

Art. 104. Definicións

A efectos destas Normas, cantas veces se empreguen os termos que a continuación se indican, terán o significado que a continuación se expresa:

1. **Aliñación.**

Entenderase por aliñación aquela liña límite da parcela que a separa dos espazos libres públicos.

2. **Aliñación actual.**

Son os lindeiros das parcelas cos espazos libres públicos existentes.

3. **Aliñación oficial.**

As aliñacións adquiren o carácter de oficiais á aprobación definitiva do presente Plan ou dos documentos que o desenvolvan. As definidas neste Plan poden atoparse, ben nos planos de ordenación, ben na Normativa.

4. **Liña de edificación.**

É aquela liña que a futura edificación non pode sobrepasar, salvo cos saíntes cando estean permitidos. A liña de edificación pode ser exterior ou interior.

- Exterior: cando se refire á fachada da edificación que dá fronte a espazos libres públicos ou ós privados que limiten con aqueles.
- Interior: cando se refire á fachada oposta á anterior.

5. **Parcela edificable**

É a parte do solar comprendida entre a liña de edificación exterior e a liña de edificación interior. Nas zonas onde se permite a prolongación da planta baixa ou a edificación de planta baixa no interior da parcela que acolle á edificación principal, tamén se considera como edificable esta parte da parcela, aínda que coas restriccións sinaladas no Plan.

6. **Recuado.**

É o ancho da faixa de terreo comprendida entre a aliñación oficial e a liña de edificación cando ambas non coinciden. Así mesmo as separacións da edificación respecto ós demais lindes da parcela edificable denominaranse recuados: recuados laterais cando se refiran ós lindes laterais ou recuados posteriores se se refiren ó linde posterior da parcela.

7. **Rasante.**

É o perfil lonxitudinal dunha vía. A cota de rasante medirase en puntos do eixe.

Utilízase a expresión rasante do terreo para referirse ó perfil do terreo natural.

Para a medición de alturas de edificación tomarase como referencia a rasante da beirarrúa en contacto coas aliñacións ou a natural do terreo segundo se estableza nas ordenanzas particulares de zona.

8. **Rasantes oficiais.**

Son as definidas no Plan a partir dos puntos e cotas altimétricos establecidos nos planos de ordenación correspondentes, así como as fixadas nos documentos que o desenvolvan.

9. Liña de cornixa.

É a liña resultante da intersección do plano de fachada definido pola liña de edificación co plano de cuberta.

Pode ser real ou resultado da intersección das prolongacións en proxección de ámbolos dous planos.

10. Altura da edificación.

A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio. Para a súa regulación poderanse utilizar unha ou ambas destas dúas unidades de medida:

- a) A distancia vertical en metros medida desde a rasante da beirarrúa á que dea fronte a edificación ou do terreo na edificación exenta, ata a liña de cornixa.
- b) Número total de plantas, nas que se incluírán a planta baixa e as plantas piso, incluídas entreplantas.

11. Altura máxima da edificación.

É aquela que a edificación non pode superar. Establecerase en número máximo de plantas e/ou en metros. Haberán de respectarse ambas.

12. Altura de pisos.

Entenderase por altura de pisos a distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

13. Altura libre de pisos.

Entenderase como a distancia desde a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente.

14. Superficie ocupada.

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, incluso a soterrada e os voos.

Nas ordenanzas de vivenda unifamiliar os saíntes dos beirados de ata 0,40 m non se consideran a efectos de ocupación.

15. Superficie edificada ou construída por planta.

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

16. Superficie total edificada ou construída.

É a resultante da suma das superficies edificadas de tódalas plantas que compoñen o edificio.

17. Superficie útil.

Enténdese por superficie útil dun local a comprendida no interior dos seus paramentos verticais que é de directa utilización para o uso ó que se destine. A superficie útil dunha planta ou do edificio é a suma das superficies útiles dos locais que o integran. A medición da superficie útil farase pola cara interior dos paramentos terminados.

18. Coeficiente de edificabilidade.

O coeficiente de edificabilidade (abreviadamente edificabilidade) é a razón entre a superficie total edificada ou construída e a superficie do terreo.

Pode expresarse de dúas formas:

- . Edificabilidade bruta. Cando o coeficiente se expresa como razón entre a superficie total edificada e a superficie total dunha zona ou polígono de execución incluíndo tanto as parcelas edificables como os solos libres e incluso os de cesión obrigatoria.
- . Edificabilidade neta. Cando o coeficiente se expresa como razón entre a superficie total edificada e a superficie neta da parcela ou, de se-lo caso, a superficie da zona da que se ten deducido a superficie de espazos libres.

19. **Patio.**

Considérase patio a todo espacio libre rodeado por fachadas interiores. Tamén será considerado patio calquera espacio non edificado, interior ás aliñacións exteriores e que teña o seu perímetro rodeado pola edificación cando menos nas dúas terceiras partes da súa lonxitude total.

20. **Patio de parcela.**

É aquel que se atopa situado dentro da parcela edificable.

21. **Patio de cuarteirón.**

É aquel que ten definida polo planeamento a súa forma e posición na parcela para formar, xunto cos das parcelas colindantes, un espacio libre único para todas elas.

22. **Patio inglés.**

É o patio en fachada situado por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo.

23. **Peza habitable.**

Enténdese por peza habitable aquela que se destina a unha permanencia continuada das persoas e, polo tanto, tódalas que non sexan vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roupeiros, trasteiros, depósitos e aparcamentos.

24. **Local.**

Enténdese por local o conxunto de pezas contiguas dedicadas ó desenvolvemento e exercicio dunha determinada actividade.

Considérase que o local é exterior se tódalas súas pezas habitables dan a unha vía pública ou espacio libre público, ou sobre espacio libre privado ou patio que cumpra coas condicións de dimensión da súa norma ou ordenanza reguladora. Así mesmo deberá cumprí-las condicións correspondentes de superficie de ocos e ventilación.

25. **Planta baixa, semisoto e soto.**

1. Enténdese por planta baixa a planta inferior do edificio onde o solo se atopa á altura, por riba, ou como máximo a 0,90 metros por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.
2. Enténdese por semisoto aquela planta que tendo o solo a máis de 0,90 metros por debaixo da rasante ten o teito a máis de 0,60 por riba da dita rasante.
3. Enténdese por soto aquela planta que ten o teito a menos de 0,60 metros por riba da rasante ou a calquera distancia por debaixo da dita rasante.
4. Se pola configuración do terreo as condicións antes mencionadas varíanse ó longo da liña de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa adoptarase nas partes das plantas que nese caso as cumpran.

26. Portal.

É o local de acceso ó edificio que se desenvolve entre a porta de entrada ó edificio e a dos locais interiores, as escaleiras e ascensores se os houberen.

27. Edificio exento.

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

28. Edificación auxiliar.

É aquela destinada a complementa-los usos da edificación principal. Realízase, de se-lo caso, respectando os parámetros e determinacións de cada ordenanza.

Art. 105. Tipificación das actuacións de edificación.

Coa finalidade de determina-los contidos xerais das actuacións de edificación e a aplicación das normas previstas neste capítulo defínense os seguintes tipos de actuación:

1. Actuacións de nova edificación.
2. Actuacións nos edificios existentes.
 - a) Actuacións de ampliación.
 - b) Actuacións de reestructuración.
 - c) Actuacións de rehabilitación.
 - d) Actuacións de consolidación.
 - e) Actuacións de restauración.
 - f) Actuacións de conservación.

Art. 106. Actuacións de nova edificación

1. Inclúense neste concepto os seguintes tipos de obras:
 - a) De nova planta. Son as de nova construción sobre solares vacantes.
 - b) De substitución. Ten por obxecto a construción dun novo edificio previa demolición doutro existente no seu lugar.
 - c) De reconstrución. Ten por obxecto a reposición, mediante nova construción, dun edificio preexistente total ou parcialmente desaparecido, no mesmo lugar e reproducindo as súas características morfolóxicas.
2. As actuacións previstas neste apartado axustaranse ás Normas Xerais de Edificación do Plan Xeral, así como ás Ordenanzas Particulares.

Art. 107. Actuacións nos edificios existentes.

1. Actuacións de ampliación.

Son aquelas actuacións encamiñadas á ampliación dun edificio existente, ben por incremento do fondo edificable ou por aumenta-lo seu número de plantas.

As actuacións de ampliación só poderán acometerse de modo independente cando o edificio presente unhas condicións axeitadas para o seu uso específico, en caso contrario haberá de executarse no marco de actuacións de rehabilitación ou reestructuración.

En edificios que presenten elementos fóra de ordenación, as ampliacións só procederán se se executan simultaneamente as obras de adecuación de aqueles.

A adición de novas plantas efectuarase con criterio de integración e coherencia formal coas fachadas actuais e, en calquera caso, seguindo as directrices establecidas nas condicións xerais de estética e integración ambiental deste capítulo e as particulares de cada ordenanza.

Á ampliación seránlle de aplicación as Condicións Xerais reguladas neste capítulo e as particulares de zona.

2. Actuacións de reestructuración.

Son aquelas obras encamiñadas a unha renovación incluso dos elementos estruturais que impliquen variacións do tipo de estrutura, podendo incluí-la demolición dos elementos estruturais ou en grao máximo o baleirado do edificio conservando as fachadas existentes ó exterior, interior e patios e a liña e tipo de cuberta.

En edificios que presenten situacións fóra de ordenación, a reestructuración só procederá se se executan simultaneamente as obras de adecuación de tales situacións.

As obras de reestructuración haberán de cumprir-las condicións xerais reguladas neste capítulo e as particulares da súa ordenanza respectiva.

3. Actuacións de rehabilitación

Son aquelas obras encamiñadas a mellorar e adecua-las condicións de habitabilidade e uso, podendo implicar unha redistribución da organización espacial, conservando as características estruturais e a envolvente do edificio (fachadas e cubertas).

No caso de edificios de uso residencial, as obras de rehabilitación poderán implica-la realización de patios interiores ou a ampliación dos existentes, sempre que isto non supoña alteración dos restantes elementos que comportan a estrutura do edificio.

Simultaneamente ás actuacións de rehabilitación será obrigatorio acomete-las obras de consolidación e as de conservación necesarias para garanti-la adecuación das condicións do edificio ó uso específico. As condicións xerais de volume e hixiénicas e as de habitabilidade non serán de aplicación en edificios catalogados ou situados en áreas de rehabilitación, na medida en que deso se derivara unha alteración das condicións arquitectónicas e estruturais de edificacións que se pretenden conservar. Isto sen prexuízo de que ditas obras deban de tender á mellora das condicións hixiénico-sanitarias e de habitabilidade.

Cando existise expediente incoado de declaración de ruína non inminente e/ou inspección técnica municipal o autorice, poderase proceder á reparación ou substitución de elementos estruturais deteriorados, mantendo a súa posición relativa.

4. Actuacións de consolidación.

Son aquelas obras encamiñadas á conservación e mantemento que impliquen substitución parcial ou total dalgún elemento estrutural do edificio con aportación de elementos novos con deseño ou natureza material igual ou diferente ós substituídos pero respectando integramente a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificios (fachadas e cubertas).

5. Actuacións de restauración

Son aquelas obras encamiñadas a unha conservación en grao máximo, nas que se pretende a reparación dos elementos, estruturais ou non, do edificio, á vez que reproduci-las súas condicións orixinais, incluso as obras de eliminación de elementos que non sexan de interese para a historia do edificio e se amosen incoherentes coas características tipolóxicas e arquitectónicas da edificación.

Cando implique a substitución inevitable dalgún elemento, a reposición será o máis fiel posible ás condicións orixinais.

6. Actuacións de conservación.

Son aquelas actuacións encamiñadas ó mantemento das condicións de hixiene, ornato, seguridade e funcionalidade da edificación, sen que isto supoña a alteración da súa estrutura, distribución ou características formais, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais do mesmo.

Art. 108. Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais

1. Alcance e contido.

Estas condicións establecen as limitacións ás que teñan que suxeitarse tódalas dimensións de calquera edificación, así como a forma de medir e aplicar estas limitacións e as condicións ambientais e hixiénicas. Estas determinacións estarán supeditadas ás particulares que en cada caso concreto especifique o Plan.

2. Aliñacións.

Son as definidas no presente Documento. Nas zonas en que os planos de ordenación ou os textos deste documento non determinen as aliñacións, conservaranse con carácter xeral as existentes podendo o Concello definir aliñacións diferentes ás actuais a través dalgunha das figuras de planeamento previstas para este fin.

3. Liñas de edificación.

A liña de edificación exterior coincide xeralmente coa aliñación salvo cando se diferencia explicitamente nos planos de ordenación ou nas Ordenanzas Reguladoras ou implicitamente ó permitir e regular recuados.

A liña de edificación interior en planta baixa e en planta piso regularase nas Ordenanzas correspondentes.

4. Espacios libres privados edificables.

No espacio libre dos patios de cuarteirón e demais espazos libres privados só se permitirá a prolongación de plantas baixas dos edificios e a edificación en planta baixa dentro da parcela que acolle a edificación principal, nos casos e condicións que se sinalan nestas Normas.

Nos casos en que a normativa tolera a edificación no patio de cuarteirón, e sempre que non existan limitacións específicas, esta non poderá reborda-la altura total de 5 metros nos seus paramentos verticais nin a cumieira da súa cuberta os 7 metros, debendo ser medidas estas alturas a partir do pavimento da planta baixa da edificación ó nivel das fachadas interiores, e en calquera punto do terreo. A cuberta non poderá ter unha inclinación superior ós 25 graos.

Cando o Concello, de acordo coas Ordenanzas correspondentes, autorice a construción de sotos nestes espazos interiores privados para permiti-la localización dos aparcamentos obrigatorios ligados á edificación principal e/ou á edificación no patio de cuarteirón, deseñase o proxecto de maneira que as saídas e entradas de vehículos, así como o resto do aparcamento queden totalmente cubertos e pechados para evitar molestias de ruídos á veciñanza.

5. Medición de alturas.

Para a medición das alturas establécense dous tipos de unidades: distancia vertical e número de plantas. Cando as ordenanzas sinalan ámbolos tipos, haberán de respectarse as dúas.

As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de fachada e mediranse a partir da rasante da beirarrúa ou do terreo, non podendo haber nos extremos da fachada ou fachadas variacións superiores a 1,2 metros sobre a altura máxima permitida, debéndose en caso contrario gradua-la construción adaptándoa ó perfil da vía ou do terreo de forma que cada treito de fachada cumpra con esta limitación. Para os efectos de medición da altura polo

número de plantas contabilizarán as plantas piso. Non se contabilizará o semisoto. A liña de cornixa dispoñeráse, como máximo a 0,75 m sobre a cara superior do forxado que cubre a última planta piso.

6. **Construcións por riba da altura.**

As edificacións poderán cubrirse con tellado ou azotea, e en ámbolos dous casos permitiránse as seguintes instalacións: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamento de aire, caixa de escaleiras, antenas e chemineas. Todas elas, salvo as antenas e chemineas, estarán inscritas dentro do plano de 30º desde a altura máxima permitida ou a que se execute realmente se esta é inferior; non podendo exceder-la altura en máis de 3,50 metros sobre a máxima permitida, ou a que se execute realmente se esta é inferior; salvo condicións particulares reguladas polas Ordenanzas correspondentes. As vertentes de cuberta serán rectas e continuas. O aproveitamento baixo cuberta poderá destinarse a usos complementarios da edificación como trasteiros ou a usos dos permitidos na planta inmediata inferior sempre que a súa utilización estea vinculada á mesma.

7. **Altura en edificación illada ou exenta.**

A altura máxima deberá cumprirse en calquera punto das fachadas e medirse a partir da rasante do terreo en contacto coa edificación, salvo excepcións reguladas na ordenanza correspondente.

8. **Cómputo de edificabilidade.**

A efectos do cómputo de edificabilidade considerárase toda superficie construída sobre rasante que estea cuberta e teña unha altura libre superior ou igual a 1,5 m, incluíndo en todo caso a planta baixa, sempre e cando non estea destinada a uso público.

9. **Sotos e semisotos.**

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ó servizo dos usos das plantas superiores. A súa altura libre non será inferior a 2,20 metros. Deberán ter ventilación suficiente, e non computarán edificabilidade.

Os semisotos poderán ser destinados ós usos que se establezan. Prohíbese o uso de vivenda en semisotos. A altura libre non será inferior a 2,20 metros nin superior a 3,60. A planta semisoto non computará a efectos de edificabilidade.

Nas ordenanzas de vivendas unifamiliares, se as características do terreo así o aconsellan, poderá plantearse a planta soto nun lugar diferente ó emprazamento da edificación principal, sen exceder da porcentaxe máxima de ocupación fixada para cada ordenanza.

10. **Planta baixa.**

Salvo nos edificios industriais e dotacionais, a altura libre desta planta non será superior a 4,0 metros nin inferior a 2,50 metros. A planta baixa computará, a efectos de edificabilidade, en tódolos casos.

A planta baixa poderá destinarse ós usos que se establezan. Naquelas zonas onde se permita, o uso de vivenda en planta baixa estará condicionado a que o solo desta planta, na parte que se dedique a este uso, se sitúe como mínimo a 0,30 metros por riba da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación; en caso de que por baixo desta planta non houbera outra ou outras (semisoto ou soto), haberá de dispoñerse o debido illamento do terreo.

Cando a ordenanza específica permita a prolongación da planta baixa, a altura máxima haberá de cumprirse en calquera punto da planta. Se a parcela edificable dá fronte a dúas vías de distinta rasante, haberá de producirse o necesario escalado para cumprir tal condición.

11. **Planta piso.**

A altura libre da planta piso entre o pavimento acabado e o teito, non será inferior a 2,50 m.

12. Edificios semienterrados

Nos edificios situados en terreos nos que, polas condicións topográficas, resulten pezas vivideiras situadas por debaixo da rasante natural do terreo, para poder abrir ocos de ventilación e iluminación ó espacio libre privado haberá de establecerse unha separación á caixa de desmonte do terreo non inferior á que correspondería en aplicación da normativa que regula os patios de parcela para ese tipo de edificación.

13. Entrantes, saíntes e voos

Non se permitirá sobresaír da liña de edificación exterior máis que, de se-lo caso, cos voos que se fixen no Plan. As liñas de edificación interior de planta piso e planta baixa non se poderán pasar con saíntes nin voos, salvo que o autorice a ordenanza específica.

14. Corpos voados pechados

Poderanse autorizar segundo a regulación prevista en cada ordenanza.
A altura mínima sobre a rasante da beirarrúa ou espacio público será de 3,60 metros.

15. Balcóns, terrazas, cornixas e beirados.

Nos corpos voados non se autorizará sobresaír sobre o voo permitido con balcóns ou terrazas.
A dimensión máxima do saínte de balcóns e terrazas e de cornixas e beirados virá determinada da seguinte maneira:

- a) Non se permitirán saíntes de ningún tipo, salvo cornixas ou beirados, que rebasen a liña de edificación en rúas de ancho menor de 8 metros.
- b) Os saíntes máximos de cornixas e beirados serán de 0,40 metros.
- c) En rúas de 8 ou máis metros de ancho, os balcóns e terrazas estarán ás condicións establecidas en cada Ordenanza.

16. Chafráns.

Nas parcelas edificables de esquina onde o Plan delimite chafráns, ou naquelas xa edificadas con chafráns, estes serán respectados como aliñacións exteriores para os efectos de deslinde da parcela edificable e dos voos sobre aliñacións.

Nas parcelas edificables de esquina en que as ordenanzas establezan chafráns, a liña de edificación ou cerramento con valo, será a definida pola corda dunha circunferencia de 3 m de radio, con centro no punto virtual de encontro da prolongación de aliñacións coa circunferencia. Esta disposición manterase en toda a altura.

17. Patios de parcela.

Os patios de parcela dimensionaranse en función das alturas máximas permitidas na zona de que se trate e das dependencias que abran ocos ós mesmos de acordo co establecido no Decreto 311/1992 de 12 de novembro da COTOP sobre supresión da cédula de habitabilidade e, de se-lo caso, polas normas das Vivendas de Protección Oficial.

Os patios respectarán as súas dimensións mínimas en toda a súa altura, sen que podan reducirse con corpos voados ou saíntes.

Nos patios de parcela poderase edificar soamente a nivel da planta baixa sempre que nesta planta non haxa vivenda. Deberase entón deixar acristalada a cuberta nunha superficie non menor ós dous tercios da planta do patio, realizándose nesa cuberta os necesarios ocos de ventilación para a planta baixa. O volume así edificado será contabilizable para os cálculos de edificabilidade.

18. Patios de parcela abertos ou mixtos.

Os patios abertos a fachada, a patios de cuarteirón ou a outros espazos libres terán un ancho mínimo de seis metros e o seu fondo non será superior a vez e media o seu ancho.

Cando o fondo non sexa superior ó seu ancho admítense patios abertos a fachada cun ancho mínimo de tres metros.

19. Patios mancomunados.

1. Os patios de parcela poderán mancomunarse. Para poder considera-las súas dimensións totais a efectos de apertura de ocós ó mesmo, será necesario que exista acordo de mancomunidade con inscrición no Rexistro da Propiedade do dereito de servidume dos respectivos solares.
2. Poderanse alzar muros de separación dentro do patio mancomunado dunha altura máxima de 3 metros a partir da rasante do patio que estea situado máis baixo.

20. Accesos a patios.

Tódolos patios deberán ter accesos.

21. Patios en cuarteiróns colmatados.

Naqueles cuarteiróns en que non se defina en plano o patio de cuarteirón, os patios que resulten cumpriran en canto a dimensión as condicións de patio de parcela en función da altura das edificacións máis altas que os limiten.

22. Condicións dos locais

Toda peza habitable terá luz e ventilación directas por medio de ocós que cumpriran o establecido nas normas de habitabilidade vixentes.

23. Portais.

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

24. Escaleiras, ramplas e barreiras arquitectónicas.

Salvo as excepcións que se detallan en cada caso, as escaleiras con utilización polo público non poderán ter un ancho inferior a un metro, que será igual a (1,30) un metro trinta centímetros en edificios de máis de (5) cinco plantas. Non se admitirán escaleiras de uso público sen luz natural e ventilación salvo treitos situados baixo rasante.

En tódolos edificios de uso público aplicaranse as disposicións sobre supresión de barreiras arquitectónicas previstas na Sección 1ª do Capítulo II da Lei 8/97 de 20 de agosto e o seu Anexo. Nos edificios de uso residencial aplicaranse as disposicións sobre supresión de barreiras arquitectónicas, previstas na Sección 2ª do Capítulo II da Lei 8/97 de 20 de agosto e o seu Anexo.

Estarase así mesmo ó establecido na Ordenanza municipal de accesibilidade integral de Ferrol.

25. Protección.

Os balcóns, ventás, escaleiras e terrazas estarán dotadas de varandas ou proteccións adecuadas.

26. Illamentos.

En todo edificio, instalación ou actividade asegurase o illamento da humidade, térmico contra lume e acústico, establecidos na lexislación vixente.

27. Enerxía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado da necesaria instalación de enerxía eléctrica, que haberá de cumprila regulamentación vixente sobre a materia. No caso de existir centros de transformación, estes non se poderán establecer por debaixo do segundo soto e deberán reuni-las debidas condicións de insonorización, térmicas, en canto a vibracións e seguridade, non podendo ocupa-la vía pública con ningunha instalación auxiliar.

28. Calefacción, acondicionamento de aire, auga quente, gas, teléfono, antenas de televisión e outras instalacións.

1. Estas instalacións e os accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumprir coas condicións esixidas pola súa respectiva regulamentación e en ningún caso poderán constituír perigo ou molestias para os veciños.
2. Poderán permitirse troneiras ou tolvas nas fachadas dos edificios, cando se preveña a instalación de calefacción central, sen afectar ós espazos libres de uso público.

29. Aparatos elevadores.

1. Inclúense baixo este concepto os ascensores para o transporte de persoas, montacargas, montapratos, montacoches, así como as escaleiras mecánicas.
2. Todo edificio de nova planta onde no seu interior deba salvarse un desnivel superior ós dez metros setenta e cinco centímetros (10,75) entre cotas de piso, incluída a planta semisoto se a houbera, dispoñerá de ascensor. Exceptúanse os edificios destinados a vivenda familiar e aqueles en que, en función do seu destino, sexan manifestamente innecesarios.
3. A instalación de ascensores quedará definida pola súa capacidade de carga, velocidade e número de paradas calculadas en función do número de usuarios previstos e o número de plantas servidas.
4. O número de ascensores a instalar e o tamaño dos mesmos determinaranse en función das necesidades do edificio. Todos eles serán de ascenso e descenso. O acceso ó ascensor en planta baixa non estará a cota superior a cento cincuenta centímetros (150) respecto da rasante na entrada do edificio.
5. Cada desembarque de ascensor terá comunicación, directa ou a través de zonas comúns de circulación, coa escaleira.
6. Poderanse instalar montacargas naqueles casos en que así conveña ó funcionamento do uso e a edificación.
7. Será obrigatoria a instalación de montapratos, en restaurantes, cafeterías ou outros locais de consumo polo público de comidas e bebidas, cando as áreas de expedición de produtos e estancia do público se atopen en distintas plantas.
8. As escaleiras mecánicas cumprirán as condicións de deseño e construción convenientes ó uso a que se destinen. A existencia de escaleiras mecánicas non eximirá da obriga de instalar ascensor.
9. Calquera que sexa a clase de aparato cumpriranse as normas esixidas polo Regulamento de Aparatos Elevadores e disposicións complementarias.

30. Evacuación de residuos sólidos.

1. Tódolos edificios ocupados por máis dunha familiar, e os destinados a usos urbanos non residenciais, contarán cun local para cubos de lixo, con ventilación directa ou mediante cheminea independente.

2. A instalación de evacuación de lixo definirase pola súa capacidade de recollida e almacenamento, en función das necesidades dos usuarios.
3. Prohíbense os trituradores de lixo e residuos con vertidos á rede de sumidoiros. Só poderán autorizarse en casos moi especiais previo informe do servizo municipal correspondente.
4. Cando polas súas características, os lixos ou outros residuos sólidos que producira calquera actividade, non poidan ou deban ser recollidos polo servizo de recollida domiciliaria, deben ser trasladados directamente ó lugar axeitado para o seu vertido por conta do titular da actividade.

31. Aparcamentos obrigatorios.

1. Será obrigatorio o establecemento, como mínimo, do número de prazas de aparcamento que se determinan nas ordenanzas para cada uso. Cando o número de prazas de aparcamento veña determinado en función da superficie, tomarase para o cálculo desta o total da edificada, comprendendo nela non só a do local destinado á actividade que se considera senón tamén a dos servizos, almacéns e outros anexos da mesma. Esixirase unha praza pola cifra que en cada caso se sinala ou fracción da mesma.
2. Enténdese por praza de aparcamento bruta unha superficie de 20 metros cadrados incluíndo viais de acceso e servizo.
3. Enténdese por praza de aparcamento neta un espazo mínimo de 2,20 por 4,50 metros, con acceso libre suficiente. Pode admitirse que estas prazas de aparcamento ocupen espazos descubertos dentro da parcela.
4. Para o cómputo do número de prazas deberanse cumprimentar as dimensións brutas e netas das prazas, establecidas anteriormente.

32. Condicións das instalacións.

Toda clase de instalacións, subidas de fumes, chemineas, conducións, desaugues, maquinaria, etc., realizaranse de forma que garantan, tanto á veciñanza como ós viandantes, a supresión de molestias coma olores, fumes, vibracións e rúidos.

33. Prevención de incendios.

1. As construcións deberán cumprirse as medidas que en orde á protección contra incendios, establecen a Norma Básica da Edificación NBE CPI-96 e os seus anexos.
2. Serán de cumprimento obrigado as disposicións municipais dictadas para incrementar a seguridade preventiva dos edificios e para facilitar a evacuación de persoas e a extinción do incendio se chegara a producirse.
3. Todo local destinado a usos non residenciais deberá contar coas saídas de urxencia e accesos especiais para o salvamento de persoas que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, determinen os servizos técnicos municipais, en prevención dos sinistros orixinados polo lume.
4. Os locais de uso non residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira, ou portal, se non é a través dun vestíbulo con porta de saída resistente ó lume durante noventa (90) minutos.

34. Control das condicións ambientais.

1. O impacto producido polo funcionamento de calquera actividade no medio urbano estará limitado nos seus efectos ambientais polas prescricións que sinalan as presente Normas. O seu cumprimento comprobarase nos seguintes lugares de observación.

- a) No punto ou puntos onde os efectos sexan máis aparentes para a comprobación de gases nocivos, fumes, po, residuos ou calquera outra forma de contaminación, deslumbramentos, perturbacións eléctricas ou radioactivas. No punto ou puntos onde se poida orixinar, no caso de perigo de explosión.
- b) No perímetro do local ou da parcela se a actividade é única en edificio illado, para a comprobación de ruídos, vibracións, olores ou similares.

35. Emisión de radioactividade e perturbacións eléctricas.

As actividades susceptibles de xerar radioactividade ou perturbacións eléctricas deberán cumprir-las disposicións especiais dos Organismos competentes na materia.

36. Transmisión de ruído.

O nivel sonoro medirase en decibelios ponderados mediante a curva de referencia tipo (A) segundo a Norma UNE-EN 60.651 e a súa determinación efectuarase nos lugares de observación sinalados no parágrafo 34 ou no domicilio do veciño máis afectado por molestias da actividade, en condicións de paro e totalmente funcionando, de día e de noite, para comproba-lo cumprimento dos límites seguintes e dos do Anexo da Lei 7/1997 de 11 de agosto de Protección Contra a Contaminación Acústica.

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA Ó EXTERIOR

Zona de sensibilidade acústica	Recepción máxima (dBA)	
	Día	Noite
SERVIDUME		
Sectores afectados por servidumes sonoras a favor de sistema xeral de infraestruturas viarias, ferroviarias e outros equipamentos públicos que as reclamen.	75	65
BAIXA		
Restaurantes, bares, locais ou centros comerciais.	65	55
MODERADA		
Vivendas, hoteis, conxuntos históricos e zonas de especial protección	55	45
ALTA		
Áreas sanitarias, docentes, culturais e espazos protexidos	45	35

LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA NO INTERIOR DOS LOCAIS

Zona de sensibilidade acústica	Recepción máxima (dBA)	
	Día	Noite
ALTA		
Sanitario e asistencial.	25	20
Resto	30	25
MEDIA		
Vivenda.	35	30
Hoteleiro.	35	30
Conxuntos históricos e zonas de especial protección	35	30
BAIXA E DE SERVIDUME		
Vivendas, hoteis, conxuntos históricos e zonas de especial protección	55	45
Tódalas zonas.	40	35

En todo caso, entre as vintedúas (22) e as oito (8) horas, o nivel sonoro admisible no domicilio residencial afectado non poderá sobrepasar en máis de tres decibelios (3 dBA) ó ruído de fondo, entendéndose por tal o de ambiente sen os valores punta accidentais segundo se define no art. 2.2.3. da Lei 7/1997.

Estarase adicionalmente ó disposto na Ordenanza Municipal.

37. Vibracións

Non poderá permitirse ningunha vibración que sexa detectable sen instrumentos nos lugares de observación especificados no parágrafo 34. Para a súa corrección dispoñeranse bancadas antivibratorias independentes da estrutura do edificio e do solo do local para todos aqueles elementos orixinadores de vibración, así como de apoios elásticos para a fixación a paramentos. A tal efecto estarase ó disposto na Ordenanza Municipal.

Os niveis máximos de vibración no ambiente interior, medidos pola aceleración expresada como valor eficaz (rms) en m/s^2 corrixida mediante a aplicación das ponderacións de acordo co establecido na norma ISO-2631.1 e determinadas de acordo co establecido na norma ISO-2631.2, son as que fixa o art. 8.4 do Anexo da Lei 7/1997.

38. Deslumbramentos.

Desde os lugares de observación especificados no parágrafo 34 non poderá ser visible ningún deslumbramento directo ou reflectido, debido a fontes luminosos de gran intensidade ou a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura e outros.

39. Emisión de gases, fumes, partículas e outros contaminantes atmosféricos.

1. Non se permitirá a emisión de ningún tipo de cinzas, po, fumes, vapores, gases nin outras formas de contaminación que poidan causar danos á saúde das persoas, á riqueza animal ou vexetal, ós bens inmobles, ou deterioren as condicións de limpeza esixibles para o decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá a manipulación de substancias que produzan olores que poidan ser detectados sen necesidade de instrumentos nos lugares sinalados no parágrafo 34.
3. Os gases, fumes, partículas e en xeral calquera elementos contaminante da atmosfera, non poderán ser evacuados en ningún caso libremente ó exterior, senón que deberán facelo a través de conductos ou chemineas que se axusten ás disposicións de aplicación.
4. Estarase ó previsto na Ordenanza Municipal vixente.

Art.109. Condicións xerais de estética e integración ambiental

1. Principios xerais.

- a) As condicións de estética e integración ambiental son as que se impón á edificación e demais actos de incidencia urbanística co propósito de obte-los mellores resultados na imaxe tanto dos núcleos como do territorio.

Tales condicións son de aplicación a tódalas actuacións suxeitas a licenzia municipal. O Concello poderá requirir á propiedade dos bens urbanos para que execute as accións necesarias para axustarse ás condicións que se sinalan nestas Normas. As condicións estéticas regúlanse a través das presentes condicións xerais, da normativa das zonas e da regulación do patrimonio cultural, ambientación natural e paisaxe.

- b) A defensa da imaxe urbana e o fomento da súa valoración e mellora, tanto no que se refire ós edificios como ás áreas non edificadas, corresponde ó Concello, polo que calquera actuación que puidera afectar á percepción da paisaxe urbana e territorial deberá axustarse ó criterio que manteña ó respecto,.

O Concello poderá denegar ou condiciona-las actuacións que resulten antiestéticas, inconvenientes ou lesivas para a imaxe dos núcleos ou do territorio. O condicionamento da actuación poderá estar referido ás dimensións do edificio, ás características das fachadas, das cubertas, dos ocós, a composición, os materiais empregados e o modo en que se utilicen, a súa calidade ou a súa cor, a vexetación, nas súas especies e no seu porte, e, en xeral, a calquera elemento que configure a imaxe dos núcleos e o territorio.

- c) As novas construcións e as modificacións das existentes deberán responder no seu deseño e composición ás características dominantes do ambiente en que deban de emprazarse, de acordo co disposto no artigo 59 da LSG. Para tal fin poñerase especial coidado en harmonizar sistemas de cubertas, cornixas, posición de forxados, ritmos, dimensións de ocós e macizos, composición, materiais, cor e detalles constructivos.

2. Protección dos ambientes urbanos e rurais

- a) Toda actuación que afecte ó ambiente urbano ou rural deberá someterse ás condicións estéticas que se determinan nestas Normas para cada tipo de obra e zona onde se localice.
- b) En obras de restauración e de conservación ou mantemento deberán respectarse as características do edificio.
- c) As obras de restauración e consolidación haberán de axustarse á organización do espazo, estrutura e composición do edificio existente. Os elementos arquitectónicos e materiais empregados haberán de

adecuarse harmonicamente cos que presenta o edificio ou presentaba antes de que fose obxecto dunha modificación de menor interese. Nas obras de restauración, haberá de conservarse a decoración procedente de etapas anteriores congruentes coa calidade e uso do edificio.

- d) En obras de rehabilitación deberá manterse o aspecto exterior do edificio.
- e) En obras de reestructuración as fachadas visibles desde o espacio público deberán manterse conservando a súa composición e adecuándose ós materiais orixinarios. En obras de ampliación a solución arquitectónica deberá adecuarse ó estilo ou invariantes da fachada preexistente, manténdose os elementos de remate que permitan identifica-las características específicas do edificio, diferenciándoas das propias do novo engadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente a fachada ou fachadas exteriores a espacio público e os seus remates.

3. **Fachadas.**

- a) Cando a obra afecte á fachada e se atope contigua ou flanqueada por edificacións obxecto de protección individualizada, adecuarase a súa composición ás preexistentes, harmonizando e integrando as liñas fixas de referencia da composición (cornixas, beirados, impostas, voos, zócolo, recercados, etc.) entre a nova edificación e as colindantes.
- b) En todo caso, as solucións de ritmos e proporción entre ocos e macizos na composición das fachadas, deberán adecuarse en función das características tipolóxicas da edificación, do contorno, e as específicas das edificacións catalogadas, se a súa presenza e proximidade o impuxese.
- c) As fachadas laterais e posteriores trataranse con condicións de composición e materiais coherentes cos da fachada principal.

Dentro dos núcleos urbanos estudarase e rematarase conxuntamente a totalidade da fachada, debendo ser coherente co do resto da fachada o acabado da planta baixa.

- d) As obras que afecten á planta baixa dos edificios deberán harmonizar co resto da fachada estando ó previsto na Ordenanza Municipal reguladora da reforma de locais comerciais.
- e) A elección dos materiais das fachadas fundamentarase no tipo de fábricas e calidade dos revestimentos, así como no despece, textura e cor dos mesmos, en función dos criterios de composición e estéticos de cada zona.

As fachadas construíranse preferentemente con materiais que esixan unha conservación mínima, tanto nas fábricas coma nas carpinterías.

- f) Poderase autoriza-lo cerramento de terrazas e balcóns existentes de acordo coas determinacións dun proxecto de conxunto da fachada, que deberá presenta-la comunidade ou o propietario do edificio.

En edificios en que se houberan realizado cerramentos anárquicos de terrazas, o Concello poderá requirir para a adecuación das mesmas unha solución de deseño unitario.

En casos xustificados poderá o Concello facerse cargo da elaboración do proxecto de deseño de conxunto da fachada.

4. **Soportais.**

Nunha construción onde se proxectan soportais, salvo autorización expresa mediante o sinalamento da aliñación virtual prevista nos Planos de Ordenación, non se poderá pasa-la aliñación oficial cos elementos verticais de apoio; o seu ancho interior libre será igual ou superior a douscentos cincuenta (250) centímetros; e a súa altura mínima a que corresponde á planta baixa do edificio, segundo as condicións do uso ou a zona en que se atope.

5. Marquesiñas

- a) Prohíbese a construción de marquesiñas excepto nos seguintes casos:

- . Cando estean incluídas no proxecto do edificio en obras de nova planta.
- . Cando se trate de actuacións conxuntas con proxecto unitario, acordos coa totalidade da fachada do edificio, de idénticas dimensións, saínte e materiais en tódolos locais de planta baixa, e exista compromiso de execución simultánea por tódolos propietarios dos locais.

- b) A altura mínima libre desde a cara inferior da marquesiña ata a rasante da beirarrúa ou terreo, será superior a trescentos corenta (340) centímetros. O saínte da marquesiña non excederá a anchura da beirarrúa menos sesenta (60) centímetros e, salvo o caso de marquesiñas formadas por elementos translúcidos e con grosor menor de quince (15) centímetros, unicamente poderán cubri-los vans da planta baixa, cun saínte máximo dun (1) metro. Coa solicitude de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo da fachada existente e a beirarrúa, para garantir que a instalación de marquesiña non causa lesión ó ambiente urbano nin ó arboredo.
- c) As marquesiñas non poderán verter por goteo, á vía pública. O seu canto ou faldrón non excederá do quince por cento (15%) da súa menor altura libre sobre a rasante do terreo ou beirarrúa e non pasará en máis de dez (10) centímetros, a cota da cara superior do forxado de solo do primeiro piso.
- d) O Concello, en canto titular do espazo público, está facultado, en calquera caso, para autorizar ou non o aproveitamento especial da vía pública, estándose ó previsto na correspondente Ordenanza Municipal reguladora da reforma de locais comerciais.

6. Portadas e escaparates.

En planta baixa, a aliñación exterior non poderá pasarse con saíntes superiores a cinco (5) centímetros, con ningunha clase de decoración de locais comerciais, portais ou calquera outro elemento. En beirarrúas de anchura menor de setenta e cinco (75) centímetros, non será permitido ningún saínte. Estarase en todo caso ó establecido na Ordenanza Municipal reguladora de locais comerciais.

7. Toldos.

Os toldos móbiles estarán situados a unha altura mínima sobre a rasante da beirarrúa de douscentos vintecinco (225) centímetros, en tódolos seus puntos, incluso os de estrutura. O seu saínte, respecto á aliñación exterior, non poderá ser superior á anchura da beirarrúa menos sesenta (60) centímetros, sen sobrepasa-los tres (3) metros, e respectando en todo caso o arboredo existente. Os toldos fixos cumprirán as condicións do parágrafo 5.

8. Medianeiras.

- a) Os panos medianeiros ó descuberto, deberán tratarse de forma que o seu aspecto e calidade sexan tan dignos coma os das fachadas.
- b) Por razóns de ornato urbano o Concello poderá asumi-la execución de obras de mellora de medianeiras en determinados espazos públicos de importancia visual e estética.
- c) O Concello poderá elaborar criterios estéticos e de deseño que sexan de obrigada observancia nas obras de mantemento e decoro de medianeiras e fachadas en xeral e requirir á propiedade dos inmobles para o seu cumprimento.

9. Cerramentos.

En solo urbano e de núcleos rurais os novos valos de parcela estarán constituídos por unha banda opaca de 0,60 m de altura máxima e poderán acada-los 1,80 m a base de tea metálica e vexetación. Permitirase a construción do cerramento da parcela e a urbanización da fronte da mesma, con independencia da licenza da edificación.

En solo rústico, soamente se permiten cerramentos vexetais ou con postes e arame, sen ningún tipo de fábrica ou cimentación, e cunha altura máxima de 1,80 m. Cando a parcela en solo rústico estivese edificada, os valos poderán presentar a mesma disposición que para o solo de núcleos rurais.

Se fora necesario executar muros de contención, soamente se permitirán ata a rasante natural do terreo, constituíndo estes a banda opaca do valo de parcela ata unha altura máxima de 1,20 metros. Poderá complementarse a súa composición con rede metálica e cerramento vexetal, dunha altura máxima 1,20 m. Estes muros irán revestidos ou pintados e non afectarán negativamente ás parcelas colindantes ou ó viario público.

Se fora necesario, ataludarse o terreo con ángulo máximo de 45° respecto á horizontal, ata acada-la rasante natural, punto sobre o que se executará o valo da parcela.

En ningún caso se permitirá o remate de valos con elementos que poidan causar lesións a persoas ou animais.

10. **Cubertas e canos.**

- a) O revestimento exterior das cubertas inclinadas dos edificios realizarase preferentemente con tella árabe curva no seu ton característico. Excepcionalmente, cando se xustifique por coherencia coa solución arquitectónica proxectada, poderán utilizarse revestimentos singulares que en ningún caso serán reflectantes.
- b) Sobre o plano das cubertas non poderán destacarse máis elementos de construción que as chemineas para fumes ou ventilación e as antenas.
- c) Non se autorizarán desaugadoiros nin canos que evacúen directamente á vía pública, debendo conduci-las augas pluviais por tubos adosados ás fachadas ou polo interior das mesmas. No primeiro caso evitarase que sobresaian da aliñación máis de vinte (20) centímetros ata a altura do primeiro piso, debendo estar protexidos nos (2) dous primeiros metros desde a beirarrúa.

As baixantes acometeranse por medio das arquetas do edificio á condución xeral da rúa.

11. **Protección do arboredo.**

- a) O arboredo existente no espazo público, aínda que non teña sido cualificado como zona verde ou espazo de recreo e expansión, deberá ser protexido e conservado. Cando sexa necesario eliminar algúns exemplares por causa de forza maior imponderable, procurarase afectar ós exemplares de menor idade e porte.
- b) Toda perda de arboredo na vía pública deberá ser repostada de forma inmediata.
- c) Nas franxas de recuado obrigatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva a plantación de especies vexetais, preferentemente arbóreas independentemente do uso a que se destine a edificación, a menos que a totalidade do recuado quede absorbido polo trazado dos espazos para a circulación rodada e accesos ó edificio.
- d) Os patios ou espazos libres público ou particulares que estean axardinados, deberán conservar e manter en bo estado as súas plantacións, calquera que sexa o seu porte.
- e) Será necesario obter Licencia Municipal para efectuar cortas de arboredo en solo urbano, que serán denegadas en canto afecten a especies singulares que non impidan a plasmación da edificabilidade que corresponda á parcela afectada.

Cando unha obra poida afectar a algún exemplar arbóreo, indicarse na solicitude de licencia correspondente, sinalando a súa situación nos planos topográficos de estado actual que se aporten. Nestes casos esixirase e garantirase que durante o transcurso das obras, os troncos do arboredo dispoñan dun axeitado recubrimento ríxido que impida a súa lesión ou deterioro, ata unha altura mínima de cento oitenta (180) centímetros.

- f) Cando por maltrato, deterioro ou outras causas desaparezan os exemplares existentes nas vías ou espazos públicos, será obrigatoria a súa reposición a cargo do responsable da perda sen prexuízo das sancións a que puidera haber lugar. A substitución farase por especies iguais e de similar porte que as desaparecidas, ou empregando a especie dominante na fileira ou agrupación do arboredo.

12. **Consideración do contorno.**

- a) As obras de nova edificación deberán proxectarse tomando en consideración a topografía do terreo, a vexetación existente, a posición da nova edificación respecto a cornixas, fitos ou outros elementos visuais do contorno, o impacto visual da construción proxectada sobre o medio que a rodea e o perfil da zona, a súa incidencia en termos de soleamento e ventilación das construcións das fincas colindantes, a súa relación coa vía pública, a adecuación da solución formal á tipoloxía e materiais da área, e demais parámetros definidores da súa integración no medio urbano.
- b) O Concello poderá esixir-la inclusión, na documentación coa que se solicite licencia, dun estudio de visualización da paisaxe urbana no estado actual e no estado futuro que corresponderá á implantación da construción proxectada.
- c) O Concello poderá establecer criterios, para determina-la disposición e orientación dos edificios no que respecta a súa percepción visual desde as vías perimetrais, os accesos e os puntos máis frecuentes e importantes de contemplación.
- d) Estarán especialmente obrigadas a ter en conta estas consideracións as fincas con fronte a itinerarios paisaxísticos catalogados, nun fondo mínimo de 50 m.