

TITULO III: NORMAS REGULADORAS DE EDIFICACION

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 3.1.1.- DEFINICIONES

A efectos de este Plan General, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresan en los artículos siguientes.

ARTICULO 3.1.2.- ALINEACIONES

1.- ALINEACIONES ACTUALES:

Son los linderos de las parcelas con los espacios libres públicos.

2.- ALINEACIONES OFICIALES:

Son las definidas en el presente Plan General y adquieren el carácter oficial con la aprobación definitiva del mismo. Las alineaciones oficiales vienen definidas en los Planos de Ordenación, en la Normativa, o bien en ambos a la vez.

Estas alineaciones pueden ser:

- a) **Alineaciones exteriores:** Son las que el Plan General o cualquier Plan o Proyecto que las desarrolla, fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos.
- b) **Alineaciones interiores:** Son las que el Plan General establece al interior de las parcelas para delimitar el patio interior de manzana o los espacios libres privados, y deslindar las partes de las mismas que son edificables. En los Planos de Ordenación se reconocen como líneas de fondo y retranqueo.

ARTICULO 3.1.3.- RASANTES

1.- RASANTES ACTUALES:

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, actualmente existentes.

2.- RASANTES OFICIALES:

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en el presente Plan, que sirven como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

ARTICULO 3.1.4.- LINEA DE EDIFICACIÓN

Es aquella línea que la futura edificación no puede sobrepasar, salvo con los voladizos cuando éstos están permitidos. La línea de edificación puede ser:

- a) Exterior: Cuando se refiere a la fachada de la edificación que de frente a espacios libres públicos o a los libres privados que limiten con éstos y procedan de un retranqueo mínimo obligatorio.
- b) Interior: Cuando se refiere a la fachada opuesta a la anterior. A su vez ésta puede ser.

Línea de edificación interior en planta de piso: Es aquella que no puede ser rebasada por la edificación, salvo por la prolongación de la planta baja.

Línea de edificación interior en planta baja: Es aquella que solo puede ser alcanzada por la prolongación de la planta baja, o por la edificación de planta baja al interior de la parcela que acoge la edificación principal.

La línea de edificación interior (fondo) se medirá respecto a la línea de edificación exterior.

ARTICULO 3.1.5.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

1.- DE FACHADA:

Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la línea de edificación y la alineación oficial, cuando ambos no coinciden.

2.- A LINDEROS:

Son los anchos de las fajas de terreno comprendidos entre el edificio y los correspondientes lindes de parcela. Estos pueden ser.

- a) Laterales: Si se refieren a los lindes laterales de la parcela.
- b) Posterior: Si se refiere al linde posterior de la parcela.

ARTICULO 3.1.6.- PARCELA EDIFICABLE

- 1.- Es la parcela delimitada por alineaciones oficiales, que cumplan con las dimensiones mínimas exigidas, en este Plan General, de superficie, frente, fondo y condiciones geométricas.
- 2.- Las parcelas señaladas como mínimas en este Plan serán indivisibles.
- 3.- Frente de Parcela. Es el lado o lados de la parcela coincidentes con la alineación exterior.

El frente de la parcela se regulará por sus dimensiones mínimas. Excepcionalmente, se podrá reducir dicha dimensión en los casos y en la cuantía que señalen expresamente las ordenanzas.

- 4.- Fondo de parcela. Es la distancia perpendicular medida desde el frente de la parcela, en su punto medio, hasta el límite interior de la parcela.

ARTICULO 3.1.7.- SOLAR

1.- Se entiende por solar toda parcela edificable, situada en Suelo Urbano, que reúne las siguientes condiciones:

- Tener señaladas alineaciones y rasantes
- Que la vía a la que da frente a la parcela, tenga pavimentada la calzada.
- Disponer de abastecimiento de agua potable, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en conexión con las redes existentes o conforme se vayan realizando en el desarrollo de este Plan General.

ARTICULO 3.1.8.- EDIFICABILIDAD

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se establece, bien en cifra total de metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de la zona o área de que se trate, o bien como resultado de aplicar a la parcela edificable el número de plantas permitidas, con las condiciones particulares a cumplir para cada ordenanza.

ARTICULO 3.1.9.- SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos.

ARTICULO 3.1.10.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Es la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

ARTICULO 3.1.11.- MANZANA

Se entenderá por manzana la porción de suelo conteniendo una agrupación de varias parcelas contiguas las unas a las otras, cuando dicho conjunto quede completamente delimitado exteriormente por espacios libres públicos, o en su caso, por el límite de clasificación de suelo.

ARTICULO 3.1.12.- PATIO

Se considera patio a todo espacio libre rodeado teórica o realmente de edificación. Podrán ser:

- a) **Patio de Manzana:** Es el espacio definido al interior de la manzana por la línea de edificación interior en planta piso.
- b) **Patio de Parcela:** Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

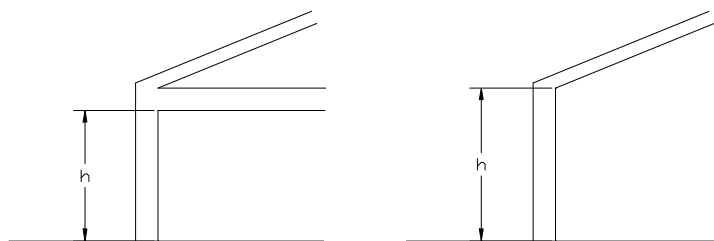
ARTICULO 3.1.13.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

Es el número de unidades por hectárea que pueden constituirse en cada zona de referencia.

ARTICULO 3.1.14.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio. Dicha dimensión podrá expresarse en las siguientes unidades de medida.

- a) Por la distancia vertical en metros, medida desde la rasante de la calle a la que da frente la edificación, hasta la cara inferior del último forjado construido. Cuando se prescinda de construir el último forjado, la medición se hará hasta la arista de intersección entre la cara interior del forjado de cubierta y la cara interior del muro de cerramiento. La medición, se realizará en el punto medio de la fachada.



- b) Por el número total de plantas que incluye todas las plantas a partir de la rasante del terreno y en los casos que se establezcan en las condiciones generales de volumen, la planta semisótano.

ARTICULO 3.1.15.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Es aquella que no puede superarse con la edificación. Vendrá expresada en metros y/o en número de plantas y se respetarán ambas.

ARTICULO 3.1.16.- ALTURAS DE PISOS Y CUBIERTA

1.- ALTURA DE PISOS:

Distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

2.- ALTURA LIBRE DE PISOS:

Distancia existente desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie inferior del techo de la planta correspondiente.

3.- ALTURA DE CUBIERTA:

Es la distancia vertical entre la cara superior del último forjado construido y la línea de cumbrera.

ARTICULO 3.1.17.- PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

1.- PLANTA SÓTANO:

a) Es aquella que tiene el techo debajo de la rasante del terreno en todos sus puntos de contacto.

Para el caso de tipología de vivienda unifamiliar o edificaciones aisladas en Suelo Rústico, tendrá la consideración de planta sótano aquella que no cumple la condición anterior estrictamente como consecuencia de practicar la abertura y rampa exterior de acceso.

b) La planta sótano computará edificabilidad, excepto si se destina a uso de aparcamiento o instalaciones técnicas al servicio del edificio, como calefacción, electricidad, cuarto de basuras o análogas.

2.- PLANTA DE SEMISOTANO:

a) Tendrá esta consideración aquella planta del edificio que cumple las dos condiciones siguientes:

- El suelo se encuentra bajo la rasante a una distancia mayor de 1,20 metros.
- El techo se encuentra por encima de la rasante a una distancia menor o igual a 1,00 metro.

b) La planta semisótano computará edificabilidad en todos los casos.

3.- PLANTA BAJA:

a) Tendrá esta consideración aquella planta inferior del edificio que cumple la condición siguiente:

- El techo se encuentra a una distancia superior a 1,00 metro por encima de la rasante.

b) Si por la configuración del terreno, las condiciones antes indicadas varían a lo largo de la línea de edificación exterior, la calificación de sótano, semisótano y planta baja se adoptará en las plantas que en ese caso las cumplan.

c) La planta baja computará edificabilidad en todos los casos.

4.- PLANTA PISO:

- a) Son las sucesivas plantas situadas por encima de la planta baja.
- b) Las plantas de piso computarán edificabilidad en todos los casos.

ARTICULO 3.1.18.- EDIFICIO EXENTO

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

CAPITULO 2 - CONDICIONES GENERALES QUE DEBEN CUMPLIR LAS PARCELAS Y EDIFICIOS

ARTICULO 3.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las condiciones establecidas en este capítulo definen los parámetros a que se deben sujetar las dimensiones de cualquier edificación, sean obras de nueva planta, ampliación o reforma, así como la manera de medir y aplicar estas limitaciones.

Estas condiciones generales estarán supeditadas siempre a las particulares de cada Ordenanza y Norma específica, desarrolladas en los Títulos VI, VII VIII y IX de este Plan General.

ARTICULO 3.2.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS

- 1.- Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: distancia vertical y nº de plantas. Cuando las Ordenanzas y Normas específicas señalan ambos tipos habrán de respetarse conjuntamente las dos.
- 2.- La medición se realizará en la vertical del punto medio de la línea de fachada y salvo indicación expresa en cualquiera de las Ordenanzas y Normas Particulares, las alturas máximas en relación con el número de plantas, serán las siguientes:

Planta baja:	4 metros.
Planta baja + Planta piso:	7 metros.
Planta baja + 2 plantas:	10 metros.
Planta baja + 3 plantas:	13 metros.

A efectos de medición de la altura por el nº de plantas contabilizarán las plantas piso y la planta baja, así como cualquier planta semienterrada cuando su techo se encuentre a más de 1,00 metro por encima de la rasante del terreno en cualquiera de sus puntos.

3.- Medición de alturas en edificios con frente a vías en pendiente.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, no pudiendo haber en los extremos de ésta variaciones superiores a 1,2 metros de la altura máxima permitida, debiéndose en este caso escalonar la construcción adaptándose al perfil de la vía, de forma que cada tramo de fachada cumpla con estas limitaciones.

4.- Medición de alturas en edificios en esquina

- En la fachada de mayor altura se mantendrá esta altura en toda la fachada.
- En la fachada o fachadas adyacentes, con menor altura, se continuará con la altura mayor un tramo de longitud equivalente a la máxima profundidad edificable a partir de la esquina o punto de intersección de las fachadas y a continuación se continuará con la altura que corresponde a esa calle de menor ancho, debiendo tratar como fachadas los paramentos que queden al descubierto.

5.- Medición de alturas en edificios con fachada a una plaza.

En edificios con fachada a una plaza, se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor altura permitida que a ella converge, salvo en aquellas plazas, que de modo específico, tienen regulada su altura en los planos de ordenación.

6.- Medición de alturas en edificación aislada o exenta.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la rasante del terreno en contacto con la edificación. Salvo especificaciones en contrario en las Ordenanzas y Normas Particulares de cada zona.

ARTICULO 3.2.3.- ALTURA DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

1.- PLANTA SÓTANO:

- a) La altura libre de la planta sótano no será inferior a 2,20 metros.
- b) Tendrá ventilación suficiente.

- c) Los sótanos no serán habitables, pudiéndose utilizar como almacenes, aparcamientos, cuartos de instalaciones de la vivienda. Podrá tener usos comerciales según se determine en el presente Plan General.

2.- PLANTA SEMISOTANO:

- a) Cumplirán las condiciones de los apartados b) y c) anteriores.
b) La altura libre no será inferior a 2,20 metros ni superior a 3,60 metros.

3.- PLANTA BAJA:

- a) La altura libre de la planta baja no será superior a 4 metros.
b) Podrá destinarse a los usos que se establecen en la presente normativa. El uso de vivienda estará condicionado a que el suelo de esta planta, en la parte destinada a este uso, está situado como mínimo, a 0,30 metros sobre la rasante de la calle a que dé frente.

4.- PLANTA PISO:

- a) La altura libre, de plantas piso, no será inferior a 2,50 metros.
b) Podrá destinarse a los usos que se establecen en la presente normativa.

5.- PLANTA BAJO CUBIERTA:

- a) Es la parte de la edificación existente entre el forjado que forma el techo de la última planta de piso y la cubierta.
b) Cumplirá las condiciones que se indican en el artículo siguiente.

ARTICULO 3.2.4.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA. FORMA DE LA CUBIERTA

1.- GENERALIDADES:

Salvo indicación expresa en las ordenanzas particulares, las construcciones e instalaciones autorizables por encima de la altura máxima, así como la forma y materiales para la realización de la cubierta, serán las que a continuación se detallan.

Como norma general, las cubiertas deberán adaptarse en su configuración básica a las existentes y predominantes de cada zona, no obstante, la presente ordenanza trata de corregir la tendencia de los últimos años de construir las cubiertas con excesiva pendiente y con elementos y materiales que no son propios de los asentamientos tradicionales, las costumbres constructivas y las tipologías preexistentes.

Por encima de la altura máxima permitida solo se permite la construcción de la cubierta, así como de los elementos e instalaciones asociadas al uso propio del edificio.

La cubierta podrá ser plana o construida mediante planos inclinados, en cuyo caso los faldones arrancarán desde el último forjado, en punta de vuelo si estuviera permitido, con una inclinación no superior a 30º sexagesimales, no pudiendo exceder la altura de la cumbre en más de 3,60 metros desde cara superior del último forjado. El plano de cubierta será continuo, sin quiebros ni resaltos innecesarios.

Se prohíbe la realización de vaciados en la cubierta para generar terrazas u otros espacios exteriores.

Bajo cubierta se permite el aprovechamiento destinado a cualquier uso contemplado en la ordenanza respectiva sin otra limitación que la que dimana de la propia manera de establecer la edificabilidad por cada norma zonal.

En función del uso y la situación de la construcción se establecen las siguientes condiciones:

2.- CUBIERTAS INTEGRADAS EN EL MEDIO RURAL:

Los edificios e instalaciones en terrenos clasificados como Núcleo Rural y Suelo Rústico tendrán una cubierta realizada con materiales cuya textura y color se integren en el medio rural circundante. Se admitirá como materiales de cobertura, a parte de la teja, metales que con el tiempo adquieren una pátina sin brillo, como el cobre o el zinc. De optar por una cubierta plana, el acabado final será ajardinado, de grava suelta o pavimento cerámico pétreo. Se prohíbe expresamente el empleo de pizarra negra, sí como de materiales metálicos de pátina brillante o coloreados artificialmente, que traten de imitar otros materiales.

Por encima del plano de cubierta no podrán sobresalir más que los elementos e instalaciones asociados como chimeneas, antenas, conductos de ventilación, pararrayos, etc.

Se prohíbe expresamente la construcción de buhardillas y mansardas.

Se permiten los ventanales, que podrán ser practicables, enrasados con el plano de cubierta.

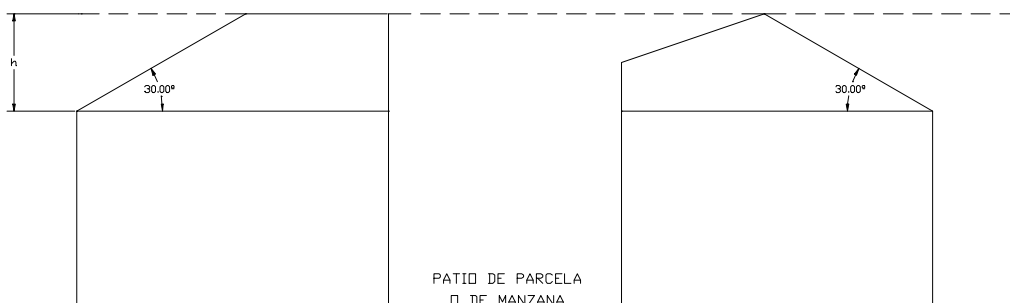
3.- CUBIERTAS EN SUELO URBANO:

Las cubiertas de los edificios a construir en terrenos clasificados como Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones generales expresadas en el apartado 1.

No obstante, cuando se trate de edificios de tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras, situados en manzanas parcialmente edificadas con arreglo al planeamiento anterior, podrán modificarse dichas condiciones. En este caso, mediante estudios de detalle podrá aumentarse la inclinación de los faldones de cubierta con el único objeto de dar solución de continuidad y evitar la aparición de medianeras.

Con el objeto de que el volumen de la caja de ascensor no sobresalga del plano de cubierta, podrán proyectarse cubiertas con sección transversal asimétrica. En este caso el faldón que arranca de la fachada coincidente con la alineación exterior tendrá una inclinación no mayor de 30° sexagesimales.

Los faldones de cubierta que vierten hacia patios de parcela o de manzana partiendo del punto de cumbrera, podrán tener cualquier inclinación.



Los edificios afectados por la ordenanza de tipología de vivienda unifamiliar tendrán una cubierta construida según las directrices descritas en el apartado 1.

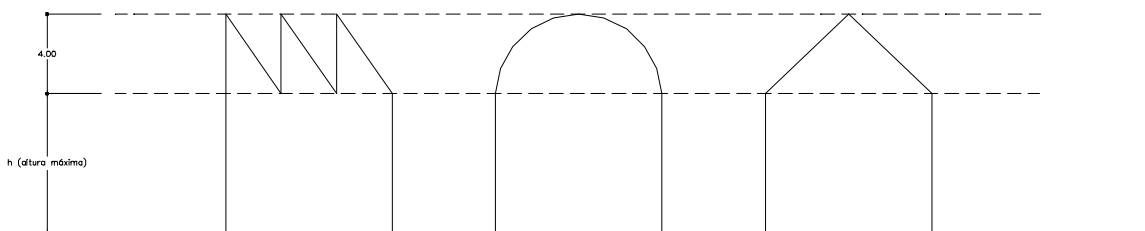
En Suelo Urbano se permite la construcción de buhardillas. Su única finalidad será la de mejorar las condiciones de habitabilidad de las estancias en el bajo cubierta. Por cada faldón o plano de cubierta solo se permite ocupar un 20% de su superficie con este tipo de elemento. Tendrán una anchura o frente máximo de 1,80 metros y la separación mínima entre ellos será de 3,00 metros. Se situarán suficientemente separados de los bordes de los faldones de cubierta de manera que no se entorpezca el encuentro entre éstos.

4.- CUBIERTAS EN ÁMBITOS DE USO INDUSTRIAL:

En los ámbitos de Suelo Rústico Apto para Urbanizar y Urbanizable de Uso Global Industrial y Comercial, el diseño de la cubierta tanto en su forma como en sus materiales de acabado, será libre.

Se establece la limitación de no poder superar en más de 4 metros la altura máxima permitida por los elementos que configuran la cubierta.

De forma puntual, y justificando la singularidad de la instalación, se podrán autorizar mayores alturas.



ARTICULO 3.2.5.- CUERPOS VOLADOS CERRADOS

- 1.- Salvo indicación expresa de las Normas y Ordenanzas específicas, los vuelos cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) No se permitirán vuelos en las calles con ancho inferior a 6 metros.
 - b) En las que superen esta anchura se permitirán vuelos que no superen 1/10 de la anchura de la calle, con un máximo de 1,00 metros.
 - c) La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, en cualquiera de sus puntos, será de 3,60 metros.
- 2.- Los voladizos se separarán, como mínimo, 0,60 metros de las medianeras, salvo en caso de acuerdo entre colindantes que se podrá ocupar la totalidad de la fachada.
- 3.- En el caso de que los vuelos cerrados sean tipo galería, éstos deberán tener una superficie acristalada igual o mayor al 85% de la superficie de fachada así volada.
- 4.- En Suelo de Núcleo Rural y Suelo Rústico, no se permite la construcción de cuerpos volados salvo que se trate de galerías de tipo tradicional, en cuyo caso cumplirán lo expuesto en el apartado 3.
- 5.- Todo cuerpo volado cerrado computará edificabilidad.

ARTICULO 3.2.6.- BALCONES. TERRAZAS. CORNISAS. ALEROS.

- 1.- En los cuerpos volados no se autorizará sobresalir sobre el vuelo con balcones o terrazas.
- 2.- La dimensión máxima del saliente de balcones y terrazas en el resto de los casos y de cornisas y aleros en cualquiera, vendrá determinado de la manera siguiente:
 - a) En calles de ancho inferior a 6,00 metros, únicamente se permitirán cornisas y aleros con un saliente máximo de 0,40 metros.
 - b) En calles de ancho comprendido entre 6 y 10 metros el saliente máximo autorizado para balcones y terrazas será de 0,30 metros. En calles de ancho mayor de 10 metros el saliente máximo autorizado será de 0,80 metros.
 - c) En calles de anchura superior a 6 metros, las cornisas y aleros de cubierta podrán sobresalir el equivalente a lo que sobresalgan los cuerpos volados cerrados más 15 cm para alojar la recogida de pluviales.

ARTICULO 3.2.7.- ENTRANTES

Se permite la formación de los siguientes tipos de entrantes:

- a) Pórticos o soportales paralelos a la línea de fachada. Tendrán una anchura mínima de 3 metros, salvo indicación en contrario en las Ordenanzas particulares de cada zona.
- b) Pasadizos perpendiculares y oblicuos a la fachada principal.

ARTICULO 3.2.8.- CHAFLANES

Será obligatoria la realización de chaflanes cuando así lo establezcan y quede grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de los núcleos urbanos a escala 1/2.000.

Se establecen dos tipos de chaflanes:

- *En línea de edificación o alineación*, cuando ambas son coincidentes.
- *En línea de cerramiento o alineación*, cuando la edificación se retranquea.

Chaflán de edificación:

En edificios en esquina cuya línea de edificación sea coincidente con la alineación, se establecerá un chaflán cuyas dimensiones mínimas serán las determinadas por un segmento cuyos extremos estarán a 3,00 metros del punto de intersección de las alineaciones, con un mínimo de frente de chaflán de 3,00 metros. Este chaflán se mantendrá en toda la altura de la edificación.

Chaflán de cierre de parcela:

En muros de cerramiento, cuando debido a la ordenanza de aplicación deba establecerse un retranqueo, se realizará un chaflán cuya construcción geométrica vendrá dada mediante la unión de las alineaciones con un radio de giro de 3,00 metros. En casos concretos los Planos de Ordenación podrán establecer mayor radio de giro, estableciendo para ello una medida determinada.

ARTICULO 3.2.9.- PATIOS

- 1.- Los patios de parcela y patios de manzana cumplirán con el dimensionado previsto en el Decreto 311/92, de 12 de noviembre, de la Xunta de Galicia, sobre habitabilidad de viviendas. (Ver art. 4.2.1 de la presente Normativa).
- 2.- En los patios de manzana podrá edificarse a nivel de planta baja, en los casos y en la cuantía que señalen las normas particulares de cada zona. Esta prolongación cumplirá las siguientes condiciones:
 - No se permitirán viviendas.
 - La altura máxima, incluida la cumbrera será de 4,50 metros, no permitiéndose que la misma dificulte la ventilación e iluminación de las estancias que den al patio.
 - El volumen edificado contabilizará a efectos del cálculo de la edificabilidad.

- 3.- Los patios podrán mancomunarse. Para poder considerar sus dimensiones totales a efectos de clasificación, y por lo tanto de apertura de huecos al mismo, será necesario que exista acuerdo de mancomunidad con la inscripción del derecho de servidumbre de los respectivos solares en el Registro de la Propiedad.

La mancomunidad de patios sólo se podrá cancelar con la autorización del Ayuntamiento cuándo no existan ya los edificios cuyos patios requieran el acuerdo de mancomunidad para cumplir las dimensiones mínimas.

Se podrán levantar muros de separación en el interior del patio mancomunado, de una altura máxima de 3 metros, a partir de la rasante del patio.

ARTICULO 3.2.10.- EDIFICIO SEMIENTERRADO

En los edificios situados en solares en los que, por las condiciones topográficas resulten plantas vivideras situadas por debajo de la rasante natural del terreno, para poder abrir huecos de ventilación e iluminación al espacio libre privado, habrá de establecerse una separación a la caja de desmonte del terreno no inferior a la que correspondería en aplicación de la normativa que regula los patios de parcela para ese tipo de edificación.

Esta consideración no será de aplicación en edificaciones situadas en Suelo de Núcleo Rural y Suelo Rústico en donde se prohíben los desmontes más allá del terreno ocupado por la construcción.

ARTICULO 3.2.11.- SERVIDUMBRE DE PASO

- 1.- Los propietarios de solares o parcelas en las que existan servidumbres de paso u otras cualquiera, deberán respetarlas cuando edifiquen, excepto que se establezca un acuerdo de supresión de las mismas con todos los propietarios y usuarios afectados y la sometan a información favorable del Ayuntamiento.
- 2.- Si la servidumbre es de paso, lindante con instalaciones o edificaciones interiores existentes, deberá disponer de un ancho mínimo de 3 metros en toda su longitud, excepto que en los Planos de Ordenación se haya grafiado un ancho mayor. En el caso de que actualmente sea inferior, se retranqueará la edificación 1/2 del ancho que falte para llegar al mínimo, en el caso de que la servidumbre se encuentre en el lindero de dos parcelas o solares de distinta propiedad, y la totalidad del ancho si la servidumbre se encuentra situada dentro de la propia parcela o solar.

ARTICULO 3.2.12.-CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA

Los edificios destinados a vivienda además de cumplir con las condiciones citadas en los artículos anteriores, cumplirán con las determinaciones del Decreto 311/92, de 12 de noviembre, de la Xunta de Galicia, sobre habitabilidad de viviendas. (Ver art. 4.2.1 de la presente normativa).

ARTICULO 3.2.13.-ACCESIBILIDAD PARA MINUSVÁLIDOS EN LOS EDIFICIOS

En los edificios de nueva planta, tanto públicos como privados, así como en toda obra de urbanización, deberán cumplirse las disposiciones que sobre esta materia contiene la Lei 8/97 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia (D. 35/2000, de 28 de enero).

ARTICULO 3.2.14.- ANEXOS O EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS

1.- GENERALIDADES:

Se entenderá como anexo o edificación complementaria aquella que alberga los usos complementarios o auxiliares al uso principal de la edificación.

En el medio rural este tipo de edificación tiene especial significación pues constituye una parte inherente de los asentamientos y de relación de éstos con el medio natural y productivo.

Como norma general, los anexos solo podrán destinarse a usos complementarios a la actividad principal del edificio. Cuando las edificaciones anexas se construyan adosadas o mediante contacto físico a la edificación principal, consumirán edificabilidad en los mismos términos que ésta. A los efectos del cumplimiento de los parámetros o condiciones de la ordenanza se considerarán como conjunto unitario.

Podrán construirse anexos separados de la edificación principal, en cuyo caso deberá separarse un mínimo de 4,00 metros. Igualmente consumirán edificabilidad.

Los anexos separados de la edificación principal podrán adosarse a los lindes con otras parcelas, en cuyo caso ningún elemento de la construcción sobrepasará la altura de 3,00 metros. De exceder esta altura, será obligatorio cumplir los retranqueos establecidos por cada ordenanza. En ningún caso cualquier elemento de la edificación complementaria sobrepasará la altura de 4,00 metros, y su cubierta cumplirá las condiciones generales y particulares que le sean de aplicación.

ARTICULO 3.2.15.- CONDICIONES DE LOS CIERRES

Como norma general, se permite la construcción de elementos de cierre de fincas. Éstos estarán realizados conforme a la naturaleza y destino de la finca; en este sentido, en tanto una finca no se encuentre edificada solo se permite su cierre mediante vegetación o elementos ligeros del tipo malla metálica, o similar, sobre postes.

En terrenos clasificados como Suelo Urbano, de Núcleo Rural o Urbanizable, se permite una altura máxima de cerramiento de obra con característica opaca de 1,50 metros. Por encima de esta altura el cerramiento será vegetal o tipo malla metálica hasta una altura máxima de 3,00 metros.

En terrenos pertenecientes al Suelo Rústico, el cerramiento de obra no podrá superar los 60 cm, pudiéndose sobrepasar con elementos vegetales o tipo malla metálica con la misma limitación del párrafo anterior. Esta limitación será aplicable a los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

Con carácter puntual y localizado en el acceso a las fincas, independientemente de la clase de suelo, se permite alcanzar una altura de hasta 2,50 metros para la realización de marquesina, postes y portalón de entrada.

En terrenos con pendiente podrá optarse por realizar los cerramientos de obra, mediante tramos con remate horizontal, en cuyo caso, la altura en el punto más desfavorable no podrá exceder más de 1/3 de la máxima permitida, según las medidas de los párrafos anteriores.

Los cierres de fábrica de carácter tradicional (muros de mampostería, balados) que no cumplan las condiciones anteriormente descritas, quedarán siempre dentro de ordenación.

ARTICULO 3.2.16.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE

Los edificios, construcciones e instalaciones deberán responder a soluciones constructivas, estéticas y de relación con su entorno de calidad. A estos efectos se estará a lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 9/2002 (LOUPMRG).

En Suelo de Núcleo Rural y Suelo Rústico se prohíbe expresamente la construcción de parcelas medianeras, a no ser que venga determinada por la existencia de otra que sea necesario ocultar. Así mismo no se permitirán paredes ciegas de apariencia estética similar a las paredes medianeras o de calidad estética secundaria. En estas clases de suelo todos los cerramientos exteriores serán tratados con el mismo nivel de calidad dentro del contexto de la propuesta arquitectónica que defina el proyecto.

En Suelo Urbano Consolidado, cuando se trate de ordenaciones que permitan la edificación adosada conformando manzanas o continuos edificados, se cuidará especialmente el tratamiento de paredes medianeras que queden a la vista por no estar edificado el solar colindante. Tendrán un acabado digno y de suficiente calidad constructiva. Se prohíbe expresamente dejar el ladrillo visto sin enfoscar y pintar, el uso de chapa ondulada o dejar el material de aislamiento a la vista. Se prohíbe usar la pared medianera como soporte para publicidad.

En Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable quedará garantizada la ausencia de paredes medianeras a la vista mediante la ejecución simultánea de cada manzana. Los planes parciales fijarán plazos de edificación que impidan la permanencia de medianeras por un tiempo superior a un año.

Al objeto de procurar edificios con escuadrías razonables, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.4.5. de la presente Normativa sobre normalización y regularización de fincas.