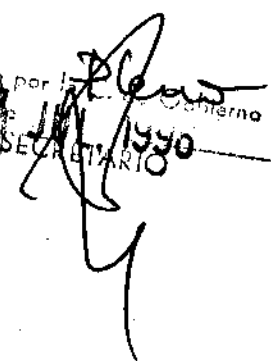


Aprobada por el Gobierno  
en sesión de 17 de Mayo de 1980  
EL SECRETARIO



**TITULO III.**

**ORDENANZAS XERAIS.**



GOBIERNO DE GALICIA  
17 de JUNIO de 1996  
EL SECRETARIO

**3.1. CONDICIONS AS QUE SE TERA QUE AXUSTA-LA EDIFICACION NAS DIVERSAS CLASES DE CHAN.**

Serán as específicas de cada Zona, contidas na respectiva Ordenanza ou Norma, completadas polas Ordenanzas Xerais, de Volume, de Uso, Tipolóxicas, Hixiénicas e de Xestión.

**3.2. DEFINICIONS.**

Aos efectos das presentes N.S.M.F. cantas veces se empreguen os termos que de seguido se indican, terán o significado que nidiamente se expresa nos apartados seguintes:

**SOLAR:** Toda parcela situada en chan urbano de Núcleo urbano axeitada para a edificación, que reúna as seguintes condicións:

- a) Ter sinaladas as alineacións e rasantes.
- b) Dispoñer de acceso rodado directo pola vía á que dea fronte.
- c) Ter pavimentada a calzada desa vía e dispoñer de encintado de aceras se esa vía ten máis de 6 m. de ancho.
- d) Dispoñer de abastecemento de auga a traveso da rede xeral municipal, contar con conexión á rede municipal de evacuación das augas residuais e dispor de suministro de enerxía eléctrica.

Tamén terá a consideración de solar a parcela comprendida en áreas consolidadas pola edificación, alomenos nas dúas terceiras partes da súa superficie, anque non conte coa totalidade das condicións exixidas nos apartados anteriores, sempre que se cumpran coas que figuran nos apartados a) e b).

**ALINEACION:**

Liña límite da parcela que separa ésta dos espacios libres públicos.

**ALINEACION ACTUAL:**

Son os lindeiros das parcelas cos espacios libres públicos existentes.

**ALINEACION OFICIAL:**

Son as sinaladas no planeamento que adquiriran carácter de oficiais á aprobación definitiva das presentes Normas ou documentos que as desenrolen. Poden definirse nos planos de Ordenación (a escala 1:1.000 ou 1:2.000), nos textos da Normativa ou en ámbolos dous casos á vez, prevalecendo sempre, en caso de contradicción, a Norma escrita sobre a gráfica.

**LIÑA DE EDIFICACION:**

É aquela liña que a futura edificación non pode sobrepasar, agás cos voadizos cando éstos se permitan. Pode ser interior ou exterior.

- Exterior: Cando se refire á fachada da edificación que dea fronte a espacios libres públicos ou aos libres privados que limiten con éstos e sexan froito dun retranqueo mínimo obrigado.
- Interior: Cando se refire á fachada oposta á anterior.

**PARCELA EDIFICABLE:**

É a que reúne os requisitos para que nela se poida edificar. Tamén se entenderá con este termo a parte do solar comprendida entre a liña de edificación exterior e a liña de edificación interior.

**RECUADO OU RETRANQUEO:**

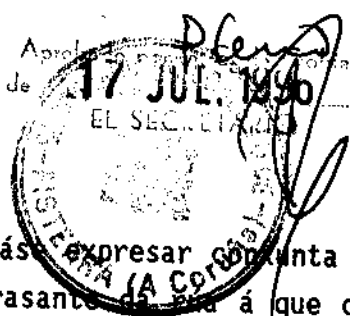
É o ancho da faixa de terreo comprendida entre a alineación oficial e a liña de edificación, cando estas non coincidan.

**RASANTE:**

É o perfil lonxitudinal dunha vía.

**RASANTES OFICIAIS:**

Son as definidas nas presentes N.S.M.F., a partires dos puntos altimétricos nelas establecidos ou as fixadas nos documentos que as desenrolen. En caso das vías existentes, coa edificación xa consolidada e de non mediar modificación, as rasantes serán as actualmente establecidas nélas.



**ALTURA DA EDIFICACION:**

É a dimensión vertical dun edificio. Poderás expresarse en metros (distancia dende a rasante da planta á que dea fronte a edificación ata a cara inferior do último forxado medida no punto medio da fachada) ou en número de plantas (que incluírá a planta baixa e a planta ou plantas de piso).

**ALTURA MAXIMA DA EDIFICACION:**

A *altura máxima sobre rasante (AMR)* virá expresada en número de plantas e/ou en metros, tendo que se respecta-las dúas. Cando os edificios vaian ser construídos en pendente establecerase a *altura máxima no punto máis desfavorable*, ou *altura máxima permitida (AMP)*, que será a que non se poderá rebasar en ningún dos puntos e arestas da edificación, tanto na fachada exterior coma nas situadas no interior da parcela.

**ALTURA DE PISOS:**

Distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

**ALTURA LIBRE DE PISOS:**

Distancia existente dende a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente.

**ALTURA DE CUBERTA:**

É a distancia vertical existente entre a cara superior do último forxado e a liña de cumieira ou ponto do cumio da edificación.

**SUPERFICIE OCUPADA:**

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda construción.

**SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA:**

É a comprendida entre os límites exteriores da construción da planta.

**SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA:**

É a resultante da suma das superficie edificadas de tódalas plantas.



**COUZADA OU MANZANA:**

Entenderase por couzada ou manzana a parcela ou bloco que contén unha agrupación de varias parcelas xuntas, unhas coas outras, cando o dito conxunto quede completamente delimitado por espazos libres públicos.

**PATEO:**

É todo espazo libre rodeado teórica ou realmente de edificación.

**PATEO DE COUZADA:**

É todo espazo definido ao interior da couzada pola liña de edificación interior en planta de piso.

**PATEO DE PARCELA:**

É o espazo libre situado dentro da parcela edificable.

**PEZA HABITABLE:**

É aquela que se adica a unha permanencia continuada das persoas. Non comprende, polo tanto, os vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roupeiros, trasteiros, depósitos, aparcamentos ou calquera outra peza de paso ou almacén.

**PLANTAS DA EDIFICACION:**

**- Planta de soto.**

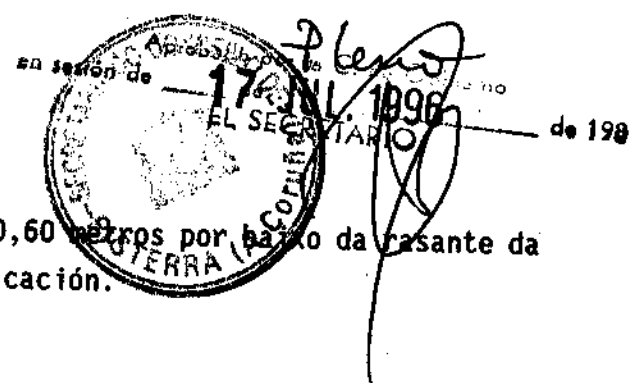
Terá esta consideración a totalidade ou parte da planta cuido teito se atope en tódolos seus puntos por baixo da cota de 0,5 metros sobre da rasante.

**- Planta de semisoto.**

Será aquela que teña parte da súa altura por baixo da rasante do terreo en contacto coa edificación e que non sobrepase, en ningún punto a diferenza entre a *Altura máxima sobre Rasante (AMR)* e a *Altura Máxima no punto máis desfavorable (AMP)* permitida para cada Ordenanza.

**- Planta Baixa.**

É a planta habitable inferior do edificio. O seu solo atoparase á



mesma cota, porriba ou coma máximo a 0,60 metros por baixo da casante da acera ou terreo en contacto coa edificación.

**- Planta baixo cuberta.**

É a parte da edificación existente entre o forxado que serve de teito á última planta de piso e a superficie de cuberta.

**PORTAL:**

É o local que se desenrola entre a porta de entrada do edificio e as escaleiras e ascensores, se os houbese.

**EDIFICIO EXENTO:**

É aquel que está aillado e separado totalmente doutras construcións por espazos libres.

**USOS PERMITIDOS:**

Son aqueles que se consideran acaídos nas zonas que se sinalan nas presentes Ordenanzas.

**USOS PROIBIDOS:**

Son os que non se consínten, por non seren acaídos, nas zonas que se sinalan nas presentes Ordenanzas.

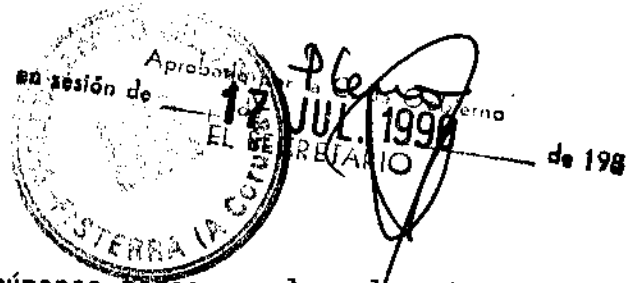
**EDIFICIO EXCLUSIVO:**

É o que compre coa condición de que en tódolos seus locais se desenrolen actividades comprendidas no mesmo uso.

**EDIFICABILIDADE:**

É a medida da edificación permitida nunha determinada área do solo. Pódese establecer de xeito absoluto (totalide dos m<sup>2</sup> ou dos m<sup>3</sup> edificados ou edificables) ou de xeito relativo (m<sup>2</sup> ou m, por cada metro cadrado de superficie da zona ou área de que se trate).

Nas parcelas ou solares a edificabilidade pode vir fixada explicitamente dalgunha das maneiras citadas ou implícitamente, debéndose obter a edificabilidade neste caso, a partires do cómputo de condicións de volume que afectan á dita parcela ou solar.



**PREEXISTENCIAS:**

Baixo deste común denominador agrúpanse todos aqueles elementos ou grupos de elementos do medio físico, tanto naturais como artificios do home, tanto orgánicos como inorgánicos, que son determinantes para a configuración formal, funcional e estrutural do territorio. Veñen ser, no seu conxunto, o que se deu en chamar paisaxe histórica, constituíndo o legado histórico-cultural máis vivo e concreto do que se dispón sobre do pasado e pedra angular de todo o porvir.

**PECHES OU CERCADOS DE PARCELA.**

Elementos constructivos que serven pra delimitar e pecha-las propiedades.

**MODELOS PERMITIDOS EN USO RESIDENCIAL:**

**a) MULTIFAMILIAR (VIVENDA COLECTIVA) ANTRE MEDIANEIRAS.**

Edificio destinado ao uso residencial para varios núcleos familiares, construído de xeito que un ou dous dos seus paramentos son colindantes con outra edificación.

**b) MULTIFAMILIAR AILLADO.**

Edificio adicado ao uso residencial para varios núcleos familiares, construído estruturalmente de xeito independente e sen elementos colindantes con ningunha outra edificación.

**c) UNIFAMILIAR AILLADO.**

Edificio adicado ao uso residencial para un soio núcleo familiar, construído estrutural e funcionalmente de xeito independente e sen elementos colindantes con ningún outro edificio.

**d) UNIFAMILIAR ADOSADO.**

Edificio adicado ao uso residencial para un soio núcleo familiar, construído xunto a outro(s) de semellantes características co(s) que pode ter elementos comúns ou colindantes.



Aprobado por el Secretario de Gobierno el día 17 de Julio de 1996

**3.3. NORMAS DA EDIFICACION.**

**3.3.1. Condicións xerais de volume e hixiénica**

**1º) ALCANCE E CONTIDO DA SECCION.**

Estas condicións establecen os parámetros a que se deben suxeta-las dimensións de calquera edificación así coma a maneira de medir e aplicar estas limitacións e as condicións de salubridade e hixiénicas. Estas condicións xerais estarán supeditadas, sempre ás particularidades que en cada caso concreto dispoñan as Ordenanzas e Normas específicas.

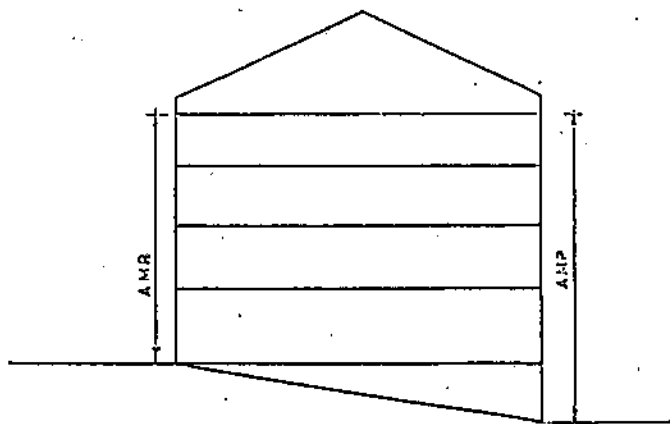
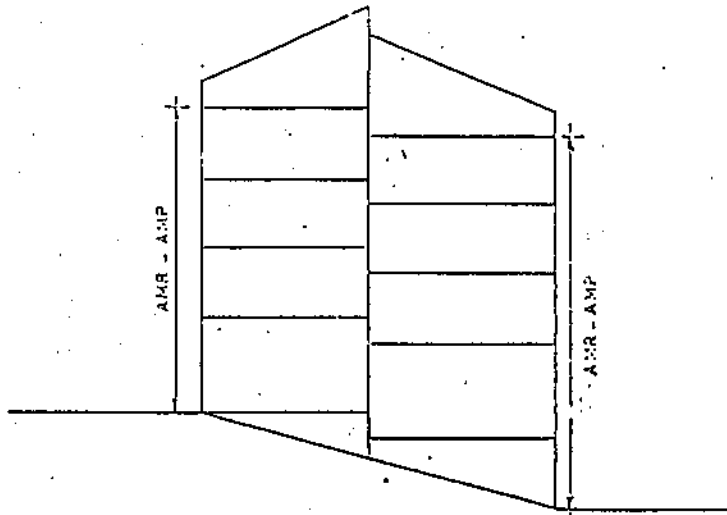
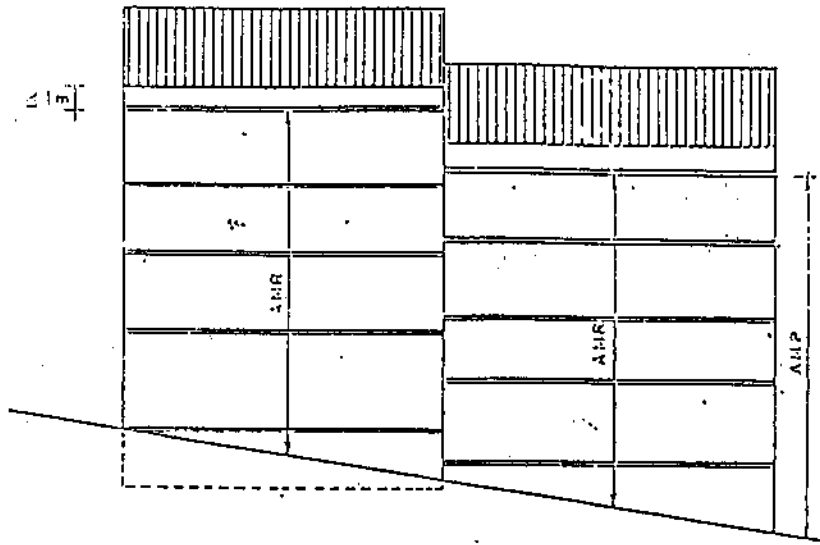
**2º) MEDICION DE ALTURAS.**

Agás indicación distinta en calquera das Ordenanzas ou Normas Específicas, as alturas máximas (AMR) en relación co número de plantas fíxase do seguinte xeito:

- PB..... 4 metros.
- PB + planta de piso..... 7 metros.
- PB + 2 plantas de piso..... 9,80 mts.
- PB + 3 plantas de piso..... 12,60 mts.

Para os casos nos que se constrúa sobre terreos en pendente, a lonxitude das fachadas ou o fondo da edificación terase que dividir nas partes necesarias, escalonando comenentemente a altura, de xeito que en ningún punto se sobrepase a Altura Máxima Permitida (AMP). Todo elo dacordo cos seguintes gráficos:







JUL. 1996  
EL SECRETARIO

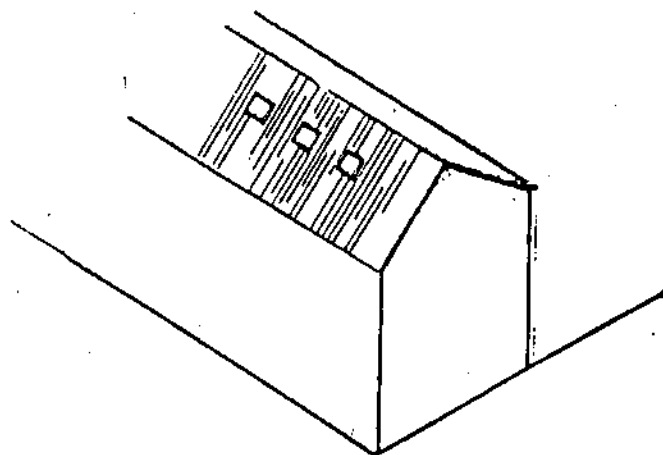
**3ª) CONSTRUCCION POR ENRIBA DA ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.**

Se non se proíbe expresamente nas Ordenanzas ou Normas específicas permítese a utilización como peza habitable do espacio baixo cuberta nos supostos tipolóxicos que logo se explicitan. Para facer máis doada esa utilización autorízase a elevación dos paramentos exteriores verticais ata 1 metro, como máximo, por enriba da cara superior do último forxado.

Somente se permitirán as construcións habitables baixo cuberta se teñen coma elementos de iluminación e aireación:

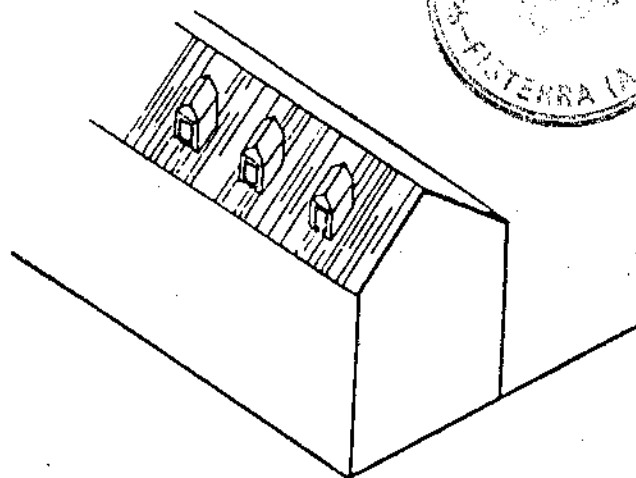
- Algúns dos seguintes tipos:

a) Ventanais practicabeis cenitais, isto é, sobre a propia cuberta, de xeito semellante aos do gráfico seguinte:



Non se prexuzga a altura e posición dos ocos nos faldóns pero terán que seguir un ritmo parello e/ou concorde ao dos ocos dos paramentos verticais.

b) Bufardas do tipo das que se recollen no gráfico seguinte:



*[Handwritten signature]*  
1996  
de 198

Neste caso, os ocos de ventilación non poderán sobrepasar 1 metro de altura e 1 de anchura, debendo separarse entre eles unha distancia, alomenos dobre da anchura do casetón no que se dispoñan, no suposto de que se dispoñan varios no mesmo faldón. En ningún caso se permitirán bufardas en casetóns corridos.

Nas plantas baixo cuberta entenderase coma superficie útil toda aquela na que se poida obter unha altura libre  $\geq 1,5$  m.

#### 4ª) Cubertas.

As edificacións deberán cubrirse forzosamente con tellado a dúas, tres ou catro augas, que se xuntarán, forzosamente no cumio ou na cumieira - agás cando fose obrigado un escalonamento da edificación no senso perpendicular ao cumio- proibíndose expresamente a creba de pendentes nos faldóns ou as superficies planas en toda ou parte da cuberta.

A altura máxima da cuberta, agás que se determine outra nas Ordenanzas e Normas específicas, fíxase en 4,5 m.

A cuberta deberá inscribirse dentro das pendentes fixadas que serán: máximo de  $45^\circ$  (ou 100%) e mínima de  $22,50^\circ$  (50%).

Por enriba da cuberta permitirase somente a construción de chimeneas, lucernarios e elementos decorativos ou de remate.

aprobado por  
17 JUL. 1996  
EL SECRETARIO  
de 198

**5º) SOTOS.**

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar coma almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ao servicio dos veciños das plantas superiores. Poden, asimismo, ter usos comerciais segundo determinen as presentes Normas. A altura libre, en calquera caso non poderá baixar dos 2,30 metros. A planta de soto non computará a efectos de edificabilidade.

**6º) EXPECIFICADE DOS SOTOS ADICADOS A APARCAMENTO.**

Cando o estandar de prazas de aparcamento (ver apartado 27 deste mesmo artigo), non se poida desenvolver no espacio da pranta ocupada pola edificación, poderase amplia-lo soto. Se a ampliación se fai no espacio libre privado non se fixan límites. Se resulta imposible ampliar cara o espacio privado, permitirase a ocupación do Subsolo do espacio público ata un máximo de 6 metros de ancho ao longo da fachada do edificio en contacto coa alineación oficial. Será preceptiva a solicitude de autorización ao Concello, que se concederá sempre que se xustifique a imposibilidade de resolver nun só soto o estandar de prazas fixado pola ordenanza respectiva e se garanta a construción do mesmo con plenas garantías para o desenvolvemento dos usos previstos no solo público.

**7º) PLANTA BAIXA.**

A altura libre desta planta non será superior a 4 metros nen inferior a 2,70 m. (agás nos edificios que figuren no Catálogo de Protección).

Poderá destinarse aos usos que se establezan na presente normativa. O uso de vivenda estará condicionado a que o solo desta planta, na parte que se adique a este uso, estea situado, como mínimo, por enriba dos 0,50 metros da rasante da rúa á que dea fronte.

**8º) SAINTES E VOOS.**

Non se permitirá sobresaír da liña de edificación exterior máis que, no seu caso, cos vóos que se fixen no presente documento.

**9º) CORPOS VOADOS ABERTOS E PECHADOS.**

a) Os vóos abertos (balcóns) permítense sen máis cortapisas que as tipolóxicas.



17 JUL. 1990  
SECRETARIO de 190

b) Os vóos pechados terán que ser forzosamente tipo galería ou miradoiro; e, a tal fin, deberán ter unha superficie acristalada igual ou maior ao 70% da superficie da fachada así voada. Estes voos non se permitirán sobre espazos privados, agás que o autoricen as Ordenanzas ou Normas Específicas.

c) Agás autorización expresa en Ordenanzas e Normas específicas, tampouco se han permitir vóos nas rúas con ancho inferior a 5 m. Nas que superen esta anchura permitiranse vóos que non superen o 10 % do ancho da rúa ata un máximo de 1 m.

d) A altura mínima dos corpos voados sobre da rasante da acera será de 3,5 m. proibíndose que sobresaian do plano de proxección da dita acera, invadindo a rúa.

#### 10ª) ENTRANTES.

Permitense a formación dos seguintes tipos de entrantes:

a) En Planta Baixa:

- Pórticos e soportais paralelos á liña de fachada. neste caso non se permitirá voar con corpos pechados na fachada da edificación, agás que se trate de miradoiros ou galerías na última planta de piso. Os soportais terán que ter unha anchura mínima de 3 metros.
- Pasadizos perpendiculares á fachada principal.

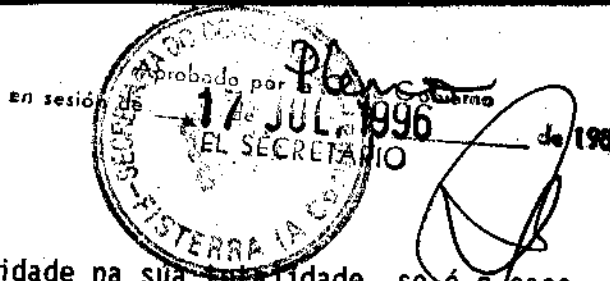
b) En Plantas superiores:

Permitense terrazas cubertas.

#### 11ª) PATIOS DE PARCELA.

Os patios de parcela dimensionaranse en función das alturas máximas permitidas na zona de que se trate e das dependencias que abran ocos ás mesmas, cumprindo a tal fin o disposto no Decreto 311/92, de 12 de novembro, da Xunta de Galicia, sobre Habitabilidade de Vivendas.

Nos patios de parcela poderase edificar no nivel de planta baixa, cando se trate de couzadas totalmente pechadas; e sempre que nesa planta non vaia haber vivenda. O fondo da prolongación da planta baixa construíble na parcela non poderá exceder dos 3/4 da medida do fondo da edificación. A cuberta da planta de páteo deberá ser traslúcida alomenos, en 1/2 da súa superficie, sendo preceptiva a realización nela dos necesarios ocos de ventilación. O volume así edificado será contabilizado



para os cálculos de edificabilidade na súa totalidade, se é o caso.

Os paramentos dos páteos aos que poidan abrir ocos os dormitorios e locais de traballo e oficinas deberán ser tratados coma fachadas exteriores.

**12º) PATEOS MANCOMUNADOS.**

1. Os páteos de parcela poderán mancomunarse. Para poder consideralas súas dimensións totais a efectos de clasificación e, polo tanto, de apertura de ocos ao mesmo, será necesario que exista acordo de mancomunidade coa inscrición do dereito de servidume dos respectivos solares no Rexistro da Propiedade, funcionando a partires dese momento coma calquera páteo de parcela.
2. A mancomunidade de páteos soio se poderá cancelar coa autorización do Concello cando non existan xa os edificios cuos páteos requerían o dito acordo de mancomunidade para cumprilas dimensións mínimas.
3. Poderanse erguer muros de separación ao interior do páteo mancomunado dunha altura máxima de 3 metros a partires da rasante do páteo que está situado máis abaixo.

**13º) ACCESOS A PATEOS.**

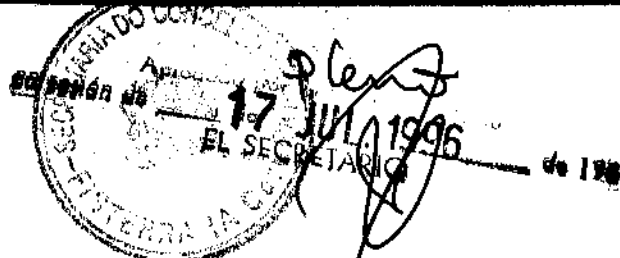
Tódolos páteos deberán ter accesos.

**14º) PATEOS EN COUZADAS CALLADAS.**

Naquelas couzadas onde non se defina no plano o páteo de couzada, os páteos que resulten, cumprirán en canto á dimensión, as condicións de páteo de parcela en función da altura das edificacións máis outas que os limitan.

**15º) SERVIDUMES DE PASO.**

1. Os propietarios de solares ou parcelas nos que existan servidumes de paso ou outras calesquera, deberán respetalas cando edifiquen, agás que establezan un acordo de supresión das mesmas con tódolos propietarios e usuarios afectados e a sometan á información favorable do Concello.



2. Se a servidume é de paso cara instalacións ou edificacións interiores existentes, deberá dispor dun ancho mínimo de 3 metros en toda a súa lonxitude, agás que nos planos das presentes N.S.M.F. se teña grafiado un ancho maior. No caso de que actualmente resultase inferior, virán obrigados a retranquea-la edificación 1/2 do ancho que falta para chegar ao mínimo, no caso de que a servidume se atope no lindeiro de dúas parcelas ou solares de distinta propiedade, e a totalidade do ancho se a servidume se atopa situada dentro da propia parcela ou solar.
3. Se a servidume é de paso e a fachada medianeira colindante non ten ocos de pezas vivideiras ou cocifias, e ademais se atopa dentro da propiedade que se constrúe, aínda que sexa no lindeiro da mesma, poderase edificar sobre da dita servidume, deixando unha altura libre mínima de 4 metros, e respetando os ocos de ventilación que poidesen existir na parcela colindante por medio de pozos de ventilación.

**16ª) CHIMINEAS DE VENTILACION.**

Deberán aterse á normativa vixente na materia.

**17ª) CONDICIONS DOS LOCAIS.**

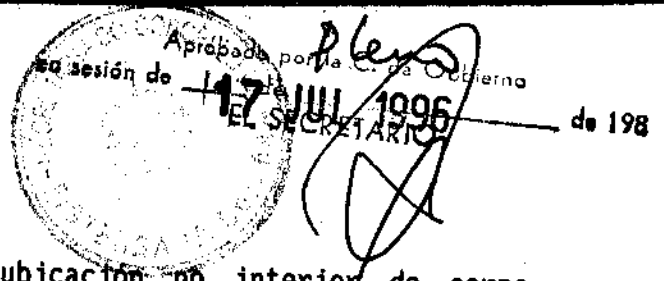
Toda peza habitable terá luz e ventilación directas por medio de ocos de superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local, permitindo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, sempre que o fondo total, contado a partires do oco, non exceda de 10 metros.

**18ª) PORTAIS.**

O portal terá un ancho mínimo de dous metros dende o oco de entrada ata a escaleira principal ou o ascensor, se o houbese. O oco de entrada non terá menos de 1,30 metros de luz.

**19ª) ESCALEIRAS.**

Agás as excepcións que se detallan en cada uso, as escaleiras con utilización polo público non poderán ter un ancho inferior a 1 metro,



sendo obrigada, nese caso, a súa ubicación no interior do corpo edificado.

Permítese a luz e ventilación cenital á caixa de escaleiras por medio de lucernarios.

**20ª) CERRAMENTOS.**

1. Tódolos solares deberán estar pechados dacordo coas condicións que para cerramentos se sinalan nas ordenanzas respectivas. De non existir regulación específica exixirase un peche permanente de, como mínimo, 2 metros de altura, executado con materiais e espesores acaídos coma para asegura-la súa solidez e conservación en bo estado.
2. Deberá situarse na alineación oficial. Cando se abran novas vías, os propietarios dos solares que dean fronte ás mesmas terán a obriga de efectualo no prazo que sinale o concello, contado a partires da finalización da pavimentación da rúa e encintado de aceras.
3. Cando se produza o derrubo de calquera edificación, sen que se prevexa unha construción inmediata, será obrigatorio o peche do solar situándoo na alineación oficial. Efectuarase no prazo que fixe o Concello, contado a partires da data de concesión da licencia de derrubo.

**21ª) PROTECCIONS.**

Os balcóns, ventás, escaleiras e terrazas estarán dotadas de barandiñas ou proteccións acaídas.

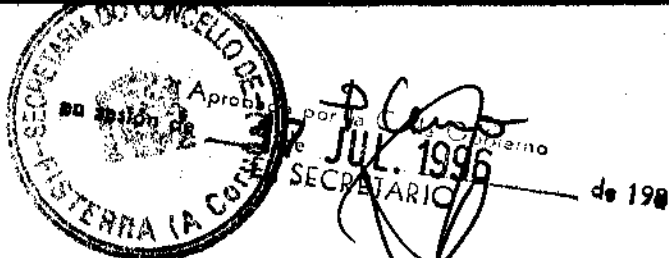
**22ª) AISLAMENTOS.**

En todo edificio, instalación ou actividade de calquera clase, asegurarse o aillamento térmico, acústico, contra o lume e contra a humidade, dacordo coa normativa vixente no intre da construción.

**23ª) ENERXIA ELECTRICA.**

Todo edificio deberá estar dotado da necesaria instalación de enerxía eléctrica, que deberá cumpli-la regulamentación vixente na materia. No caso de existiren centros de transformación néles, non se poderán





establecer por baixo do 2º soto e deberán reuni-las debidas condicións de insonorización, térmicas, de vibración e seguridade, non podendo ocupa-la vía pública con ningunha instalación auxiliar.

**24º) APARATOS ELEVADORES.**

As instalacións de ascensores, montacargas e escaleiras mecánicas, axustaranse ás disposicións vixentes sobre desta materia. Será obrigatoria a instalación de ascensores en todo edificio que teña algunha planta vivideira situada a un desnivel igoal ou superior a 10,75 m. polo interior do edificio, medido dende a rasante da rúa no eixo do portal; a razón de 1 elevador por cada 20 vivendas. Os desembarcos nunca se poderán facer en vestíbulos pechados, coas únicas comunicacións ás portas dos pisos, debendo ter comunicación con algunha escaleira, ben directa ben a traveso dalgún corredor.

**25º) CALEFACCION, AIRE ACONDICIONADO, AUGA QUENTE, GAS, TELEFONO, ANTENAS DE COMUNICACION, ETC.**

Deberán cumprir coa lexislación vixente e en ningún caso supoñer perigo ou molestias para os veciños.

**26º) SINALIZACION DE FINCAS.**

Toda edificación deberá estar comenentemente sinalizada co número que lle corresponde da vía na que estea situada, perfectamente visible dende a rúa.

**27º) APARCAMENTOS OBRIGATORIOS.**

1. Agás que a regulamentación específica desbote a obriga, será preceptivo o establecemento na edificación de, coma mínimo, o número de plazas de aparcamento consignado nas Ordenanzas de uso.
2. Entenderase por plaza de aparcamento bruta unha superficie de 20 metros cadrados, incluíndo viais de acceso e servizos.
3. Entenderase por plaza de aparcamento neta un espazo mínimo de 2,20 x 4,50 metros, con acceso libre suficiente. Admitirase que as plazas de aparcamento ocupen espazos descubertos dentro da parcela.



Plano de 1996  
10 de maio de 1998  
SECRETARIO

**28ª) SERVIDUMES URBANAS.**

O Concello poderá instalar, suprimir ou modificar, ao seu cargo, soportes, sinais e calquera outro elemento de servizo da vila en fincas, e os propietarios virán obrigados a consentilo.

**29ª) SUPRESION DE BARREIRAS ARQUITECTONICAS.**

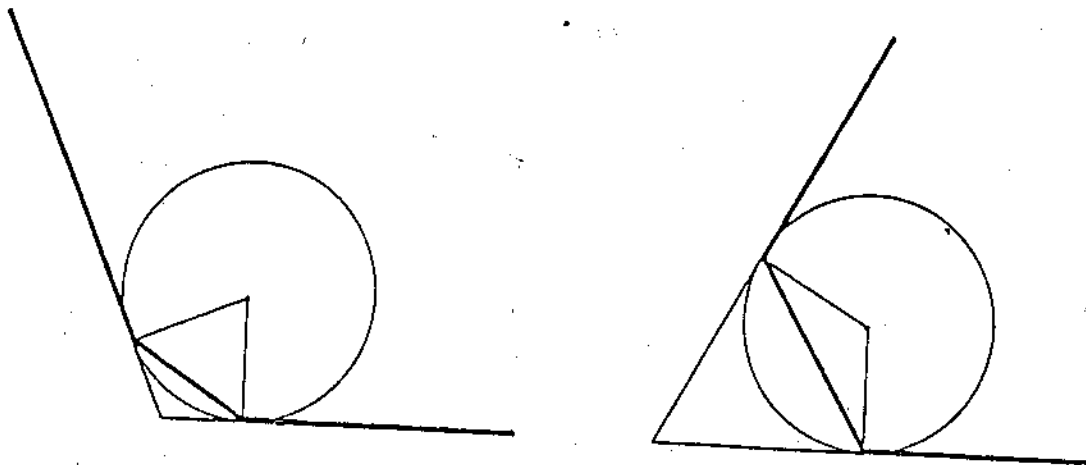
A edificación terá que cumprir co disposto sobre deste particular na lexislación vixente.

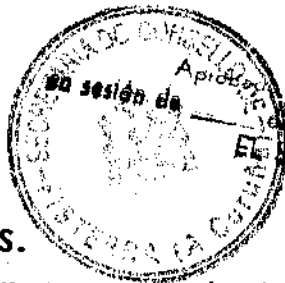
**30ª) CONDICIONS DAS INSTALACIONS.**

Toda caste de instalacións que se realicen para servizo do edificio, faranse de xeito que se garantan, tanto para o vecindario coma para os viandantes, a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, ruidos, etc.

**31ª) CHAFLANS.**

Nos solares ou parcelas en esquina, a liña de edificación exterior deixará libre o espazo suplementario definido en cada esquina polas alineacións do viario e a corda que as une nos puntos de tanxencia dunha circunferencia de 3,5 m. de radio. Todo elo conforme ao expresado no seguinte gráfico:

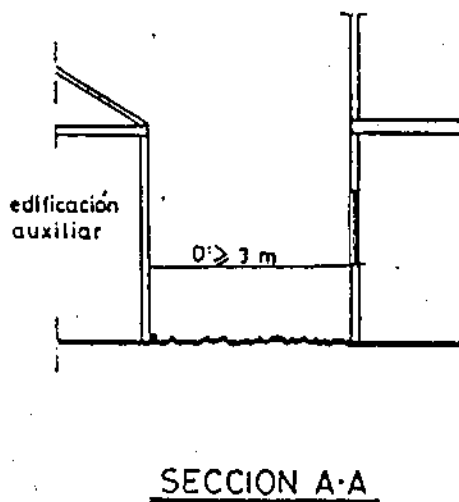
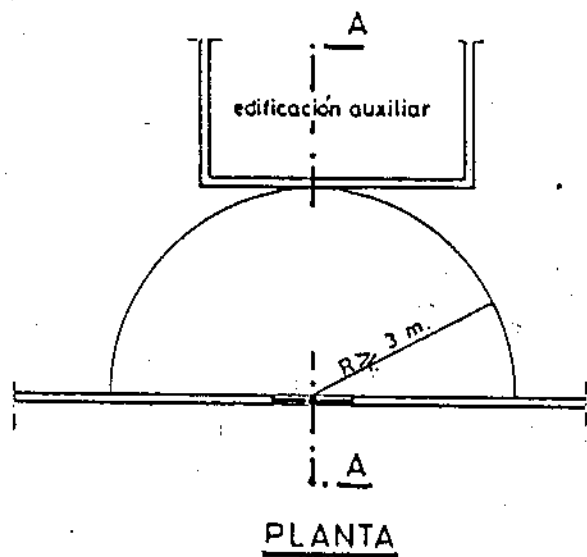




17 JUL 1996  
SECRETARIO de 198

**32ª) EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS.**

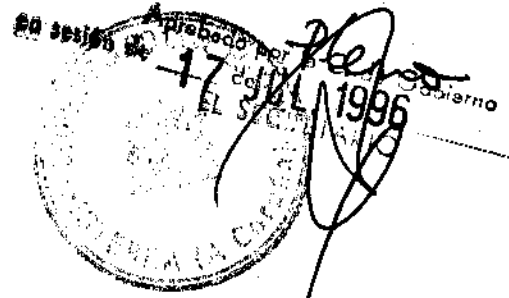
- a) As edificacións de carácter agropecuario tais coma hórreos, cortes, cortellos, alpendres, adegas, garaxes, etc. poderán realizarse exentas no interior da parcela ou adosadas á edificación principal e/ou a linderos de parcela, sempre e cando se autoricen na correspondente Ordenanza ou Norma.
- b) As Ordenanzas e Normas de cada zona, se é o caso, establecerán a máxima porcentaxe de ocupación da parcela non ocupada pola edificación principal que pode acobillar edificacións complementarias, a superficie máxima construíble, a altura máxima a respetar e a altura máxima de cuberta en calquera dos seus puntos.
- c) Toda edificación complementaria de nova construción deberá situarse a unha distancia mínima verbo dos ocos das pezas vivideiras aos que dea fronte. Esa distancia medirase en planta dende o eixo do oco cunha circunferencia de radio igual a 3 metros. Todo elo, tal e coma ven reflexado no seguinte gráfico:



- d) Sobre das cubertas das edificacións complementarias que se adosen á edificación principal aconséllase -sempre que sexa factible- que continúen a mesma pendente de inclinación desta última, tipoloxía totalmente extendida por toda a zona para este tipo de construcións.

Aprobado por el Pleno del Gobierno  
en sesión de 17 JUL. 1996 de 198





### 3.3.2. CONDICIONS XERAIS DE USO.

#### a) Obxeto.

A clasificación de actividades e usos do chan é a base para establecer as condicións e nivel de exixencias que regularán as diferentes utilizacións dos terreos e edificacións segundo a actividade que néles se produza.

#### b) Definición.

Son as condicións que regulan as diferentes utilizacións dos terreos e edificacións segundo a actividade que se produza sobre deles.

#### c) Disposicións de aplicación xeral.

- 1ª) Cando nun terreo ou edificación veñan coincidir varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por seren compatibles entre si, cada un dos mesmos debera cumprir as condicións que lle corresponda pola aplicación destas Normas.
- 2ª) As Normas que se fixan nos apartados seguintes son de aplicación tanto para as obras de nova planta coma para as de ampliación, reforma e rehabilitación.
- 3ª) A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas enténdese sen perxuicio de cantas outras dimanen de Organismos da Administración que sexan competentes e lles fosen de aplicación.
- 4ª) Os usos divídense en permitidos e prohibidos, en base ao seu acaemento a cada tipo de solo, aos fins da ordenación e á compatibilidade dos propios usos entre si.
- 5ª) Consideraranse prohibidos tódolos usos non comprendidos na calificación de permitidos.

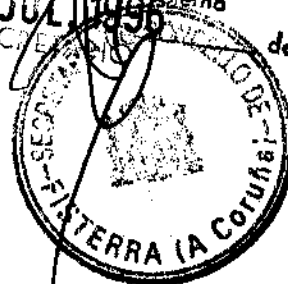
#### d) Clasificación dos usos do solo e da edificación.

En razón da súa función nas N.S.M.F. distínguense os seguintes usos:

1. De vivenda.
2. Industrial.

3. Comercial.
4. Administrativo e de oficinas.
5. Hoteleiro.
6. Garaxe-aparcamento.
7. Sanitario-asistencial.
8. Educativo.
9. Sociocultural e recreativo.
10. Deportivo.
11. Relixioso.
12. Espectáculos.
13. Agropecuario, forestal e extractivo.
14. Portuario.

Aprobado por la  
su sesión de 17 de Julio de 1988  
EL SECRE



### 3.3.2.1. Uso de vivienda.

#### 1. Definición.

Defínese coma vivienda todo edificio ou parte de edificio destinado a residencia familiar.

#### 2. Clasificación.

Distingúense dúas categorías:

**Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar.** É a situada en parcela independente, en edificio aillado ou agrupado a outro con acceso exclusivo e independente dende a vía pública.

**Categoría 2ª: Vivienda plurifamiliar ou colectiva.** É a situada en edificio que comprende varias vivendas con acceso común dende a vía pública.

**Categoría 3ª: Apartamentos en Edificación Extensiva.** É a vivienda situada en edificios construídos na Zona de Ordenanza Extensiva, de tamaño menor e, xeneralmente, de residencia temporal que comparte accesos e servicios con outras vivendas semellantes.

#### 3. Condicións.

Todo edificio adicado a vivienda terá que reunir, como mínimo, as



condicións fixadas no Decreto 311/92 denantes citado sobre Habitabilidade das vivendas.

### 3.3.2.2. Uso industrial.

#### 1. Definición.

- a) Aos efectos destas ordenanzas, defínese como uso industrial o correspondente aos establecementos adicados ao conxunto de operacións necesarias para a obtención e transformación de primeiras materias, así coma a súa preparación para posteriores transformacións, mesmo o envasado, transporte e distribución.
- b) Inclúense tamén neste uso os almacéns, tanto anexos coma independentes, das instalacións industriais definidas no punto anterior, comprendendo coma tais os espazos destinados á garda, conservación e distribución de produtos naturais, materias primas ou artigos manufacturados, con exclusivo suministro a maioristas, instaladores, fabricantes e distribuidores e, en xeral, os almacéns sen servicio de venda directa ao público.
- c) Tamén se inclúen os obradoiros de reparación mecánica e chapistería do automóvil (non así os de mantemento, entretenimento e limpeza).

#### 2. Clasificación.

Aos efectos da regulación do uso industrial, clasificaránse as industrias e actividades asimiladas atendendo:

- a) As molestias, efectos nocivos sobre da saúde e danos ou alteracións que poidan ocasionar no medio ambiente.
- b) Polo entorno no que estean situados.

No primeiro caso clasifícanse en catro categorías. No segundo establécense seis situacións:

##### A) CATEGORIAS:

- 1ª Categoría: actividade compatible coa vivenda no mesmo continente edificatorio.
- 2ª Categoría: Actividade compatible coa vivenda en zonas residenciais, pero non no mesmo edificio.
- 3ª Categoría: Actividade admitida en zonas mixtas onde xa existen implantacións industriais.



17 de Julio de 1996  
SECRETARÍA

4ª Categoría: Actividade non admitida á beira da vivenda, pero si lindante con outros usos industriais.

Estas categorías establecéronse conforme aos seguintes criterios:

- A primeira categoría constituirana aquelas actividades non molestas para a vivenda que se caracterizan por formaren obradoiros ou laboratorios de carácter individual ou familiar, utilizando máquinas ou trebellos movidos á man ou por motores de pequena potencia, que non trasmitan molestias ao exterior e que non produzan ruidos nin emanacións ou perigos especiais. Compréndense tamén nesta categoría os almacéns con superficie máxima de 75 m<sup>2</sup>. Non se admite a súa instalación en situación "A", sempre que se trate de edificios de vivenda colectiva.
- A segunda categoría constitúena as actividades compatibles coa vivenda e que comprenden os obradoiros ou pequenas industrias que polas súas características non molesten por desprendimento de gases, polvo, obras, ou dean lugar a ruidos e vibracións que poidan ser causa de molestias para o vecindario (comprende tamén os almacéns ata 200 m<sup>2</sup>).
- As actividades correspondentes á terceira categoría comprenden aquelas que con ou sen adopción de medidas correctoras, son toleradas en zonas mixtas onde xa existen implantacións de uso industrial. Estarán comprendida-las pequenas industrias que produzan algunhas molestias tolerables, pero que se poden permitir segundo a súa situación verbo da vivenda, sempre que polas súas características non produzan desprendementos de gases, polvo, cheiros noxentos, ruidos excesivos, vibracións ou acumulación de trafego. Comprenden tamén os almacéns coas mesmas limitacións cás fixadas para a industria. Inclúense nesta categoría os obradoiros de chapistería e pintura de automoveis e tamén os de reparación de vehículos de máis de 75 m<sup>2</sup>.
- As actividades de coarta categoría son as incómodas, non admitidas á beira dos edificios de vivenda pero si á beira doutros usos e industrias. Comprende a industria lixeira, e a mediana que normalmente requiren localización en zonas alonxadas - especializadas ou non- pero que en circunstancias especiais e dentro duns límites de superficie, potencia, etc., poden admitirse



próximas a zonas residenciales.

- Para a calificación das actividades en *molestas, insalubres, nocivas ou peligrosas*, estarase ao disposto no Decreto 2414/1961 de 30 de novembro, con respecto, en todo caso, ás presentes Normas. Estaráse asimismo ao que se sinala na Lei 38/1972 de 22 de decembro, de "Protección del Medio Ambiente Atmosférico" e ao Decreto 833/1975 de Desenrolo da lei 38/1972 sobre protección do Medio Ambiente Atmosférico.
- As instalacións auxiliares das industrias eiquí consideradas, tais coma depósitos de combustibles, depuradoras, etc., ao servicio da propia actividade industrial, virán reguladas pola súa regulamentación específica, tanto estatal como autonómica.

#### B) Situacións.

##### Situación "A".

- a) En Planta de piso de edificio de viviendas.
- b) En Planta baixa con acceso a traveso de espacios comúns.

##### Situación "B".

- a) En planta baixa de edificio de vivienda con acceso directo e independente dende a vía pública.
- b) Anexo á vivienda unifamiliar.

##### Situación "C".

En naves ou edificios independentes en patios de couzada ou en parcelas interiores.

##### Situación "D".

En edificios industriais entre medianeiras de edificios residenciales e con fachada á rúa.

##### Situación "E".

Lindante a edificios residenciales pero ubicada en edificios totalmente independentes sen contacto coas edificacións residenciales.



*P. Lago*  
 de 198

**Situación "F".**

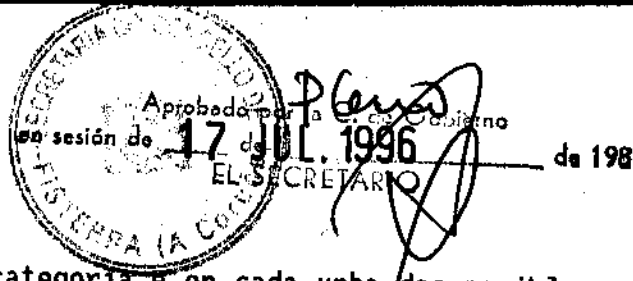
En edificios situados en áreas alonxadas dos núcleos residenciais (máis de 300 metros de calquera núcleo de poboación).

**CADRO DE COMPATIBILIDADES**

CATEGORIAS	SITUACIONES RELATIVAS						
	A	B	C	D	E	F	
1ª	75	100					Sup. Máx. (m <sup>2</sup> )
	5	10					Pot. Máx. (KW)
	0,067	0,10					Densidade de Potencia (KW/m <sup>2</sup> )
	25	25					Ruído (decibelios)
2ª		100	200				S.H.
		25	60				P.H.
		0,25	0,3				D.P.H.
		25	40				R.
3ª		120	200	500			S.H.
		30	60	120			P.H.
		0,25	0,30	0,24			D.P.H.
		25	40	50			R.
4ª					1200	S/E <sup>(*)</sup>	S.H.
					900	S/E	P.H.
					0,75	S/E	D.P.H.
					50	S/E	R.

**3. Condicións.**

- Os usos industriais agás os correspondentes ás situacións 1ª A, 1ª B e 2ª B deberán posuír acceso independente de calquera outro residencial excepto no caso da vivenda do vixiante.
- O edificio deberá dispoñer dunha zona da carga e descarga de mercadorías ao interior da súa parcela e con acceso suficiente dende a vía pública, que permita a entrada e saída dos vehículos sen manobrar.
- Aparcamento. Por cada 100 m<sup>2</sup> construídos para este uso dispórase no interior da parcela dun mínimo de 1 plaza de aparcamento.



- Os límites máximos para cada categoría e en cada unha das posibles situacións consígnanse no cadro anterior que reflexa os límites de superficie, potencia, densidade de potencia e nivel de ruidos.
- Para a posta en marcha de calquera uso industrial precisarase dunha certificación do técnico responsable da obra e/ou instalación acreditativa de que a mesma se realizou completamente axustada ao proxecto autorizado.
- As industrias que estivesen legalmente instaladas no intre de entrar en vigor as N.S.M.F. e que se contradigan co por elas establecido, poderán aumenta-la superficie adicada, destinada á industria no mesmo solar que ocupan, ata un 50 % da que tiñan anteriormente, sempre que cumpran as condicións eiquí fixadas, anque xa se tivesen rebasado-los límites de superficie establecidos. En ningún caso se admitirá tal ampliación, sobre terreos adquiridos posteriormente ao inicio da exposición pública destas Normas, nen siquera para a súa utilización como páteos ou almacéns de materiais.
- A medición de decibelios efectuarase na parte exterior da medianeira da industria ou no domicilio do veciño máis afectado polas molestias daquela. As limitacións ou normas que eiquí se fixan para a industria, non rexen para as instalacións de acondicionamento doméstico, as cales poderán dispoñer dos elementos e potencia que precisen, debendo quedar instaladas coas comenentes precaucións técnicas co gallo de evitar molestias ao vecindario. Entenderanse comprendidas neste grupo: as instalacións de ascensores, montacargas, calefaccións e os seus accesorios de xenradores, instalacións de acondicionamentode aire e outros semellantes.
- Os locais industriais terán por cada posto de traballo unha superficie mínima de 5 m<sup>2</sup> e/ou un volume mínimo de 30 m<sup>3</sup>.
- A iluminación e ventilación dos locais industriais poderá ser natural ou artificial. Se fose natural os ocos terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie en planta do local; se fose artificial, será obligada e preceptiva a presentación do correspondente proxecto técnico das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello. Se as instalacións non se axustasen ao proxecto ou o seu funcionamento non fose correcto, o concello poderá acorda-lo peche total ou parcial do local.



Aprobado por Pleno  
en sesión de 17 JUL. 1990  
EL SECRETARIO

- Dotaranse de aseos independentes para homes e mulleres en cantidade non inferior a 1 retrete, 1 urinario, 1 lavabo e 1 ducha por cada 20 traballadores ou fracción.
- Os materiais empregados na construción dos locais terán que ser incombustibles e a estrutura do edificio resistente ao lume. As características dos ditos materiais serán tódalas que eviten a emisión ao exterior do edificio de ruídos a intensidades superiores ás establecidas nas Ordenanzas.
- A montaxe de motores, máquinas e instalacións en xeral, terá que facerse baixo a dirección facultativa de técnico competente, a tenor da legalidade vixente, establecendo as necesarias condicións de seguridade do persoal e cumprindo os requisitos acústica e técnicamente precisos para evitar molestias.
- As augas residuais serán sometidas a depuración previa ao verquido, sempre que o concello o considere necesario.
- A evacuación de gases, fumes, vapores, polvo, etc. realizarase nas condicións exixidas pola normativa vixente.
- Os locais estarán dotados de saídas de emerxencia e accesos especiais pra salvamento, así como dos aparatos e instalacións pra prevención e extinción de incendios.

### 3.3.2.3. Uso comercial.

#### 1. Definición.

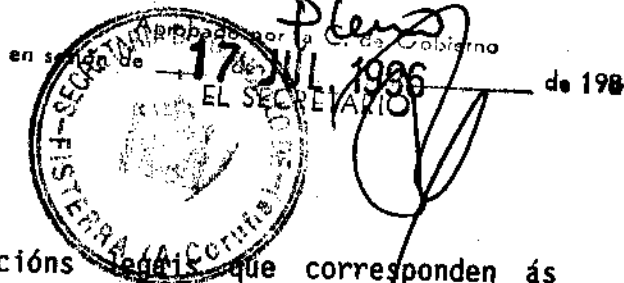
Corresponden a este uso os establecementos adicados á compravenda de mercadorías ou produtos ao por menor.

#### 2. Clasificación.

Aos efectos destas Ordenanzas establécense dúas categorías:

**Categoría 1ª:** Locais comerciais situados en semisoto e planta baixa, compatíbeis co uso de vivenda e outros usos.

**Categoría 2ª:** Edificios adicados exclusivamente a actividades comerciais ou con máis do 60 % da súa superficie a este uso e o resto a outros usos.



### 3. Condicións.

Ademáis de cumprir as disposicións legais que corresponden ás condicións de uso, volume e Ordenanzas da zona, observaránse as seguintes condicións:

1. No caso de que o mesmo edificio acolla usos residenciais, deberá dispoñer de escaleiras independentes de acceso ás vivendas.
2. Os locais comerciais terán unha superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> por cada posto de traballo e un volume mínimo de 30 m<sup>3</sup>.
3. Os locais comerciais disporán de: 1 retrete e 1 lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie ou fracción. A partires dos 200 m<sup>2</sup> instalaranse servicios independentes para ámbolos dous sexos. Poden quedar dispensados destes requisitos os locais menores de 50 m<sup>2</sup> sempre que a vivenda anexa permita o uso dos ditos servicios.
4. Exixiránse as instalacións precisas en evitación de molestias tais coma: cheiros, fumes, vibracións, etc., así como para prevención e extinción de incendios.

#### 3.3.2.4. Uso administrativo e de oficinas.

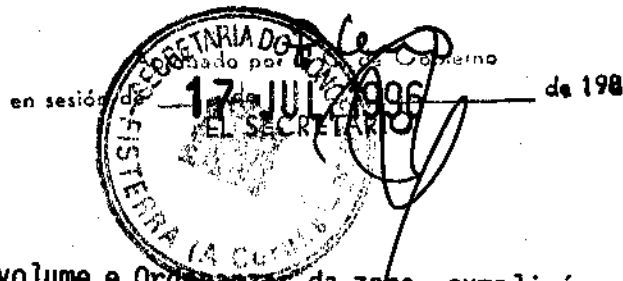
##### 1. Definición.

Corresponde aos establecementos adicados a usos administrativos ou burocráticos, de carácter público ou privado, financeiros e de servicios en xeral, incluído-los despachos dos profesionais.

##### 2. Clasificación.

Consideran-se as seguintes categorías:

- Categoría 1ª:** Oficinas e despachos profesionais anexas á vivenda do titular.
- Categoría 2ª:** Oficinas e despachos en plantas baixas, altas ou áticos de edificios acadando ate un 60 % da superficie total do edificio.
- Categoría 3ª:** Edificios de uso exclusivo administrativo ou de servicios.



### 3. Condicións.

Ademáis das condicións de uso, volume e Ordenanzas da zona, cumprirán as seguintes condicións:

- 1º) Disporán de servizos hixiénicos coas proporcións mínimas seguintes: hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie, 1 retrete e 1 lavabo; a partir de 100 m<sup>2</sup> instalaráanse servizos independentes para ámbolos dous sexos.
- 2º) Os locais administrativos terán unha superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> por cada posto de traballo e un volume mínimo de 25 m<sup>3</sup>.
- 3º) A iluminación e ventilación dos locais administrativos poderá ser natural ou artificial. Se fose natural os ocos terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie en planta do local. Se fose artificial será obrigada e preceptiva a presentación do correspondente proxecto técnico das instalacións de iluminación e acondicionamento de ar, que deberán ser aprobadas polo concello. Se as instalacións non se axustasen ao proxecto ou o seu funcionamento non fose correcto, o concello poderá acorda-lo peche total ou parcial do local.

#### 3.3.2.5. Uso Hoteleiro.

##### 1. Definición.

Corresponde a aqueles edificios de servizo ao público que se destinen ao aloxamento temporal das persoas.

##### 2. Clasificación.

Considéranse as seguintes categorías:

- Categoría 1ª: Establecementos de ata 20 camas e menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie.
- Categoría 2ª: Establecementos de máis de 20 camas e de máis de 500 m<sup>2</sup> de superficie.
- Categoría 3ª: Turismo Rural. Será preceptivo para a materialización deste uso que, previamente se teña levado a cabo no edificio a rehabilitación ou restauración pertinentes. Non



se permitirá este uso en edificios de nova construción.

**3. Condicións.**

- a) Ademais das condicións de uso, volume e Ordenanzas da Zona, cumprirán a totalidade da normativa vixente na materia, así coma coas condicións hixiénico-sanitarias de aplicación para o uso de vivenda.
- b) Deberán dispoñer, como mínimo de 1 plaza de aparcamento por cada 2 habitacións.

**3.3.2.6. Condicións de garaxe-aparcamento e servizos do automóvil.**

**1. Definición.**

Chamamos garaxe-aparcamento a todo lugar destinado á estancia de vehículos de calquera caste, tanto para a súa custodia, coma para o seu mantemento, entretenimento ou limpeza.

**2. Clasificación.**

Aos efectos de aplicación destas Normas, divídense nas seguintes categorías:

**Categoría 1ª:** Garaxe-aparcamento en planta baixa, semisotos, sotos e segundos sotos.

**Categoría 2ª:** Garaxe-aparcamento en parcela interior, páteos de couzada e espazos libres privados.

**Categoría 3ª:** Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

**Categoría 4ª:** Estacións de Servizo.

**Categoría 5ª:** Locais de mantemento, entretenimento e limpeza de automóveis e/ou maquinaria agrícola.

**3. Condicións.**

- 1. A instalación e uso de garaxes-aparcamentos e locais para o servizo de automóveis, deberá axustarse ás prescricións destas Normas e das Ordenanzas de zona e demais disposicións vixentes.



1996  
SECRETARÍA DO COMERCIO  
de Galicia  
de 1996

2. 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, agás 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 revelará aos propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma axeitadas.
3. Queda prohibido realizar aparcamentos-garaxes individualizados en todo o fronte da planta baixa con acceso directo de cada un á calzada, a traveso da acera, inutilizando esta con vados contínuos.
4. **Accesos:**
  - a. Os garaxes-aparcamentos, os seus establecementos anexos e os locais do servicio do automóvil disporán dun espacio de acceso de 3 metros de ancho e 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, ou pendente inferior ao 3 % no que queda prohibida actividade algunha.
  - b. Os garaxes-aparcamentos das categorías 1ª, 2ª e 3ª deberán cumprir, ademais, as seguintes condicións:
    - Os de menos de 800 m<sup>2</sup> terán un único acceso de tres metros como mínimo, de ancho. Nos de máis de 800 m<sup>2</sup>, o ancho mínimo do acceso será de 3, 4 ou 5 metros, segundo dean a rúa de máis de 15 metros, de antre 10 e 15 ou menores de 10 metros, respectivamente.
    - Os garaxes-aparcamentos de menos de 800 m<sup>2</sup> poden utilizar como acceso o portal do inmoible cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio. Os accesos destes garaxes de menos de 800 m<sup>2</sup> poderán servir tamén para dar entrada a locais con usos autorizados, sempre que as portas que dean ao mesmo sean blindadas e o ancho do acceso sexa superior a 4 metros; e nos de menos de 200 m<sup>2</sup> cando sexa superior este acceso a tres metros.
    - As ramplas rectas non sobrepasarán a pendente do 15 % e as ramplas en curva a do 12 %, medidas pola liña media. A súa anchura mínima será de 3 metros, co sobreancho necesario nas curvas; o seu radio de curvatura, medido tamén no eixo, será superior a 6 metros.





Aprobado por el Pleno del Concello de La Coruña en sesión de 11 de Julio de 1996  
El SECRETARIO

- Os accesos dende a vía pública serán únicos para cada edificio ou parcela. Pero permitiranse outros accesos no caso de que o edificio ou a parcela linden con outras(s) vía(s) pública(s).
- A localización do acceso á rúa deberá ser obxecto de consulta previa ao Concello, cujos servicios Técnicos procurarán concentrar accesos cos xa existentes e separados comenentemente. O concello resérvase o dereito da concesión da correspondente licencia de vado se non se cumplice este requisito.

**5. Plaza de aparcamento.**

Enténdese por plaza de aparcamento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros, libre de obtáculos. Noustante, o número de coches no interior dos garaxes-aparcamentos non poderá exceder do correspondente a 25 m<sup>2</sup> por coche. sinalaranse no pavimento os emplazamentos e pasillos de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos dos proxectos que se presenten ao solicita-la concesión das licencias de construción, instalación, funcionamento e apertura.

**6. Altura dos garaxes-aparcamentos.**

En garaxes-aparcamentos admítese unha altura libre mínima de 2 metros en calquera punto.

**7. Ventilación.**

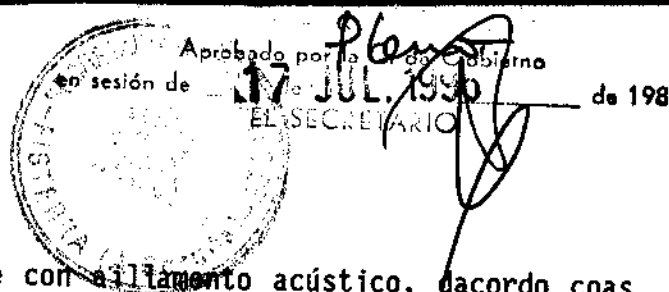
A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores de gases nocivos.

**8. Compatibilidades de uso.**

Nos garaxes-aparcamentos das categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> tamén se permitirá a estancia de vehículos e o lavado e engrase, con exclusión de calquera outra actividade, sempre que se adopten as medidas comenentes no tocante a molestias de todo tipo.

**9. Condicións de aillamento.**

Os recintos de garaxe-aparcamento dentro da edificación deberán estar aillados do resto da edificación ou fincas colindantes por muros e



forxados resistentes ao lume e con aillamento acústico, de acordo coas regulamentacións sobre rúidos, sen ocos de comunicación con páteos ou locais destinados a outros usos.

#### 10. Comunicación.

Poderá comunicarse o garaxe-aparcamento coa escaleira, ascensor, coartos de caldeiras, sáas de máquinas, coartos trasteiros ou outros usos semellantes autorizados do inmovible, cando estes teñan acceso propio independente do garaxe e dispoñan dun vestíbulo acaído de aillamento, con portas blindadas de peche automático. Exceptúanse os locais situados debaixo de sáas-espectáculos, os cales estarán totalmente aillados, proibíndose calquera comunicación interior co resto do inmovible.

#### 11. Condicións particulares das Estacións de Servicio.

Ademáis das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas Normas de uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumprirán coas seguintes condicións:

- a) Disporán de aparcamentos en número suficiente para non entorpece-lo tránsito, cun mínimo de 3 plazas por surtidor.
- b) Os obradorios do automóvil anexos non poderán ter unha superficie de máis de 150 m<sup>2</sup>. Poderán superar esta limitación se se ubican a máis de 50 metros da Estación de Servicio. Se se establecesen servicios de lavado ou engrase, deberán instalarse coas condicións sinaladas no párrafo seguinte.
- c) Disporán de carrís de aceleración de, alomenos, 35 m. de longo, para a incorporación ás vías públicas.

#### 12. Condicións particulares dos talleres de automovil..

Amáis das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas Normas do uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumprirán cas seguintes:

- a) Non causarán molestias aos veciños e viandantes.
- b) Disporán dentro do local, alomenos 2 plazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de taller.
- c) Nos locais de servicio de lavado e engrase que formen parte de edificios de vivendas, a potencia instalada non excederá de 25 CV.



Pleno de la Comisión de Gobierno de 198  
JUL. 1996  
SECRETARIO

Nos restantes non excederán de 60 CV., e en edificios exclusivos para uso de automóvil non existirá limitación. Disporán, alomenos, de 3 plazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de local.

**3.3.2.7. Uso Sanitario-Asistencial.**

**1. Definición.**

Corresponde aos edificios e locais adicados ao tratamento de enfermos e accidentados, tais coma clínicas, dispensarios, centros primarios de saúde, etc., así coma os destinados a asilo e servicios de atención da poboación con menos protección: nenos, vellos, probes, disminuídos, e calquera outra poboación marxinal.

**2. Clasificación.**

Establécense dúas categorías:

**Categoría 1<sup>a</sup>:** Ambulatorios, Centros de Saude, Residencias para poboación desprotexida, Centros de tratamentos específicos, etc.

**Categoría 2<sup>a</sup>:** Dispensarios, garderías, oficinas de asistencia social, etc., que non supoñan máis de 150 m<sup>2</sup> construídos.

**3. Condicións.**

Ademáis de cumprir coa lexislación xeral e sectorial vixente que lle é de aplicación e coas Ordenanzas da Zona e xerais de uso de volume e tipolóxicas, disporán de 4 plazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de construción.

**3.3.2.8. Uso educativo ou docente.**

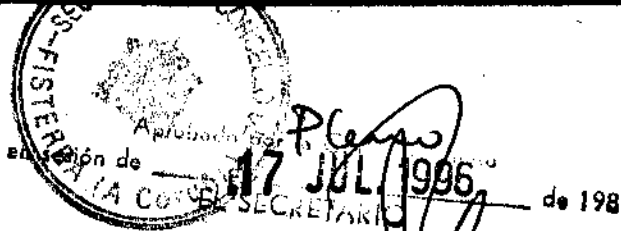
**1. Definición.**

Corresponde aos edificios e locais adicados a actividades pedagóxicas ou de formación en calquera dos seus niveis e tipos, tais coma centros escolares e preescolares, academias, xardíns de infancia, etc.

**2. Clasificación.**

Establécense as seguintes categorías:

**Categoría 1<sup>a</sup>:** Establecementos con capacidade non maior de 100 prazas e



con superficie igual ou menor aos 300 m<sup>2</sup> construídos.

**Categoría 2ª:** Establecementos con capacidade maior de 100 persoas e con máis de 300 m<sup>2</sup> construídos.

### 3. Condicións.

Amáis de cumprir coa lexislación xeral e sectorial vixente e coas Ordenanzas de Zona e xerais de uso, volume e tipolóxicas, disporán de 3 plazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

#### 3.3.2.9. Uso Socio-Cultural e Recreativo.

##### 1. Definición.

Corresponde aos locais e instalacións destinados ao público con fins de lecer, cultura ou vida de relación dos cidadáns.

##### 2. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

**Categoría 1ª:** Establecementos con capacidade non maior de 150 persoas e con superficie igual ou menor aos 250 m<sup>2</sup>

**Categoría 2ª:** Establecementos con capacidade maior de 150 persoas e con máis de 250 m<sup>2</sup> de superficie.

##### 3. Condicións:

- No caso de tratarse de cafeterías, bares, restaurantes ou establecementos semellantes, amén de serlle aplicable á normativa legal vixente serán de aplicación as condicións expostas para os establecementos comerciais; amáis diso deberán someterse ao disposto no R.A.M.I.N.P.

- Amáis de cumprir coas Ordenanzas da Zona e Xerais de uso, de volume e tipolóxicas, disporán de 3 plazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

O Concello poderá denega-la súa instalación naquelas fincas que estean situadas en vías que polo seu tránsito ou características



Aprobado por Pleno  
en sesión de 17 JUL 1998  
de 198  
EL SECRETARIO

urbanísticas singulares así como consellen, agás que se adopten as oportunas medidas correctoras que o caso requira.

### 3.3.2.10. Uso Deportivo.

#### 1. Definición.

Correspóndese cos espacios ou locais destinados ao exercicio, exhibición ou ensino da cultura física e do deporte.

#### 2. Clasificación.

Establécese unha soia categoría, que abranxerá calquera dimensión superficial e calquera montante de plazas de espectadores.

#### 3. Condicións.

Amáis de cumprir coas Ordenanzas de zona e as Xerais de uso, volume e tipolóxicas, disporán de 4 plazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos e/ou unha superficie mínima de un sexto da utilizada para a práctica deportiva de que se trate. Aplicaránse estes ratios segundo sexan superficies cubertas ou descubertas.

### 3.3.2.11. Uso relixioso.

#### 1. Definición.

Corresponde aos locais e edificios destinados ao culto, así coma aos relacionados con el.

#### 2. Clasificación.

Establécese unha categoría única que engloba tanto aos Templos e Centros Relixiosos coma as capelas e Oratorios.

#### 3. Condicións.



Aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio

17 JUL 1998

de 198

Amáis de coas Ordenanzas da zona, cumprirán coas disposicións vixentes que lles sean de aplicación. Disporán de 5 plazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

### 3.3.2.12. Espectáculos.

#### 1. Definición.

Comprende aquelas actividades, tradicionais ou novas, relacionadas co teatro, a música, a danza, o cine, etc., que necesitan de espazos específicos para se desenvolver e que non estean comprendidas no resto dos usos considerados nestas N.S.M.F. Inclúense aquí as discotecas.

#### 2. Clasificación.

Establécese unha categoría única.

#### 3. Condicións.

Amáis de cumprir coa lexislación xeral e sectorial aplicable, coas Ordenanzas de Zona e as Xerais de uso, volume e tipolóxicas, deberán dispor dun mínimo de 6 plazas de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

### 3.3.2.13. Uso agropecuario, forestal e extractivo.

#### 1. Definición.

Comprende as actividades agrarias, gandeiras, forestais e extractivas de todo tipo, desenvoladas en espazos ou locais propios destas actividades.

#### 2. Clasificación.

Establécese as seguintes categorías;

**Categoría 1ª:** Espazos e construcións pequenos, anexos ou incorporados á vivenda tais coma hortas, salidos, adegas, alpendres, cortes, albarizas, galiñeiros, pombais, tullas, palleiras,



17 JUL 1996  
EL SECRETARIO

de 198

etc. etc.

**Categoría 2ª:** O resto dos espazos agrogandeiros e forestais sen limitación de tamaño e as construcións ailladas dedicadas a este fin, tais coma: silos, instalacións gandeiras en réxime de estabulación, alpendres forestais, granxas de todo tipo, etc,

**Categoría 3ª:** Areas dos chans nos que temporalmente se realizan actividades de extracción de terras, áridos e explotación de canteiras.

### 3. Condicións.

1. Agás as actividades da 1ª categoría que se non se di nada en contra se poderán desenvolver en tódalas clases de chan sen máis limitacións que as derivadas da lexislación vixente e o dictado nas Ordenanzas e Normas específicas, o resto das actividades terán que se desenvolver en chan clasificado coma non urbanizable.
2. As actividades amparadas neste uso que non supoñan actividade constructiva -agás as extractivas- non terán máis limitacións que as impostas polas administracións sectoriais competentes.
3. As actividades que leven parello o feito constructivo haberán de axeitarse ao disposto na lexislación urbanística, especialmente no concernente ao procedemento de autorización.

### 4. Condicións específicas das actividades da terceira categoría.

#### Prohibición xeral.

Proíbese calquera actividade extractiva nos solos urbanos e urbanizables agás os desmontes necesarios para levar a cabo os propios feitos constructivos. No chan non urbanizable especialmente protexido soio se poderán levar a cabo extraccións de terras, áridos, rochas ou minerais, se se demostra fefacemente que esa actividade, en tanto que temporal, non afecta aos valores que se queren protexer; e poderán prohibirse, cando non se cumpra coas condicións exixibles no art. 138 TRLS, calquera que sexa a calificación do solo nun radio inferior a 500 m. dos núcleos rurais de poboación, e de edificios ou restos históricos e arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados nestas Normas ou incluídos en Catálogo; e a 1.000, do núcleo urbano.



**Requisitos da licencia municipal.**

1. As actividades extractivas de calquera tipo están suxetas á previa autorización municipal, sen perxuício da necesidade de recabala-las necesarias autorizacións doutras administracións e organismos.
2. A obtención de autorización por parte de outras administracións ou organismos non prexuzgará a obtención da licencia municipal, que non poderá ser otorgada cando non se cumpran os extremos e condicións reguladas neste capítulo, e en xeral, as disposicións do planeamento urbanístico.
3. Amáis diso, o otorgamento da licencia municipal estará, en todo caso, subordinado ao cumprimento dos seguintes requisitos: a) respecto á paisaxe; b) conservación do arbolado; c) preservación da pureza do medio ambiente; e d), non desviación, merma ou polución de correntes de auga, superficiais ou soterráns. O incumplimento destes requisitos implicará a denegación e/ou anulación da licencia.

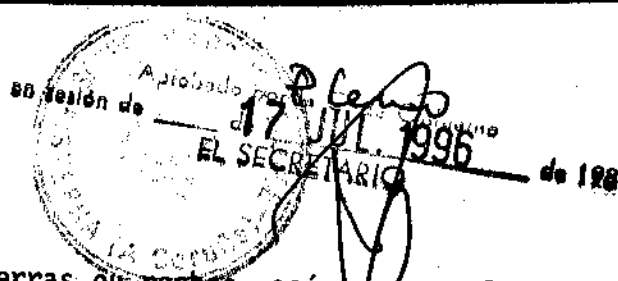
En calquera caso, non se concederán licencias para a extracción de áridos en ningunha das praias do Concello.

**Solicitud de licencia.**

A solicitude de licencia municipal deberá concretar necesariamente os seguintes extremos:

- a. Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica dos desmontes e nivelacións previstas e de duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos exixidos pola lexislación da Comunidade Autónoma Galega.
- b. Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.
- c. Testemuña fefacente 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 el mesmo propietario, amáis da testemuña fefacente do título de propiedade, deberá presentalo correspondente permiso do propietario.
- d. Descripción das operacións de escavación ou desmonte, con plano topográfico a escala mínima 1: 2.000, cos perfís nidios dos traballos a realizar. Con igual detalle débese expoñer a maneira en que se vai reponer o estado primixenio do terreo unha vez





efectuado-los movimientos de terras ou rochas, así coma os prazos das reposicións parciais.

- e. Indicacións do volume de terra e rocha a remover e as de áridos a extraer.
- f. Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.

#### **Condicións da licencia municipal.**

Cando a extracción de áridos e movementos de terras implique destrucción de arbolado, imporase ao titular da licencia a obriga de efectua-la repoboación da finca e de cuida-la plantación ata que a mesma teña enraizado e poida desenrolarse normalmente.

#### **3.3.2.14. Uso portuario.**

##### **1. Definición.**

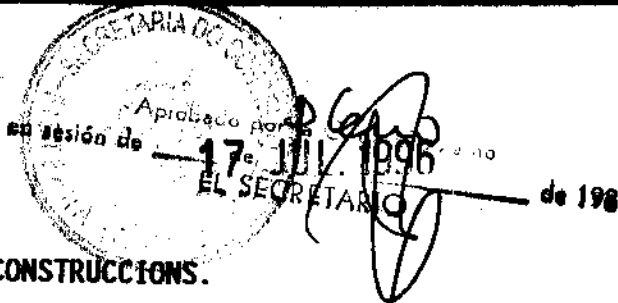
É aquel que abranxe tódalas actividades relacionadas coa explotación dos recursos naturais do mar, incluída a súa consideración coma lugar no que se realiza o tráfico de mercadorías e/ou persoas por vía marítima, así coma actividades que en rexime de concesión se poidan ubicar nas zonas de servicios dos portos.

##### **2. Clasificación.**

Establécese unha soia categoría.

##### **3. Condicións.**

Deberán cumprir coas condicións establecidas na lexislación sectorial específica destas actividades (lexislación portuaria).



### 3.3.3.. CONDICIONS TIPOLOXICAS DAS CONSTRUCCIONS.

#### 3.3.3.1. Aplicación das Normas.

As tipoloxías edificatorias aplicaranse conforme ás condicións que se fixen para cada clase de chan e dentro do urbano para cada zona de ordenanza.

#### 3.3.3.2. Parámetros exteriores.

##### 1. Altura máxima.

Establécese na ordenanza correspondente, ou nos planos de ordenación, expresada en número de plantas.

##### 2. Dimensións en planta

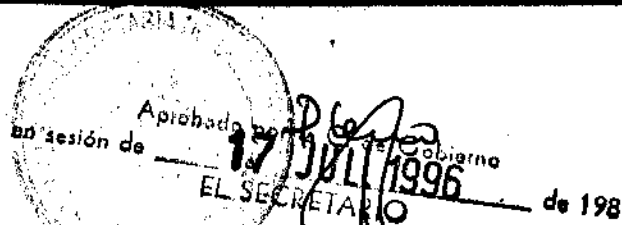
Establécense, no seu caso, na Ordenanza correspondente.

##### 3. Fachadas.

- Aconséllase o uso da pedra da zona en calquera das súas fábricas ou o ladrillo enfoscado, enlucido e pintado. Desaconséllase o uso de aplacados en xeral e proibense os de granitos pulidos, por atentar contra da textura que, en xeral, presentan os edificios de Fisterra.
- Proíbese totalmente o uso de bloques prefabricados, excepto para os usos industriais e agropecuarios, nos que se permitirá se ten a calidade suficiente coma para garanti-las exixencias establecidas nas condicións deste uso.
- A carpintería exterior será obrigatoriamente de madeira pintada nas obras de restauración das vivendas cunha vellez superior aos 25 anos e cuíos paramentos exteriores en todo ou en parte, sexan de pedra. No resto, recoméndase este material aínda que se permitan outros. Cando sexa doutro material terá que se pintar, lacar ou corear por calquera procedemento. Proíbese o aluminio na súa cor natural en ningún elemento de fachada.

##### 4. Paredes medianeiras.

- As paredes medianeiras que queden ao descuberto no momento de realizarse a construción, deberán tratarse con materiais de



cerramento, con textura e cor que estean en concordancia cos empregados na fachada. Cando menos irán enfoscadas e pintadas.

#### 5. Corpos voados.

- Soio se permitirán os corpos voados seguintes:
  - a) **Abertos:** balcóns que delimiten un volume aberto ao exterior por algunha das súas caras ou parte das mesmas.
  - b) **Acrystalados:** Saíntes pechados nos que os elementos de peche estean constituídos, coma mínimo, por un 70 % de superficie acristalada.
  - c) **Aleiros, cornisas, etc.**
- Non se permitirán os voos compactos.
- A efectos de computo de edificabilidade estes tipos contabilizarán do seguinte xeito:
  - a) abertos: 1/4 da súa superficie.
  - b) acristalados: 1/3 da súa superficie.

#### 6. Entrantes.

- a) En Planta baixa. Permítense:
  - Pórticos ou soportais paralelos á liña de fachada.
  - Pasadizos perpendiculares ou oblicuos (con ángulo superior a 60 ° verbo da liña de fachada).
- b) Por riba da Planta baixa:
  - Terrazas cubertas.

#### 7. Cubertas da edificación.

- a) A estrutura poderá ser de calquera material axeitado a ese fin.
- b) a cubrición será de tella de barro cocido en toda-las construcións principais.
- c) O volume existente entre a cara superior do último forxado e a liña de cumieira ou ponto de cumio poderásé aproveitar en parte para usos vivideiros ou os compatibles coa vivenda sempre que non se proiba na Ordenanza específica correspondente.  
Tamén se poderán ubicar por riba do último forxado os elementos decorativos e de remate de carácter estético que completen a



Aprobado por el Gobierno  
en sesión de 17 Julio 1996  
de 198  
EL SECRETARIO

fachada e os elementos técnicos das instalacións anexas á edificación (ascensores, calefacción, aire acondicionado, suministro e almacenamento de auga, chimeneas, etc.).

Todos estes elementos deberán quedar obrigatoriamente inscritos dentro da pendente máxima de 45° e non sobrepasa-la altura máxima da cuberta permitida.

### 3.3.3.3. Parámetros interiores.

#### 1. Planta e altura libre de planta.

Nas Ordenanzas Xerais defínese a altura libre de cada tipo de planta, tanto das que se sitúan por baixo da rasante, como as que se sitúan na rasante ou por riba dela.

#### 2. Portais.

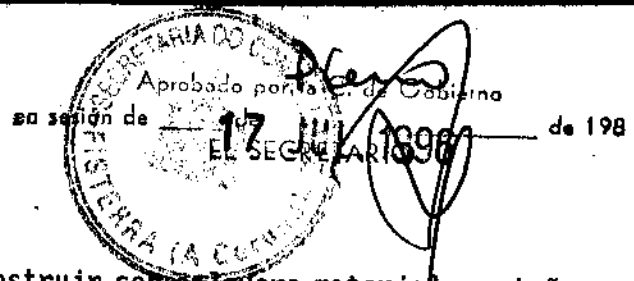
Os ocos de entrada de portal non terán menos de 1,30 metros de luz.

#### 3. Escaleiras.

- a) Poderán ser interiores e exteriores. Estas últimas soio se poderán construír para o caso das vivendas unifamiliares.
- b) Poderán ter tramos rectos ou tramos rectos e curvos.
- c) As de acceso principal e uso público deberanse situar baixo cuberto.
- d) Permítese a luz e ventilación cenital á caixa de escaleiras por medio de lucernarios.
- e) A dimensión mínima do oco central libre será de 0,8 metros.
- f) O ollo terá unha anchura mínima de 0,25 metros.

### 3.3.3.4. Edificacións complementarias.

Os edificios auxiliares ou complementarios á vivenda, tais coma alpendres, cortes, garaxes, ou os elementos constructivos tais coma



muros, cercados, etc., poderanse construír con calquera material que teña a necesaria consistencia. No caso de utilizar ladrillo ou bloques de formigón prefabricado, será obrigatorio enfoscalos ou encintalos exteriormente nos edificios e exterior e interiormente no caso dos muros e cercados.

### 3.3.3.5. Edificios adicados a outros usos.

Os edificios para uso industrial, almacéns e instalacións agrícolas e gandeiras de 2ª Categoría, poderán construírse con calquera material consistente; pero no caso de que sexa ladrillo ou bloques de formigón prefabricados, será obrigatorio enfoscalos e/ou encintalos exteriormente, agás se se trata de bloques de acabado de calidade, construídos para estes fins.

### 3.3.3.6. Conservación, reforma ou ampliación de construcións de interés, xa existentes.

Para autorizar calquera actuación tendende a conservar, reformar ou ampliar edificios ou construcións de calquera tipo que se inclúan no catálogo correspondente, os proxectos que as ampren terán que axustarse, ademáis de cumprir co resto da normativa edificatoria, aos seguintes criterios:

- a. **Conservación.** Demostrar, previo estudo detallado no que figuren Memoria, Planos e Fotografías que os materiais, cores e técnicas constructivas serán análogas aos existentes.
- b. **Reforma.** Demostrar previo estudo detallado, no que figurarán Memoria, Planos e Fotografías, que a reforma non afecta a aspectos tipolóxicos nin compositivos esenciais e que os materiais, cores e técnicas constructivas serán semellantes aos das edificacións existentes e/ou compatibles, dende o punto de vista funcional e formal, con eles e co entorno no que a devandita reforma se pretende.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO  
en sesión de 17 JUL. 1996 de 198  
EL SECRETARIO

- c. **Ampliación.** Demostrar, previo estudio detallado no que figurarán Memoria, Planos e Fotografías, que a ampliación non desvirtúa a edificación existente ou o seu entorno e que é compatible con aqueles dende o ponto de vista compositivo, tipolóxico, morfolóxico e paisaxístico, ben por mimese, ben por contrapunto, cuidando e valorando con precisión en cada caso os materiais, técnicas e cores empregadas.

en sesión de 17 JUL 1986  
EL SECRETARIO

de 198

**3.3.4. CONDICIONS DA EDIFICACION NA ZONA DO DOMINIO PUBLICO MARITIMO E NA ZONA DE PROTECCION.**

1ª) A utilización do dominio público marítimo-terrestre haberase de regular polo especificado no Título III da vixente Lei de Costas. Na Zona de Servidume de protección será necesario contar coa preceptiva autorización por parte do órgano competente da Administración autonómica (artigo 48.1 do Regulamento da dita Lei) para os usos permitidos nesa Zona.

2ª) En todo o frente costeiro clasificado coma solo urbano, a franxa de 20 m. medidos a partires do deslinde do dominio público marítimo ou da ribeira do mar, cando esta non sea coincidente con aquel (correspondente á servidume de protección, na que tamén se inscribe a de Tránsito) estarase ao seguinte:

a) Para os terreos incluídos en áreas clasificadas coma solo urbano que se vexan afectadas pola servidumbre de protección, e sempre que lle sexan de aplicación calquera das tres ordenanzas previstas nas N.S.M.F. (intensiva, semiintensiva e extensiva), entenderanse coma consolidadas as alineacións xa existentes (agás que nos planos veñan modificadas para se acomodar á nova lei), sempre que cumpran co disposto na Disposición Transitoria 9ª, 2ª b, do Regulamento da Lei de Costas.

Para o otorgamento de novas autorizacións estarase ao disposto nos artigos 24 e 25 da lei de Costas debéndose cumplir os seguintes requisitos:

- 1) Con carácter previo ou simultáneo á autorización -do órgano competente da Administración Autonómica- deberá aprobarse un Estudo de Detalle que deberá ser informado pola Dirección Xeral de Costas do MOPTMA, que terá coma obxecto primordial o establecemento dun tratamento homoxeneo ao conxunto da fachada marítima de que se trate.
- 2) As novas construcións deberán mante-la mesma alineación, no caso de que se trate de edificación pechada e que a longura do conxunto de solares susceptibles de acobilla-las ditas edificacións non exceda da coarta parte da lonxitude total da fachada existente.

b) Na zona non consolidada pola edificación non se permitirá ningún



tipo de edificación nin construción, agás as mínimas necesarias para o uso e disfrute do dominio público ou instalacións deportivas ou establecementos de acampada debidamente autorizados, con instalacións desmontables.

c) No solo urbano de Anchoa e Escaselas, entenderase que a servidume de protección se ha situar a 20 metros da liña de deslinde en tódalas zonas onde o feito urbano (disposición de servicios e/ou consolidación) é anterior ao 28 de Xullo de 1988 (Disposicións Transitorias 7ª, 3) e 9ª, 3) do Regulamento de Lei de Costas. No resto da zona de ordenanza -a que non tiña servicios urbanísticos nin consolidación en 1988- somente se poderán autorizar con carácter ordinario as obras, instalacións e actividades que, pola súa natureza non poidan ter outra ubicación ou presten servicios necesarios e comenentes para o uso do dominio público marítimo terrestre (no presente caso, os denominados servicios para o uso da praia de Langosteira) ou instalacións deportivas descubertas e establecementos de acampada con instalacións desmontables.

Con carácter excepcional -e por razóns de utilidade pública debidamente acreditada, por parte do Concello de Ministros poderanse autorizar edificacións destinadas a residencia ou habitación, se se dan as circunstancias ás que fai mención o artigo 25, 3 da Lei de Costas e o artigo 47,1 do seu Regulamento.

d) O criterio seguido para a inclusión dentro do solo urbano dos terreos que cumpren coa condición de estaren inscritos en áreas onde se da unha consolidación da edificación superior aos 2/3 é o que explicitamente se contén no apartado 4.3 1ª da Memoria de Ordenación, que responde ao disposto na circular nº 1 de Marzo de 1987, de D.X. de Ordenación Territorial, Urbanismo e M.A. da C.O.T.O.P. (D.O.G. de 12/5/1987)

e) En todo o non disposto nas presentes N.S. estarase ao preceptuado na vixente Lei de Costas (Lei 22/1988 de 28 de Xullo) e no Regulamento da Lei de Costas (aprobado por R.D. 1471/89, de 1 de Decembro).

2ª) As presentes N.S. incorporan nas súas determinacións o proxecto de Paseo Marítimo, de carácter blando, en Sardiñeiro xa redactado e aprobado pola Demarcación de Costas do M.O.P.T. en A Coruña; e tamén a previsión doutro Paseo Marítimo de igual carácter na praia de Langosteira, que, no fundamental, decorrerá parello á liña de



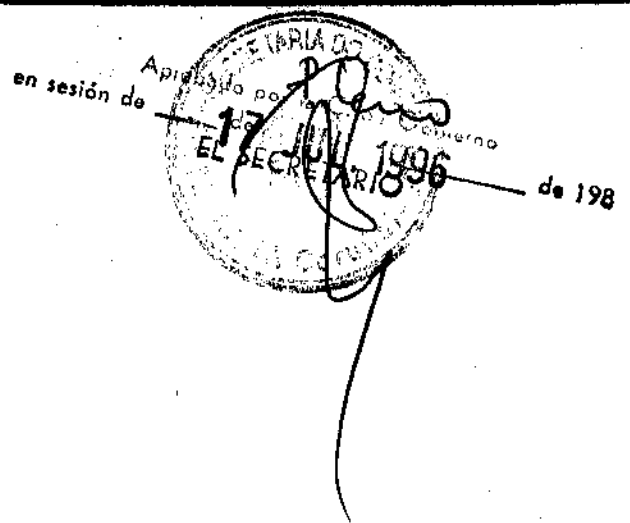


**Delimitación do Dominio Marítimo.**

Nestas zonas de Langosteira as N.S.M.F. prevén a realización dun Plan Especial de Protección, que contempla entre outras determinacións ese Paseo, pero non será preceptiva a aprobación do dito Plan para abordar a súa construción por parte do M.O.P.T.M.A.

3ª) En todo o litoral clasificado coma chan non urbanizable, sexa cal sexa a súa categoría, establécese -alomenos- unha franxa de 100 m. de ancho, medidos a partires do deslinde do dominio público marítimo, e/ou da ribeira do mar no que non se permitirán edificacións agás as que fai mención nos apartados 2) e 3) do artigo 25 da Lei de costas, nas condicións fixadas no dito corpo legal e sempre que dispoñan da autorización por parte do órgano competente da Administración Autonómica.

4ª) As obras e instalacións construídas con anterioridade á entrada en vigor da Lei de Costas rexiranse polo disposto na Disposición Transitoria 4ª da dita Lei, e na Disposición Transitoria 12ª do seu Regulamento.



### 3.4. NORMAS DE ORDENACION.

#### 3.4.1. NORMATIVA DE SISTEMAS XERAIS.

##### 3.4.1.1. Rede de estradas.

###### 1ª) Clasificación.

Aos efectos das presentes Normas, establécese a seguinte clasificación de vías do Municipio, baseada no disposto na "Lei de Carreteras" de 29/VII/88 e tamén na Lei 4/1994 de Setembro, de Estradas de Galicia.

###### VIAS TIPO I:

- Estrada C-552.

###### VIAS TIPO II:

- Estrada do Faro.

###### VIAS TIPO III:

- Corredores básicos de comunicación municipal:
  - De Escaselas a Suarriba.
  - De Sardiñeiro a Padris.

Fora xa do Sistema Xeral de comunicacións distínguense as seguintes vías:

###### VIAS TIPO IV:

- Viario de comunicación entre corredores e Núcleos de Poboación ou entre os distintos núcleos.

VIAS TIPO V: Viario interno dos Núcleos de Poboación.

VIAS TIPO VI: Viario de relación cos recursos, a saber:

- VI.1: Pistas concentración parcelaria.
- VI.2: Pistas forestais.
- VI.3: Resto do viario.

###### 2ª) Liña de edificación.

A ambas dúas beiras das estradas e demais vías, establécese a liña de edificación, dende a cal, ata a vía, quedan prohibidas as obras de construción, reconstrución ou ampliación de calquera tipo de edificación agás as que resulten imprescindibles para o mantemento e conservación das existentes. A liña de edificación paralela á vía, sitúase a unha distancia medida horizontalmente a partir da aresta



exterior da calzada ou do eixo da vía, segundo se indica de seguinte maneira:

- Para as vías de tipo I: O disposto nos artigos 29 e seguintes da Lei de Estradas de Galicia (de 14/9/1994) e, en concreto, dado o tipo de vía, a 12 mts. da aresta exterior de explanación.
- Para as vías de tipo II: a 24 metros da aresta exterior.
- Para as vías tipo III: a 7 metros da aresta exterior de explanación.
- Para as vías tipo IV:
  - IV.1.: a 20 m. da aresta exterior.
  - IV.2.: a 25 m. da aresta exterior.
  - IV.3.: a 30 m. da aresta exterior.

### 3º) Alineacións.

Para as zonas urbanas autorízanse, dacordo con estas Normas, edificacións ou construcións a distancias inferiores ás sinaladas, segundo o disposto no párrafo 2 do artigo 52 da Lei de Estradas de Galicia, citada, para as travesías de poboación.

Estas distancias terán a consideración de alineacións e defínense na ordenanza correspondente. Nestas zonas, as autorizacións de usos e obras promovidas por ente distinto ao titular da estrada, deberán cumprir co disposto no párrafo 2) do mesmo artigo, a Administración titular da estrada e o Concello poderán convir o que estimen procedente para a mellor conservación e funcionalidade das mentadas travesías.

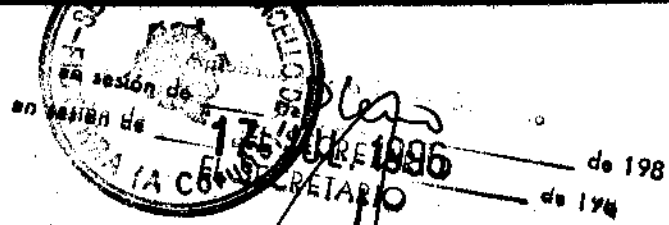
No caso do viario municipal integrante do S.X. de C., prevense recuados inferiores ao paso polos núcleos de poboación, conforme se especifica nos planos de alineacións e/ou nas Ordenanzas e Normas correspondentes.

### 4º) Peches.

Non se autorizarán peches nas zonas de dominio público nin nas de servidume.

Por circunstancias especiais de aproveitamento agrogandeiro poderanse autorizar peches diáfanos nas zonas de servidume ou afección das estradas, pero non nas de dominio público, conforme ao disposto no artigo 39.2 da Lei de Estradas de Galicia.

A zona de servidume consiste en dúas franxas de terreo a ambos os dous



lados da estrada de 2 m. en todas as estradas do Concello, delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores de explanación (artigo 32,1 da Lei 4/1994).

A zona de dominio público é a constituída polos terreos adquiridos por título lexítimo pola Administración titular da estrada para a construción dela e dos seus elementos funcionais. O lindeiro exterior da zona de dominio público non poderá sobrepasar os 10 metros de longo, medidos horizontal e perpendicularmente ao eixo da calzada máis próxima, dende a aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas previstas e aos seus elementos funcionais (artigo 30,1 da Lei 4/1994).

A zona de afección consiste en dúas franxas de terreo a ambos os dous lados da estrada, de 30 metros de ancho, delimitada interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación (artigo 33.1).

#### 5\*) Transporte de viaxeiros por estrada.

Considerarase coma integrante do S.X. de Comunicacións, aínda que de titularidade pública, o edificio destinado a custodia, entretenimento dos autobuses da Empresa titular do servizo interurbano de transporte de viaxeiros de Fisterra; cuxa localización se prevé en Hermedesuxo de Abaixo, figurando así reflexado nos planos de Ordenación.

#### 3.4.1.2. Redes de enerxía eléctrica.

##### Servidumes.

As servidumes de paso de enerxía eléctrica non impiden ao dono da finca servinte pechala, plantar ou edificar nela deixando a salvo a dita servidume.

Queda prohibida a plantación de árbores e a construción de edificios e instalacións industriais na proxección e proximidades das liñas eléctricas debidamente autorizadas a menor distancia da establecida no "Regulamento de líneas de Alta Tensión" de 23 de novembro de 1968.

Estas distancias son as seguintes:

Para edificios e construcións:



$D_1 = 0,33 + \frac{U}{100}$  metros, con un mínimo de 5 metros.

Para masas de arboreda,

$D_1 = 0,33 + \frac{U}{100}$  metros, con un mínimo de 2 metros.

Nas liñas aéreas, para o cómputo destas distancias terase en conta a situación respectiva máis desfavorable que poida acadar a liña cos elementos de que se trate.

### 3.4.1.3. Sistema xeral de equipamentos públicos.

#### 1. Definición.

Comprende os terreos, edificios e instalacións destinados a usos públicos colectivos que, pola súa dimensión ou función específica, transcenden a todo o municipio, considerándose nas presentes N.S. como formando parte do Sistema Xeral correspondente. A pertenza ao Sistema xeral dun equipamento recóllese na Memoria Xustificativa e refléxase nos planos de ordenación das presentes N.S.M.F.

#### 2. Clasificación.

Comprende os seguintes equipamentos:

- Administrativo.
- Escolar ou Docente.
- Deportivo.
- Sanitario.
- Cultural.
- Asistencial.
- Comercial.
- Cimiterios.
- Turístico.



### 3. Condicións da edificación.

Ademáis das condicións que lle fosen de aplicación pola legislación vixente deberán cumprir:

### 4. Condicións de volume.

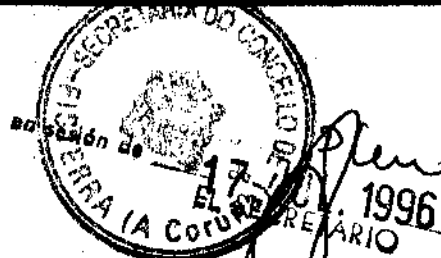
- Serán as mesmas que para a edificación normal situadas no entorno próximo da parcela adicada a equipamentos, pero coa limitación adicional de non sobrepasa-los 9,8 m. de altura (agás os dous últimos dos citados na epígrafe 2) anterior, nos que a edificación non sobrepasara os 5 mts. de altura).
- En casos excepcionais e por motivos razoablemente xustificados, o Concello poderá permitir maiores aproveitamentos para os equipamentos públicos.

### 5. Condicións de uso.

- En cada un dos terreos delimitados nos Planos de Ordenación sinálanse os usos posibles.
- O cambio de uso dunha zona calificada como de equipamento a outro uso dun equipamento distinto debe realizarse a traveso dun Estudo de Detalle, agás que o cambio leve parellos impactos sobre de valores existentes. Neste caso deberá tramitarse unha modificación puntual das N.S.M.F.
- Permitirá-se a instalación dunha vivenda cando sexa necesaria para a garda e conservación do equipamento. Tamén se poderá autoriza-la o uso sociocultural e recreativo coma compatible cando o mantemento do equipamento o aconselle.
- Autorizará-se, en xeral, a construción dos aparcamentos que fosen necesarios para o correcto funcionamento das instalacións.

#### 3.4.1.4. Sistema xeral de espazos libres.

##### 1. Definición.



de 198

Son espacios destinados a parques públicos e zonas verdes para o lecer da poboación de todo o municipio, considerándose nas presentes N.S. como formando parte do Sistema Xeral correspondente.

## 2. Condicións de volume.

- a) A ocupación pola edificación en ningún caso poderá supera-lo 5 % da superficie de cada unha das zonas.
- b) A altura máxima será de 6,5 m.
- c) Os cerramentos, se os hai, terán unha altura máxima de 0,50 m. podéndose rebasar esta altura con seves e outras proteccións diáfanas estéticamente admisibles.

## 3. Condicións de uso.

- a) O uso principal será sempre de zona verde.
  - Poderán instalarse quioscos de música, teatros ao aire libre, pistas de baile ou de patinaxe deica unha superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>.
  - Tamén poderán instalarse pequenos postos de artigos para nenos, periódicos, flores e semellantes, así como pequenos alpendres para utis de xardinería, limpeza, invernadeiro e servicios de aseo, cun máximo para cada uso individual ou integrado de 50 m<sup>2</sup>.
  - Non se permitirán outras novas construcións, pero si se autorizará a restauración e/ou a rehabilitación de edificios existentes que se atopen inscritos xa dentro do parque no intre de se aprobar as presentes N.S.M.F.

### 3.4.5. Sistema portuario.

#### 1. Definición.

O sistema portuario está integrado polos terreos e infraestructuras que sirven de soporte ou teñen a función de serviren de base ao trafego de mercadorías e persoas por vía marítima.

O Sistema Xeral Portuario comprenderá os terreos grafiados no Plano de Ordenación correspondente.



2. Condicións para a súa ordenación.

O Sistema Xeral Portuario será ordenado mercede á tramitación dun Plan Especial, que será redactado polos Servicios portuarios da D.X. de O.P. da COTOP e tramitado conforme ao disposto na lexislación urbanística vixente; e atendendo ás exixencias contidas na presente Normativa xeral.