

ción, 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 gando; preparación de conservas a base de carne e peixe; produtos alimenticios a base de residuos de matadoiro; 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 servicios de distribución de enerxía eléctrica, auga e limpeza: Estacións de xeración, transporte, transformación e distribución de enerxía eléctrica, instalacións de elevación, conducción, 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 limita-la 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 alcanza-la capacidade de 2.500 litros.

Na vía pública e en depósitos subterráneos, cun grosor sobre os mesmos de 1 metro, pode-

rá alcanza-la 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, permitiránse 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, deberán 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 servicio, 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 permitirase ata 6 KWA instalados e, polo contrario, as instalacións de afiado redúcense a 1 KWA.

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 superior a 6 CV 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 produ-

zan 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 restricións:

- 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 restricións 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 servizos 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 pa-

tios 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, leñas 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 mármore 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 exceder-las 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-las límites establecidos polas súas Normas en cuanto á ocupación de parcelas, retranqueos, alturas e edificacións 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, sobre 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 ruidos, 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 previr os sinistros, combatalos 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 rexen 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 REGULACION DO USO DE GARAXE.

APARCAMENTO E SERVICIO DO AUTOMOBIL

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 espacioslibres privados.

Categoría 3ª: Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

Categoría 4ª: Estacións de servizo.

Categoría 5ª: Talleres de mantemento, entretemo 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-los 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 espacio 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 naquelas rúas que polo seu uso, funcionalidade, etc. así o esixan.

PRAZA DE APARCAMENTO

Enténdese por praza de aparcamento neta un espacio 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.

ALTURA MINIMA

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 ocos 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 ESTACIONES 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 servizos de lavado e engraxe, deberán instalarse coas condicións destas Normas.

- 3) Non causarán molestias ós veciños e viandantes 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 servizo 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. REGULACION DAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

1. Consideraranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realizan actividades de extracción de terras, áridos e se exploten 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 cumpri-

mento 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 integrar os 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, imponse ó titular da licenza a obrigaçión 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. REGULACION 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 presen-

tes Normas, atenderan ó establecido nas mesmas para a actividade industrial ou comercial que desenvolvan.

4.2. ORDENANZAS REGULADORAS DA EDIFICACION

4.2.1. DEFINICIONS

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 per-

pendicularmente 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. CONDICIONS 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 ar-

tigo 9.2.12, e poderán ser edificadas unha vez concedida a oportuna licencia municipal de obras.

4. RASANTE DO TERREO

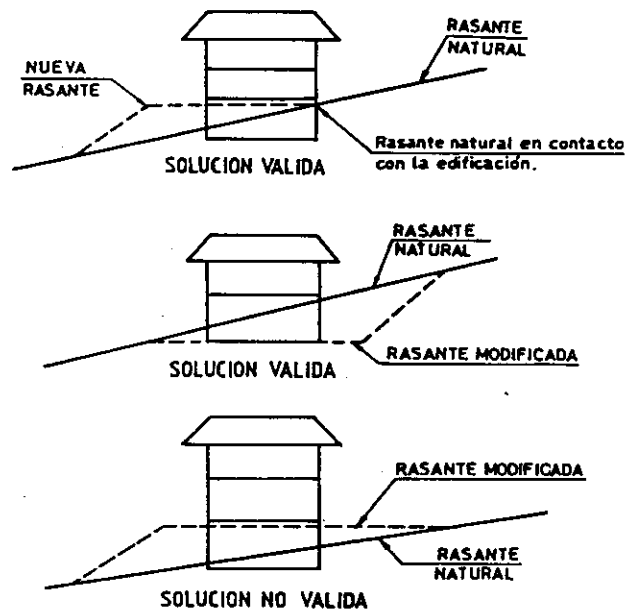
A rasante do terreo pertencente ás parcelas poderá modificarse con respecto á rasante natural, seguindo as seguintes regras:

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 diferenza máxima entre a rasante natural e a modificada será de 3 m en calquera punto do terreo.

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.



(GRAFICO 1)

5. POSICION DA EDIFICACION RESPECTO DA ALIÑACION

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

- En liña: cando a liña de edificación ou o cerrume son coincidentes coa aliñación.
- Fóra de liña: cando a liña de edificación ou o cerrume é exterior á aliñación.
- Remitada 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.

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, e é de directa utilización para o uso a que se destina. 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 planta interior de paramentos terminados.

10. SUPERFICIE EDIFICABLE

É o valor que sinala o planeamento para limitar a 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 de espazos libres.

As edificabilidades sinaladas nas ordenanzas das presentes Normas corresponden, en tódolos casos, a edificabilidade bruta, é dicir, que se computan sobre o total da parcela, incluídas as cesións obrigatorias.

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 esixir-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

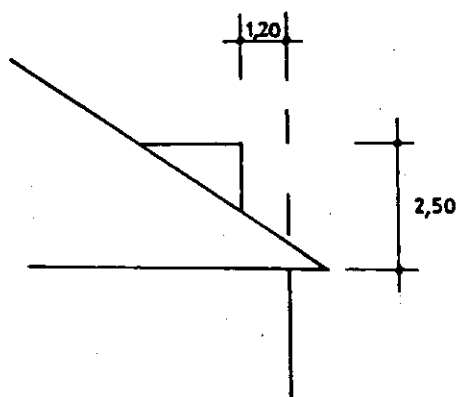
O aproveitamento baixo cuberta para uso de venda, permítese en tódalas edificacións situadas no Municipio.

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

A superficie 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 con cincuenta centímetros (2.50 m) sobre o último forxado e deberán estar retranqueadas sobre a liña de fachada un mínimo de 1.20 metros.

A longitude máxima dos casetons será de 2.50 m., debendo ter unha separación mínima de 2.50 m. entre sí.



(GRAFICO 2)

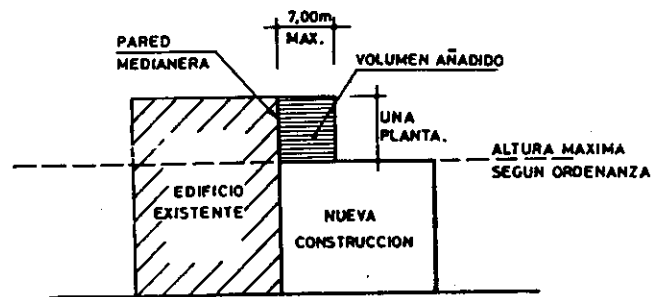
16. MEDIANEIRAS

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 media-

neira nunha das parcelas, primarase o que a nova edificación se una á existente cubrindo as paredes medianeiras, mediante un aumento do 10% 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 longitude máxima de 7 metros, dando tratamento de fachada á nova parede resultante, de acordo co esbozo adxunto.



(GRAFICO 3)

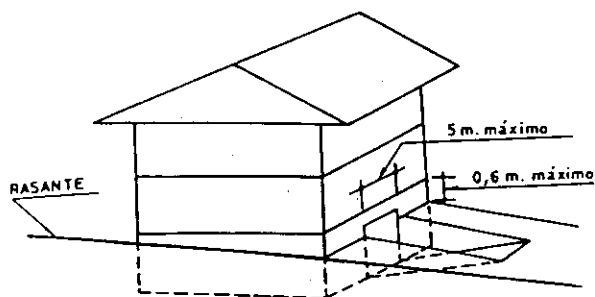
- * Para levar a cabo novas edificacións con paredes medianeiras será obrigatorio, con carácter xeral, acollerse a unha das seguintes alternativas:
 - a) Realizar proxecto conxunto co lindante ou os lindantes e solicita-la licenza simultaneamente.
 - b) Dispoñer nas paredes medianeiras materiais da mesma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



(GRAFICO 4)

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

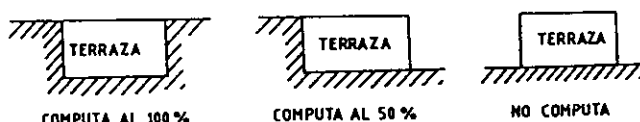
A dimensión dos voos sobre a aliñación establécese en cada ordenanza. A altura mínima dos voos sobre a rasante da vía será de 3.60 metros.

20. REGULACION DE BALCONS, TERRAZAS, CORNIXAS E BEIRADOS

- * Os salientes máximos de cornixas e beirados serán de 1 metro.
- * 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.

21. REGULACION DAS TERRAZAS

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



(GRAFICO 5)

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 escalonar a edificación adaptándola o perfil de feito que cada tramo cumpla as limitacións.

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

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

24. CONDICIONES ESTETICAS DAS FACHADAS

Dado o carácter do municipio, cunha marcada personalidade rural, preténdese manterlo aspecto estético dos núcleos, para o que se imponen os seguintes condicionantes, que serán obrigatorios en tódalas edificacións, independentemente da clasificación do solo onde se asenten:

- * As fachadas realizaranse en cachotería, silleira, madeira ou revestidos en cor branca. Prohibense expresamente as fachadas con placa cerámica.
- * A carpintería será das cores da madeira, verde, branco, amarelo, bronce ou negro.
- * As cubertas realizaranse con tella árabe ou similar.
- * Excepto nos casos singulares que se xustificuen, manterase a cuberta inclinada a dúas ou catro augas.
- * Os corpos saíntes cerrados, galerías, miradoiros e balcóns realizaranse mantendo o carácter das existentes e análogas de carácter tradicional.

- * Fóra da parcela edificada prohibense cerramentos e muros de fábrica que alteren a disposición dos camiños e outros elementos da paisaxe agraria.

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. Solo urbano de núcleo rural
2. Zonas verdes

ORDENANZA NUM. 1

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: 500 m²
 GRAO B: 700 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 terreo medida en calquera punto dos seus paramentos de cerrume.

NUM. DE PLANTAS MAXIMO

Dúas (2) plantas (B+1).

VOOS

Os voos máximos admitidos son dun (1) metro sobre a aliñación.

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

- * Hoteleiro

Categoría 2ª

ORDENANZA NUM 2.**DENOMINACION**

Zonas Verdes

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

Nos planos de Ordenación defínense os espacios libres de uso e dominio públicos, ós que haberá que engadi-los resultantes do desenvolvemento das Unidades de Execución, Plans Especiais e Plans Parciais.

CONDICIÓN DE USO

As instalacións compatibles 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 Nº 2-A**DENOMINACIÓN**

Equipamentos

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

Nos planos de Ordenación defínense os equipamentos indicando en cada caso o seu uso.

CODICIÓN DE USO

Os usos permitidos serán:

- Educativo e Docente.
- Preescolar, E.X.B., B.U.P., F.P.
- Socio-cultural.

Casas de cultura, bibliotecas, salas de reunión e polivalentes, filmotecas e similares.

- Relixioso.
- Lugares de culto e conventos.
- Administrativo.

CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN

Os equipamentos e dotacións regularanse polo tipo de ordenación da zona onde se encadren e manterán condicións de composición urbanística acordes coa mesma. Non obstante, adaptaranse ás condicións de edificación, estándares e programas correspondentes á súa lexislación específica.

Con carácter xeral establécense como parámetros máximos os seguintes:

- Altura máxima: 10 m. Excepto no uso relixioso, que non se limita.
- Ocupación da parcela: A edificación non ocupará máis do 60% da superficie da parcela.

4.2.4. UNIDADES DE EXECUCION NO SOLO URBAN.

Non se delimitan Unidades de Execución nas presentes Normas Subsidiarias.

4.2.5. NORMAS REGULADORAS DO SOLO NON URBANIZABLE.**ORDENANZA Nº 3****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 esten suxetas á licenza municipal en función das competencias delegadas pola lei 7/1995, e que poden ser:

- 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.

c) As que, con anterioridade á licenza municipal, teñan que obter autorización previa da

Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, 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 instalación de utilidade pública ou interese social, que teñan que situarse necesariamente en solo non urbanizable.

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 utilizar as 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 Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, 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 destinan 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: hoteis, 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 artigo 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 infraestruturas, apeadeiros e estacións de ferrocarril, instalacións portuarias ou aeroportuarias, estacións de peaxe.
- i) Construción para infraestruturas de servizos públicos, produción e transporte de enerxía eléctrica, telecomunicacións, estacións depuradoras de augas potables ou residuais, gasolinas, 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 Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, 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 70%
- 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 cun mínimo de 5 m ó esixe da vía.
- 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, exceptúanse:

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

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, cumpriranse 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 licenza concedida cinco (5) ou máis vivendas ou edificacións e instalacións de utilidade pública, excluída a vivenda en cuestión, 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 dous 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:

- De cercado a vías: os establecidos na lexislación sectorial aplicable, cun mínimo de 5 metros do esixe do camiño, se es superior a 1.50 do esixe do borde.
- A lindeiros: mínimo 5,00 metros, contados desde o corpo principal da edificación, sen ter en conta beirís nin salientes.

f) Pendente máxima de cuberta: 70%, con altura máxima de tellado de 4.00 metros sobre o derradeiro forxado.

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, 0.6 metros da rasante do terreo.

USO:	Parcela mínima (m ²)	Ocupación máxima (%)	Edific. máxima (m ² /m ²)	Altura máxima (m)
EQUIPAMENTOS:				
-Deportivos	Para xustific ar	40	0,40	10
-Docentes	Para xustific ar	40	0,40	8
-Sanitarios	Para xustific ar	40	0,40	8
-Asistenciais	Para xustific ar	40	0,40	8
-Socio-culturais	Para xustific ar	40	0,40	8
-Relixiosos	Para xustific ar	40	0,40	8
OUTRAS EDIFICACIONES:				
-Recreativo, hoteleiro, balnearios, etc.	5.000	20	0,20	10
-Campings.	5.000	5	0,05	4
-Industriais (1)	5.000	20	0,20	8
-Agropecuarios	2.000	20	0,20	5
-Gasolineiras (2)	2.000	5	0,05	8
-Pequenos talleres e industrias artesana.	2.000	20	0,20	5
-Outros usos	5.000	10	0,10	7
(1) A distancia a vivendas exteriores fixase en 50 m.				
(2) A distancia a vivendas exteriores fixase en 25 m. contados desde os tanques.				

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

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. Prohibese 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, sillería, madeira ou revestidos en cor branca. Prohibense expresamente as fachadas con plaqueta cerámica.

* A carpintería será de cor madeira, verde, branco ou bronce, amarelo ou negro.

* As cubertas realizaranse con tella árabe ou similar

* Excepto en casos singulares que se xustificuen, 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 cerramentos das fincas realizaranse de acordo coas ordenanzas reguladoras.

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 licencia 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.