 m²/m²

ALIANÇONS: As establecidas nos planos de ordenación ou en defecto disto a seis (6) metros do eixe da vía á que dea de fronte a parcela.

PARCELA MINIMA: 500 m²

OCUPACION MAXIMA: 50 %

FRONTE MINIMA DE PARCELA: 5 metros

RETRANQUEOS:

Frontal: Na aliñación ou retranqueado un mínimo de 4 metros

Laterais: 3 metros .

A Fondo: 3 metros.

ALTURA MAXIMA: 6 metros sobre a rasante da vía á que dea de fronte a parcela. En ningún caso se poderá supera-la altura de 7.50 metros sobre a rasante natural do terreo, medido a calquera dos paramentos da edificación.

NUM. DE PLANTAS MAXIMO: Dúas (2) plantas.

SOTOS E SEMISOTOS: Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade. Non se admitirá neles o uso de vivenda.

GARAXE-APARCAMENTO: Dentro da parcela deberase dispoñer dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de edificación sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

* Vivenda.

- * Hoteleiro.
- * Comercial.
- * Oficinas.
- * Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8

Categoría 2ª Grupos 5 e 7

- * Garaxe-aparcamento.

Categoría 1ª Graos 1 e 3

Categoría 2ª Graos 1,2 e 3

Categoría 3ª

ORDENANZA NUM. 3

DENOMINACION: Edificación en Solo Urbano de Casco Antigo.

AMBITO E CARACTERISTICAS: Defínense para os ambitos sinalados como cascos antigos nos planos de ordenación.

ALINACIÓN: Conservaranse con carácter xeral as existentes, salvo aquelas que concretamente se teñan establecido nos planos de ordenación distintas das actuais. En treitos de vías non consolidados pola edificación, a alinación situarase a 4 metros do eixe do camiño.

ALTURA DA EDIFICACIÓN: Establécese unha altura máxima de dúas plantas (baixo + piso) sen supera-los 6 metros. Así mesmo, a altura máxima da edificación, medida en calquera punto do terreo, non poderá supera-los 7.50 metros.

As novas edificacións que xurdan en parcelas vacantes ou en parcelas provenientes do derrubamento de edificios existentes poderán alcanzar a altura máxima permitida, sempre que se deixe un retranqueo posterior igual a 1/4 da altura máxima e nunca menor de 2.5 metros. En ningún caso o fondo poderá supera-los 12 metros.

SEPARACIÓN A LINDEIROS: Preferentemente uniranse as novas edificacións ós medianeiros existentes. Tamén se poderá uni-la nova edificación ós lindeiros laterais libres, mediante acordo entre lindantes.

EDIFICABILIDADE: Fíxase unha edificabilidade sobre parcela bruta de 0.7 m²/m². Non obstante, poderanse respectar edificabilidades maiores nos seguintes casos:

- * Edificacións tradicionais que precedan á súa conservación ou rehabilitación situadas en parcelas inferiores a 200 m².
- * Novas edificacións en parcelas situadas entre medianeiros á entrada en vigor do presente Documento, das que a súa edificabilidade traia como consecuencia unha altura inferior ás edificacións lindantes.

VOOS: Manteranse os voos nas súas dimensións actuais. En rúas de ancho inferior a 8 metros non se

permitirán voos, excepto galerías e balcóns de 0.40 metros. En rúas de ancho superior permitiranse voos de 1/10 do ancho da rúa, ata un máximo de 1 metro, exclusivamente para galerías ou balcóns, pero nunca voos continuos.

CONDICIÓN ESTÉTICAS:

1.- Permítese a reforma, rehabilitación e consolidación das vivendas existentes, seguindo criterios de conservación e adecuación ás tipoloxías destas zonas.

2.- Teranse en conta as seguintes condicións estéticas:

- a) Tódalas vivendas axustaranse á tipoloxía existente, con similar estilo arquitectónico.
- b) Prohíbense as pinturas en tons fortes ou brillantes de fachadas, madeira, ferraxes e toda clase de elementos exteriores.
- c) O ton de cor en portas, ventás e balcóns será branco, verde escuro ou pardo, conservando, cando sexa posible, a cor natural da madeira.
- d) Quedan prohibidos expresamente tódolos revocaduras de cemento á vista, as imitacións de cantería ou ladrillo, os encintados grosos de cemento e os revestimentos de materiais cerámicos, bituminosos, vítreos e metálicos, revestimentos de fibrocemento, plásticos ou similares.

Prohíbese revoca-los muros exteriores de cantería, cando reúnan as condicións que se sinalan no artigo anterior. Os propietarios dos inmobles situados nesta tipoloxía de solo que teñan paredes ou elementos decorativos en cantería labrada, agás as de cachotería, cubertas con cal, procederán a desencalalas, previa autorización, deixando a pedra ó descuberto co rexuntado tradicional.

Igual criterio se seguirá para aqueles que teñan cubertas de azulexos. Esta mesma norma seguirase para os zócolos.

Nas cubertas terase que utilizar tella curva ou do país.

USOS TOLERADOS:

Permítese os seguintes usos:

- * Vivenda
- * Hoteleiro
- * Comercial
- * Oficinas
- * Industrial

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8

Categoría 2ª Grupos 5 e 7

- * Garaxe-aparcamento.

Categoría 1ª Graos 1 e 3

Categoría 2ª Graos 1,2 e 3

Categoría 3ª

ORDENANZA Nº 4

DENOMINACION: Solo urbano de núcleo rural.

AMBITO E CARACTERISTICAS: Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada ou unida nos núcleos rurais existentes de carácter tradicional. O seu ámbito delimitase nos planos de Ordenación.

GRADOS: A: parcelas con rede de saneamento e condución de abastecemento de auga.

B: Parcelas con sistema individual de vertido e/ou abastecemento de auga.

EDIFICABILIDADE MAXIMA: GRAO A: 0.7 m²/m²

GRAO B: 0.5 m²/m²

ALIANCIONES: As establecidas nos planos de ordenación. Se non rexerán as seguintes:

A) No caso de tramos de vías consolidados pola edificación manteranse as aliñacións existentes. Enténdese por tramo de vía consolidado aquel no que a edificación ocupe polo menos 2/3 da súa lonxitude, medida entre dúas edificacións.

B) No caso de tramos de vías libres de edificación a aliñación establécese a 6 metros do eixe do camiño para vías interparroquiais e a 12 metros para as vías do sistema xeral de comunicacións.

PARCELA MINIMA: GRAO A: 300 m²

GRAO B: 500 m²

OCUPACION MAXIMA: GRAO A: 60 %

GRAO B: 50 %

FRONTE MINIMA DE PARCELA: GRAO A: 5 metros

GRAO B: 10 metros

RETRANQUEOS:

Frontal: Na aliñación ou retranqueado un mínimo de 2 metros

Laterais: 3 metros ou unido con acordo entre lindantes.

A Fondo: 3 metros.

A unión de edificacións realizarase mediante proxecto conxunto ou ben dando, á parede medianeira resultante, o tratamento cos mesmos materiais da fachada.

ALTURA DA EDIFICACION.

Seis (6) metros desde a rasante da vía á que dea a fronte.

Sete con cincuenta (7.50) metros desde a rasante natural do ferreo medida en calquera punto dos seus paramentos de cerrume.

VOOS:

Os voos máximos admitidos son de un (1) metros sobre a aliñación.

NUM. DE PLANTAS MAXIMO: Dúas (2) plantas (B+1).

EDIFICACIONES AUXILIARES:

As edificacións auxiliares, tales como hórreos, adegas, alpendres e cabanóns non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terán unha superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cadrados e unha altura máxima de 3 metros. Respectarán as mesmas regras de retranqueos que para a edificación principal e non se poderán unir á fachada da mesma.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

* Vivenda.

* Comercial.

* Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8

Categoría 2ª Grupos 5 e 7

As actividades industriais existentes á entrada en vigor da presente normativa e que non se atopen incluídas en ningunha das categorías ou grupos sinalados, poderán continuar a súa actividade sempre e cando non prexudiquen a vida residencial, de acordo co Regulamento de actividades Nocivas e Perigosas.

* Garaxe-aparcamento

Categoría 1ª

ORDENANZA Nº 5

DENOMINACION: Protección do patrimonio.

1. Ámbito de aplicación.

Comprende os terreos afectados pola protección do Mosteiro de Santa María de Oia, tal e como se indica nos planos de ordenación.

2. Informe de Patrimonio.

Dentro do ámbito indicado, será preciso informe previo da Comisión Provincial do Patrimonio, que terá carácter vinculante para a realización de calquera das actividades enumeradas no artigo 178 da Lei do Solo.

3. Condicións estéticas

1.- Permítese a reforma, rehabilitación e consolidación das vivendas existentes, seguindo criterios de conservación e adecuación ás tipoloxías destas zonas.

2.- Teranse en conta as seguintes condicións estéticas:

a) Tódalas vivendas axustaranse á tipoloxía existente, con similar estilo arquitectónico.

b) Prohíbense as pinturas en tons fortes ou brillantes de fachadas, madeira, ferraxes e toda clase de elementos exteriores.

c) O ton de cor en portas, ventás e balcóns será branco, verde escuro ou pardo, conservando, cando sexa posible, a cor natural da madeira.

d) Quedan prohibidos expresamente tódolos revocaduras de cemento á vista, as imitacións de cantería ou ladrillo, os encintados grosos de cemento e os revestimentos de materiais cerámicos, bituminosos, vítreos e metálicos, revestimentos de fibroceamento, plásticos ou similares.

Prohíbese revoca-los muros exteriores de canteira, cando reúnan as condicións que se sinalan no artigo anterior. Os propietarios dos inmobles situados nesta tipoloxía de solo que teñan paredes ou elementos decorativos en cantería labrada, agás as de cachotería, cubertas con cal, procederán a desencalalas, previa autorización, deixando a pedra ó descuberto co rexuntado tradicional.

Igual criterio se seguirá para aqueles que teñan cubertas de azulexos. Esta mesma norma seguirase para os zócolos.

Nas cubertas terase que utilizar tella curva ou do país.

3. Incrementos de volume.

Non se permitirán incrementos dos volumes actualmente existentes. Non obstante, autorizaranse cambios de uso a vivenda dos usos actuais complementarios, mantendo a unidade do conxunto.

4. Novas edificacións.

Non se permitirán edificacións de nova planta no ámbito delimitado.

4.2.4. Unidades de execución / Estudos de detalle.

4.2.4.1. Unidades de Execución.

De acordo co disposto no artigo 145 da Lei do Solo, poderanse delimitar Unidades de Execución para os efectos de conseguir un reparto equitativo de cargas e beneficios.

4.2.4.2. Estudos de Detalle.

ESTUDIO DE DETALLE Nº 1

LOCALIZACIÓN: Santa María de Oia.

APROVEITAMENTOS:

Total 0.40 m²/m²

CONDICIÓN DE VOLUME E HIXIÉNICAS:

Aplicarase o disposto na ordenanza nº 2 para todo o ámbito do Estudio de Detalle.

PROTECCIÓN DO PATRIMONIO.

Dada a proximidade do Estudio de Detalle á zona de Protección do mosteiro, o citado E. de D. terase que someter a informe da Consellería de Cultura-Dirección Xeral de Patrimonio, previamente á súa aprobación definitiva.

4.2.5. Normas reguladoras do solo non urbanizable.

ORDENANZA Nº 6 SOLO NON URBANIZABLE COMUN

1. Ambito de aplicación.

É a parte do solo non urbanizable para o que non se fixa ningún tipo de protección específica e que non forma parte dos núcleos de poboación.

2. Usos e construcións.

A. O uso normal deste tipo de solo será o agrícola forestal, gandeiro e, en xeral, o vinculado á utilización racional dos recursos naturais.

B. No solo non urbanizable común só se poderán realiza-los seguintes tipos de construción:

a) As que están suxeitas a licenza municipal directa, e que poden ser:

— Construcións destinadas á explotación agropecuaria e forestal que garden relación coa natureza e co destino da finca.

— Construcións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

b) As que, con anterioridade á licenza municipal, teñan que obter autorización previa da Comisión Provincial de Urbanismo, con observación do trámite establecido polo artigo 42 da Lei de adaptación do solo a Galicia e por estas propias normas, e que poden ser:

— Edificacións e instalacións de utilidade pública ou interese social, que teñan que situarse necesariamente en solo non urbanizable.

— Vivendas familiares vinculadas a explotacións agropecuarias, en lugares onde non exista perigo de formación de núcleo de poboación.

— Vivendas familiares non vinculadas a explotacións agropecuarias, respectando as incompatibilidades de uso e con carácter excepcional.

3. Explotacións agropecuarias.

Recoñéceselle expresamente a condición de construcións destinadas as explotacións agropecuarias ou forestais que gardan relación coa natureza e destino do contorno, ás seguintes:

— Silos para colleitas.

— Hórreos.

— Invernadoiros, casetas ou alpendres para aparellos de labranza e outras construcións ó servizo da explotación agrícola, ata unha superficie máxima de 50 m².

4. Construcións vinculadas a obras públicas.

Recoñéceselles expresamente a condición de construcións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas, ás seguintes:

— Instalacións de fabricación de formigón ou de aglomerado asfáltico.

— Construcións para almacéns de materiais, aparellos ou maquinaria, cun tamaño máximo de 50 m².

— Edificacións auxiliares de obras, aseos e comedores de persoal.

— Calquera outra construción vinculada á execución e mantemento.

As construcións referidas anteriormente terán a súa duración limitada, necesariamente, ó período de execución da obra e esta circunstancia deberá quedar reflectida na licenza municipal. Acabada a obra, e no prazo máximo de 60 días, terá que retirarse ou derrubarse, repoñendo o lugar ocupado nas circunstancias e características orixinais. Non obstante, poderase solicitar, dentro do mencionado prazo, autorización para utiliza-las mencionadas construcións para usos públicos ou de interese social, conforme o disposto nas presentes normas.

5. Construcións non autorizables directamente por licenza municipal.

En solo non urbanizable non serán en ningún suposto autorizables directamente por licenza municipal, sen autorización previa da Comisión Provincial de Urbanismo, ningún tipo de nave, edificación para oficinas ou vivendas estables e permanentes vinculadas a unha explotación agropecuaria forestal ou á construción, mantemento e servizo das obras públicas.

6. Construcións de utilidade pública ou interese social.

Entenderanse como edificacións de utilidade pública ou interese social, para os efectos de autorizar a súa construción seguindo o trámite do artigo 42 da Lei de adaptación do solo a Galicia, as que se destinen para os usos que a continuación se expresan con carácter indicativo:

- a) Equipamentos sanitarios: centros de saúde, dispensarios, clínicas, hospitais, sanatorios e cemiterios.
- b) Equipamentos docentes: garderías, colexios, escolas.
- c) Equipamentos asistenciais: residencias de anciáns, conventos, centros de rehabilitación, centros penitenciarios.
- d) Equipamentos turísticos, recreativos ou deportivos: hotéis, moteis, campings, instalacións de hostalería, discotecas e salas de festas, complexos deportivos e centros de información turística.
- e) Edificacións para a defensa nacional, acuartelamento e instalacións militares.
- f) Edificacións industriais, sempre que non haxa solo urbano ou urbanizable -este último coas limitacións establecidas no artículo 38.3 da Lei de adaptación do solo a Galicia- de superficie suficiente e compatible co uso pretendido ou ben cando a instalación industrial estea vinculada ás capacidades productivas do medio.
- g) Edificacións para uso agropecuario: laboratorios e centros de investigación agraria, granxas para a cría de gando, piscifactorías, establecementos marisqueiros e de cultivos mariños e naves para usos agrícolas.

- h) Edificacións estables ou permanentes para servizo e explotación das obras públicas: centros reguladores de tráfico, instalacións para conservación e mantemento das infraestructuras, apeadeiros e estacións de ferrocarril, instalacións portuarias ou aeroportuarias, estacións de peaxe.
- i) Construción para infraestructuras de servizos públicos, produción e transporte de enerxía eléctrica, telecomunicacións, estacións depuradoras de augas potables ou residuais, gasolinerías, estacións de tratamento de residuos sólidos urbanos o industriais, parques de bombeiros.
- j) Todas aquelas que teñan que acoller actividades declaradas de utilidade pública ou interese social por un órgano administrativo en virtude do establecido en disposición de carácter sectorial.

7. Condicións xerais.

As edificacións que se autoricen cumprirán as condicións sinaladas nos artigos 15, 16, 17, 18 e 19 apartado 2 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento da Provincia de Pontevedra.

8. Condicións da edificación.

Para a edificación neste tipo de solo, os concellos, con anterioridade á concesión da licenza municipal, e unha vez outorgada a autorización da Comisión Provincial de Urbanismo, verificarán o cumprimento das seguintes condicións:

A. Para as edificacións de utilidade ou interese social.

a) Normas comúns para tódolos usos:

Con independencia do cumprimento das normas xerais sinaladas anteriormente, axustaranse ás seguintes condicións.

— Para os aparcamentos establécese como estándar unha praza por cada 50 m² construídos, situada dentro da parcela.

— A pendente máxima de cuberta non excederá en ningún caso de 30º.

— Retranqueos:

— A lindeiros: a altura da edificación, cunha separación mínima, en todo caso, de 5 metros.

— A vías: as que estableza a lexislación sectorial aplicable.

— En virtude do artigo 24 da Lei de adaptación do solo a Galicia, o número máximo de plantas autorizables é de dous (baixo + unha planta).

— Os espazos da parcela non ocupados pola edificación deberanse tratar adecuando os seus acabados superficiais ás condicións do medio (pavimentos, vexetación, arboredo, etc.).

b) Normas específicas:

No cadro que se achega establécense as distintas condicións de edificación en función dos distintos tipos de usos. Por razón da súa atipicidade que impide establecer unha regulación xenérica sobre elas, exéptúanse:

- As edificacións relacionadas coa defensa nacional.
- As edificacións dedicadas ó servizo das obras públicas.
- As infraestruturas de servizo público.

USO	Parcela mínima (m ²)	Ocupación máxima (%)	Edific. máxima (m ² /m ²)	Altura máxima (m)
EQUIPAMENTOS:				
- Deportivos	Para xustificar	40	0,40	10
- Docentes	Para xustificar	40	0,40	8
- Sanitarios	Para xustificar	40	0,40	8
- Asistenciais	Para xustificar	40	0,40	8
- Socio-culturais	Para xustificar	40	0,40	8
- Religiosos	Para xustificar	40	0,40	8
OUTRAS EDIFICACIONES:				
- Recreativo, hotelero, balnearios, etc.	5.000	20	0,20	10
- Campings	5.000	5	0,05	4
- Industriais (1)	5.000	20	0,20	8
- Agropecuarias	2.000	20	0,20	5
- Gasolinas (2)	2.000	5	0,05	8
- Pequenos talleres e industrias artesanais	2.000	20	0,20	5
- Outros usos	5.000	10	0,10	7

(1) A distancia a vivendas exteriores fíxase en 50 m.
(2) A distancia a vivendas exteriores fíxase en 25 m, contados desde os tanques.

c) Determinacións cautelares:

Mediante a aplicación desta ordenanza, non se poderán autorizar instalacións, actividades ou edificacións situadas en parcelas que superen a superficie de 10.000 m², ou que polas súas características morfolóxicas produzan transformacións significativas do solo non urbanizable, con excepción das instalacións de campings, superficies de almacenamento de materiais, campos deportivos e outras instalacións que non configuren volume edificable.

B. Para vivendas vinculadas a explotacións agropecuarias.

Ademais de axustarse ás condicións xerais establecidas no punto 7 deste artigo, cumpriran as seguintes determinacións:

a) Parcela mínima:

A superficie mínima da parcela edificable será de 2.000 m².

A devandita superficie estará agrupada nunha parcela ou poderá alcanzarse por adscripción de dúas parcelas, neste caso a parcela onde se situará a edificación terá un mínimo de 1.000 m² e a parcela non edificada non distará máis de 500 metros desta última.

b) Condicións de illamento:

Para os efectos de aplicación dos artigos 15 e 16 da Lei do Solo, considérase que existe perigo de formación de núcleo e, polo tanto, non se

permitirá a construción cando, nunha superficie circular cun radio de 100 metros, trazada con centro na localización da futura edificación, existan ou teñan licenzia concedida seis (6) ou máis vivendas ou edificacións e instalacións de utilidade pública ou interese social que teñan que situarse no medio rural.

Para estes efectos, considérase que unha franxa de 100 metros de profundidade, paralela á poligonal da marxe de os núcleos acreditados, non existe perigo de formación de núcleo para as vivendas que se sitúen dentro dela.

c) Tipoloxía: Admítense exclusivamente edificacións exentas, con tratamento de fachada a tódolos seus lados, sen que se poidan construír paramentos cegos.

d) Edificabilidade máxima: 0,10 m²/m².

Para o uso de vivenda non poderá ser construída unha superficie en planta maior de 200 m².

e) Retranqueo:

— A lindeiros: mínimo 5,00 metros, contados desde o corpo principal da edificación, sen ter en conta beirís nin salientes.

— Frontais: Dependem do tipo de vía, coas magnitudes reflectidas no cadro adxunto, tendo en conta que a liña de cerre mídese a partir das arestas exteriores da explanación e a liña de edificación está referida ó eixe, excepto para a rede estatal que se refire á aresta exterior da calzada máis próxima.

TIPO DE VÍA	CIERRE	EDIFICACIÓN
RED AUTONÓMICA	6	15,5
RED PROVINCIAL	6	13,5
RED MUNICIPAL	6	10,0
RESTO DE CAMINOS Y VIAS	4	6,0

f) Pendente máxima de cuberta: 30º, con altura máxima de tellado de 3,60 metros.

g) Altura máxima: baixo + 1 planta, cunha altura máxima de 7,00 metros medidos no centro das fachadas, desde a rasante do terreo ata o arrinque inferior da vertente de cuberta. Non se contabilizarán no número de plantas os sotos ou semisotos cando sobresaian, como máximo, 0,60 metros da rasante do terreo.

h) Aproveitamento baixo cuberta: permítense, se computa-la súa superficie para os efectos de determina-la superficie máxima edificable.

i) Beirís: lonxitude máxima 0,7 metros.

j) Sotos e semisotos: autorízanse semisotos e sotos sempre que queden incluídos dentro da altura máxima permitida sobre a rasante natural do terreo, sendo os usos permitidos os complementarios da vivenda: garaxes, adegas,

etc. Prohíbese taxativamente o uso de vivenda en ditos locais.

- k) Edificacións auxiliares: as edificacións auxiliares, tales como hórreos, adegas, alpendres e cabanóns, non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terán unha superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cadrados e unha altura máxima de 3 metros. Respetarán as mesmas regras de retranqueos que para a edificación principal e non poderán adosarse á fachada da mesma.
- l) Condicións estéticas: a edificación principal e auxiliares manterán o carácter do conxunto segundo as seguintes regras:
- * As fachadas realizaranse en cachotería, silleira, ladrillo "cara vista" ou revestidos en cor branca. Prohíbense expresamente as fachadas con plaqueta cerámica.
 - * A carpintería será de cor madeira, verde, branco ou bronce.
 - * As cubertas realizaranse con tella árabe.
 - * Excepto en casos singulares que se xustifiquen, manterase a cuberta inclinada a dúas ou catro augas.
 - * Os corpos voados cerrados, galerías, miradoiros e balcóns realizaranse mantendo o carácter das existentes e análogas de carácter tradicional.
 - * Os cercados de fincas realizaranse, como máximo, de 1,80 m. de altura en todo o seu perímetro. Executaranse diáfanos polo menos nas dúas terceiras partes da súa altura.

C. Para vivendas non vinculadas a explotacións agropecuarias.

Ademais de axustarse ás condicións xerais establecidas no punto "B" para as vivendas vinculadas a explotacións agropecuarias, deberase constatar que a nova vivenda que se pretende construír non forma parte dunha práctica xeneralizada no outorgamento deste tipo de licencias de acordo co disposto no artigo 41.2 da Lei de adaptación da do solo a Galicia.

Considérase o carácter excepcional da licenza se, trazado un círculo de radio de 100 metros con centro na vivenda que se pretende construír, se encontran dentro do mesmo un máximo de 5 vivendas construídas ó abeiro desta excepcionalidade.

9. Protección paisaxística nos itinerarios costeiros do municipio.

Nos treitos de estrada clasificados como "solo non urbanizable sen protección", nos que concorran as seguintes circunstancias:

- * A pendente dos terreos en sentido descendente sexa superior ó 25% fronte á fachada marítima.
- * A cota da estrada sexa polo menos de 25 metros sobre a P.M.V.E.

· Aplicaranse, ademais dos parámetros fixados na ordenanza correspondente, as seguintes limitacións:

- a. A separación mínima entre edificacións será de 30 metros.
- b. A lonxitude de fachada máxima será de 15 metros.
- c. O punto máis alto da cumieira non poderá sobrepasa-la altura de 1.50 m. sobre a rasante da estrada no punto central da fachada.

ORDENANZA Nº 7 SOLO NON URBANIZABLE DE NUCLEOS RURAIS.

1. Ambito de aplicación.

Será de aplicación:

- a) Nos núcleos delimitados como tales e sinalados nos planos de Ordenación.
- b) Nunha área de tolerancia exterior do núcleo rural, tanto para aqueles clasificados como urbanos coma para os non urbanizables, constituída por unha franxa de 40 metros de profundidade, paralela á liña poligonal da delimitación dos núcleos sinalados nos planos de Ordenación.

2. Usos permitidos.

- a) Os admitidos na Ordenanza núm. 6 destas normas, así como vivendas familiares.
- b) En solo non urbanizable de núcleo rural e na área de tolerancia exterior, non será necesario xustificar-la imposibilidade de formación de núcleo para a autorización de edificacións ou instalacións.
- c) Poderanse autorizar edificacións, conforme o establecido no artigo 42 da Lei de adaptación do solo a Galicia, coas limitacións sinaladas nos apartados 3.5.3 e 3.5.4. referentes ó cambio de clasificación do solo e redacción de Plans Especiais de mellora do medio.
- d) De conformidade co disposto no artigo 21.2 da Lei de adaptación da do solo a Galicia, non se requirirá a autorización previa da Comisión Provincial de Urbanismo concedendo as licencias directamente o concello, cando se trate de edificacións para vivenda familiar e instalacións complementarias.

3. Condicións xerais.

As edificacións que se autoricen cumprirán as condicións sinaladas nos artigos, 15, 16, 17, 18 e 19 apartado 2 das Normas Complementarias e Subsidiarias da provincia de Pontevedra.

4. Condicións de edificación.

A edificación nos núcleos rurais de poboación axustarase ás seguintes determinacións:

- a) Tipoloxía: As edificacións harmonizarán coas tipoloxías tradicionais existentes ou dominantes no asentamento, admitíndose, polo tanto,

edificacions apoiadas noutras conformadoras do continuo urbano e edificacions illadas.

b) Parcela mínima:

- No núcleo rural : 600 m².
- No área de tolerancia exterior: 1.000 m².

Poderanse autorizar edificacions en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

c) Edificabilidade máxima: 0,40 m²/m².

d) Retranqueos:

- A vías públicas:

En tramos de vía non consolidados. Aplicarase o previsto para o solo non urbanizable común.

No caso de tramos de vías consolidados pola edificación manteranse as aliñacións existentes. Enténdese por tramo de vía consolidado aquel no que a edificación ocupe polo menos 2/3 da súa lonxitude, medida entre dúas edificacións.

- A lindeiros:

Mínimo 3,00 m.

Poderanse autorizar edificacions unidas a paramentos cegos de edificacions existentes.

e) Ocupación máxima da parcela polas edificacións: 30%.

Cando se dá excepción do apartado b) e se trate de parcelas de superficie menor que a mínima sinalada, a ocupación poderá superar a porcentaxe expresada, fixándose un fondo máximo de 12,00 m.

f) Pendente máxima de cuberta: 30 graos, con altura máxima de tellado de 3,60 m.

g) Altura máxima: Baixo + 1 planta, cunha altura máxima de 7,00 metros medidos no centro das fachadas, desde a rasante do terreo ata o arrinque inferior da vertente de cuberta. Non se contabilizarán no número de plantas os sotos cando sobresaian, como máximo, 1 metro desde a rasante do terreo.

h) Aproveitamento baixo cuberta: Permítese, sen computala súa superficie para os efectos de determina-la máxima edificabilidade, se é o caso.

i) Beirís: lonxitude máxima, 1 metro.

ORDENANZA NUM. 8 SOLO NON URBANIZABLE DE PROTECCION AGROPECUARIA

1. Ambito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación naqueles espazos nos que no futuro se leve a cabo un expediente de concentración parcelaria.

2. Usos.

A. Usos e construcións permitidos: O uso normal deste só é agropecuario. Só poderán realizarse construcións con licencia directa municipal, de acordo co establecido polo artigo 242 da Lei do solo, nos casos seguintes:

- Construcións destinadas a explotacións que garden relación coa natureza e destino do contorno, tales como:

- Silos.

- Hórreos.

- Invernadoiros.

- Cabanóns, casetas para aparellos e outras construcións agropecuarias de superficie inferior a 50 m².

B. Usos e construcións autorizables: Os que, previamente á solicitude da licencia municipal, obtengan autorización da Consellería de Política Territorial Obras Públicas e Vivenda segundo o trámite do artigo 42 da Lei de adaptación do solo a Galicia e que poden ser para:

a) Explotacións agropecuarias, intensivas ou industrializadas.

b) Industrias vinculadas ó medio rural.

c) Vivenda vinculada á explotación agraria.

3. Condicións xerais.

As edificacións que se autoricen cumprirán as condicións sinaladas nos artigos 15, 16, 17, 18 e 19 apartado 2 das Normas Complementarias e Subsidiarias de planeamento da provincia de Pontevedra.

4. Condicións de edificación.

a) Tódolos usos e construcións sinalados como permitidos e autorizables neste solo, cumpriran as mesmas condicións que as correspondentes do solo non urbanizable común. Exceptúanse as relativas a vivendas vinculadas ás explotacións, nas que as condicións diferenciais respecto da mencionada normativa común son as que se indican a continuación, rexendo tódalas demais incluídas naquela:

- Edificabilidade máxima: 0,04 m²/m².

- Ocupación máxima: 4% da parcela.

- Parcela mínima: a sinalada para o solo non urbanizable común.

- Altura máxima: Baixo + 1 planta, cunha altura máxima de 7,00 metros medidos no centro das fachadas, desde a rasante do terreo ata o arranque inferior da vertente da cuberta.

ORDENANZA: ESPACIOS LIBRES DE USO E DOMINIO PÚBLICOS

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Nos planos de Ordenación defínense os espazos libres de uso e dominio públicos, ós que haberá que engadi-los resul-

tantes do desenvolvemento das Unidades de Execución, Plans Especiais e Plans Parciais.

CONDICIÓN DE USO: As instalacións compatíbles dentro destas zonas serán as seguintes:

- * Xogos infantís formados polos elementos de mobiliario e áreas de area.
- * Xogos ó aire libre e áreas de deporte non regulado.
- * Áreas de plantación e axardinamento.
- * Illas de estancia, lugares acondicionados para o repouso e recreo pasivo.
- * Quiosco de música.
- * Postos de revistas, paxaros, flores, etc.
- * Servicios hixiénicos públicos.
- * Pequenas construcións destinadas á venda de bebidas, bocadillos, etc.
- * Excepcionalmente autorizarase o uso do subsolo para garaxe-aparcamento, sempre que se demostre a compatibilidade entre este uso e o axardinamento da zona.

As edificacións que se constrúan nestas áreas terán, sumadas todas, unha ocupación máxima do 5% da superficie do parque. A altura máxima das mesmas será de 4.0 M.

ORDENANZA: EQUIPAMENTOS

Ámbito e características: O seu ámbito delimitase nos planos de ordenación. Poden ser dos seguintes tipos: deportivo, docente, administrativo, socio-cultural, relixioso, sanitario, servizos técnicos.

Edificabilidade máxima: En solos urbanos: 0.7 m²/m²

En solos non urbanizables: 0.5 m²/m²

Parcela mínima: Non se determina.

Retranqueos: En solo non urbanizable:

Frontal: o que estableza a lexislación sectorial segundo o tipo de vía

Laterais e fondo: 3 metros ou unido en casos de existir parede medianeira e con acordo co lindante.

En solo urbano:

Frontal: na aliñación ou retranqueado un mínimo de 2 metros.

Laterais e fondo: 3 metros ou unido en casos de existir parede medianeira e con acordo co lindante.

Altura da edificación: 8 metros.

Número de plantas: 2 (B + 1)

Usos: Admítense exclusivamente os usos propios do equipamento concreto de que se trate, excluindo expresamente o uso residencial que soamente terá cabida nos casos en que sexa necesario dispor dunha vivenda para os vixiantes do equipamento de que se trate.

Condicións especiais:

Dada a gran diversidade de situacións que se poden presentar, considérase fixa a edificabilidade sinalada en cada caso, podendo adapta-lo número de plantas e a altura da edificación en función das características especiais do equipamento e trala xustificación da conveniencia do cambio.

No caso de que a edificabilidade fixada non sexa suficiente para levar a cabo un equipamento concreto, poderase adscribir ó mesmo outra parcela dentro do municipio, que será destinada e tratada como espazo libre de uso público. Esta parcela, en ningún caso, poderá ser maior có 50% da parcela na cal se vai levar a cabo a edificación.

ORDENANZA Nº9 SOLO NON URBANIZABLE DE PROTECCION FORESTAL

1. Ambito de aplicación.

Defínense como tales, aqueles terreos que deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade productiva, actual ou potencial, no sector forestal e, polo tanto, teñan que preservarse para estes usos. O seu ámbito sinalase nos planos de Ordenación.

2. Usos.

A. Usos e construcións permitidos: o uso normal deste solo é o forestal. Só se poderán realizar construcións con licenzia directa municipal, de acordo co establecido polo artigo 242 da Lei do solo, nos casos seguintes:

- Secadoiros de madeira abertos ou con alpendres sustentados por columnas.
- Aserradoiros para a primeira transformación da madeira, con superficie de instalación inferior a 2.000 m².
- Silos.
- Casetas para gardar utensilios, de superficie máxima 50 m².
- Torres de vixilancia e depósitos de auga contra incendios e instalacións para casetas forestais.
- Cortes e/ou cercados para aloxamento e/ou refuxio de gando, cunha superficie máxima de 100 m².

B. Usos e construcións autorizables: Os que con anterioridade á solicitude da licenzia municipal obteñan autorización da Comisión Provincial de Urbanismo, segundo o trámite do artigo 42 da Lei de adaptación do solo a Galicia e que poden ser para:

- a) Explotacións forestais, intensivas o industrializadas.
- b) Vivendas vinculadas a explotacións forestais, cun máximo de 1 vivenda por explotación e unha superficie máxima total de 200 m².