

COTOBADE

65/95

Polo Pleno da Corporación en sesión de 25 de febreiro de 1997 aprobaronse definitivamente as Normas subsidiarias de planeamento do Concello de Cotoabade. O abeiro do establecido no art. 70.2 da Lei 7/1985, de 2 de abril, e para os efectos sinalados neste artigo, a continuación insertase integramente o texto desta normativa:

NORMAS URBANISTICAS

1. VIXENCIA, CONTIDO E EFECTOS

1.1. AMBITO

As Normas Subsidiarias de Planeamento son o instrumento de ordenación integral do municipio e, para tal efecto e de conformidade coa lexislación urbanística vixente, define os elementos fundamentais da estrutura xeral adoptada para a ordenación urbanística do territorio e clasifican o solo, establecendo os réximes xurídicos correspondentes a cada clase e categoría do mesmo.

1.2. CONTIDO

As Normas Subsidiarias de Planeamento constan dos seguintes Documentos:

- * Información Urbanística.
- * Memoria
- * Normas Urbanísticas.
- * Planos de Ordenación.

Dada a diversidade de escala dos planos nos que se materializou a Ordenación do Municipio, en caso de discrepancias ou desaxustes entre os mesmos primarán os de escala de maior detalle.

1.3. VIXENCIA

As Normas Subsidiarias de Planeamento entran en vigor desde a data de publicación da súa aprobación definitiva e do texto íntegro da súa Normativa. A súa vixencia será indefinida sen prexuízo das súas eventuais modificacións ou revisións.

1.4. REVISION

1. Os oito (8) anos de vixencia das Normas, o Concello verificará a oportunidade de proceder á súa revisión, a cal producirase en calquera outro momento, anterior ou posterior, se se producise algunha das circunstancias seguintes:

- a) Se se aproba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda o municipio e que así o dispoña ou o faga necesario.
- b) Cando circunstancias sobrevidas alteren as hipóteses do Plan en canto ás magnitudes básicas de poboación, dinámica do emprego ou mercado da vivenda, de forma que obriguen a

modifica-los criterios xerais da ordenación expresados na Memoria.

- c) Se se deben tramitar modificacións concretas das determinacións do Plan que dean lugar a alteracións que incidan sobre a estrutura xeral do territorio do Municipio ou sobre as determinacións substanciais que a caracterizan.
- d) Cando outras circunstancias sobrevidas de análoga natureza e importancia o xustificuen, por afecta-los criterios determinantes da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, e así o acorde motivadamente o Pleno do Concello.

2. A revisión das Normas axustarase ás normas de competencia e procedemento do artigo 126 da Lei do Solo.

1.5. MODIFICACION

1. Enténdese por modificación das N.N.S.S. toda alteración ou adición dos seus documentos ou determinacións que non constitúa suposto de revisión conforme o previsto no artigo anterior, e, en xeral, as que poidan aprobarse, se é o caso, sen reconsidera-la totalidade das Normas por non afectar, salvo de modo concreto e illado, á estrutura xeral e orgánica do territorio ou á clasificación do solo.

2. Non se considerarán, en principio, modificacións das N.N.S.S.:

- a) As alteracións que poidan resultar da marxe de concreción que a Lei e as propias Normas reservan ó planeamento de desenvolvemento, segundo o especificado nestas Normas para cada clase de solo.
- b) As simples readaptacións concretas e de escasa entidade que a execución do planeamento requira xustificadamente na delimitación das unidades de execución, aínda que afecten á clasificación do solo, sempre que non supoñan redución das superficies destinadas a Sistemas Xerais ou a espazos libres públicos doutra clase.
- c) A aprobación, se é o caso, de Ordenanzas Municipais para o desenvolvemento ou aclaración de aspectos determinados das Normas, atópense ou non previstas nas mesmas.
- d) As rectificacións do Catálogo producidas pola aprobación ou modificacións de Plans Especiais de protección.

3. As modificacións axustaranse ó previsto nos artigos 128 e 129 da vixente Lei do Solo.

4. Toda modificación producirase co grao de definición documental correspondente ó planeamento xeral. Calquera que sexa a magnitude e transcendencia da modificación, deberá estar xustificada mediante un estudo da súa incidencia sobre as previsións e determinacións contidas nas N.N.S.S., así

como sobre a possibilidade de proceder á mesma sen necesidade de acometer unha revisión.

1.6. RELACION COAS NORMAS SUBSIDIARIAS PROVINCIAIS.

Naqueles aspectos non desenrolados nas presentes N.N.S.S., atenderase ó disposto nas Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento da Provincia de Pontevedra.

2. DESENROLO E EXECUCION

2.1. DISPOSICIONS XERAIS

Para a realización das N.N.S.S., de acordo co establecido na lexislación urbanística, procederase mediante os seguintes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de xestión.
- c) Instrumentos de execución.

2.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Segundo ostenten ou non capacidade para cualificalo solo conforme á lexislación urbanística, os instrumentos de desenvolvemento das N.N.S.S. agrúpanse en dúas especies:

- a) Figuras de planeamento.
- b) Figuras complementarias.

A) FIGURAS DE PLANEAMENTO

O desenvolvemento das N.N.S.S. instrumentarase mediante os Plans Especiais que poderán ser de Reforma Interior para a ordenación detallada no solo urbano ou con outras finalidades específicas en calquera clase de solo.

B) FIGURAS COMPLEMENTARIAS

Para detalla-la ordenación en áreas limitadas ou precisa-la regulación de materias específicas, as propias N.N.S.S. ou algunha das figuras de planeamento referidas no artigo anterior, poden ser complementadas mediante as seguintes figuras:

- a) Estudos de Detalle, como complemento das N.N.S.S., ou de Plans Especiais de Reforma Interior para o solo urbano, e de Plans Parciais para o urbanizable.
- b) Normas Especiais de Protección, en calquera clase de solo para os fins previstos no artigo 78.3 do Regulamento de Planeamento Urbanístico.
- c) Ordenanzas Especiais para a regulación de aspectos complementarios do planeamento, ben por remisión expresa das N.N.S.S., ben porque resulte conveniente para o seu mellor desenvolvemento ou aclaración.

2.2.1. PLANS ESPECIAIS.

1. O Plan Especial é o instrumento para o desenvolvemento específico das N.N.S.S. desde un punto de vista sectorial, é dicir, con incidencia limitada ós aspectos urbanísticos comprendidos nos seus obxectivos.

2. Os Plans Especiais poderán ter como finalidade:

- a) O desenvolvemento de infraestructuras pertencentes ós sistemas xerais:
- b) A ordenación de sectores determinados do solo urbano para a súa reforma interior, mellora ou saneamento, xa sexa en actuacións illadas referidas a una determinada finalidade, ou ben en operacións integradas dirixidas á reestructuración urbanística dunha área delimitada a este efecto polas N.N.S.S.
- c) A protección, conservación ou posta en valor de áreas pertencentes a calquera clase de solo ou elementos urbanos ou naturais, illados ou xenericamente considerados, comprendendo, entre outros análogos, os seguintes obxectivos; a conservación e valoración do patrimonio arquitectónico e urbanístico; a conservación e valoración de beleza naturais; a protección da paisaxe; a protección das vías de comunicación, a protección e mellora do medio rural ou agrícola; a protección de espazos naturais; a protección preventiva para o establecemento e coordinación das infraestructuras urbanas, etc.

3. Os plans Especiais conterán as determinacións e documentación que sinalan os artigos 84 e seguintes da Lei do Solo, e os artigos 76 e seguintes do Regulamento de Planeamento.

Os Plans Especiais que actúen sobre áreas delimitadas polas N.N.S.S. para ser desenvolvidas mediante esta figura de planeamento, respectarán o contido que, para cada unha delas, se especifica nas presentes Normas.

4. Nos Plans Especiais de Reforma Interior, o contido das determinacións e, polo tanto, da súa documentación, será igual cós correspondentes ós Plans Parciais, coas excepcións dos que fosen claramente innecesarios por non gardaren relación coas características propias da reforma de que se trate.

5. Os Plans Especiais de iniciativa privada cumprirán, na medida en que sexan de aplicación, as determinacións establecidas polas presentes Normas para os Plans Parciais do mesmo tipo de iniciativa.

2.2.2. ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Para a debida aplicación das N.N.S.S., dos Plans Especiais de Reforma Interior no solo urbano, ou dos Plans Parciais no solo apto para urbanizar, poderanse redactar, cando fose necesario, Estudos

de Detalle con algún ou algúns dos seguintes obxectivos:

- a) Establecer aliñacións e rasantes de elementos ou tramos da rede viaria no solo urbano, en desenvolvemento das previsións contidas no planeamento.
- b) Readaptar ou adapta-las aliñacións e rasantes sinaladas nos instrumentos de planeamento para o solo urbano ou o urbanizable, podendo concreta-los trazados, pero sen reducir en ningún caso a superficie do viario e demais espazos públicos e sen incrementa-las edificabilidades asignadas polos Plans.
- c) Ordena-los volumes edificadores definindo, de se-lo caso, o viario interior, en superficies con entidade suficiente para estes efectos, en ningún caso inferiores a unha parcela e correspondentes a todo ou parte dunha unidade de xestión xa delimitada ou que as súa delimitación se propoña. Deberán respectarse, en todo caso, as determinacións do planeamento en canto a ocupación de solo, edificabilidade e alturas máximas, densidade de poboación e usos permitidos e prohibidos.

2. Os Estudos de Detalle redactaranse naqueles supostos en que así se dispoña nas presentes Normas ou nos instrumentos de planeamento de desenvolvemento das N.N.S.S., ou cando o Concello o considere necesario, por propia iniciativa ou a proposta de interesados, en atención ás circunstancias urbanísticas dunha actuación ou localización determinadas. A súa aprobación suxeitarase ó disposto no artigo 140 do Regulamento de Planeamento Urbano.

3. O contido dos Estudos de Detalle será o previsto no artigo 91 da Lei do solo e 66 do Regulamento de Planeamento Urbano.

2.2.3. *NORMAS ESPECIAIS DE PROTECCION.*

O abeiro do previsto no artigo 78.3 do Regulamento de Planeamento, cando o cumprimento dos obxectivos xerais das N.N.S.S. en materia de conservación e mellora de edificios ou conxuntos urbanos e de elementos ou espazos naturais non requira a redacción de Plans Especiais ou, en todo caso, como complemento destes e das presentes Normas Urbanísticas, poderán dictarse Normas Especiais de Protección, dirixidas a desenvolver ou completar a regulación particularizada dos usos e clases de obras admisibles e dos requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, se é o caso, os Catálogos dos edificios ou elementos afectados.

2.2.4. *ORDENANZAS ESPECIAIS*

Para os efectos destas Normas, considéranse Ordenanzas Especiais todas aquelas disposicións de carácter xeral e competencia ordinaria municipal, que

regulan aspectos determinados relacionados coa aplicación do planeamento urbanístico, tanto as que se dicten en cumprimento do disposto nas N.N.S.S., como complemento das mesmas, como as que aprobe o Concello no exercicio das competencias que a lexislación lle outorga.

2.3. *XESTION DO PLANEAMENTO.*

2.3.1. *CONDICIONS ESIXIBLES A TODA ACTUACION URBANISTICA*

A execución do planeamento desenvolverase polos procedementos establecidos na lexislación urbanística aplicable que garantirán a distribución equitativa dos beneficios e cargas entre os afectados, así como o cumprimento dos deberes de cesión dos terreos destinados a dotacións públicas e daqueles nos que se localice o aproveitamento correspondente á Administración, ó igual có custo e, de se-lo caso, a execución da urbanización.

2.3.2. *UNIDADES DE EXECUCION*

A execución do planeamento urbanístico realízase mediante as unidades de execución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo nos supostos de actuacións asistemáticas en solo urbano e cando se trate de executar directamente sistemas xerais ou algúns dos seus elementos.

No Solo Urbano será obrigatoria a actuación mediante unidades de execución nas áreas que a longo do desenrolo das N.N.S.S. sexan expresamente definidas para tal fin. No Solo Apto para Urbanizar, tódolos terreos, agás os de sistemas xerais no caso de que non se vinculen ó mesmo, quedarán incluídos en unidades de execución.

Para a delimitación de novas unidades de execución non previstas no presente Plan ou para a modificación das delimitadas, seguirase o procedemento previsto ou o artigo 146 da Lei do Solo.

2.3.3. *SISTEMAS DE ACTUACION.*

1. A execución do planeamento levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación previstos polo artigo 148 da Lei sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana: compensación, cooperación ou expropiación.

O Concello elixirá o sistema de actuación atendendo ás determinacións que para o respecto sinalan as presentes Normas, e cando este non o indicara, fixarao segundo as condicións e circunstancias que concorran dando preferencia ós sistemas de compensación e cooperación, salvo cando razóns de urxencia ou necesidade esixan a expropiación.

2. A determinación do sistema, cando non se conteña nas presentes Normas levarase a cabo coa delimitación da unidade de execución de acordo co procedemento establecido no artigo 146 da Lei do Solo.

2.3.4. SISTEMA DE COMPENSACION

O sistema de compensación ten por obxecto a xestión e execución da urbanización dun polígono ou unidade de execución polos mesmos propietarios do solo comprendido no seu perímetro, con solidariedade de beneficios e cargas. Con tal fin, estes propietarios aportan os terreos de cesión obrigatoria, realizan á súa costa a urbanización nos termos e condicións que se determinen no Plan ou Programa, de Actuación Urbanística e constitúense en Xunta de Compensación, salvo que tódolos terreos pertencen a un titular.

Se existe unanimidade entre os propietarios dunha unidade de execución poderase atender ó procedemento abreviado sinalado no artigo 161 da Lei do Solo.

2.3.5. SISTEMA DE COOPERACION

No sistema de cooperación os propietarios do solo comprendido na unidade de execución aportan o solo de cesión obrigatoria e o Concello executa as obras de urbanización con cargo ós mesmos. A aplicación do sistema de cooperación esixe a reparcelación dos terreos comprendidos na unidade de execución, salvo que esta sexa innecesaria por resultar suficientemente equitativa a distribución de beneficios e cargas.

2.3.6. SISTEMA DE EXPROPIACION

A expropiación aplicarase como sistema de actuación por unidades de execución completas e comprenderá tódolos bens e dereitos incluídos nas mesmas. Cando a execución do planeamento se realice polo sistema de expropiación, a delimitación das unidades de execución deberá ir acompañada dunha relación de propietarios e dunha descrición dos bens ou dereitos afectados, redactadas conforme o disposto na Lei de Expropiación Forzosa.

2.3.7. PARCELACIONES URBANISTICAS E SEGREGACIONES

1. Considerarase parcelación urbanística a división simultánea ou sucesiva de terreos en dous ou máis lotes cando poida dar lugar á constitución dun núcleo de poboación.

2. Considerarase ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que sexa contraria ó establecido no planeamento urbanístico que lle sexa de aplicación ou que infrinxa o disposto na lexislación urbanística.

3. Nas parcelacións e segregacións procurarase que a división das fincas se axuste ás regras de xeometría, orde e uniformidade para a súa edificación de acordo co presente documento, xustificándose as parcelacións singulares que supoñan excepción das regras.

4. Nas segregacións de fincas no solo non urbanizable non poderán crearse novos accesos públicos

se non é no marco da lexislación agraria e das previsións sinaladas nestas normas.

2.3.8. CONTRIBUCIONES ESPECIAIS

De conformidade co establecido no artigo 46 da Lei de Adaptación da do Solo a Galicia, o custo das actuacións expropiadoras illadas en solo urbano para a creación, ampliación ou mellora de infraestructuras, servicios ou equipamentos, poderá ser repercutido sobre os propietarios que resulten especialmente beneficiados pola actuación urbanística. Os ámbitos de reparto serán definidos no expediente de Contribucións Especiais correspondente.

2.4. INSTRUMENTOS DE EXECUCION

2.4.1. CLASES DE PROXECTOS

A execución material das determinacións das N.N.S.S. e dos seus instrumentos de desenvolvemento realizarase mediante proxectos técnicos, os cales, segundo o seu obxecto inclúense nalgunhas das seguintes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalacións.

2.4.2. CONDICIONS XERAIS DOS PROXECTOS TÉCNICOS

1. Para efectos do exercicio da competencia municipal sobre intervención das actuacións públicas ou privadas sobre o solo, enténdese por proxecto técnico aquel que define de modo completo as obras ou instalacións a realizar, co contido e detalle que requira o seu obxecto, de forma que o proxectado poida ser directamente executado mediante a correcta interpretación e aplicación das súas especificacións.

2. Os proxectos estruturaranse documentalmente en Memoria descriptiva e xustificativa, Planos, Prego de Prescricións Técnicas e Presupostos, cos complementos que se esixen para cada clase de actuación nas presentes Normas, nas Ordenanzas e Instrucións Técnicas municipais de aplicación e nos Regulamentos vixentes.

3. Os proxectos técnicos necesarios para a obtención de licencias de obras ou instalacións deberán vir subscrios por técnico ou técnicos que sexan competentes, por relación ó obxecto e características do proxectado, e visados polos seus respectivos Colexios profesionais cando este requisito sexa esixible, conforme á lexislación en vigor.

4. Cada proxecto, unha vez aprobado e concedida a correspondente licencia, quedará incorporado a esta como condición material da mesma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal despois de toda alteración durante o curso das obras do proxecto obxecto da licencia, salvo as meras especificacións constructivas ou desenvolvidas interpretativas do mesmo que non estiveran contidos no pro-

xecto aprobado ou fixados nas condicións particulares da licencia.

2.5. INTERVENCION MUNICIPAL DO USO DO SOLO

2.5.1. COMPETENCIA E INTERVENCION MUNICIPAL

A competencia municipal en materia de intervención do uso do solo ten por obxecto comprobala conformidade das distintas actuacións coa lexislación e o planeamento aplicables, así como restablecer, se é o caso, a ordenación infrinxida.

A intervención municipal do uso do solo exerceuse mediante os procedementos seguintes:

- * Licencias Urbanísticas.
- * Ordes de execución ou suspensión de obras ou outros usos.
- * Inspección urbanística.

2.5.2. ACTIVIDADES SUXEITAS A LICENCIA.

1. Todo acto de edificación requirirá a preceptiva licencia municipal, de acordo co disposto no artigo 242 da vixente Lei do Solo.

Estarán suxeitos a licencia previa os seguintes actos:

- * As parcelacións urbanas.
 - * Os movementos de terra (desmontes e terrapléns) salvo que se encontren englobados nun proxecto de urbanización ou de edificación debidamente aprobado ou autorizado.
 - * As obras de construción de edificacións ou instalacións de todas clases, de nova planta.
 - * As obras de modificación de estrutura ou aspecto exterior das edificacións existentes.
 - * As obras de modificación da disposición interior dos edificios.
 - * A primeira utilización dos edificios e o cambio de uso dos mesmos.
 - * A demolición das construcións, salvo nos casos declarados de ruína inminente.
 - * A colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública.
 - * As instalacións subterráneas, calquera que sexa o seu uso.
 - * As cortas de arboredo.
 - * O cerrume de terreos.
 - * A colocación de andamios, apeos e barreiras.
2. As licencias outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos.
3. Os actos relacionados anteriormente que se promovan por órganos das Administracións públicas ou Entidades de dereito público que administren bens daquelas, estarán igualmente suxeitos a licencia municipal, se así se require pola lexislación apli-

cable. En casos de urxencia o procedemento regularase polo disposto no artigo 244 da Lei do Solo.

2.5.3. CONCESION E DENEGACION DE LICENCIAS

A concesión de licencias, salvo nos casos previstos na Lei do Solo, corresponde exclusivamente ó Concello.

Toda denegación de licencias deberá ser motivada.

2.5.4. SOLICITUDE DE LICENCIA.

A licencia deberase solicitar ó Concello mediante a presentación da correspondente instancia e os requisitos que para cada caso concreto se especifican na presente normativa.

2.5.5. TIPOS DE LICENCIA DE OBRAS.

Distínguense nas presentes Normas tres tipos de licencias:

- Licencias de obra nova.
- Licencias de reforma e ampliación.
- Licencias de conservación.
- Licencias de demolición.

OBRA NOVA

Denomínase obra nova a efectuada para a construción dun inmovible de nova planta ben sobre predio libre (no que non existiu ningunha construción anterior), ben sobre o predio procedente do derrubamento dun edificio existente, ben como ampliación de edificios existentes, sempre que esta o sexa en superficie de planta baixa.

REFORMA E AMPLIACION

Enténdese por reforma ou ampliación aquelas operacións de construción encamiñadas a modificarlo edificio existente ben sexa para destinalo a uso distinto, ben por calquera outra causa.

Distínguense dous subtipos:

REFORMAS E AMPLIACIONES ESTRUCTURAIAS

Se a súa realización implica modificación de elementos estruturais (modificación de estrutura, elevación de plantas), fachada ou de cuberta.

REFORMAS NON ESTRUCTURAIAS.

Se se limitan a redistribución de espazos interiores ou calquera outra operación que non afecte a elementos estruturais, de fachada ou de cuberta.

CONSERVACION

Denomínanse obras de conservación ás tendentes ó mantemento estético, funcional e constructivo do edificio.

Distínguense dous subtipos:

Se afectan a elementos estruturais, de fachada ou de cuberta (revoco de fachadas ou cuberta, reparación de elementos estruturais).

Licencias de obra maior, que comprende os conceptos de obra nova, reforma e ampliacións estruturais e obras de conservación estruturais.

Licencias de obra menor, que comprende os conceptos de reforma non estrutural e obras de conservación non estruturais.

2.5.6.—REQUISITOS DA DOCUMENTACION DOS PROXECTOS.

Para os efectos de outorgamento de licencias, os proxectos técnicos compoñeranse como mínimo de Memoria, Planos, Prego de Condicións e Presuposto.

1. Na memoria describirase a obra ou instalación.

Expoñerase a súa finalidade e xustificarse a solución adoptada poñéndose de manifesto o cumprimento das presentes Normas ou as do Plan que desenvolva.

2. Os planos de situación redactaranse sobre copias da Cartografía Oficial. Os planos de localización redactaranse como mínimo a escala de 1/500 e con referencia ós elementos urbanos e á parcelación e ordenación existente.

3. Os planos de edificación deberán ser perfectamente lexibles e faranse como mínimo a escala 1:100, debéndose presentalas plantas, seccións e alzados necesarios para a clara descrición da obra proxectada.

4. No caso de conservacións estruturais, cando a obra afectase unicamente a parámetros exteriores e non implicase modificación estrutural; por exemplo, cando se trata de:

- Cuberta ou revestimento de muros con cemento ou materia análoga en fachadas á vía pública.
- Pintura e revoco de fachadas á vía pública, colocación de carpintería exterior ou interior.
- Reforma de ocos de fachada sen cargadeiros.
- Repaso e substitución de canles...etc.

Abondará unha memoria por duplicado na que se indique o material a utilizar e as características constructivas e estéticas na solución adoptada, dous exemplares de presuposto, esbozo da modificación de ocos e canles.

2.5.7.—SOLICITUDE DE ALIÑACION

Cando se trata de obra de nova planta, ou reconstrucción tralo derrubamento de obra vella, será condición inescusable a solicitude previa de aliñación e rasante, que, por outra parte, pode presentar calquera propietario de predio ou terreo dentro do Municipi-

pio, mesmo cando non sexa inmediatamente seguida da solicitude de licencia de obra nova.

A concesión de aliñación non implica, en consecuencia, a licencia de construción.

A aliñación darase sobre o plano topográfico do predio e zona inmediata, presentado polo solicitante a escala mínima 1/500, referindo os seus puntos característicos a outros fixos do terreo, de xeito que quede suficientemente determinada.

2.5.8.—Sinalamento de aliñación.

O acto de sinalamento concorrerá a Delegación da Alcaldía, o técnico municipal designado e o dono do predio, por si ou representado polo seu apoderado.

O predio estará libre de obstáculos e evacuado para facilitala marca da liña.

Asinará o propietario ou o apoderado que o representante o exemplar do plano de aliñación e a acta, en sinal de conformidade, e o propietario recibirá a copia autorizada destes documentos.

Constará na acta de aliñación:

1. A liña de edificación.
2. A profundidade edificable do predio.
3. A Norma que lle afecte no que respecta á altura máxima e ós usos autorizados.

2.5.9.—Requisitos de urbanización.

1. Para outorgar licencia de edificación no solo urbano dos núcleos urbanos é preciso que a parcela conte cos seguintes elementos de urbanización: acceso rodado público, encintado de beirarrúas, pavimentación de calzada e beirarrúas, rede de subministro de enerxía eléctrica e de abastecemento de auga, iluminación pública e rede de saneamento.

2. Para outorgar licencia de edificación no solo urbano dos núcleos rurais será preciso que a parcela estea urbanizada conforme ás normas mínimas establecidas en cada caso polo Plan Especial de Reforma Interior ou mellora do Medio, e se este non existira, esixirase que conte polo menos con acceso rodado público, abastecemento de auga, evacuación e tratamento de augas residuais e subministro de enerxía eléctrica.

En ausencia de Plan Especial de Reforma Interior ou mellora do Medio, o Concello poderá autorizala execución simultánea coa edificación dos elementos primarios da urbanización que permitan a resolución individual do abastecemento de auga e/ou a evacuación e tratamento de residuais, sempre que concorran as seguintes circunstancias:

- Que o núcleo rural de que se trate non dispoña de rede de abastecemento de auga e/ou rede de sumidoiros, nin estea prevista a súa execución mediante proxectos de obras ordinarias.
- Que non se alcanzaran os niveis previstos para os indicadores a que se refire o Art. 19.3 LSG.

- Que se garantan no proxecto de edificación as condicións técnico-sanitarias das instalacións en relación á parcela sobre a que se pretende edificar e ó seu contorno, cumprindo en todo caso as normas e estándares técnicos que esixe a lexislación vixente.
- Que o proxecto de edificación prevexa e xustifique suficientemente que a disposición das instalacións do edificio e das instalacións individuais de abastecemento e/ou evacuación e vertido permiten as conexións coas redes que se cheguen a implantar na vía pública á que a parcela dea á fronte.
- Que se cumpran as demais condicións esixidas polo Art. 40 RG.

3. Poderase outorgar licenzia condicionada trala terminación das obras de urbanización cando se asegure a execución simultánea da mesma nos termos definidos nos artigos 39, 40 e 41 RG. A fianza de garantía será como mínimo do 6% do valor das obras de urbanización necesarias; a tal fin, no procedemento de outorgamento de licenzia, os técnicos municipais informarán sobre estes extremos, carecendo de eficacia a licenzia mentres non se constituía a garantía.

2.5.10.—OBRAS SEN LICENZIA OU QUE NON SE AXUSTEN A LICENZIA.

1. As obras que se executen sen licenzia ou orde de execución ou que non se axusten ás condicións estipuladas nas mesmas, serán suspendidas conforme o disposto no Art. 50 da LSG e concordantes da LS e do RD.

2. No prazo de dous meses o interesado deberá solicita-la oportuna licenzia ou axustar a ela, se é o caso, as obras.

3. Cando a obra construída sen licenzia, cumpra as condicións destas Normas, o propietario poderá legaliza-la situación da mesma coa obtención da licenzia correspondente, e isto sen prexuízo do expediente sancionador que se puidera tramitar.

4. Cando transcorrido o prazo de dous meses non se tivese solicitada a licenzia, non se tivesen axustadas as obras ás condicións sinaladas na mesma, ou cando a licenzia fose denegada por se-lo seu outorgamento contrario ás presentes Normas, o Concello acordará a demolición das obras, tal e como establecen os art. 50.6 e 7 LSG.

2.5.11.—CONDICIONS DAS OBRAS EN RELACION COAS VIAS PUBLICAS

1. Todo propietario que execute unha obra, de calquera natureza, será responsable perante o Concello dos danos que poida ocasionar nas vías públicas ou servizos municipais.

2. Se as obras que se executen afectaran a servizos de carácter xeral ou público, os propietarios

comunicarano por escrito ás empresas correspondentes ou entidades administrativas, con oito días de antelación ó comezo das mesmas, e no devandito prazo ditas empresas ou entidades deberán tomar as medidas oportunas en evitación de danos propios ou a terceiros, dos que serán responsables desde a finalización do prazo anteriormente mencionado.

3. Os entullos e provisión de materiais non se poderán amorrar na vía pública, nin apoiados nos valos ou muros de cerrume.

4. As fachadas dos edificios públicos e privados, así como as súas medianeiras e paredes contiguas ó descuberto, aínda que non sexan visibles desde a vía pública, deberán conservarse nas debidas condicións de hixiene e ornato.

5. Obrigarase ós propietarios de calquera clase de edificación a conservar tódalas partes da construción en perfecto estado de solidez, co fin de que non poidan comprometer a seguridade pública.

6. Tódolos andamios auxiliares da construción, deberanse executar baixo dirección facultativa competente e dotaranse das medidas de precaución necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer á rúa, na que se colocarán os sinais de precaución que en cada caso sexan convenientes.

7. En toda clase de construción, así como no uso de maquinaria auxiliar da mesma, gardaranse as precaucións de seguridade no traballo esixidas polas leis vixentes en cada momento sobre a materia.

2.5.12.—DERRUBAMENTOS

1. Cando un propietario desexe proceder ó derrubamento dun edificio, deberá solicita-la oportuna licenzia municipal, achegando Memoria subscripta por un facultativo competente, especificando os pormenores do edificio que debe derrubarse e dos edificios adxacentes, así como os planos que sexan necesarios para a súa aclaración. O Concello poderá fixar hora e prazo no que deban verificarse os derrubamentos, para evitar danos e molestias á circulación, sendo obrigatorio, en todo caso, a colocación de barreiras en toda a fronte que se deba demoler.

2. Queda prohibida a utilización de explosivos, salvo casos moi especiais, que necesitarán autorización expresa.

3. Cando por derrubamento ou obras nunha edificación sexa necesario apear a contigua, solicitarase licenzia polo propietario desta, expresando nunha Memoria asinada por facultativo legalmente autorizado, a clase de apeos que se vaian executar, achegando os planos necesarios. En caso de negativa de dito propietario a realiza-las obras de apeo, poderanse levar a cabo directamente polo dono da casa que se vaia demoler ou aquela onde deban executarse as obras, quen deberá solicita-la oportuna licenzia,

co compromiso formal de sufragar, se procedese, a totalidade dos gastos que ocasionen o apeo, sen prexuízo de que poida repercutir nos gastos ocasionados, conforme a Dereito. Cando as obras afecten a unha medianeira, estarase ó establecido, sobre estas servidumes, no Código Civil.

4. En todo caso, cando se vaia a comezar un derrubamento ou baldeirado importante, o propietario terá a obriga de comunicalo, de forma fidedigna, ós lindantes das fincas por se se debera adoptar algunha precaución especial.

5. En caso de urxencia polo perigo inmediato, poderán dispoñerse no acto, pola dirección facultativa da propiedade, os apeos ou obras convenientes, aínda que consistan en esteos exteriores, dando conta inmediata ó Concello das medidas para a seguridade pública, sen prexuízo de solicitar a licenza no prazo das corenta e oito horas seguintes e aboalos dereitos que proceda. Igualmente, en ditas circunstancias, o aparellador municipal ou quen corresponda esixirá que se realicen os apeos ou obras que estime necesarios para garantir a seguridade pública.

2.5.13.—VALADO DE OBRAS

1. En toda obra de nova planta ou derrubamento e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas, deberase colocar unha barreira de protección de dous metros de altura, como mínimo, de materiais que ofrezan seguridade e conservación decorosa e situada á distancia máxima de dous metros da aliñación oficial. Deberá quedar separada do bordo, polo menos 0,60 metros, para permitirlle o paso de peóns.

2. Cando por circunstancias especiais non se faga aconsellable a aplicación de ditas Normas, o técnico municipal fixará as características da barreira podendo ordenar a súa desaparición total no momento en que terminen os traballos indispensables en planta baixa, continuando as obras nas plantas superiores.

3. Cando as obras ou instalacións poidan supoñer, en si mesmas ou na súa montaxe, un perigo para os viandantes, esixirase, durante as horas de traballo, a colocación na rúa dunha corda ou palenque cun operario que advirta o perigo. Cando as características de tránsito o aconsellen, poderá limitarse o traballo a determinadas horas.

4. Nas zonas que sexa obrigatorio o retranqueo, a barreira colocarse na aliñación oficial. Non será obligatoria cando estea construído o cerrume definitivo.

5. A instalación de barreiras enténdese sempre con carácter provisional, mentres dure a obra. Por isto desde o momento en que transcorra un mes sen comezaren as obras, ou estean interrompidas por igual período, deberase suprimir a barreira e deixar libre a beirarrúa para o tránsito público.

2.5.14.—EDIFICIOS EN ESTADO RUINOSO

1. Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, declarará e acordará a total ou parcial demolición trala audiencia do propietario e dos moradores salvo inminente perigo que o impedira.

2. Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

- Dano non reparable tecnicamente polos medios normais.
- Custo de reparación superior ó 50% do valor actual do edificio ou plantas afectadas.
- Circunstancias urbanísticas que aconsellasen a demolición do inmovible.

3. Cando un edificio sexa declarado ruinoso, ben a instancia do propietario ou pola inspección municipal, aquel está obrigado a executar, pola súa conta, as obras necesarias para que tal estado desapareza, iniciando as obras no prazo dun mes. Dentro deste prazo o Concello poderá autorizar a ampliación de dito prazo sempre que o propietario o solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo e baixo a súa responsabilidade.

4. Se o propietario non executara as obras acordadas polo Concello no prazo establecido, executarasas este a costa do obrigado.

5. Se existise perigo e urxencia na demora, o Concello ou o alcalde, por motivos de seguridade poderá dispoñer do necesario respecto da habitabilidade e o desaloxo do edificio. En todo caso, os gastos da obra serán a conta do propietario.

6. Cando os edificios ruinosos non sexan susceptibles de reforzo ou estean situados fóra de liña ou rasante oficial, teranse que demoler. A demolición poderá ser efectuada polo Municipio, a conta do propietario do inmovible, se este non a efectuase nos prazos antes referidos.

3. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO

3.1. DIVISION DO TERRITORIO

De acordo co disposto no artigo 9 da Lei do Solo e no Título II da Lei de Adaptación da do solo a Galicia, a totalidade do solo do municipio regúlase a través de:

- * A clasificación en tipos de solo segundo o seu réxime xurídico.
- * A cualificación do solo segundo a asignación de usos urbanísticos.
- * A identificación e tipificación dos núcleos de poboación.

3.1.1. CLASIFICACION DO SOLO

A totalidade dos terreos pertencentes ó municipio inclúense nos seguintes tipos de solos: solo urbano,

solo apto para a urbanización e solo non urbanizable.

De acordo co artigo 9 da Lei do Solo, os Sistemas Xerais non son obxecto de clasificación específica dentro das categorías anteriormente sinaladas, independentemente de que, para os efectos da súa valoración ou obtención, se adscriban a algunha delas.

3.1.2. CUALIFICACION DO SOLO

Mediante a cualificación determinarase a significación zonal dos usos urbanísticos e regúlase o réxime destes con carácter xeral para tódalas clases de solos e con carácter pormenorizado para as áreas de solo urbano de ordenación directa. A pormenorización de usos en áreas de solo urbanizable e nas de urbano suxeitas a desenvolvemento posterior, é función propia do planeamento parcial e especial correspondente.

Os usos globais son os seguintes:

- Comunicacions e transportes.
- Parques e xardíns públicos.
- Equipamentos.
- Servicios e infraestruturas urbanas.
- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

3.1.3. IDENTIFICACION E TIPIFICACION DOS NUCLEOS DE POBOACION

A efectos do disposto no artigo 12 da LSG e no 38 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento da Provincia de Pontevedra, constitúe un núcleo de poboación aquela área do territorio na que existindo agrupación de 10 ou máis vivendas e tendo relacións propias da vida comunitaria, constitúan un asentamento de poboación singularizado e identificado como tal pola práctica administrativa local.

Os núcleos identificados como tais divídense en urbanos e rurais. Os primeiros caracterízanse por contar con actividades propias dos sectores secundario e terciario, posuír equipamentos comunitarios, ter trazados viarios con servicios urbanísticos e estar en áreas consolidadas pola edificación, cunha poboación igual ou superior a 500 habitantes, cunha densidade mínima de 15 vivendas por hectárea.

Os núcleos rurais caracterízanse por ter un especial vellelo coas actividades do sector primario e ter unha densidade mínima de tres vivendas por hectárea.

A tenor do establecido nos artigos 14 e seguintes da LSG, os núcleos rurais do Municipio considéranse na súa totalidade como núcleos rurais tradicionais.

A continuación inclúese unha relación dos núcleos existentes, indicando número de vivendas, super-

ficie delimitada, servicios urbanos, densidade de vivendas e clasificación do solo.

COTOBADE ANÁLISIS DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

NUCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. HÁ.	ALCANT.	AGUA	DENSID VIV/HÁ.	CLASIF. SUELO
IGREXARIO	AGUASANTAS	71	12,2	NO	SI(P)	6	NO URB.
CERRAXE	"	22	7,3	"	"	3	"
REGUEIRO	"	16	3,9	"	"	4	"
CALVELLE	"	23	7,2	"	"	3	"
O BARAZAL	"	23	6,5	"	"	4	"
A COUTADA (*)	"	24	5,9	"	"	3	"
PEROSELO	"	22	7,1	"	"	3	"
FAMELGA	"	61	9,6	"	"	6	"
SUCASTRO	"	9	2,1	"	"	4	"
IGREXARIO	VALONGO	16	4,6	NO	SI(P)	4	NO URB.
OCAMPO	"	28	9,2	"	"	3	"
RAÑAS	"	16	4,5	"	"	4	"
O QUINTEIRO	"	13	4,3	"	"	3	"
O OUTEIRO DO FORNO	"	9	1,1	"	"	7	"
O CAMPO DA FERREIRA (*)	"	16	5,3	"	"	3	"
INSUELA	LOUREIRO	19	3,3	NO	SI(P)	6	NO URB.
IGLEXARIO	"	27	6,0	"	"	5	"
VILALEN	"	10	2,4	"	"	4	"
A COSTA	"	33	11,0	"	"	3	"
BESEIRO	"	8	1,4	"	"	6	"
CHAN	"	17	3,3	"	"	5	"
MEDELO	CAROI	13	2,0	NO	SI(P)	7	NO URB.
LAXE	"	14	3,3	"	"	4	"
A IGREXA	"	34	7,7	"	"	4	"
CIMA DA VILA	"	18	2,8	"	"	6	"
BOUZAS	"	8	2,1	"	"	4	"
FRAGUAS	"	18	5,0	"	"	4	"

(*) Forman un solo núcleo con una densidad de 3.15 viv/Há.

COTOBADE ANÁLISIS DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

NUCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. HÁ.	ALCANT.	AGUA	DENSID VIV/HÁ.	CLASIF. SUELO
VILANOVA	TENORIO	85	28,3	NO	SI(P)	3	NO URB.
CALVELO	"	47	14,9	"	"	3	"
RASCADEIRA	"	20	5,8	"	"	3	"
TENORIO	"	228	76,0	"	"	3	"
COVAS	"	12	4,0	"	"	3	"
PARADA	"	47	15,3	"	"	3	"
BORELA	BORELA	86	23,8	NO	SI(P)	4	"
PONTE-BORELA	"	20	6,1	"	"	3	"

COTOBADE
ANÁLISIS DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

NUCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. HÁ.	ALCANT.	AGUA	DENSID VIV/HÁ.	CLASIF. SUELO
A GRAÑA	"	25	6,5	"	"	4	"
PAZOS ARRIBA	"	56	18,6	"	"	3	"
PAZOS ABAIXO	"	62	19,4	"	"	3	"
ATALAIA	VIASCON	21	4,5	NO	SI(P)	5	NO URB.
VIASCON	"	148	49,0	"	"	3	"
A COSTA	"	48	14,0	"	"	3	"
VILA DE RIBASACOS (STA. Mª)		61	12,4	NO	SI(P)		5 NO URB.
VILA DE ABAIXO	"	80	24,3	"	"	3	"
DORNA	"	53	17,0	"	"	3	"
CADABO	"	24	5,7	"	"	4	"
CUSPEDRIÑO SACOS S.XURXO		57	17,5	NO	SI(P)		3 NO URB.
CUTIAN	"	85	17,1	"	"	5	"
FENTANS	"	47	15,3	"	"	3	"
FONTAN	"	87	26,9	"	"	3	"
BARBEITOS	"	81	23,6	"	"	3	"
CARBALLEDO CARBALLEDO	92	28,4	NO	SI(P)		3	URBAN.
SION	"	10	2,5	"	"	4	NO URB.
A IGREXA	"	67	13,7	"	"	5	"
PARANOS	"	59	15,9	"	"	4	"
TRABAZO	"	44	10,5	"	"	4	"

COTOBADE
ANÁLISIS DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

NUCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. HÁ.	ALCANT.	AGUA	DENSID VIV/HÁ.	CLASIF. SUELO
VAGOAS	REBORDELO	18	6,0	NO	SI(P)	3	NO URB.
O FACHO	"	14	3,1	"	"	5	"
POZO NEGRO	"	20	6,1	"	"	3	"
OS LOURENZOS	"	63	20,1	"	"	3	"
A FONTENOVA ALMOFREI		54	11,6	NO	SI(P)	5	NO URB.
ARROTEA	"	18	3,8	"	"	5	"
CACHOPEIRAS	"	15	4,9	"	"	3	"
XESTEIRA	"	56	15,7	"	"	4	"
O MEIXUEIRO CORREDOIRA	17	5,5	NO	SI(P)		3	NO URB.
CARBALLAL	"	47	15,7	"	"	3	"
LOMBO	"	63	20,6	"	"	3	"

NOTA: Se incluyen como núcleos de población agrupaciones cuyo número de viviendas es ligeramente inferior a 10 por constituir asentamientos de población perfectamente diferenciados e identificados en los Censos de población y en la práctica habitual.

3.2. RÉXIME DO SOLO URBANO

O solo urbano comprende as áreas ocupadas pola edificación ou con servizos urbanos realizados á entrada en vigor do Plan e aquelas outras que, por execu-

ción deste, cheguen a adquirir tal condición. A súa delimitación reflíctese nos planos de Ordenación.

3.2.1. APROVEITAMENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION

No solo urbano o aproveitamento susceptible de apropiación será do 85 por cento do aproveitamento medio resultante da unidade de execución respectiva ou, no caso de non estar incluído o terreo en ningunha destas unidades, o permitido polo planeamento.

Cando se delimiten novas Unidades de Execución, determinarase en cada caso o aproveitamento susceptible de apropiación, que será do 100 % para os solos consolidados e, como mínimo o 85 % do medio resultante da Unidade respectiva para os solos non consolidados.

3.2.2. ADQUISICION DO DEREITO O APROVEITAMENTO URBANÍSTICO

No solo urbano que non deba ser obxecto de desenvolvemento de planeamento de reforma interior, o dereito ó aproveitamento urbanístico adquirese polo cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización, cando se actúe sistematicamente, debendo acreditarlos propietarios o cumprimento dos expresados deberes.

No caso de actuacións asistemáticas, o aproveitamento urbanístico adquirese ó convertirla parcela en predio.

O prazo para o cumprimento dos deberes sinalados anteriormente será de catro anos desde a aprobación do planeamento correspondente, de acordo co artigo 24 da Lei do Solo.

3.2.3. PRAZO PARA A SOLICITUDE DE LICENCIA DE EDIFICACION

O prazo para solicitar a licenza de edificación no solo urbano non sometido a desenvolvemento de planeamento de reforma interior será de dous anos desde que a parcela adquira a condición de predio ou garantíndose a execución simultánea de urbanización e edificación.

3.2.4. CONDICION DE PREDIO

Consideraranse como predios as superficies de solo urbano aptas para a edificación que reúnan os seguintes requisitos:

* En solo urbano de núcleo urbano

Que dispoñan de acceso rodado con calzada pavimentada e encintado de beirarrúas, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e enerxía eléctrica, debendo ter eses servizos, características adecuadas para servir á edificación que sobre eles exista ou se teña que construír.

* En solo urbano de núcleo rural

Que dispoñan de acceso rodado con calzada pavimentada, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e enerxía eléctrica, debendo ter eses servizos, características adecuadas para servir á edificación que sobre eles exista ou se teña que construír. Os servizos de abastecemento de auga e evacuación de augas residuais poderanse resolver mediante sistemas individuais sempre que quede suficientemente garantida a salubridade da zona.

3.2.5. Indicadores para a formulación de Plans Especiais de Reforma Interior nos núcleos rurais.

De acordo co artigo 19.3 da LSG, fíxanse a continuación os indicadores para establece-la necesidade de formular un Plan Especial de Reforma Interior no solo urbano de núcleos rurais.

1. A densidade de vivendas do núcleo é superior a 15 viv/há.

2. O número de licencias concedidas para edificación principal ó abeiro da presente normativa é superior ó 50 % das vivendas existentes á entrada en vigor da mesma.

3. Constatación de problemas sanitarios debido á contaminación das augas potables polos vertidos de augas residuais.

3.3. RÉXIME DO SOLO NON URBANIZABLE

3.3.1. DEFINICION E DELIMITACION

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

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

3.3.2. SOLO NON URBANIZABLE DE NUCLEOS RURAIS.

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

3.3.3. INDICADORES PARA A MODIFICACION DA CLASIFICACION DOS NUCLEOS.

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

1. O número de licencias de nova edificación concedidas ó abeiro da presente normativa que alcance o 50% do número de edificacións existentes ó aprobarse o plan.

2. O número de parcelas edificables libres de edificación que sexa inferior a 1/3 do total.

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

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

1. A densidade de vivendas do núcleo é superior a 10 viv/há.

2. O número de licencias concedidas para edificación principal ó abeiro da presente normativa é superior ó 50 % das vivendas existentes á entrada en vigor da mesma.

3. Constatación de problemas sanitarios debidos á contaminación das augas potables polos vertidos de augas residuais.

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. ORDENANZAS REGULADORAS DOS USOS

4.1.1. CONDICIONS DE USO

1. En solo urbano, a través da correspondente Ordenanza regúlase a localización e características dos usos permitidos.

2. En solo non urbanizable, a través da correspondente ordenanza e cualificación, regúlanse os usos non compatibles con este tipo de solo en cada unha das súas variedades.

4.1.2. DISPOSICIONS DE APLICACION XERAL

1. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por seren compatibles entre si, cada un deles deberá cumprilas condicións que lle correspondesen por aplicación destas normas.

2. As Normas que se fíxen nos apartados seguintes, son de aplicación tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación e reforma.

3. A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas enténdese sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos da Administración competentes e lles fosen de aplicación.

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

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

4.1.3. TIPOS DE USO

Distínguense os seguintes usos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.4. REGULACION DO USO VIVENDA.

1. Clasificación.

A vivenda clasifícase en:

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

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

2. Condicións xerais.

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

4.1.5. REGULACION DO USO HOTELEIRO

1. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

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

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

2. Condicións.

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

3. Aparcamento.

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

4.1.6. REGULACION DO USO COMERCIAL.

1. Clasificación.

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

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

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

Categoría 3ª: Locais comerciais en pasaxes ou galerías.

2. Condicións dos locais.

Tódolos locais de uso comercial deberán observarse as seguintes condicións:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Aparcamentos.

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

4.1.7. REGULACION DO USO DE OFICINAS

1. Definición:

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

2. Clasificación:

Considéranse as seguintes categorías.

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

3. Dimensións e condicións dos locais:

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

b. A partir dos 100 m² instalaranse con enteira independencia para mulleres e homes. Estes servicios non poderán comunicarse directamente co resto dos locais, dispoñéndose cun vestíbulo de illamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Aparcamientos

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

4.1.8. REGULACION DO USO INDUSTRIAL

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

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

Categoría 1a. Actividades industriais e artesanais, compatibles coa vivenda. É dicir, aquelas que

non supoñen prexuízos de ningún tipo á vivenda e poden, por tanto, desenvolverse nos mesmos inmobles residenciais.

Categoría 2a. Actividades industriais e artesanais compatibles coas zonas residenciais. É dicir, aquelas que, polo seu tamaño e efectos producidos, non supoñen prexuízos ó normal desenvolvemento da función residencial nas zonas asignadas primordialmente para dito uso.

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupo 6. Industrias da alimentación: Tafonas, fornos de confeitaría, bojería, galletas, etc.; prepara-