NORMAS PARA O DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO

As condicións as que suxetaránse as edificacións, tanto no solo urbano coma no solo do núcleo rural, serán as específicas da ordenanza de cada zona, completadas coas seguintes Ordenanzas Xerais.

Calquera aspecto que non quede reflexado nas presentes ordenanzas particulares ou xerais, resolveránse por remisión ás Ordenanzas das Vivendas de Protección Oficial.

1. DEFINICIÓNS.

Ós efectos destas ordenanzas, cantas veces se empren os términos que de seguido se definen, terán o significado que se expresa nas mesmas.

1.1 Soar

E a superficie de solo urbano apto para edificar, con arranxo ás condicións mínimas que veñen no artigo 69 da Lei 1/97 del Solo de Galicia.

1.2 Alineacións oficiais

Son as líneas que se fixan como tales neste Proxecto de Ordenación do Medio rural, poden ser alineacións exteriores ou interiores

1.2.1. Alineacións exteriores

Son as que nesta ordenación fixan o límite da parcela edificable, cos espacios libres exteriores, vías, rúas, prazas, aparcadoiros, xardíns, etc.

1.2.2. Alineacións interiores

Son as que nesta ordenación fixan o límite da parcela edificable como o espacio libre interior.

1.2.3. Finca fora de línea

É aquela na que a alineación oficial corta a superficie da finca.

1.2.4. Parcela edificable

É a parte da parcela contida dentro das alineacións oficiais.

1.2.5. Rasantes oficiais.

Son os perfis lonxitudinais das vías, rúas, prazas, etc.

1.2.6. Altura da edificación

É a distancia vertical que existe entre a rasante do bordillo da veirarrúa, e o plano inferior do forxado do teito da derradeira planta de pisos.

1.2.7. Altura dos pisos

É a distancia entre as caras inferiores de dous foxados consecutivos.

1.2.8. Altura libre de pisos

É a distancia da cara do pavimento á cara inferior do teito da mesma planta

1.2.9. Fondo edificable

É a distancia entre as alineacións exteriores e interiores, medidas perpendicularmente á exterior.

1.2.10. Patio de manzana

É o espacio libre definido polas alineacións oficiais interiores.

1.2.11. Patio de parcela

É o espacio libre situado dentro da parcela edificable.

1.2.12. Piezas habitables

Enténdese como pezas habitables, aquelas que se dedican a permanencia continua das persoas e, polo tanto, tódalas que no sexan vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, rouperos, trasteros, depósitos e aparcadoiros.

1.2.13. Planta baixa

É a parte inferior do edificio, onde o piso está na rasante da veirarrúa e o terreo, ou por enriba desta rasante.

1.2.14. Sotos e semisotos

- Enténdese por soto a totalidade ou parte da planta, onde o teito atópase en tódolos seus puntos por debaixo da rasante da veirarrúa, ou do terreo en contacto coa edificación.
- Enténdese por semisoto a planta da edificación que ten parte da súa altura por debaixo da rasante da veirarrúa ou do terreo en contacto coa edificación. Sen embargo, se pola configuración do terreo existen zonas nas que o pavimento dos locais queda por riba da rasante da veirarrúa ou terreno, non se calificará como semisoto ou soto a faixa de 10 m. de fondo máximo, contado a partires das fachadas nas que se dé esta circunstancia.

1.2.15. Edificación aberta

É aquela que está aillada e separada na súa totalidade dos outros por espacios libres.

1.2.16. Usos permitidos

Son os que as ordenanzas e normas consideran como máis apropiados en cada zona.

1.2.17. Usos rexeitados

Son os que as ordenanzas e normas non permiten expresamente cadansúa zona.

1.2.18. Uso exclusivo.

É aquel que tén o carácter de único na zona da que se trate, en razón da súa incompatibilidade co resto dos usos.

1.2.19. Chafráns

Fachada que se produce nas esquinas dunha edificación, ó cortala por un plano paralelo e próximo á arista do encontro das fachadas exteriores da devandita esquina.

1.2.20. Soportal ou pórtico

Paso aberto ou inmediato e paralelo á rúa, formado polo retranqueo sobor a alineación da planta dos edificios, que sirve de paso público para os peatons.

1.2.21. Cubertas

Elementos constructivos que pechan o volumen edificado por enriba da cara superior do derradeiro forxado.

1.2.22. Edificabilidade

Enténdese por edificabilidade dunha parcela ou soar á superficie máxima edificable ou de aproveitamento que sexa posible asinarlle, en función da aplicación das ordenanzas e normas.

1.2.23. Indice de edificabilidade

Relación da superficie cuberta construida por cada metro cadrado de superficie de parcela, que teña asinado aproveitamento.

1.2.24. Corpos saintes ou voos

Elementos e volúmenes que, sendo solidarios e pertencentes á edificación, sobresaen da mesma por diante do plano da fachada definida pola alineación.

1.2.25. Edificacións complementarias

Son os corpos edificados exteriormente ó volumen edificado de uso principal, construidos para albergar usos complementarios: Adegas, hórreos, alpendres, galiñeiros, establos, aparcadoiros, etc.

1.3. Condicións xerais de volumen. estéicas, hixiénicas e sanitarias

1.3.1. Disposicións xenéricas.

- Estas disposicions establecen as limitacións ás que se suxetarán as dimensións de calqueira edificación, así como, a forma de medir e aplicar estas limitacións.
- As construccións só poderán sobresair da alineación de fachada cós saíntes e voos que se determinen nestas normas.
- Con independencia do establecido nestas normas, tódolos proxectos que se presenten a solicitude de licencia, deberán acreditar o cumprimento dos requisitos esixidos nas disposicions vixentes, emanadas da administración central e/ou autonómica.
- As edificacions en canto ó seu deseño e condicions estéticas adaptaránse ós invariantes típicos rexionales na zona; as cubertas en tella curva, as fachadas de pedra, e as carpinterias tradicionais. Prohíbese expresamente o aluminio no seu cor, os aplacados cerámicos nas fachadas, e en xeral, os tratamentos cos materiais en cores fortes.

1.3.2. Altura máxima sobre a rasante

A altura máxima sobre a rasante será a definida pola ordenanza correspondente.

A altura máxima expresase sempre en metros. Se existese contradicción entre o número de plantas e as alturas máximas, prevalecerá sempre a expresión en metros.

A aplicación das alturas rexiráse polas seguintes condicions:

- As alturas tomaránse na vertical do punto medio da linea da fachada, se a sua lonxitude non chega a 20 m. Se se sobrepasa, tomaráse ós 10 m. do punto máis baixo, podéndose escalonar a edificación.

- O número de plantas incluirá os semisotos, cando o paramento inferior do forxado do teito atópese a unha altura igual ou superior a 1 m. en cualquer punto sobre a rasante da veirarúa ou do terreo en contacto ca edificación. Incluirase tamén no número de plantas, os baixos valeiros ou con soportais.
- Nos casos con fachadas opostas as rúas de diferente rasante, a altura haberá de escalonarse na mitade do fondo da mazá, de maneira que a edificación cumpra a altura máxima da Ordenanza e número de plantas con respecto a ámbalas dúas fachadas.

1.3.3. Entrantes, saíntes e voos

- Non se permitirá sobresair da edificación oficial máis que cos voos que se fixan nestas Normas.
- Permítese o retranqueo das construccions da alineación oficial, sempre que non deixen medianerías ó descuberto, adosándoas ó corpo da edificación, podendo admitirse a súa conversión en fachadas ou decoración cos mesmos materiais e características que as fachadas existentes. O retranqueo non alterará a altura da edificación en función da Ordenanza correspondente.
- Consíntense terrazas entrantes con profundidade non superior a súa altura e ancho. Esta profundidade contaráse a partires da línea exterior do sainte do balcón ou terraza si as houbera.
- A composición dos voos será libre aténdose únicamente ás seguintes condicions:
    1. Non se admiten voos nas rúas con ancho inferior a 6 m. a excepción das tolerancias reseñadas na Ordenanza 1.
    2. O saíente máximo nas rúas comprendidas entre os 6 e 12 m. será de 0,60 m.; e de 1,20 m. nas rúas de máis de 12 m. de ancho.
    3. Os corpos voados haberán de separarse das fincas colindantes, unha distancia como mínimo, igual ó voo. Poderá reducirse esta separación cando exista acordo cos colindantes.
    4. Os corpos voados estarán como mínimo a 3,40 m. sobre a rasante da veirarrúa.

1.3.4. Portais, escaparates e vitrinas

Tanto na decoración da planta baixa dos locais comerciais, industriais, de oficinas o análogos; como nos dos ocos de portal, só permitiráse sobresair da alineación oficial 0,15 m.

1.3.5. Marquesiñas

En calqueira punto, a altura mínima sobre a rasante da veirarrúa ou terreo será de 2,25 m.. O seu sainte poderá ser igual o ancho da veirarrúa menos 0,40 m. respetando en tödolos casos o arboado.

1.3.6. Toldos

En calqueira punto a altura mínima sobre a rasante da veirarrúa o terreo será de 2,25 m., podéndose admitir elementos colgantes non ríxidos, que deixen como mínimo unha altura libre de 2 m.. O seu saínte poderá ser igual o ancho da veirarrúa menos 0,40 m. respetando en todolos casos o arboado.

1.3.7. Construccions por enriba da altura máxima permitida

Os espacios baixo cuberta poderán ser utilizados como habitacions vivideiras, complementarias da vivenda inmediatamente inferior ou non según a ordenanza, non podendo sobrepasar a superficie útil o 65 % das plantas tipo da edificación.

Os ocos de luces o exterior haberán de tratarse como mansardas dependendo das ordenanzas.

1.3.8. Sotos y semisotos

Non se permiten vivendas en sotos nin en semisotos.

1.3.9. Chafrans

- Nos soares sobre os que se forme o cruce de dúas rúas, a alineación será sempre en chafrán.
- A lonxitude de este chafrán será como mínimo de 3,50 m. debendo ser perpendicular á bisectriz do ángulo que define o encontro das dúas alineacions.

1.3.10. Edificacions complementarias

As edificacions de carácter auxiliar, tales como hórreos, establos, alpéndres, adegas, etc., poderán realizarse acaroadas ou exentas da edificación principal.

A ordenanza específica de cada zona, define as condiciones específicas en cada caso, destas construcciones.

1.3.11. Altura con relación ó nº de plantas

Salvo especificacions concretas da ordenanza correspondente dunha determinada zona, a equivalencia entre altura e número de plantas, é a seguinte:

nº de plantas	altura máxima
1	3,50 m
2	6,50 m
3	9,50 m

1.3.12. Patios de bloques de casas

Son os espacios delimitados polas alineacións interiores, clasifícanse en:

- patios de uso público
- patios de uso privado

- Nos patios de uso público, non se permitirán máis construccións que as subterráneas, co fin de garaxe-aparcadoiro e con unha cuberta que permita a lo menos nun 60% da súa superficie, unha capa de terra vexetal para axardinamiento de 0,80 m. de espesor, cun nivel que non sobrepasará en ningún punto +1, con relación á rasante de la rúa.
- Nos patios de uso privado non se admitirán máis construcciones que as subterraneas e en planta baixa.

1.3.13 Patios de terreo.

Os patios de terreo clasificaránse en:

- Patios pechados.
- Patios abertos.

1.3.14 Patios pechados.

- Nas dimensions dos patios pechados, esixirase que as luces rectas dos locais habitados, sexan como mínimo, ¼ da altura do muro frontero, contado dende o ras do chan destos locais, ata a súa coronación ou ata o límite da altura máxima autorizable.
- Cando un patio teña unha das súas dimensións maior lonxitude que a mínima establecida, poderá reducirse a distancia entre os lados opostos na outra dimensión 0,30 m. por cada metro completo que a primeira exceda do devandito mínimo, cun límite de 1/5 da altura da edificación.
- Os ocos de escaleiras terán luces rectas cun mínimo de 3 m.
- A forma da planta do patio, será tal que permita trazar no seu interior unha circunferencia de 3 m. de diámetro como mínimo.

1.3.15 Patios abertos.

Os patios abertos a fachadas, a patios de bloques de casas ou a outros espacios abertos, terán un fondo non superior o seu ancho.

1.3.16 . Portais

- O portal terá dende o oco da entrada á escaleira principal ou o ascensor, se o houbera, un ancho mínimo de 2 m.
- Queda rexeitado o establecemento de calquera clase de comercio nos portais das fincas.

1.3.17 Escaleiras

Salvo as excepcions que se detallan en cada caso, as escaleiras con utilización polo público, no poderán ter un ancho inferior a 1 m.

Nas edificacions de menos de catro plantas, admitiránse luz e ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior ós dous tercios da que teña a caixa da escaleira.

1.3.18 As escaleiras sen ventilación natural, cumprirán ademáis as seguintes condicións:

- Non poderán comunicarse directamente con locais comerciais, soto ou semisoto, debendo existir un vestíbulo intermedio con portas incombustibles.
- Estarán construidos con materiais resistentes ó lume.
- A huella e contra-huella serán uniformes, en toda a altura da escaleira, rexeitándose os peldaños compensados e no pudendo sobrepasar a contra-huella de 17,50 cm., nin a huella ser inferior a 28,50 cm.
- A escaleira terá un ollo no que se poida inscribir un círculo de 1 m. de diámetro.

1.3.19 Servicios de cartería.

Todo o edificio disporá de buzons de correspondencia, dacordo coas normas vixentes.

1.3.20 Cuartos de instalacions

Todo o edificio de vivenda colectiva, disporá anexo ó portal de locais para centralización de contadores de servicios; auga, gas ,electricidade, etc. dacordo coa Normativa vixente.

1.3.21 Espacios libres.

Son as áreas destinadas a parque público, zonas verdes e de esparcemento, onde a súa situación queda reflexada nos planos correspondentes.

As condicions de uso e edificación destas zonas, serán as seguintes:

- O uso principal será sempre de zona verde.
- Poderán instalarse Kioscos de música, pequenos postos para nenos, de flores, servicios de aseos, etc., cun máximo de ocupación del 5% da superficie da zona.
- A altura máxima será de 6,60 m.

1.3.22 Equipamentos públicos

Comprende as áreas destinadas ós seguintes equipamientos:

- Escolar
- Sanitario
- Comercial
- Asistencial
- Deportivo
- Relixiosos
- Etc.

As condicións de volumen, ocupación, altura, situación da edificación, etc., deberán axustarse á lexislación de aplicación no caso concreto.

ORDENANZAS REGULADORAS DE USO

CAPÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS

1. Concepto

1. Enténdese polo uso do solo a actividade á que este vai destinada ou se atopa afectado.

2. A relación entre os usos e a súa localización no territorio establécese nas regulacións zonais de acordo cos seguintes tipos:

a) Uso global ou predominante.- é o que caracteriza a ordenación dun ámbito, por se-lo de implantación maioritaria no mesmo.

b) Uso permitido é aquel que pode coexistir co uso global, por non ser incompatible con el.

Cando nun terreo ou edificación coincidan varios usos compatibles entre si, cada un deles cumprirá coas condicións que lle correspondan, especificadas nos artigos seguintes.

c) Uso prohibido é aquel que por ser incompatible co uso predominante debe quedar excluído no ámbito en que se sinala

2. Usos provisionais

1. Son aqueles que poderán establecerse de maneira temporal por non dificulta-la execución do planeamento e non requirir obras e instalación permanentes.

2. Estes usos poderán autorizarse segundo arreglo os requisitos e mailas condicións sinalados no art. 57 da Lei 1/1997 do solo de Galicia.

3. Usos existentes disconformes coas ordenanzas

Os usos actuais existentes no momento da aprobación definitiva do Proxecto de ordenación do medio rural quedarán segundo o disposto no artigo 58 da Lei 1/1997 do solo de Galicia fóra de ordenación.

4. Clasificación de usos segundo a súa función

Para efectos da presente normativa establécese a seguinte clasificación de usos:

a) Residencial

b) Garaxe-aparcamento

c) Industrial

d) Comercial

e) Oficinas

f) Hoteleiro

g) Equipamento

h) Zonas verdes e espacios libres

i) Agropecuario

x) Socio-cultural

k) Docente

l) Sanitario-asistencial

m) Relixioso

n) Deportivo

o) Infraestructuras

Artigo 4 bis. Cumprimento da Lei 7/1997, do 11 de agosto, de protección contra a contaminación acústica e da Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e eliminación de barreiras arquitectónicas.

1. Lei 7/1997, do 11 de agosto, de protección contra a contaminación acústica.

Quedan sometidos ás prescricións establecidas nesta Lei as actividades, as instalacións e os comportamentos que xeren ruído ou vibracións suceptibles de produciren molestias.

Así mesmo, as prescricións establecidas na Lei aplicaránselles a tódolos elementos constructivos constituíntes da edificación en tanto que faciliten ou dificulten a transmisión de ruídos e das vibracións producidas no seu contorno.

Tódalas actividades, instalacións e os comportamentos que xeren ruídos están sometidos a cumprir coa lexislación desta lei, recollida nos seus 25 artigos, as distintas disposicións e co anexo á lei.

2. Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e eliminación de barreiras arquitectónicas.

O obxectivo desta Lei é garantilles ás persoas coa mobilidade reducida ou calquera outra limitación á accesibilidade e utilización do contorno urbano, dos edificios, medios de transporte e sistemas de comunicación sensorial.

Están sometidas ás prescricións desta Lei tódalas actuacións levadas a cabo na Comunidade Autónoma de Galicia por entidades públicas ou privadas, así como polas persoas individuais en materia de:

- planeamento, xestión ou execución urbanística
- nova construcción, rehabilitación ou reforma de edificacións
- transportes e comunicacións

Todas estas actuacións cumprirán co dictaminado nos 44 artigos, as distintas disposicións e o anexo da mencionada Lei.

CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL

1. Concepto

É o correspondente a edificios ou partes dun edificio destinado a residencia de persoas ou familiares.

2. Clasificación

A) Categoría 1ª: vivenda unifamiliar.- é aquela que ten acceso independente e exclusivo desde o nivel do solo do espacio libre exterior.

B) Categoría 2ª: vivenda colectiva.- é aquela que na súa edificación encerra varias vivendas cun ou varios accesos comúns a estas.

3. Condicións de habitabilidade e hixiénico sanitarias dos edificios destinados a uso residencial (Decreto 311/1992, do 12 de novembro).

As edificacións destinadas a vivenda cumprirán as seguintes condicións mínimas:

1. Composición e programa da vivenda

A) A vivenda constará como mínimo de tres dependencias: unha habitación capacitada para estar-comedor e cociña, cun dormitorio e cuarto de aseo.

Admitiranse estudios dunha soa peza, na que a súa superficie útil sexa superior a 26 m^2 e un cuarto de aseo totalmente independente ó que se acceda a través dun vestíbulo perfectamente diferenciado.

B) As habitacións serán independentes entre si, de maneira que ningunha utilice como paso un dormitorio nin sirva á súa vez de paso ó cuarto de aseo, excepto cando a vivenda dispoña de máis dun cuarto de aseo; neste caso os restantes poderán ter acceso exclusivo desde un dormitorio.

C) Sen prexuízo do establecido no apartado 3 relativo a galerías, tódalas estancias da vivenda terán primeiras luces ó espacio aberto exterior ou a patios interiores, exceptuando deste cumprimento os cuartos de aseo, cuartos de baño, despensas e faidos interiores de vivenda.

D) Condicións de vivenda exterior. As estancias terán vistas ou recibirán iluminación do espacio exterior aberto ou patio aberto á vía pública ou patio de mazá, sempre que o diámetro do círculo inscribible en planta no dito patio sexa igual ou superior a 0,7 veces a altura total do edificio de que se trate.

2. Dimensións, superficies e alturas mínimas das estancias.

A) As superficies útiles mínimas de estar-comedor, conxuntamente en función do número de habitacións da vivenda, serán as seguintes:

- vivendas de 1 dormitorio: 14 m^2
- vivendas de 2 dormitorios: 16 m^2
- vivendas de 3 dormitorios: 18 m^2
- vivendas de 4 ou máis dormitorios: 2 m^2

A planta de estar-comedor deberá admiti-la inscrición dun círculo de 3 metros de diámetro a distancia

mínima entre paramentos opostos será de 2,50 metros.

B) As superficies útiles mínimas do estar- comedor e cociña cando constitúan unha soa peza serán as sinaladas no apartado anterior incrementadas en 2 m^2, respectando as dimensións mínimas estipuladas en dito apartado.

C) Se a cociña é independente do estar-comedor, terá como mínimo 7 m^2 de superficie útil, que poderá dividirse en 5 m^2 de cociña e 2 m^2 de lavadoiro-tendedeiro.

D) A superficie útil mínima dos dormitorios individuais será de 6,00 m^2 e na súa planta poderá inscribirse un círculo de 2,00 m^2 de diámetro.

En toda vivenda deberá existir polo menos un dormitorio de 10,00 m^2 de superficie útil na planta do cal se poida inscribir un círculo de 2,50 m de diámetro.

E) O cuarto de aseo terá unha superficie útil mínima de 2,00 m^2 cunha distancia entre paramentos opostos superior a 1,00 m.

F) Os corredores terán como mínimo unha anchura de 0,85 m. Requírese que no espacio ó que dá porta de acceso á vivenda se poida inscribir un círculo de 1,10 de diámetro.

G) As alturas libres entre pavimento e teito rematados serán como mínimo de 2,50 m.

H) En vestíbulos, corredores, cuartos de aseo e cuartos de baño, a altura mínima poderá diminuírse ata 2,20 m.

Nas restantes estancias esta altura poderá permitirse sempre que non sobrepase, como máximo, o 30% da superficie útil da estancia na que se produza a diminución de altura mínima obrigatoria; deberá manterse, neste caso como mínimo, o volume que lle correspondería ó aplica-las superficies e alturas esixidas nos parágrafos anteriores.

I) Nas estancias abufardilladas a altura mínima a efectos de cómputo de superficie útil será de 1,50 m, sempre que a estancia teña un volume equivalente ó esixido con carácter xeral nesta normativa.

K) A profundidade máxima das estancias, medida perpendicularmente á fonte de iluminación e ventilación será de 7,50 metros. Non obstante poderán alcanzarse profundidades superiores sempre que esta dimensión sexa, como máximo, de 1,5 veces a anchura da estancia.

3. Iluminación e ventilación das estancias.

A) Toda estancia habitable terá ventilación e iluminación directa ó exterior por medio dun oco que dispoña dunha superficie maior ou igual a 1/10 da superficie útil da súa planta.

A superficie real de ventilación poderá reducirse ata 1/3 da iluminación.

Cando a estancia ventilada teña unha profundidade maior de 7,50 metros, a superficie de ventilación e iluminación deberá incrementarse ata 1/6 e a real de ventilación poderá reducirse como máximo ó 50% da súa superficie útil.

B) Os cuartos de aseo, cuarto de baño, despensas e faiados interiores das vivendas poderán ventilarse por medio de conductos verticais activados estaticamente.

Será obrigatoria a inclusión dun conducto de ventilación na cociña, activado estaticamente, destinado en exclusiva para este fin.

Cando a cociña estea incorporada ó estar-comedor, reforzarase a ventilación mediante calquera procedemento que garantice a extracción de polo menos 20 m^3/h por cada m^2 de superficie útil do conxunto das estancias.

As instalacións de ventilación anteriormente descritas so poderán conectar locais destinados ó mesmo uso.

C) Cando unha estancia se ventile ou ilumine a través dunha terraza cuberta, de profundidade superior a 2,00 metros, a superficie de ventilación e iluminación será, como mínimo, 1/6 da superficie útil da estancia.

As terrazas non poderán ter unha profundidade superior ós 3,00 metros se dan a fachadas ou patios abertos, e de 2,00 metros se dan a patios de parcela; o seu ancho deberá ser sempre maior ou igual cá súa profundidade.

Cando a profundidade conxunta da terraza e da estancia que ventile e ilumine a través dela sexa superior a 7,50 metros, a superficie de ventilación e iluminación deberá incrementarse ata 1/5 da superficie útil da estancia e a superficie real de ventilación poderá reducirse, como máximo, ó 50% da anterior.

D) A ventilación e iluminación das estancias, con excepción de baños e aseos, poderá efectuarse a través de galerías de 1,50 metros de profundidade máxima; neste caso a superficie de ventilación e iluminación entre estancia e galería será maior que 1/6 da superficie útil da peza e a superficie real de ventilación poderá reducirse, como máximo, ó 50% da anterior.

4. Programa mínimo sanitario.

A) En tódalas vivendas instalarase, como mínimo, un cuarto de aseo composto por baño ou ducha, lavabo e inodoro.

Os cuartos de aseo deberán ir revestidos de material impermeable en tódolos seus paramentos. O acceso ós cuartos de aseo deberá efectuarse obrigatoriamente a través de corredores, vestíbulos e distribuidores, e nunca desde pezas habitadas, excepto cando a vivenda dispoña ademais dun cuarto de aseo; neste caso os restantes poderán ter acceso exclusivo desde un dormitorio.

B) Tódalas vivendas disporán dun espacio para tendedeiro, xa sexa común ou individual, cunha superficie útil mínima de 1,50 m^2 por vivenda. Se estes locais dan luces a fachadas ou patios abertos, deberán pecharse con elementos que permitan a ventilación e protexan da vista desde o exterior.

C) As cociñas dotaranse de instalacións de fontanería e desaugadoiros que permitan a conexión de vertedoiro e lavadoiro ou lavadora como mínimo.

Así mesmo dotaranse de instalación eléctrica que permita a conexión de cociña, lavadora e frigorífico como mínimo.

Admitirase que as conexións necesarias para lavadoiros ou lavadora se sitúen nos lavadoiros-tendedeiros.

D) Tódalas vivendas disporán de auga de consumo que reúna as condicións de potabilidade

esixidas na lexislación vixente; desta forma disporán dun sistema adecuado para a eliminación de augas residuais.

5. Accesos ás vivendas, escaleiras e ascensores.

A) O acceso ás vivendas deberá efectuarse a través dun espacio público ou dun espacio común.

Os espacios de acceso ás vivendas deberán ter como mínimo unha anchura de 1,20 metros e permiti-lo paso a través dun rectángulo de dimensión 1,90 x 0,50 metros en posición horizontal.

B) En todo o relativo ás vivendas en canto o acceso, escaleiras, ascensores, vestíbulos, etc. aplicarase en cada caso a NBE-CPI (Norma básica da edificación, condicións de protección contra incendios) vixente, así como o Decreto 311/1992 en canto a condicións mínimas de habitabilidade que deben reunir as vivendas, ademais da Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade autónoma de Galicia.

6. Patios

A) Defínense dous tipos de patio sobre os que rexe a aplicación desta normativa.

Patio interior.- patio que ten todo o seu perímetro delimitado por paramentos ou por lindeiros de parcela.

Patio aberto.- recuado de fachadas á vía pública ou a patio de bloques de casa no que a súa profundidade, medida normalmente ó seu plano, sexa superior a 1,50 metros.

B) Os patios mediranse en función do uso das estancias que o ventilen e iluminen e das súas dimensións, que estarán definidas polos seguintes parámetros:

d- diámetro mínimo do círculo que se poderá inscribir no patio en toda a súa altura.

h- a altura do patio, medida desde o solo rematado da primeira planta que ventile e ilumine ata a coroación superior do parámetro vertical que o delimite.

r- a distancia desde o parámetro no que se sitúen os ocos de ventilación e iluminación ata o parámetro vertical oposto.

l- lonxitude da fronte do patio aberto a vía pública ou a patio de bloques de casa.

p- profundidade do patio aberto medida normalemente ó plano da fachada.

C) Nos patios interiores ós que ventilen e iluminen escaleiras, cartos de aseo, despensas e faiados interiores de vivenda, o parámetro r será, como mínimo, 1/6 do parámetro h e o parámetro d será, como mínimo, de 2,00 metros.

Nos patios inferiores ós que ventilen e iluminen outras dependencias das vivendas, o parámetro será, como mínimo, 1/4 do parámetro h e o parámetro d será, como mínimo, de 3,00 metros.

D) Para determina-la dimensión dos patios interiores, non se computarán como plantas os remates das caixas das escaleiras, os cuartos de máquina dos ascensores e os depósitos de auga, únicas edificacións autorizadas para estes efectos e situadas por riba da última planta de vivenda.

E) Os patios abertos á fachada cumprirán as seguintes condicións:

- a lonxitude **l** da fronte aberta será, como mínimo, 1/6 da altura **h** cun mínimo de 3,00 metros.
- a profundidade **p** será inferior a 1,5 l para o patio dos dormitorios ou estancias; para o resto dos casos a profundidade **p** deberá ser inferior a 2 l.

F) Os patios non poderán ventilar garaxes nin locais nos que se realicen actividades clasificadas entre as insalubres, molestas, nocivas ou perigosas, salvo que sexan exclusivos para a súa ventilación.

7. Instalacións mínimas

A) En todo edificio de vivendas serán preceptivas as seguintes instalacións:

- Instalación eléctrica segundo o regulamento electrotécnico de baixa tensión.
- Instalación de auga fría e quente.
- Instalación de desaugadoiros e saneamento de augas residuais.
- Antenas colectivas de televisión e radiodifusión.

B) A asignación mínima da auga será de 50 litros por habitante e día, cun mínimo por vivenda de 200 litros por día.

8. Normas constructivas.

A) Nas vivendas situadas en contacto co solo, garantirase o illamento destas con respecto ó terreo, mediante unha cámara de aire ou capa inpermeable de 0,20 metros de espesor mínimo.

Garantirase a impermeabilización de muros e solos mediante o emprego de materiais e solucións constructivas que eviten a humidade en ditos elementos.

4. Lei 8/1997 de 20 de agosto, de accesibilidade e eliminación de barreiras arquitectónicas.

O obxectivo desta lei é o de garantirlle ás persoas con mobilidade reducida ou calquera outra limitación á accesibilidade e utilización do contorno urbano, dos edificios, medios de transporte e sistemas de comunicación sensorial. Están sometidas ás prescricións desta Lei tódalas actuacións levadas a cabo na Comunidade Autónoma de Galicia por entidades públicas ou privadas, así como polas persoas individuais, en materia de:

- planeamento, xestión ou execución urbanística
- nova construcción, rehabilitación ou reforma de edificacións
- transporte e comunicación

Todas estas actuacións cumprirán co dictaminado polos 44 artigos, as distintas disposicións, e o anexo da mencionada Lei.

7. Lei 7/1997, do 11 de agosto, de protección contra a comunicación acústica.

Quedan sometidos ás prescricións establecidas nesta Lei as actividades, as instalación e os comportamentos que xeren ruídos ou vibracións susceptibles de producir molestias.

Igualmente, as prescricións establecidas nesta Lei aplicaránselles a tódolos elementos constructivos constituíntes da edificación, en tanto e canto facilitan ou dificultan a transmisión de ruídos e das vibracións producidas no seu contorno.

Tódalas actividades, instalacións e os comportamentos que xeren ruídos están sometidos a cumprir coa lexislación desta Lei, recollida nos seus 25 artigos, coas distintas disposicións e co anexo á Lei.

CAPÍTULO III. USO GARAXE-APARCAMENTO

1. Concepto

Denomínase "garaxe-aparcamento" o local ou lugar destinado á garda, mantemento ou reparación de vehículos.

2. Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Anexo á vivenda independente para uso exclusivo dela.

Categoría 2ª: En planta baixa, sotos ou semisotos de edificios de vivenda colectiva ou unifamiliares.

Categoría 3ª: En parcelas interiores, patios de bloques de casas e ó aire libre.

3. Previsión de aparcamentos

1. En tódalas edificacións de nova planta deberán preverse nos proxectos prazas de aparcamento, no interior do edificio ou en terreos edificables da mesma parcela.

2. As prazas mínimas de aparcamentos que se han prever son as seguintes:

A) Edificios de vivendas: unha praza como mínimo por cada vivenda.

B) Edificios públicos ou privados para oficinas, despachos e servicios: unha praza de aparcamento por cada cento vinte metros cadrados (120 m^2) de superficie.

C) Edificios con locais e establecementos destinados ó uso comercial e de grandes almacéns: a partir de 500 m^2 de superficie útil (sumadas tódalas plantas do edificio), unha praza de aparcamento por cada cen metros cadrados (100 m^2) de superficie.

D) Edificios industriais: unha praza de aparcamento por cada catro persoas que traballen no respectivo establecemento ou por cada cen metros cadrados construídos (100 m^2).

4. Condicións de hixiene e seguridade

1. Accesos

Os garaxes-aparcamentos de menos de 600 metros cadrados non necesitarán disposicións especiais para o seu acceso, podendo utiliza-lo portal do inmoble cando o garaxe-aparcamento sexa para uso exclusivo dos usuarios do edificio.

Nos garaxes-aparcamentos de máis de 2.000 metros cadrados, a entrada e saída deberán ser independentes.

Tódolos garaxes-aparcamentos disporán dun vestíbulo de piso horizontal cun fondo mínimo, a partir da liña de fachada, de catro metros. Se existise recuado con respecto á aliñación oficial da rúa, con rasante horizontal desde a fachada no inferior a catro metros, pode prescindirse do vestíbulo.

A pendente das ramplas rectas no sobrepasará o 16% e a das ramplas en curva o 12%, medidas pola liña media.

Os garaxes-aparcamentos maiores de 600 metros cadrados deberán ter un acceso onde o ancho sexa de 3 metros. Esta dimensión poderá rebaixarse ata 2,60 metros cando o ancho o definan elementos estructurais (piares).

Prefirirase e, polo tanto, autorizarase a mancomunidade de garaxes-aparcamentos entre distintos

propietarios, co fin de reducir ó mínimo o número de accesos dentro dos límites sinalados anteriormente.

2. Características constructivas

Tódolos elementos que constitúen a estructura da edificación destinada a garaxe ou aparcamento deberán ser resistentes ó lume, non podendo utilizarse o ferro ó descuberto.

O recinto do garaxe ou aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou terreos colindantes por paredes e forxados altamente resistentes ó lume, e con illamento acústico e estará desprovisto de ocos en comunicación con patios ou locais destinados a outros usos.

Só poderá comunicarse o garaxe-aparcamento coa escaleira ou ascensor do inmoble cando dispoña dun vestíbulo de illamento con portas metálicas de cerre automático.

Os locais terán unha altura libre mínima de 2,20 metros en tódolos seus puntos.

Cada praza de garaxe disporá dunha superficie non inferior a 20 m^2, nin superior a 30 $m^{2,}$, que inclúe a praza de aparcamento de 2,20 x 4,50 m como mínimo.

Os locais disporán para a súa acometida á rede de saneamento dun sistema eficaz de depuración de graxas.

3. Ventilación

A ventilación natural ou forzada estará proxectada con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores ou gases nocivos en proporción non superior ó 0,1 % en volume de monóxido de carbono. Farase por patios ou chemineas para a súa ventilación exclusiva, as cales sobrepasarán como mínimo un metro a altura máxima permitida polas ordenanzas municipais. Estes patios e chemineas quedarán libres en toda a súa altura.

Nos garaxes-aparcamentos situados en patios de bloque de casas permitiranse ocos de ventilación cando poidan quedar separados, como mínimo, 15 metros das aliñacións interiores.

En edificios exclusivos para este uso, permitiranse ocos de ventilación en fachada á rúa, separados como mínimo catro metros dos terreos colindantes, non autorizándose nas fachadas a patios de bloques de mazá.

4 Iluminación

A iluminación artificial realizarase mediante lámpadas eléctricas e a instalación de enerxía e iluminación eléctrica responderán ás características esixidas polo regulamento de instalacións eléctricas receptoras e disposicións complementarias vixentes.

Cando se utilice outro tipo de iluminación requirirase unha autorización especial do concello.

5. Instalacións contra incendios

Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios, aprobados oficialmente en número e situación segundo a Normativa vixente NBE-CPI.

Nos edificios con varios pisos, o concello poderá esixir instalacións especiais de protección e aviso.

CAPÍTULO IV. USO INDUSTRIAL

1. Concepto

É o correspondente ós destinados á transformación de materias ou productos para a súa ulterior elaboración ou os destinados ó almacenaxe de ditos productos ou á exposición, reparación e garda de maquinaria.

2. Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Actividades industriais e artesanais compatibles con vivenda.- comprende en xeral aquelas industrias ou talleres artesanais non molestos para a vivenda cunha emisión sonora inferior a 35 dB., con maquinarias de menos de 200 kg e ½ C.V. de potencia.

Dentro desta categoría están comprendidos os usos industriais que queden excluídos do ámbito de aplicación do Regulamento de actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas, e, en xeral, todos aqueles onde a emisión sonora sexa inferior a 35 dB.

Categoría 2ª: Actividades industriais compatibles coas zonas residenciais.- comprende aquelas industrias que poden ocasionar molestias ás vivendas contiguas, pero que polo seu tamaño e condición de accesibilidade poden situarse en áreas urbanas con predominio do usos residencial, como son:

Estacións de servicio, talleres mecánicos do automóbil, talleres de carpintería ou similares onde a superficie máxima construída non supere os 500 m^2 e a actividade non necesita para o seu funcionamento máis de 3 traballadores, unha potencia instalada de 100 C.V. e unha intensidade sonora de 60 dB.

Poden ser autorizadas en sotos e plantas baixas da vivenda do titular ou en edificios exclusivos, sempre que se garanta a non existencia de ruídos, desprendemento de gases, producción de po e demais molestias para o vecindario.

Ademais de cumpri-las condicións de usos e volume establecidos na ordenanza de zona onde se sitúa a industria cumprirán a normativa sectorial. No que se refire ás molestias que poden ocasionarllr á poboación ou ó medio ambiente, respectarase o establecido no Decreto 2414/1961 do 30 de novembro **"regulamento de actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas".**

Categoría 3ª: Actividades industriais incompatibles coa vivenda.- inclúense nesta categoría as actividades incompatibles coa vivenda. Comprende a mediana e gran industria en xeral, coa exclusión daquelas onde a insalubridade ou perigosidade as fai incompatibles coa proximidade das áreas urbanas.

Categoría 4ª: Actividades industriais especiais.- son aquelas que polas súas características extremas de molestias e/ou perigosidade, gran ocupación de solo, ou polas dimensións das instalacións ou por calquera outra derivada aplicación do Decreto 2414/1961, do 30 de novembro,

deben situarse en edificios illados en zonas afastadas dos núcleos urbanos.

1. Evacuación de residuos

Se as augas residuais non reunisen, a xuízo dos servicios técnicos municipais correspondentes, as debidas condicións para o seu vertido á rede de sumidoiros xeral, someteranse a depuración por procedementos adecuados, co fin de que cumpran as condicións sinaladas no regulamenteo de industrias e actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas e demais disposicións vixentes sobre a materia.

Se os residuos que produza calquera industria polas súas características, non os pode recoller o servicio de limpeza domiciliario, deberán trasladarse directamente ó vertedoiro por conta do titular da actividade.

2. A cualificación de actividades en molestas, insalubres, nocivas e perigosas, realizarase de acordo co Decreto 2414/1961, do 30 de novembro.

3. As ordenanzas que se promulguen no sucesivo e respecto ó uso industrial, protección do medio ambiente e emisión de ruídos, vibracións, fumes e cheiros, considerararanse parte integrante do cunxunto do uso industrial, e serán de obrigatorio e directo cumprimento.

3. Condicións de hixiene e seguridade

1. Os locais industriais onde existían postos de traballo deberán ter unha superficie, por cada un deles, de dous metros cadrados e unha cubicación de cinco metros cúbicos.

2. Tódolos paramentos interiores, así como os pavimentos, deberán ser impermeables e lisos.

3. Estarán provistos de aberturas ou instalacións sufientes para unha boa ventilación, natural ou forzada.

4. Nos locais industriais nos que se prevexan postos de traballo, esixirase a presentación dun proxecto de iluminación e acondicionamento de aire, que deberá aprobar o Concello, quedando estas instalacións sometidas á revisión antes da apertura do local e en calquera momento. No suposto de que estas non fosen satisfactorias, os servicios técnicos municipais fixarán un prazo para corrección, podendo clausurarse total ou parcialmente o local se á súa terminación non funcionaran correctamente. Se os postos de traballo non alcanzan a cifra de vinte, non se esixirá a presentación de proxecto de iluminación e acondicionamento de aire, e o proxecto da instalación contempla suficientemente estes extremos.

5. Aseos. Disporán de aseos independentes para os dous sexos, a razón de 1 retrete, un urinario, un lavabo por cada grupo de 10 obreiros ou fracción. A partir de 40 traballadores, esixirase vestiario con armarios e un número de duchas de acordo coa actividade.

6. Escaleiras, serán de uso exclusivo da actividade e independentes das xerais do edificio que servan a vivenda ou os locais comerciais.

7. A superficie que ocupa unha industria vén fixada pola suma das superficies de tódolos locais destinado a esta actividade.

8. A potencia electromecánica está determinada pola suma das potencias dos motores instalados, cando estes ou a máquina que accionan están fixos ó pavimento ou á estructura do edificio.

Expresarase en cabalos de vapor (C.V.)

9. As instalacións de forza e iluminación dos establecementos industriais cumprirán coas regulamentacións vixentes para liñas de alta tensión, estacións transformadoras, vertificación eléctricas e de baixa tensión.

11. A evacuación de gases, vapores, fume, po, etc., que se fagan ó exterior, deberá efectuarse dotando o inmoble de instalacións, adecuadas e eficaces, nos casos en que a inspección técnica municipal o crea conveniente.

12. A instalación de caldeiras e recipientes a presión estará suxeita ó regulamento vixente de recoñecemento e proba de fluídos a presión, prohibíndose a instalación destes aparatos debaixo das vivendas.

Non se permitirán tampouco debaixo da vivenda os aparatos de producción de acetileno (gasógeno) empregados nas instalacións de soldadura osiacelilénica.

13. Para a prevención e extinción dos incendios, disporase dos aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, determine o concello.

14. Os niveis máximos de peturbación por ruídos nas industrias de uso compatible coa vivenda, mediranse en decibelios na escala a (db.a), e a absorción acústica en decibelios b (db.b).

A producción de ruídos non poderá sobrepasar en ningún caso 90 db.a. o nivel de ruídos que proveñen de locais destinados a otros usos medidos na vivienda sería inferior a 30 db.a.

15. Como norma xeral tódalas industrias estarán suxeitas ás limitacións establecidas pola Lei 7/1997 do 11 de agosto, de protección contra a contaminación acústica.

CAPÍTULO V. USO COMERCIAL

1. Definición

É o uso que corresponde a edificios de servicio público destinados á compra-venda ou permuta de mercancías de tódalas clases, xa sexa ó por xunto ou ó polo miúdo.

2. Clasificación

Categoría 1ª: Edificios comerciais de uso exclusivo

Categoría 2ª: Locais comerciais en planta baixa con tolerancia de almacén en soto ou semisoto.

Categoría 3ª: Locais comerciais en pasaxes ou galerías comerciais e en mercados.

3. Condicións hixiénicas e de seguridade

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

2. Os locais comerciais disporán dos seguintes servicios sanitarios:

- ata 110 m^2 un inodoro e un lavabo.
- por cada 200 m^2 más, ou fracción, aumentarase un inodoro e un lavabo.
- a partir dos 300 m^2 instalarase con absoluta independencia para señoras e para señores.

3. A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial. No primeiro caso os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un oitavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns.

4. Os comercios que se establezan en sotos non poderán ser independentes do local inmediatamente superior, estando unido a este por amplas escaleiras ou aberturas onde a superficie de contacto sexa como mínimo do 10% da planta de soto.

5. Os comercios que se establezan en semisoto deberán ter entrada directa pola vía pública e o desnivel salvarase mediante unha escaleira cómoda que deixe unha meseta de 1 metro, como mínimo, de anchura a nivel do abente. A altura da porta de entrada ata a liña inferior do dintel terá unha dimensión mínima de 2 metros e a altura libre do local non será inferior a 3 metros.

6. Os comercios que se establezan en planta baixa deberán ter acceso directo pola vía pública.

7. Os comercios en planta primeira non poderán ser independentes dos de planta baixa e deberán te-los seus accesos a través desta, mediante unha escaleira cómoda onde o ancho sexa superior a 1,50 metros.

8. Os locais comerciais poderán establecer entreplantas voadas, que non poderán ocupar máis do 50% da superficie do local en planta. A altura mínima por riba e por debaixo da entreplanta non deberá ser inferior a 2,20 metros.

9. Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán ter ningunha conexión directa coas vivendas, coa caixa de escaleira das vivendas nin co portal. Comunicarase por medio de habitación ou paso intermedio, e a porta de saída será incombustible ou inalterable ó lume.

10. Disporá das saídas de emerxencia, accesos especiais para extinción de incendios, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, sinale a lexislación vixente sobre protección contra incendios.
11. As estructuras da edificación serán adecuadamente resistentes ó lume e os materiais deberán ter unhas características tales que non permitan chegar ó exterior ruídos ou vibracións, onde o nivel exceda de 30 decibelios.
12. Esixiranse as instalacións necesarias para garantirlles ó vecindario e ós viandantes a supresión de molestias, cheiros, vibracións, etc.

CAPÍTULO VI. USO OFICINAS

1. Concepto

Inclúense neste uso os edificios de servicio público, xa sexan os oficiais nos que predominan as actividades administrativas e burocráticas, os de banca, os que, con carácter análogo, pertencen a empresas e os que se destinan a aloxar despachos e oficinas particulares de calquera clase.

2. Condicións hixiénicas e de seguridade

1. Terán en planta unha superficie mínima de 6 m^2, e arroxarán unha cubicación igual ou superior a 15 m^3.

2. Os locais destinados a oficinas disporán dos servicios sanitarios adecuados, un lavabo e un inodoro por cada 100 m^2 construídos ou fracción.

Os ditos servicios poderán agruparse cando os locais de oficina formen conxunto e neste caso non poderán ter comunicación directa (estes servicios) coas oficinas.

Esixiranse cartos de aseo dun e outro sexo, establecendo un retrete e un lavabo por cada 10 empregados.

3. Condicións de iluminación e ventilación. Os locais destinados a oficina deberán estar dotados de ventilación e iluminación natural ou artificial. A ventilación e iluminación natural ha de establecerse en ocos verticais da fachada a viario público ou patio de mazá e verticias ou horizontais de patio de parcela coas dimensión mínimas que se prescriben na normativa hixiénico-sanitaria.

De non reunir o local as condicións fixadas no parágrafo anterior, esixirase a ventilación artificial, previa presentación regulamentaria do proxecto detallado da instalación que deberá aprobar o Concello. A dita instalación someterase a revisión antes da apertura do local, que poderá repetirse despois diso en calquera momento, para comproba-lo seu bo funcionamento que deberá garantir como mínimo a renovación horaria do volume total do aire do local.

CAPÍTULO VII. USO HOTELEIRO

1. Concepto

É o correspondente a aqueles edificios de servicio ó público que se destinan a aloxamento temporal para transeúntes, como hoteis, moteis, pensións, apart-hoteis, cámpings, etc.

Dentro deste uso inclúense os internados, residenciais de estudiantes, etc.

1. Categorías:

1ª Establecementos con menos de 40 camas e 1.000 m^2 de superficie edificada

2ª Establecementos con máis de 40 camas e/ou 1.000 m^2 de superficie edificada

2. Normativa:

Será de aplicación a normativa autonómica e estatal establecida para este uso e as súas diferentes categorías.

CAPÍTULO VIII. USO EQUIPAMENTOS E SERVICIOS PÚBLICOS

1. Concepto

Comprende o conxunto de espacios, edificacións e instalacións ó servicio directo da poboación.

2. Clasificación

De acordo coa función que desempeña cada equipamento establécense os seguintes tipos:

1. Socio-cultural

Comprende os centros culturais, asociativos e de relación social coma museos, bibliotecas, salas de conferencia, locais de asociacións, etc.

2. Relixioso

Comprende as edificacións relacionadas co culto, coma capelas, igrexas, seminarios, etc.

3. Educativo

Comprende os centros formativos e de ensino coma Preescolar, EXB, BUP, FP, academias, etc.

4. Deportivo

Comprende as instalacións relacionadas coa práctica e a ensinanza da cultura física coma, campos de deporte, pavillóns, piscinas, ximnasios, etc.

5. Sanitario-asistencial

Comprende os centros relacionados coa saúde, coma hospitais, clínicas, ambulatorios, residencias da 3ª idade, garderías, etc.

6. Servicios públicos

Inclúe as edificacións e instalacións ligadas a institucións e corpos de protección e orde pública, coma bombeiros, policía, etc. ou a proporcionar servicios públicos coma cemiterios, tanatorios, etc.

7. Parques e xardíns

Comprende os espacios libres ocupados en grande parte por plantacións e vexetación, co obxecto de garati-la salubridade, o repouso e o esparexemento da poboación.

3. Condicións hixiénico-sanitarias

Cumprirán as normas específicas que determinan as disposicións vixentes, segundo o tipo de equipamento.

CAPITULO IX. USO RECREATIVO.

1. Concepto

É o correspondente a aqueles edificios de servicio ó público relacionado co ocio, o esparexemento e relación, como casinos, salas de festas, cines, teatros, cafés, bailes, bares e restaurantes.

1. Categorías:

Categoría 1ª: Edificios recreativos de uso exclusivo.

Categoría 2ª: Locais en planta baixa de edificios.

Categoría 3ª: Locais de uso recreativo en pasaxes ou galerías comerciais.

2. Normativa:

Será de aplicación a normativa autonómica e estatal establecida para este uso e as súas diferentes categorías.

CAPÍTULO X. CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DAS VIVENDAS RURAIS

1. Condicións de habitabilidade

Ademais das previstas no artigo 7 das presentes ordenanzas que sexan de aplicación nas vivendas que teñan como anexos, cortes; estas estarán illadas das vivendas ou terán obrigatoriamente entradas independentes.

2. Condición de infraestructura

1. Solo de núcleo rural

As parcelas de solo de núcleo rural e de solo rústico onde se pretende situa-las edificacións autorizadas cumprirán os seguintes requisitos:

A) Contarán con acceso rodado pola vía pública, que permita a circulación de vehículos automóbiles.

B) Deberán contar coa posibilidade de enganche á rede de subministro de enerxía eléctrica.

C) Satisfarase o abastecemento de auga por captación individual, que garanta o caudal suficiente para o uso solicitado e as adecuadas condicións de potabilidade. Os pozos de abastecemento ás vivendas terán que estar distanciados de calquera fosa séptica, estercolerio ou calquera fonte contaminante, un mínimo de 20 metros.

D) Contarán coa instalación de evacuación e tratamento de augas residuais por medios individuais , de maneira que se garanta a non contaminación do medio natural. Como mínimo, o tratamento das augas residuais das vivendas axustarase ós sistemas que para tal fin se describen na norma tecnolóxica da edificación NTE-ISD de 1974, ou calquera outra que a substitúa.

ORDENANZAS E CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN NAS DISTINTAS CATEGORÍAS DO SOLO

CAPÍTULO I.- SOLO URBANO

Esta ordenanza será de aplicación nas zonas clasificadas neste proxecto de ordenación do medio rural como solo urbano.

ORDENANZA 1. EDIFICACIÓNS PROTEXIDAS

1.- Ámbito de aplicación

Son de aplicación no solo urbano de Mondariz Balneario para aquelas edificacións sinaladas nos planos como protexidas e contidas no Catálogo complementario.

2.- Obxecto.

Establece-las condicións necesarias para rehabilitar estas edificacións sen aumento de volume, agás en casos moi puntuais, sinalados como singulares nesta ordenanza. Este é o caso do Hotel " VILLA FLORA", ó que se lle permitirá un volume e unha altura igual ó da edificación que ten ó lado, tamén edificación protexida denominada "EL FRANCÉS", e o caso do "HOSTAL ROMA", ó que se lle permitirá un volume e unha altura igual ó das edificacións que ten ó seu carón no fronte da rúa Constitución.

O caso do "COLEXIO PÚBLICO DE MONDARIZ BALNEARIO", no que se lle permitirá unha ocupación maior no caso de necesidades de espacio, tales como a construcción dun cuberto sen ter que gardar retranqueos cos lindantes.

3.- Condicións de edificación

3.1. Aliñacións

Manteranse as consolidadas.

3.2.Fondo edificable

No solo urbano de Mondariz Balneario manterase o consolidado.

3.3.Altura máxima e número de plantas

Manterase en todo caso a consolidada, salvo no caso do Hotel Villa Flora, ó que se lle aplicarán as mesmas condicións có edificio protexido denominado "El Francés", que lle corresponde ó Colexio "Hogar Divino Maestro", e o caso do "Hostal Roma" que se lle aplicarán as mesmas que os edificios que ten o seu carón na rúa Constitución.

3.4. Aproveitamento baixo cuberta.

O aproveitamento baixo cuberta para as edificacións protexidas permítese en todas elas.

Os espacios baixo cuberta poderán ser utilizados como habitacións vivideiras.

Non computará a súa superficie a efectos de edificabilidade.

O espacio baixo cuberta defínese como o sólido capaz formado polo plano que partindo dunha liña ideal situada a 1 m. sobre a rasante do último forxado e en punta do voo ten unha pendente de 60º e unha altura máxima do último forxado á cumbrera de 4,00m.

Nos espacios baixo cuberta poderanse habilitar ventás a modo de bufarda que sobresaian sobre esta, cumprindo as seguintes condicións:

- a súa altura non excederá dos tres metros sobre o último forxado,
- manteranse no mesmo plano de aliñación de fachada
- a súa lonxitude non excederá dos dous metros e medio
- e a condición de non poder ocupar máis do 50% da fachada.

3.5. Ocupación máxima.

Manterase a consolidada e poderase aumentar ata un 40% en total nas mesmas condicións que a edificación protexida, agás no caso do "Hostal Roma", ó que se lle aplicarán as mesmas condicións cós edificios que ten o seu carón podendo ser ampliado no resto da parcela o seu fronte mantendo a aliñación actual do Hostal Roma, ata chegar a tres metros da edificación contigua na fachada a rúa Constitución, e podendo consolidar a superficie en toda a planta de edificación, mantendo a parcela na súa parte traseira dedicada a xardíns.

3.6. Dimensións mínimas de parcelas

As existentes. No caso de que a edificación protexida se dedique a uso residencial, categoría 2ª, vivenda colectiva, poderase segregar, da parcela na que se localiza, o terreo necesario para os accesos a estas e localización dos demais elementos de propiedade comunitaria.

3.7. Voos

Os existentes.

3.8. Edificacións secundarias

Autorízanse, de acordo coas seguintes condicións:

- Ocupación máxima de parcela: 10%.
- Altura máxima: 3,50 m.
- Aliñacións: as mesmas cá da edificación principal.
- Recuados: poderase acaroar á edificación principal ou ós lindeiros.

3.9. Composición.

A obra de conservación e rehabilitación deberá conserva-la composición xeral da edificación.

4.- Condicións de uso.

- Vivenda
- Hoteleiro
- Comercial
- Industrial. Categoría 1ª, compatible coa vivenda.
- Oficinas.
- Salas de reunión
- Relixioso
- Cultural
- Deportivo

- Sanitario
- Garaxe

Matizando e aclarando en cada caso o uso de vivenda nas diferentes edificacións protexidas:

- Será autorizable o uso residencial nas edificacións protexidas seguintes: VILLA DIGNA, HOTEL CONTINENTAL, VILLA FLORA, o ASILO DE CARIDADE e o GRAN HOTEL, sempre e cando se garante que, coa introducción deste uso residencial, non se modifiquen as condicións estéticas e arquitectónicas polas que foron consideradas edificacións protexidas.
- Nas edificacións protexidas seguintes: QUINTA DE OUTÓN, HOSTAL ROMA, CASA EN LUGAR DE OUTEIRO, 4 CASAS FRONTE A LA CASA CONSISTORIAL , O CHALE DOÑA MARÍA, O CHALE DON LUÍS , O CHALE DON JAIME, e a VILLA SERRA se permitirá este uso residencial tal e como se ven desenrolando ata agora.
- O resto das edificacións protexidas: COLEXIO PÚBLICO DE MONDARIZ BALNEARIO, "ESCOLA HOGAR DIVINO MAESTRO" ou "EL FRANCÉS", MERCADO DE ABASTOS, CASA CONSISTORIAL, e os Hoteis: HOTEL TRYP MONDARIZ e a ampliación do HOTEL TRYP MONDARIZ, o INVERNADOIRO do Gran Hotel, a FACHADA Ó XARDÍN DA LAVANDERÍA E A SÚA CHIMENEA, a Arquitectura relixiosa: IGREXA PARROQUIAL, a CAPELA DE SAN PEDRO e a CAPELA DO GRAN HOTEL, as Fontes termais: FONTE DA GÁNDARA, e a FONTE DEL TRONCOSO, e por último os elementos menores, quedarán co uso actual que veñen desenrolando ata o día de hoxe.

Aquí se detalla pormenorizadamente o uso da parcela do Gran Hotel (que ten unha superficie total de uns 45.638 m2 da seguinte maneira:

- En primeiro lugar, eliminaranse as autorizacións de construcción de depósitos para o almacenamento de auga para uso público, industrial e sanitario, nas inmediacións do Gran Hotel.
- A parcela do edificio do Gran Hotel ten unha superficie de 6.464,55 m2 dos que se destinarán 2.253,35 m2 a reconstrucción do Gran Hotel cun uso residencial, e o resto poderán ser utilizados en soto para uso de garaxe-aparcadoiro.
- 4.026 m2 serán destinados a zona verde e áreas do xogo de dominio y uso público. (Ordenanza 5.1)
- 7.530 m2 serán destinados a equipamento hoteleiro (Ordenanza 7) para a reconstrucción como Hotel do Edificio nº 5, nas condicións xerais da fotografía que se aporta, e a construcción do Palacio del Agua.
- 1493,65 m2 corresponden os terreos da antiga lavandería e serán destinados a equipamento privado, podendo desenrolarse en dúas plantas. Un mínimo do 60% da superficie poderá ser destinada a aparcadoiro privado para vehículos automóbiles. E o resto será destinado a equipamento deportivo privado (Ordenanza 6.2.2.)
- Cada un dos edificios protexidos dentro das inmediacións do Gran Hotel quedan co uso que teñen na actualidade.

- Quedando o resto da parcela, cunha superficie o redor de 23.607 m2 co uso de zona verde privada. (Ordenanza 5.2)

ORDENANZA 2. CONTORNOS DE EDIFICACIÓNS PROTEXIDAS

1.- Ámbito de aplicación

Áreas delimitadas nos planos no interior das cales se atopan edificacións protexidas.

2.- Obxecto

Nestas zonas delimitadas as edificacións protexidas dispoñen dun terreo anexo ou circundante que constitúe un conxunto singular. En xeral, corresponden a antigas edificacións destinadas a hotel, hoxe na súa maioría en desuso, algunhas en estado de semirruína e as menos en vías de rehabilitación.

A posible adaptación destas edificacións para outros usos ou a adaptación destes á súa adecuación funcional actualizada necesita na meirande parte dos casos de ampliacións substanciais de volume, ben para a súa adecuada adaptación funcional, ben para asegura-la súa rendibilidade, dotándoas, coma no caso dos hoteis, dun mínimo de habitacións.

É obxectivo desta ordenanza a autorización destas ampliacións, salvagardando da súa destrucción os edificios existentes e tratando simultaneamente todo o conxunto da edificación e da parcela nun proxecto simultáneo.

3.- Condicións de edificación

3.1. Dimensións mínimas das parcelas.

As existentes. No caso de que a edificación sita nesta parcela protexida se dedique a uso residencial, categoría 2ª, vivenda colectiva, poderase segregar, da parcela na que se localiza, o terreo necesario para os accesos a estas e localización dos demais elementos de propiedade comunitaria.

3.2. Proxectos para unha ampliación

Para as actuacións sobre edificacións protexidas e o seu contorno, nos casos que pretendan a ampliación, realizarase con anterioridade un ESTUDIO DE DETALLE que comprenda a edificación obxecto de ampliación e o terreo vinculado, segundo o grafado nos planos, o ESTUDIO DE DETALLE haberá que desenvolvelo de acordo cos seguintes parámetros; unha vez aprobado o estudio de detalle que ordena o conxunto poderanse presenta-los proxectos de edificación para obte-las correspondentes licencias.

3.2.1. Poderanse efectuar cantas obras interiores sexan necesarias para adapta-lo edificio ás condicións de usos actuais.

3.2.2. Admítense anexos ou ampliacións da edificación cunha solución de continuidade ou non coa existente; pero en calquera caso deben gardar con elas coherencia formal e similar composición volumétrica.

Nestas ampliacións non se admite o uso para a vivenda.

3.2.3. As ampliacións, ademais dos criterios estéticos antes reseñados, haberán de cumprir coas seguintes condicións específicas.

- Aliñacións principais.

Poderán manterse as consolidadas pola edificación protexida.

- Fondo edificable

Libre.

- Altura máxima e número de plantas

Será igual á da edificación protexida que amplían e complementan

- Aproveitamento baixo cuberta.

Non computará a súa superficie a efectos de edificabilidade.

O espacio baixo cuberta defínese como o sólido capaz formado polo plano que partindo dunha liña ideal situada a 1 m. sobre a rasante do último forxado e en punta do voo ten unha pendente de 60º e unha altura máxima do último forxado á cumbreira de 4,00m

Nos espacios baixo cuberta poderanse habilitar ventás a modo de bufarda que sobresaian sobre esta, cumprindo as seguintes condicións:

- a súa altura non excederá dos tres metros sobre o último forzado,
- manteranse no mesmo plano de aliñación de fachada
- a súa lonxitude non excederá dos dous metros e medio
- e a condición de non poder ocupar máis do 50% da fachada.

- Ocupación máxima

A ocupación máxima do terreo, sumadas a ocupación da edificación protexida e da ampliación, non superará en ningún caso o 40% do total.

-Voos

Os mesmos que a edificación protexida que amplían e complementan.

-Separación a lindeiros

As ampliacións ou anexos separaranse un mínimo de 7,50 m dos lindeiros.

4.- Condicións de uso

-Vivenda solo na edificación existente protexida que teña o uso residencial.

- Hoteleiro
- Comercial
- Industrial. Categoría 1ª, compatible coa vivenda.
- Oficinas
- Salas de espectáculos
- Relixiosos
- Cultural
- Deportivo

- Sanitario

-Garaxe

ORDENANZA 3. RESIDENCIAL FAMILIAR NAS SÚAS DIVERSAS TIPOLOXÍAS

1.- Ámbito

Aquelas zonas delimitadas no solo urbano de Mondariz Balneario, grafadas nos planos.

2.- Sistema de edificación

-Vivenda familiar nas súas diversas tipoloxías

- Illada con separación a lindeiros maior de 3 metros.
- Pareada
- Adosada

3.- Condicións de edificación

3.1- Aliñacións:

Manteranse as aliñacións existentes na actualidade e o recuamento respecto as aliñacións sinaladas será de 8m como máximo.

3.2- Separación a lindeiros

- De existir parede medianeira co lindeiro, será obrigatorio o acaroamento
- En parcelas vacantes evitarase a xeración de novas medianeiras o descuberto.

3.3- Fondo edificable: máximo 15 m.

3.4- Altura máxima e número de plantas:

A altura máxima será de 9,50 m e o número de plantas de baixo + 2.

A altura será medida dende o punto medio da fachada dende a rasante ata a liña inferior da cornixa

3.5- Aproveitamento baixo cuberta.

Os espacios baixo cuberta poderán ser utilizados como habitacións vivideiras, complementarias ou non da vivenda inmediatamente inferior.

Non computará a súa edificabilidade.

A superficie utilizada non poderá exceder do 65 % da planta total da cuberta libre.

A altura máxima do último forxado á cumbreira será de 4,00m.

Non se permiten as bufardas.

As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebros nas súas vertentes, e poderán ter unha pendente máxima de 45º.

3.6-Edificabilidade:

Será de 1,5 m^2/ m^2

3.7-Parcela mínima

Terá unha superficie de 300 m^2 e unha fronte mínima de 6,00 m.

3.8- Voos

En composición libre, podendo sobrepasar como máximo 0,60 m das aliñacións sinaladas nos planos.

3.9- Edificacións secundarias

Autorizarase de acordo coas seguintes condicións:

- Ocupación máxima de parcela: 10%.
- Altura máxima : 3,50 m.
- Aliñacións: as mesmas cá da edificación principal.
- Recuados : os mesmos cá edificación principal.

4.- Condicións ambientais e estéticas

4.1.- Forma

A edificación non estará suxeita a ningunha forma ou condición predeterminada, podendo resolve-lo seu programa con toda liberdade. Non obstante, lémbrase que a edificación deberá estar integrada no medio natural, de maneira que co axardinamento dos espacios propios que o rodean se puidese xerar unha parcela urbana con entidade propia.

4.2.- Materiais

Os materiais empregados para os acabados de fachada deberán ser de pedra, compatibles cos que existen na zona, prohibíndose a autorización como vistos dos materiais fabricados para seren revestidos. Como cerramento das parcelas solo poderase utilizar a pedra ata unha altura dun metro e o resto ata dous metros poderase utilizar seto ou forxa. En cubertas utilizarase a tella do pais.

As carpinterías poderán ser de madeira ou aluminio; esta última debe ir lacada en cor branca ou verde.

4.3.- Cubertas

As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebros nas súas vertentes.

Empregarasente a tella cerámica curva do país como material de cubrición, prohibíndose como vistos de pranchas de fibrocemento.

5.- Condicións de uso

- Vivenda
- Hoteleiro
- Comercial
- Industrial. Categoría 1ª, compatible coa vivenda.
- Oficinas
- Salas de espectáculos
- Relixioso
- Cultural
- Deportivo

- Sanitario
- Garaxe

ORDENANZA 4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLADA OU PAREADA (DE DOUS EN DOUS)

1.- Filosofía da Ordenanza

Trátase dunha ordenanza que regula as condicións da edificación que será utilizada con fins residenciais nas zonas que se indican nos planos.

2.- Ámbito de aplicación

O ámbito de aplicación é o das zonas grafadas e tramadas para este obxecto no plano de zonificación.

3.- Sistema de edificación

Vivenda unifamiliar illada ou pareada de dos en dos.

4.- Usos globais, característicos, compatibles e prohibidos

O uso global é o residencial.

O uso característico pormenorizado é o de vivenda unifamiliar pareada ou illada.

5.- Condicións de edificación

5.1- Tipoloxía edificatoria.

A tipoloxía edificatoria para esta zona é a de vivenda unifamiliar pareada ou illada.

5.2- Parcela mínima por vivenda.

Será de 500 m^2 cunha fronte mínima ó vial de 10 m.

5.3- Aliñacións.Separación mínima de 5 m ás aliñacións da rede viaria.

5.4-. Separación a lindeiros.

Separación mínima de 3 m a calquera lindeiro. Poderá acoraerse mediante un compromiso mutuo de autorización de arrimo entre lindeiros en escritura pública.

5.6-Fondo máximo edificable de 15 m.

5.7- Altura máxima e número de plantas.

A altura máxima será de 6,50 m e o número de plantas 2.

A altura será medida dende o punto medio da fachada dende a rasante ata a liña inferior da cornixa

5.8-Edificabilidade: 0,60 m^2/m^2.

5.9-. Ocupación máxima do soar: 30 %

.5.10- Aproveitamento baixo cuberta.

Os espacios baixo cuberta poderán ser utilizados como habitacións vivideiras, complementarias da vivenda inmediatamente inferior.

Non computará a súa edificabilidade.

A superficie utilizada non poderá exceder do 65 % da planta total da cuberta libre.

A altura máxima do último forxado á cumbreira será de 4,00m.

As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebros nas súas vertentes, e poderán ter unha pendente máxima de 45º.

Non se permiten as bufardas.

5.11-Voos

En composición libre, podendo sobrepasar como máximo 0,60 m das aliñacións sinaladas nos planos.

5.12- Edificacións secundarias.

Autorízanse de acordo coas seguintes condicións:

. Ocupación máxima de parcela: 10%.

. Altura máxima: 3,5 m.

. Aliñacións e recuados: os mesmos cá edificación principal.

. Sotos e semisotos

Permítense, computando como altura de planta cando sobresaia máis de 1 metro da rasante do terreo.

6.- Condicións ambientais e estéticas

6.1.- Forma

A edificación non estará suxeita a ningunha forma ou condición predeterminada, podéndose resolve-lo seu programa con toda liberdade. Non obstante, recórdase que a edificación deberá estar integrada no medio rural, de maneira que, co axardinamento dos espacios propios que o rodean, se puidese xerar unha parcela urbana con entidade propia.

6.2. Materiais

Os materiais empregados para os acabados de fachada deberán ser de pedra, prohibíndose a autorización como vistos dos materiais fabricados para seren revestidos. Como cerramento das parcelas solo poderase utilizar a pedra ata un metro e o resto ata dous metros poderase utilizar seto ou forxa. En cubertas utilizarase a tella do pais.

As carpinterías poderán ser de madeira ou aluminio; esta última debe ir lacada en cor branca ou verde.

6.3. Cubertas

As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebros nas súas vertentes. Utilizarase a tella cerámica curva do país como material de cubrición, prohibíndose a utilización como vistos de pranchas de fibrocemento.

7 .- Condicións de uso.

- Usos permitidos.
  - O uso global é o residencial.
  - O uso característico pormenorizado é o de vivenda unifamiliar.
    - comercial en xeral excepto categoría 3ª
    - industrial: categoría 1ª e 2ª.
    - garaxe-aparcamento: categoría 1ª.
    - comercial: categoría 1ª e 2ª.
    - oficinas.
    - hoteleiro.
    - sociocultural.
    - relixioso.
    - docente.
    - equipamentos en xeral, a excepción de cemiterios e tanatorios.
    - zonas verdes.

ORDENANZA 5. ZONAS VERDES

1.- Ámbito de aplicación

Son zonas verdes os espacios arborizados ou axardinados destinados ó esparexemento público, ou privado coa protección e illamento da poboación ou á mellora das condicións ambientais.

ORDENANZA 5.1. ZONAS VERDES PÚBLICAS

ORDENANZA 5.2. ZONAS VERDES PRIVADAS

2.- Usos permitidos

A) Excepcionalmente e previo acordo municipal, a instalación permanente de elementos de ornato como templetes, quioscos de música, teatros descubertos, pistas de baile ou patinaxe, etc.

B) Casetas ou quioscos desmontables.

C) Amoblamento bancos, luces, xogos, etc.

D) Estas zonas deberán estar urbanizadas dun xeito conveniente cos seus correspondentes camiños, encintado e acondicionamento vexetal.

As instalacións permitidas non ocuparán máis do 10% da superficie total.

ORDENANZA 6. EQUIPAMENTOS E DOTACIÓNS

1.- Ámbito de aplicación

Comprende os espacios, edificacións e instalacións incluídos no termo de Mondariz Balneario, destinados a usos públicos ou colectivos ó servicio da poboación, grafados nos planos de ordenación urbana e na delimitación do Solo do Núcleo Rural.

2.- Condición de edificacións e uso. ORDENANZAS.

2.1.- ORDENANZA 6.1. EQUIPAMENTO RELIXIOSO.

Comprende a igrexa parroquial do termo municipal cos seus espacios exteriores, así como a capela de San Pedro e o seu espacio exterior.

Permítense obras de conservación ou mellora que manteñan o seu carácter.

2.2.- ORDENANZA 6.2. EQUIPAMENTO DEPORTIVO

Mondariz Balneario dispón dun equipamento deportivo vencellado ós colexios; o resto das instalacións relacionadas co deporte, como pistas de tenis e baloncesto son municipais.

-*Condicións de edificación:* ademais das condicións de uso, volume e ordenanza da zona, as instalacións cumprirán a normativa sectorial vixente e, no seu caso, o regulamento de espectáculos públicos e actividades recreativas, son admisibles todo tipo de obras: demolición, reforma, ampliación e nova planta.

O uso global é de Dotacional de Equipamentos.

O uso pormenorizado característico é o de Dotacional de Equipamento Deportivo,

Rexéitanse os usos industriais terciario e residencial que non teñan unha relación de dependencia directa do uso principal característico. É dicir, só admitiranse as vivendas dos vixías das instalacións, os locais de hospedaxe e restauración, as oficinas, comercios e talleres propios da actividade principal deportiva.

- Observación: os terreos da antiga Lavandería do Gran Hotel serán dedicados a equipamento deportivo e aparcadoiro privados, podendo ocupar o aparcadoiro un mínimo del 60 % do total da superficie.

Tipoloxía edificatoria: será, para esta zona, a de EDIFICACIÓN EN VOLUME ILLADO, con flexibilidade para a súa adaptación ás características específicas de cada edificio.

Tamén preténdese conseguir unha edificación cun entorno de zonas peonís axardinadas que permitan unha gran permeabilidade de vistas e relacións entre edificios.

2.2.3-Parámetros da edificación:

- *Condicións da parcela:* non se parcelará a zona co obxecto de darlle a máxima flexibilidade ós distintos programas funcionais, que dependerán da capacidade de investidura de que se dispoña.
- Parcela mínima: a parcela mínima será de 2.000 m2
- Fronte mínimo: o fronte mínimo a unha vía rodada será de 30 m.

- Condiciones da forma: a forma da parcela permitirá a inscrición dunha circunferencia de diámetro 30 m.

  *Condiciones da ocupación:*A ocupación máxima da parcela será do 50%
- A ocupación baixo rasante en planta baixa e outras: a ocupación en planta soto poderá ser do 75% se a súa utilización destinase a garaxe aparcadoiro ou vaso de piscina descuberta e quede convenientemente tratada e axardinada a parte que quede fora da proxección do edificio.
- Posición: retranqueos e fondo máximo:

  2.3.- ORDENANZA 6.3 CEMITERIO

  Este equipamento regularase segundo o disposto no Decreto 133/82, do 4 de novembro, polo que se regulan as condicións sanitarias dos cemiterios de Galicia

  2.4.- ORDENANZA 6.4. EQUIPAMENTO SANITARIO-ASISTENCIAL.

  Corresponde ás actividades desenvolvidas nos edificios ou locais destinados ó tratamento preventivo e/ou curativo da poboación, en réxime interno ou externo xa sexa público ou privado.

  Así mesmo, inclúense neste uso os centros dedicados a educación especial e á asistencia veterinaria.

  Condicións de edificación:

  Tódalas edificacións destinadas a este uso cumprirán normas e criterios contidos no Decreto 286/92, de outubro, de accesibilidade e eliminación de barreiras, así como a Orde 24 de setembro de 1986, que fixa as condicións necesarias para a autorización dos centros de asistencia hospitalaria.

  Ademais de cumprir coa lexislación vixente de aplicación e coas ordenanzas da zona, disporán estas dotacións dunha praza de aparcadoiro por cada 50 m^2 de superficie construída.

  2.5.- EQUIPAMENTO DOCENTE

  Corresponde ás actividades desenvolvidas en edificios ou locais destinados á ensinanza en tódolos seus graos.

  Condicións da edificación: ORDENANZA 8.

  Ademais de cumprir coa lexislación vixente e coas ordenanzas da zona cumprirá coas normas e criterios contidos no Decreto 286/92 do 8 de outubro, sobre accesibilidade e eliminación de barreiras arquitectónicas.

ORDENANZA 7. HOTEIS.

1. Ámbito

Aquelas zonas delimitadas no solo urbano de Mondariz Balneario, grafadas nos planos.

2.- Sistema de edificación

- Edificación nas súas diversas tipoloxías
- Illada
- Acaroada

- Aliñada

3.- Condicións de edificación

- Aliñacións

Manteranse as aliñacións existentes na actualidade.

- Separación a lindeiros

De existir parede medianeira co lindeiro, será obrigatorio o acaroamento evitando a formación de medianeiras..

- Altura máxima e número de plantas

A altura máxima será de 11 metros e o número de plantas de baixo + 2.

A altura será medida dende o punto medio da fachada dende a rasante ata a liña inferior da cornixa

- Aproveitamento baixo cuberta.

Os espacios baixo cuberta poderán ser utilizados como habitacións vivideiras.

Non computará a súa superficie a efectos de edificabilidade.

O espacio baixo cuberta defínese como o sólido capaz formado polo plano que partindo dunha liña ideal situada a 1 m. sobre a rasante do último forxado e en punta do voo ten unha pendente de 60º e unha altura máxima do último forxado á cumbreira de 4,00m

Nos espacios baixo cuberta poderanse habilitar ventás a modo de bufarda que sobresaian sobre esta, cumprindo as seguintes condicións:

- a súa altura non excederá dos tres metros sobre o último forxado,
- manteranse no mesmo plano de aliñación de fachada
- a súa lonxitude non excederá dos dous metros e medio
- e a condición de non poder ocupar máis do 50% da fachada.

- Edificabilidade: será de 1,25 m^2/ m^2

-Ocupación máxima do soar

Será como máximo do 35% sendo ademais un 20% destinado a xardíns e outro 20% destinado a aparcadoiros.

- Parcela mínima

Terá unha superficie de 2000 m^2

No caso de ampliación ou rehabilitación non se esixirá a parcela mínima.

- Voos

En composición libre, podendo sobrepasar como máximo 1 m das aliñacións sinaladas nos planos.

- Edificacións secundarias

Autorizarase de acordo coas seguintes condicións:

- Altura máxima : 3,50 m.

- Aliñacións: as mesmas cá da edificación principal.

- Recuados : os mesmos cá edificación principal.

- Observacións: en edificacións secundarias xa existentes non se permitirá un incremento do volume construído.

- Observacións: el Edificio nº 5, del que se aporta fotografía en el Capitulo I, na páxina 6 do presente documento, destinarase a hotel e a súa morfoloxía será á que reflexa a mencionada fotografía.

4.- Condicións ambientais e estéticas

4.1.- Forma

A edificación non estará suxeita a ningunha forma ou condición predeterminada, podendo resolve-lo seu programa con toda liberdade. Non obstante, lémbrase que a edificación deberá estar integrada no medio natural, de maneira que co axardinamento dos espacios propios que o rodean se puidese xerar unha parcela urbana con entidade propia.

4.2.- Materiais

Os materiais empregados para os acabados de fachada deberán ser de pedra, prohibíndose a autorización como vistos dos materiais fabricados para seren revestidos. Como cerramento das parcelas solo poderase utilizar a pedra ata unha altura dun metro e o resto ata dous metros poderá ser seto ou forxa. En cubertas utilizarase a tella do pais.

As carpinterías poderán ser de madeira ou aluminio; esta última debe ir lacada en cores tradicionais da vila.

4.3.- Cubertas

Empregarase a tella cerámica curva do país como material de cubrición, prohibíndose como vistos de pranchas de fibrocemento.

5.- Condicións de uso

- uso principal
  - Hoteleiro
- usos complementarios
  - Comercial
  - Salas de espectáculos
  - Cultural
  - Social
  - Deportivo
  - Garaje-aparcamiento

Ademais de cumprir coa lexislación vixente e coas ordenanzas da zona cumprirá coas normas e criterios contidos no Decreto 286/92 do 8 de outubro, sobre accesibilidade e eliminación de barreiras arquitectónicas.

ORDENANZA 8. DOCENTE.

1.- Ámbito

Aquelas zonas delimitadas no solo urbano de Mondariz Balneario, grafadas nos planos.

2.- Sistema de edificación

- Edificación nas súas diversas tipoloxías
- Illada
- Acaroada
- Aliñada

3.- Condicións de edificación

- Aliñacións

Manteranse as aliñacións existentes na actualidade.

- Separación a lindeiros

De existir parede medianeira co lindeiro, será obrigatorio o acaroamento evitando a formación de medianeiras..

- Altura máxima e número de plantas

A altura máxima será de 11 m e o número de plantas de baixo + 2.

A altura será medida dende o punto medio da fachada dende a rasante ata a liña inferior da cornixa

- Aproveitamento baixo cuberta.

Os espacios baixo cuberta poderán ser utilizados como habitacións vivideiras.

Non computará a súa edificabilidade.

A superficie utilizada non poderá exceder do 65 % da planta total da cuberta libre.

A altura máxima do último forxado á cumbrera será de 4,00m.

As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebros nas súas vertentes, e poderán ter unha pendente máxima de 45º.

Non se permiten as bufardas.

- Edificabilidade: será de 1,25 m^2/ m^2

-Ocupación máxima do soar

Será como máximo do 20%, sendo ademais un 20% destinado a xardíns e outro 20% destinado a aparcadoiros.

- Parcela mínima

Terá unha superficie de 2000 m^2

No caso de ampliación ou rehabilitación non se esixirá a parcela mínima.

- Voos

En composición libre, podendo sobrepasar como máximo 1 m das aliñacións sinaladas nos planos.

-Edificacións secundarias.

Autorizarase de acordo coas seguintes condicións:

- Altura máxima : 3,50 m.
- Aliñacións: as mesmas cá da edificación principal.
- Recuados : os mesmos cá edificación principal.
- Observacións: en edificacións secundarias xa existentes non se permitirá un incremento do volume construído.

4.- Condicións ambientais e estéticas

4.1.- Forma

A edificación non estará suxeita a ningunha forma ou condición predeterminada, podendo resolve-lo seu programa con toda liberdade. Non obstante, lémbrase que a edificación deberá estar integrada no medio natural, de maneira que co axardinamento dos espacios propios que o rodean se puidese xerar unha parcela urbana con entidade propia.

4.2.- Materiais

Os materiais empregados para os acabados de fachada deberán ser de pedra, prohibíndose a autorización como vistos dos materiais fabricados para seren revestidos. Como cerramento das parcelas solo poderase utilizar a pedra ata unha altura dun metro e os resto ata dous metros será de seto ou forxa. En cubertas utilizarase a tella do pais.

As carpinterías poderán ser de madeira ou aluminio; esta última debe ir lacada en cores tradicionais da vila.

4.3.- Cubertas

As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebros nas súas vertentes.

Empregarase a tella cerámica curva do país como material de cubrición, prohibíndose como vistos de pranchas de fibrocemento.

5.- Condicións de uso

Uso característico

- Docente

Usos complementarios:

- Salas de espectáculos
- Cultural
- Deportivo

Ademais de cumprir coa lexislación vixente e coas ordenanzas da zona cumprirá coas normas e criterios contidos no Decreto 286/92 do 8 de outubro, sobre accesibilidade e eliminación de barreiras arquitectónicas.

CAPÍTULO II. SOLO DE NÚCLEO RURAL

ORDENANZA 9. NÚCLEO RURAL

Esta ordenanza será de aplicación nas zonas delimitadas nos planos dentro da clasificación do solo de núcleo rural.

1.- Ámbito de aplicación e obxectos.

O ámbito de aplicación é o das zonas grafadas nos planos escala 1:2000 e comprende os núcleos tradicionais de San Pedro, Pazo, Verdeal e Outeiro.

Os obxectivos desta ordenanza son os de completar e mellora-la situación urbanística.

Ó mesmo tempo recoñécense os valores da actual configuración, adoptando determinacións para conserva-la actual estructura e morfoloxía de núcleo rural.

2.- Condicións de edificación.

* Aliñacións.

As existentes, podendo reaxustarse as zonas puntuais mediante estudios de detalle. Podíanse ter en conta estudios de detalle para reordenacións puntuais mantendo características constructivas.

* Separación a lindeiros. Separación mínima de 3 metros a calquera lindeiro. Poderá acaroarse mediante un compromiso mutuo de autorización de arrimo entre lindeiros en escritura pública, ou cando existan medianeiras xa consolidadas.

* Tipoloxía.

A tipoloxía predominante será a de vivenda unifamiliar illada. Permítese o acaroamento colindante cando exista medianeira xa consolidada.

* Parcela

Establécese unha parcela mínima de 500 m^2. Para os efectos do cumprimento da parcela mínima, computarase a totalidade da parcela, aínda cando parte dela se atope incluída noutro tipo de cualificación de solo, debendo situarse a edificación na zona que as normas clasifican como solo de núcleo rural.

* Ocupación máxima da parcela.

Establécese unha ocupación máxima de parcela do 30 %.

*Fronte mínima de parcela.

Non se establece.

- A altura máxima permitida na zona será de dúas plantas (planta baixa + 1 planta), mínima sobre rasante de 6 m, máxima en calquera punto: 6'50 m. Esta altura reguladora entenderase como máxima, medida desde a rasante do terreo á cara inferior do último forxado.

* Aproveitamento baixo cuberta.

Os espacios baixo cuberta poderán ser utilizados como habitacións vivideiras, complementarias da vivenda inmediatamente inferior.

Non computará a súa edificabilidade.

A superficie utilizada non poderá exceder do 65 % da planta total da cuberta libre.

A altura máxima do último forxado á cumbreira será de 3,60 m.

As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebros nas súas vertentes, e poderán ter unha pendente máxima de 30º. Non se permiten as bufardas.

-Voos

En composición libre, podendo sobrepasar como máximo 0,60 m das aliñacións sinaladas nos planos.

No caso de rehabilitacións, respectaranse os fondos, recuados e alturas do edificio actual.

* Fondo de edificación

Fondo máximo edificable 15 metros.

3.- Condicións ambientais e estéticas

3.1.- Forma

A edificación non estará suxeita a ningunha forma ou condición predeterminada, podendo resolve-lo seu programa con toda liberdade. Non obstante, lémbrase que a edificación deberá estar integrada no medio natural, de maneira que co axardinamento dos espacios propios que o rodean se puidese xerar unha parcela urbana con entidade propia. Deben adaptarse, no básico, ó ambiente en que estivesen situadas, de tal maneira, que as que estean situadas en lugares inmediatos ou que formen parte dun grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueolóxico, típico ou tradicional deberan harmonizar con el.

3.2.- Materiais

Os materiais empregados para os acabados de fachada deberán ser de pedra, compatibles cos que existen na zona, prohibíndose a autorización como vistos dos materiais fabricados para seren revestidos. Como cerramento das parcelas solo poderase utilizar a pedra ata unha altura dun metro e o resto ata dous metros setos ou forxa. En cubertas utilizarase a tella do pais.

As carpinterías poderán ser de madeira ou aluminio; esta última debe ir lacada en cores tradicionais da vila.

3.3.- Cubertas

As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebros nas súas vertentes.

Empregarase a tella cerámica curva do país como material de cubrición, prohibíndose como vistos de pranchas de fibrocemento.

As edificacións deberán harmonizar co carácter local e especialmente co do seu contorno circundante, podendo a corporación municipal denegar ou suspende-la licencia a aquelas edificacións que desentoen notoriamente co ambiente da zona na que se localice, establecendo as condicións ás que deben axustarse, para que lle sexa concedida a autorización preceptiva.

4 .- Condicións de uso.

A) Usos permitidos.

- o uso global é o residencial. O uso característico pormenorizado é o de vivenda unifamiliar.
- comercial en xeral excepto categoría 3ª
- industrial: categoría 1ª e 2ª.
- garaxe-aparcamento: categoría 1ª.
- comercial: categoría 1ª e 2ª.
- oficinas.
- hoteleiro.
- sociocultural.
- relixioso.
- docente.
- equipamentos en xeral, a excepción de cemiterios e tanatorios.
- zonas verdes.

5.- Outras condicións

Só se permitirá o cerre das parcelas con pedra, ata unha altura máxima de 1 m. Pódese aumentar dita altura mediante cerres vexetais ou forxa. Estes cerres respectarán as aliñacións oficiais.

Se se deixase espacio entre o cerramento e a edificación, aquel quedará convenientemente axardinado.

As edificacións non estarán suxeitas a ningunha forma ou condición determinada, podendo resolve-lo seu programa con toda liberdade; non obstante recórdase que a intención é a de conseguir unhas zonas de edificación con gran proporción de espacios axardinados e arboredo.

Plans especiais de mellora dos núcleos rurais

Estes plans especiais deberán redactarse obrigatoriamente nos supostos nos que se produzan nos núcleos rurais os indicadores que acrediten a existencia dunha situación de complexidade urbanística no núcleo rural, de acordo coas previsións dos instrumentos citados. Así mesmo, poderán redactarse estes plans especiais cando as circunstancias urbanísticas así o aconsellen.

Os plans especiais de mellora dos núcleos rurais conterán as determinacións que garantan o mantemento tradicional do núcleo e as edificacións.

* Obxectivos dos plans especiais de mellora dos núcleos rurais.

Os plans especiais de mellora dos núcleos rurais terán os obxectivos seguintes:

- Asegura-la creación de dotacións urbanísticas en proporción adecuada ás necesidades e ás características da poboación do núcleo.
- Preve-la implantación das redes de servicios de abastecemento, rede de sumidoiros e tratamento de augas residuais así como de iluminación pública, como mínimo.
- Organizar e redeseña-la rede viaria do núcleo, garantindo a súa funcionalidade e sinalando as características do trazado, seccións e tratamentos superficiais.
- Mellora-las condicións medioambientais e estéticas do núcleo, respectando a súa identidade urbanística.

* Contido e ámbito do plan especial de mellora do medio rural e mellora dos núcleos rurais:

  - os contidos e determinacións dos plans especiais de mellora do medio rural e plans especiais de mellora dos núcleos rurais serán os establecidos nos artigos 27 e 28 da Lei 1/1997 do solo de Galicia.
  - os plans especiais de mellora dos núcleos rurais abarcarán en todo caso a totalidade dun núcleo delimitado.

ORDENANZA REGULADORA PARA O SOLO RÚSTICO COMÚN

CAPÍTULO III. ORDENANZA REGULADORA PARA O SOLO RÚSTICO COMÚN

ORDENANZA -NÚCLEO RÚSTICO COMÚN

1. Ámbito de aplicación

Afecta ó solo rústico que non está sometido a ningún tipo de protección especial, e que non forma parte dos núcleos de poboación. Gráfase nos planos de ordenación municipal a escala 1:5.000.

2. Usos permitidos

Nos terreos situados nesta categoría de solo só poderán realizarse construccións destinadas a actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino do predio ou coa explotación de recursos naturais, así como construccións e instalacións vinculadas á execución, mantemento e servicios das obras públicas.

Tamén poderán autorizarse construccións e instalacións para fins de interese xeral que teñan que situarse no medio rural ou aquelas cunha situación que veña determinada polas características e esixencias da actividade.

Para o outorgamento de licencia municipal das construccións e instalacións para fins de interese xeral, requirirase unha autorización do órgano autonómico competente a través do procedemento establecido no artigo 77.4 da Lei do solo de Galicia, trala información pública cun prazo de 20 días.

3.Usos prohibidos.

Prohíbese expresamente a construcción de vivendas é os usos residenciais.

4. Condicións de edificación para as construccións e instalacións para fins de interese xeral e demais construccións autorizables en solo rústico que teñan que situarse no medio rural trala autorización do órgano autonómico competente.

Os tipos de construcción deberás ser axeitados á súa condición de illadas, e axeitadas o medio rural no que se emprazan, quedando prohibidas as edificacións das zonas urbanas e as vivendas é os uso residenciais.

* Tipoloxía da edificación:

Admítense exclusivamente edificacións exentas, con fachadas en tódalas súas caras sen que se poidan construír paredes medianeiras.

* Superficie máxima edificable:

Para equipamentos: 0'40 m^2/m^2

Outros usos: 0'10 m^2/m^2

* Ocupación máxima do terreo:

Para equipamentos: 40%

Outros usos: 10%

* Altura máxima:

A altura máxima será de 6,50 m correspondentes a PB + 1, medidos desde a rasante do terreo á cara inferior do último forxado.

* Aproveitamento baixo cuberta.

Os espacios baixo cuberta poderán ser utilizados como habitacións vivideiras, complementarias da vivenda inmediatamente inferior.

A superficie utilizada non poderá exceder do 65 % da planta total da cuberta libre.

A altura máxima do último forxado á cumbreira será de 3,60 m.

As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebros nas súas vertentes, e poderán ter unha pendente máxima de 30º. Non se permiten as bufardas.

* Voos

En composición libre, podendo sobrepasar como máximo 0,60 m das aliñacións sinaladas nos planos.

* Terreo mínimo:

O terreo mínimo para realizar construccións e instalacións para fins de interese xeral que teñan que situarse no medio rural non será inferior á unidade mínima de cultivo establecida pola lexislación agraria no momento que se solicite a licencia.

As edificacións autorizadas que desenvolvan actividades que lles poidan ocasionar molestias ós veciños deberán situarse como mínimo a 25 m da vivenda máis próxima.

Os terreos para poder ser edificados cumprirán cos requisitos previstos no artigo 76.2 da L.S.G.

* Sotos e semisotos

Permítense computando como altura de planta cando sobresaia máis de 1 m da rasante do terreo.

Enténdese por soto aquela planta de edificación que teña as súas 2/3 partes ou máis do seu volume por debaixo da rasante do terreo.

Enténdese por semisoto a planta de edificación que teña entre 1/3 e 2/3 partes do seu volume por debaixo da rasante do terreo.

5. Perigo de formación de núcleo de poboación

Considérase que existe perigo de formación de núcleo e, polo tanto, non se permitirá a construcción, cando nun radio de 100 m, medidos desde calquera punto do predio, existan ou teñan licencia concedida 5 vivendas ou edificacións de utilidade pública.

6**. Condicións ambientais e estéticas**

6.1.- Forma

A edificación non estará suxeita a ningunha forma ou condición predeterminada, podendo resolve-lo seu programa con toda liberdade. Non obstante, lémbrase que a edificación deberá estar integrada no medio natural, de maneira que co axardinamento dos espacios propios que o rodean se puidese xerar unha parcela urbana con entidade propia. Deben adaptarse, no básico, ó ambiente en que estivesen situadas, de tal maneira, que as que estean situadas en lugares inmediatos ou que formen parte dun grupo de edificios de

carácter artístico, histórico, arqueolóxico, típico ou tradicional deberan harmonizar con el.

6.2.- Materiais

Os materiais empregados para os acabados de fachada deberán ser de pedra, compatibles cos que existen na zona, prohibíndose a autorización como vistos dos materiais fabricados para seren revestidos. Como cerramento das parcelas solo poderase utilizar a pedra ata unha altura dun metro e o resto ata dous metros setos ou forxa. En cubertas utilizarase a tella do pais.

As carpinterías poderán ser de madeira ou aluminio; esta última debe ir lacada en cores tradicionais da vila.

6.3.- Cubertas

As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebros nas súas vertentes.

Empregarase a tella cerámica curva do país como material de cubrición, prohibíndose como vistos de pranchas de fibrocemento.

As edificacións deberán harmonizar co carácter local e especialmente co do seu contorno circundante, podendo a corporación municipal denegar ou suspende-la licencia a aquelas edificacións que desentoen notoriamente co ambiente da zona na que se localice, establecendo as condicións ás que deben axustarse, para que lle sexa concedida a autorización preceptiva.

7. Condicións xerais

Os cercados de terreos se son opacos terán unha altura máxima de 1'50 m, contados desde a rasante do vial e recuaranse do eixe do vial 4 m cando estes non dean fronte a vías dependentes doutros organismos diferentes do concello, nos que lles será de aplicación a lexislación sectorial vixente.

Prohíbese empregar para cerca-los predios os bloques de formigón vistos e de tódolos materiais fabricados para seren revestidos.

Con carácter xeral, recoméndase emprega-la pedra da zona, colocada segundo a forma tradicional de cada lugar.

As construccións haberán de adaptarse no básico ó ambiente no que estean situadas. A tal efecto a súa tipoloxía deberá ser congruente coas propias da zona.

As edificacións permitidas neste tipo de solo recuaranse 6 m do eixe do vial cando non dean fronte a viais dependentes doutros organismos, nos que lles será de aplicación a lexislación sectorial.

Salvo nos casos de árbores coma o piñeiro común e o eucalipto, as árbores froiteiras ou as especies autóctonas (carballo, castiñeiro, etc.) e, en xeral, calquera especie de recoñecido valor ambiental, deberán ser conservadas. A súa corta precisará de permiso municipal, debendo xustificarse a súa necesidade.

8. Lexislación sectorial

- Decreto 118/1973, do 12 de xaneiro, sobre a Lei de reforma e desenvolvemento agrario (BOE nº 30/03.02.1973).
- Lei 10/1985, do 14 de agosto, de concentración parcelaria para Galicia (DOG nº 160/22.08.1985).
- “Lei 13/1989, do 10 de outubro, de montes veciñais en man común”.

- "Decreto 260/1992, do 4 de setembro, polo que se aproba o regulamento para a execución da lei 13/1989, do 10 de outubro, de montes veciñais en man común".

Impacto ambiental

- RD 1302/1986, do 28 de xuño, avaliación de impacto ambiental (BOE nº 155/30.06.1986).
- RD 1131/1988, do 30 de setembro, regulamento de execución do decreto 1302/86 (BOE nº 239/05.10.1988).
- Decreto 442/1990 do 13 de setembro, impacto ambiental para Galicia (DOG nº 188/25.09.1990).
- "Directiva 97/11/CE, sobre impacto ambiental".

NORMATIVA PARA O SOLO RÚSTICO PROTEXIDO

SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE CANLES E RIBEIRAS

Para o establecemento das ordenanzas de protección destas zonas, estarase ó disposto na Lei de augas 29/1985 do 2 de agosto e o Regulamento de dominio público hidráulico que a desenvolve, aprobado polo Real decreto 849/1986 do 11 de abril.

Enténdese por canle natural dunha corrente continua ou discontinua o terreo cuberto polas augas nas máximas crecidas ordinarias.

Enténdese por ribeiras as faixas laterais das canles públicas situadas por riba do nivel das augas baixas e denomínanse marxes dos terreos que lindan coas canles.

1. Zonas de servidume

As marxes en toda a súa extensión lonxitudinal están suxeitas a unha zona de servidume de 5 m de ancho para uso público, cunha finalidade que é:

A) Paso para o servicio de actividades de pesca fluvial.

B) Paso para o servicio do persoal de vixilancia da canle.

C) Paso para salvamento de persoas ou bens.

D) Varado e amarre de embarcacións de forma ocasional e en caso de necesidade.

Os propietarios desta zona de servidume poderán sementar e plantar especies non arbóreas, sempre que non impidan o paso sinalado, non poderán edificar sen obte-la autorización pertinente, que se outorgará soamente en casos moi xustificados; para efectuar plantacións de especies arbóreas necesitarase a autorización do organismo da conca.

2. Zona de policía

Comprende unha zona de 100 m de ancho, medidos horizontalmente, a partir da canle na que se condiciona o uso do solo e as actividades que se desenvolven.

Na banda de policía establécense as seguintes limitacións:

A) As alteracións substanciais do relevo natural do terreo.

B) As extraccións de áridos.

C) A construcción de todo tipo, teña carácter definitivo ou provisional, sen obte-la autorización pertinente.

D) Calquera outro uso ou actividade que supoña un obstáculo para a corrente en réxime de avenidas ou que poida ser causa de degradación ou deterioro do dominio público hidráulico.

Usos:

A) Nas zonas de servidume só se autorizarán segundo o trámite que establece o artigo 77.3 da Lei 1/1977 do solo de Galicia e consonte o establecido no artigo 34 da NCSPP:

- pontes
- lavadoiros
- muíños
- instalacións deportivas municipais, vinculadas ó uso da canle.

B) Na zona de policía só se autorizarán os usos que corresponden ó solo, de acordo con este planeamento, prohibíndose en todo caso dentro desta zona de 100 m todo tipo de industrias. En todo caso o organismo responsable da conca debería autoriza-los usos nesta zona de policía.

3. Condicións xerais

1. En zona de servidume cómpre obte-la licencia municipal, para calquera tipo de actuación nestas áreas.

Prohíbese modifica-las condicións naturais das ribeiras, o réxime de augas, vertidos e recheos, sen autorización do organismo competente.

Prohíbese todo tipo de edificación, así como as cercas de fábrica.

Os muíños existentes manteranse dentro da ordenación, autorizándose obras de acondicionamento e mantemento da edificación orixinal.

Os vertidos que se realicen deberán dispoñer de dispositivos de depuración.

Prohíbese cortar árbores.

Prohíbese acumular materiais na zona de protección.

As vías de comunicación que pasen polas beiras intégranse na topografía e vexetación.

2. Na zona de policía, prohíbese cortar especies arbóreas, extraer áridos e altera-lo relevo mediante escavacións ou recheos.

4. Condicións de edificación

- Na zona de servidume non se autorizarán edificacións a excepción das anteriormente sinaladas.
- Na zona de policía as correspondentes que estean sinaladas no planeamento segundo a clasificación do solo, coa autorización previa do organismo responsable da conca. En caso de superposición de distintos réximes, aplicarase o máis restrictivo.

Lexislación sectorial:

- Lei 29/1985, do 2 de agosto, de augas (BOE nº 189/10.10.1985).
- RD 849/1986, do 11 de abril, que aproba o regulamento do dominio público hidráulico da lei 29/85

(BOE nº 103/30.04.1986).

- RD 927/1988, do 29 de xullo, que aproba o regulamento da administración pública da auga e da planificación hidrográfica (BOE nº 209/31.08.1988).

- Lei 8/1993, do 23 de xuño, reguladora da administración hidráulica de Galicia.

5. Impacto ambiental

- RD 1302/1986, do 28 de xuño, avaliación do impacto ambiental (BOE nº 155/30.06.1986).

- RD 1131/1988, do 30 de setembro, regulamento de execución do Decreto 1302/86 (BOE nº 239/05.10.1988).

- RD 442/1990, do 13 de setembro, impacto ambiental para Galicia (DOG nº 188/25.09.1990).

- "Directiva 97/11/CE, sobre impacto ambiental".

SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DO CONTORNO DOS NÚCLEOS DE POBOACIÓN

1. Ámbito de aplicación

Comprende o solo rústico do contorno situado dentro dunha franxa de 500 m perimetral ó núcleo delimitado.

2. Condicións de uso

Neste tipo de solo, permitiranse os usos previstos na presente ordenanza, relativos ó "solo rústico", excepto as granxas agrícolas, as extraccións no subsolo e canteiras. No caso de superposición de distintos réximes será de aplicación o máis restrictivo.

SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

1. Ámbito de aplicación

Comprende aqueles terreos que son obxecto dunha especial protección pola súa capacidade productiva, áreas de concentración parcelaria, vales con comunidade de regantes e áreas de cultivo sen edificar, de superficie maior de 25 hectáreas.

2. Condicións de uso

2.1. Usos permitidos: os que están suxeitos a licencia directa municipal, e que poden ser:

A) Construccións destinadas a actividades agrícolas, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino do predio ou coa explotación de recursos naturais.

B) Vivendas no caso de que forme parte física e funcional dunha explotación agrícola.

2.2. Usos autorizados:

Serán autorizables construccións e instalacións para fins de interese xeral que teñan que localizarse no medio rural e aquelas cunha situación que veña determinada polas características e esixencias da actividade; neste caso para o outorgamento da licencia municipal, requírese a autorización do órgano autonómico competente, a través do procedemento establecido no artigo 77.4 da L.S. de Galicia, trala información pública por prazo de 20 días.

Estas construccións só se poderán admitir cando se xustifique a imposibilidade de situalas en zonas non protexidas de solo rústico.

2.3. Usos prohibidos.

Prohibese expresamente a construcción de vivendas non vinculadas a explotacións agricolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza.

3. Condicións de edificación para as vivendas que formen parte física e funcional dunha explotación agrícola

Parcela mínima	5.000 m2
Edificabilidade máxima	0'1 m^2/m^2
Ocupación máxima	15%
Altura máxima	b + 1 = 7 m
Recuados mínimos	5 m

As restantes construccións autorizables estarán reguladas polas condicións do solo rústico común.

4. Condicións xerais

As construccións e os peches que se constrúan con obras de fábrica, vexetación ornamental ou outros elementos permanentes, en zonas non consolidadas pola edificación, teranse que desprazar un mínimo de 4 metros do eixe da vía pública a que dean fronte, agás que o instrumento de ordenación estableza unha distancia superior", y sin perjuicio de las distancias impuestas por normativa sectorial aplicable.

Prohíbese empregar para cerra-los predios os bloques de formigón vistos e tódolos materiais fabricados para seren revestidos.

Con carácter xeral, recoméndase a utilización de pedra da zona, colocada na forma tradicional de cada lugar.

As edificacións permitidas neste tipo de solo recuaranse 6 m do eixe do vial cando non dean fronte a viais dependentes doutros organismos, nos que lles será de aplicación a lexislación sectorial

Salvo nos casos de árbores como o piñeiro común e o eucalipto, as árbores froiteiras ou as especies autóctonas (carballo, castiñeiro, etc.) e, en xeral, calquera especie de recoñecido valor ambiental, deberán conservarse. A súa corta precisará de permiso municipal, debendo xustificarse a súa necesidade.

No caso de superposición de distintos réximes, será de aplicación o máis restrictivo.

5. Lexislación sectorial

- Decreto 118/1973, do 12 de xaneiro, sobre a Lei de reforma e desenvolvemento agrario (BOE nº 30/03.02.1973).
- Lei 10/1985, do 14 de agosto, de concentración parcelaria para Galicia (DOG nº 160/22.08.1985).
- Lei 13/1989, do 10 de outobro de montes veciñais de man común.
- Decreto 260/1992, do 4 de setembro, pola que se aproba o regulamento para a execución da lei 13/1989 do 10 de outobro de montes veciñais de man común.

Impacto ambiental

- RD 1302/1986, do 28 de xuño, avaliación de impacto ambiental (BOE nº 155/30.06.1986).
- RD 1131/1988, do 30 de setembro, regulamento de execución do decreto 1302/86 (BOE nº 239/05.10.1988).
- Decreto 442/1990 do 13 de setembro, impacto ambiental para Galicia (DOG nº 188/25.09.1990).
- Directiva 97/11/CE, sobre impacto ambiental.

SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL

1. Ámbito de aplicación

Defínense como tales aqueles terreos que deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade productiva, actual ou potencial no sector forestal e que, polo tanto, teñan que preservarse para estes usos, como son áreas de monte forestado de superficie maior de 10 hectáreas e áreas declaradas de interese forestal.

Esta categoría inclúe:

- as áreas de monte forestado público ou privado que formen un contínuo superior a 10 ha.
- aquelas terras que declare a administración competente como áreas de especial productividade forestal.

2. Condicións de uso

2.1. Usos permitidos

Os que están suxeitos á obtención de licencia directa municipal, e que poden ser:

A) Construccións destinadas a actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino do predio ou coa explotación de recursos naturais.

B) Vivendas no caso de que forme parte física e funcional dunha explotación forestal.

2.2. Usos autorizables*:*

Serán autorizables construccións e instalacións para fins de interese xeral que teñan que localizarse no medio rural e aquelas cunha situación que veña determinada polas características e esixencias da actividade; neste caso, para o outorgamento da licencia municipal, requírese a autorización do órgano autonómico competente, a través do procedemento establecido no artigo 77.4 da L.S. de Galicia, trala información pública por prazo de 20 días.

Estas construccións só se poderán admitir cando se xustifique a imposibilidade de situalas en zonas non protexidas de solo rústico.

2.3. Usos prohibidos:

- actividades extractivas e edificacións vinculadas a esta/a aquela.
- Prohibese expresamente a construcción de vivendas non vinculadas a explotacións agricolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza.

3. Condicións de edificación para as vivendas que formen parte física e funcional dunha explotación forestal

- parcela mínima: 5.000 m2
- ocupación máxima: 10% do terreo.
- edificabilidade máxima: 0'10 m^2/m^2.
- altura máxima: baixo + 1 planta = 7 m.
- recuados: 5 m a lindeiros.

As restantes construccións autorizables cumprirán as mesmas condicións cás do solo rústico común.

4. Condicións xerais

Os cerramentos de terreos se son opacos terán unha altura máxima de 1'50 m contados desde a rasante do vial e recuaranse do eixe do vial 4 m cando estes non dean fronte a vías dependentes doutros organismos diferentes do concello, nos que lles será de aplicación a lexislación sectorial vixente.

Prohíbese empregar para cerra-los predios os bloques de formigón vistos e tódolos materiais fabricados para seren revestidos.

Con carácter xeral, recoméndase a utilización de pedra da zona, colocada na forma tradicional de cada lugar.

As edificacións permitidas neste tipo de solo recuaranse 6 m do eixe do vial cando non dean fronte a viais dependentes doutros organismos, nos que lles será de aplicación a lexislación sectorial.

Salvo nos casos de árbores como o piñeiro común e o eucalipto, as árbores froiteiras ou as especies autóctonas (carballo, castiñeiro, etc.) e, en xeral, calquera especie de recoñecido valor ambiental, deberán conservarse. A súa corta precisará de permiso municipal, debendo xustificarse a súa necesidade.

No caso de superposición de distintos réximes, será de aplicación o máis restrictivo.

5. Lexislación sectorial

- Decreto 118/1973, do 12 de xaneiro, sobre a Lei de reforma e desenvolvemento agrario (BOE nº 30/03.02.1973).
- Lei 10/1985, do 14 de agosto, de concentración parcelaria para Galicia (DOG nº 160/22.08.1985).
- Lei 13/1989, do 10 de outobro de montes veciñais de man común.
- Decreto 260/1992, do 4 de setembro, pola que se aproba o regulamento para a execución da lei 13/1989 do 10 de outobro de montes veciñais de man común.

<u>Impacto ambiental</u>

- RD 1302/1986, do 28 de xuño, avaliación de impacto ambiental (BOE nº 155/30.06.1986).
- - RD 1131/1988, do 30 de setembro, regulamento de execución do decreto 1302/86 (BOE nº 239/05.10.1988).
- Decreto 442/1990 do 13 de setembro, impacto ambiental para Galicia (DOG nº 188/25.09.1990).
- Directiva 97/11/CE sobre impacto ambiental.

SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DA REDE ELÉCTRICA

1. Obxecto

A protección dos terreos que atravesan as redes de subministro de enerxía eléctrica e dos espacios contiguos necesarios para garanti-la súa seguridade e das instalacións complementarias e as futuras ampliacións que se precisen para completa-la rede.

2. Ámbito

As liñas de alta tensión que atravesan o municipio ou que se instalen no futuro e que constitúen zonas de dominio público ou afectadas, de acordo coa aplicación da lexislación sectorial correspondente.

Considéranse zonas de protección:

A) zona a unha distancia respecto á proxección vertical das liñas de alta tensión, en función da tensión "v" da liña eléctrica en Kv:1'5+v/100 cun mínimo de 2'00 m.

B) zona a unha distancia respecto á proxección vertical das liñas de alta tensión, en función da tensión "v" da liña eléctrica en Kv:3'3+v/100 cun mínimo de 5'00 m cando a liña é sobre soportes accesibles a persoas. 3'3+v/100 cun mínimo de 4'00 m cando a liña é sobre soportes non accesibles a persoas.

3. Usos

- Na zona A) prohíbese a existencia de bosques, árbores e masas de arboredo.
- Na zona B) prohíbese a construcción de edificios.
- Nas zonas A) e B) permítense os cultivos e os cercados de predios.

4. Condicións xerais

As edificacións que se autorizan fóra das zonas de total prohibición deberán axustarse como mínimo ó disposto nas NCSPP, nas seguintes materias:

- habitabilidade: o sinalado no art. 15 das NCSPP.
- ruídos e vibracións: o sinalado no art. 16 das NCSPP.
- harmonización co contorno: o sinalado no art. 17 das NCSPP.
- protección: o sinalado no art. 18 das NCSPP.
- infraestructuras: o sinalado no art. 19.2 das NCSPP, con relación a accesos, redes de subministro de auga e enerxía eléctrica e rede de evacuación de augas residuais.

5. Condicións de edificación

Fóra das zonas nas que se prohibe a edificación aplicaranse as condicións correspondentes ó tipo de solo rústico que sinale o planeamento.

No caso de superposición de distintos réximes, aplicarase o máis restrictivo.

6. Lexislación sectorial

- Decreto 3151/1968, do 28 de novembro, regulamento liñas aéreas de alta tensión (BOE nº

311/26.12.1968).

- Lei 10/1966, do 18 de marzo, de expropiación forzosa e servidumes de paso de inst. de enerxía eléctrica (BOE nº 67/19.03.1966).

- Decreto 2619/1966, do 20 de outubro, regulamento de expropiación (BOE nº 254/24.10.1966).

Impacto ambiental

- RD 1302/1986, do 28 de xuño, avaliación de impacto ambiental (BOE nº 155/30.06.1986).

- RD 1131/1988, do 30 de setembro, regulamento de execución do decreto 1302/86 (BOE nº 239/05.10.1988).

- Decreto 442/1990, do 13 de setembro, impacto ambiental para Galicia (DOG nº 188/25.09.1990).

- Directiva 97/11/CE sobre impacto ambiental.

SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE CEMITERIOS

1. Obxecto

A protección dos terreos destinados a albergar cemiterios e dos espacios contiguos necesarios para garanti-la salubridade e hixiene e as futuras ampliacións que se precisen para completa-las instalacións.

2. Ámbito

Os cemiterios e as franxas de terreo que constitúen zonas afectadas, de acordo coa aplicación da lexislación sectorial correspondente.

Consideraranse as zonas establecidas polo art. 7 do Decreto 133/82 das condicións sanitarias dos cemiterios de Galicia.

Para novos cemiterios, a separación entre estes e os núcleos será:

Poboación do núcleo	*Distancia mínima*
Ata 2.000 habitantes	250 m
De 2.001 a 5.000 habitantes	500 m
Máis de 5.000 habitantes	1000 m

A zona de protección estará constituída por unha franxa de terreo cunha profundidade de 50 m de anchura, ó redor do solo destinado a cemiterio.

A zona de separación e a zona de terreo existente entre a liña exterior da zona de protección e a zona poboada. Esta zona só se define cando se trata de cemiterios de nova creación.

3. Usos

Nas zonas de protección, non se autorizará ningunha edificación, nin actividades que non sexan as de cultivo e coidado das terras.

Na zona de separación só se permitirán instalacións de carácter industrial ou de servicios técnicos para a infraestructura urbana e de equipamentos comunitarios, que non comporten agrupacións de persoas, cando así o autorice a normativa urbanística.

4. Condicións xerais

Plan de Ordenación do Medio Rural

As edificacións que se autoricen fóra da zona de protección deberán axustarse, como mínimo, ó disposto nas NCSPP, nas seguintes materias:

- Habitabilidade: o sinalado no art. 15 das NCSPP.
- Ruídos e vibracións: o sinalado no art. 16 das NCSPP.
- Harmonización co contorno: o sinalado no art. 17 das NCSPP.
- Proteccióńs: o sinalado no art. 18 das NCSPP.
- Infraestructuras: o sinalado no art. 19.2 das NCSPP, con relación a accesos, redes de subministro de auga e enerxía eléctrica e rede de evacuación de augas residuais.

5. Condicións de edificación

- Dentro da zona de protección, prohíbese todo tipo de edificacións.
- Na zona de separación, cando exista, sinalaranse nas ordenanzas as condicións de edificación.
- No caso de superposición de distintos réximes será de aplicación o máis restrictivo.

6. Lexislación sectorial

- Decreto 133/1982, do 4 de novembro, cemiterios de Galicia (DOG nº 30/04.12.1982).
- Decreto 2263/1974, do 20 de xullo, de policía sanitaria mortuoria (BOE nº 196/17.08.1974).
- Decreto 137/1986, do 30 de abril, no que se modifica o regulamento de policía sanitaria (BOE nº 96/21.05.1986).

Impacto ambiental

- RD 1302/1986, do 28 de xuño, avaliación de impacto ambiental (BOE nº 155/30.06.1986).
- RD 1131/1988, do 30 de setembro, regulamento de execución do decreto 1302/86 (BOE nº 239/05.10.1988).
- Decreto 442/1990, do 13 de setembro, impacto ambiental para Galicia (DOG nº 188/25.09.1990).
- Directiva 97/11/CE sobre impacto ambiental.

ORDENANZA REGULADORA PARA O SISTEMA XERAL DE COMUNICACIÓNSSISTEMA XERAL DA REDE VIARIA

1. Obxecto

É o da protección dos terreos que constitúen as redes de estradas e camiños e dos espacios contiguos necesarios para garantir unha boa circulación e as futuras ampliacións que se precisen para completa-la rede.

2. Ámbito

É o das redes e franxas de terreo que constitúen zonas de dominio público de estradas e que están suxeitas ás disposicións sectoriais que lles son de aplicación. Exclúese polo tanto deste ámbito o solo urbano e o solo de núcleo rural.

Distínguense a rede estatal e a rede autonómica, que se regulan polas correspondentes leis:

A rede estatal

Plan de Ordenación do Medio Rural

A rede estatal regúlase pola Lei 25/1988, do 29 de xullo. Establécese unha zona de dominio público e unha zona de servidume. Para a zona de dominio público mídese a súa profundidade a partir da aresta exterior da calzada, desde onde tamén se mide a liña de edificación (L.E.). Os valores de profundidade das zonas citadas son:

Tipo de estrada	Liña de edificación	Dominio público	Zona de servidume	Afección
Autoestrada	50'00 m	8'00 m	25'00 m	100'00 m
Autovía	50'00 m	8'00 m	25'00 m	100'00 m
Estrada	50'00 m	3'00 m	8'00 m	50'00 m

Prohíbese o acceso directo á rede estatal, sendo obrigatorio realiza-lo enlace a través de vías de servicio.

Rede autonómica

A rede autonómica regúlase pola Lei 4/1994, do 14 de febreiro.

Esta lei establece unha área de influencia integrada polas zonas de dominio público, de servidume e de afección.

Os valores de profundidade das zonas citadas para as tres redes nas que se clasifican as estradas galegas, medidas desde a aresta exterior da explanación, son:

Tipo de estrada	Zona dominio público	Zona de servidume	Zona afección	Liña de edificación
Rede primaria básica	Zona de dominio público	2'00 m	30'00 m	12'00 m
Rede primaria complement.	Zona de dominio público	2'00 m	30'00 m	9'50 m
Rede secundaria	Zona de dominio público	2'00 m	30'00 m	7'00 m

A liña de edificación na rede autonómica mídese horizontalmente a partir da aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas previstas e ós seus elementos funcionais e perpendicularmente ó eixe da calzada.

Integran a zona de dominio público os terreos adquiridos por título lexítimo pola administración titular da estrada para a construcción desta e dos seus elementos funcionais

O límite exterior da zona de dominio público terá como máximo 15 m de longo a cadanseu lado da explanación en autoestradas, autovías, corredores e vías rápidas e de 10 m de longo no resto das estradas, medidos horizontal e perpendicularmente ó eixe da calzada desde a aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas previstas e os seus elementos funcionais.

A aresta exterior da explanación é a intersección do corte do desmonte terraplén, ou, se é o caso, a dos muros de contención co terreo natural.

Só se poderán realizar obras, actuacións ou instalacións na zona de dominio público das estradas cando o esixa a prestación dun servicio público de interese xeral (conexións con este servicio, obras para acceder á estrada, etc.).

A zona de circulación da estrada é a parte de zona de dominio público constituída pola calzada e as súas beiravías.

En ningún caso se poderán executar obras, actuacións ou instalacións que afecten á zona de circulación, sen autorización do órgano competente da administración titular da estrada.

A zona de servidume das estradas consiste en dúas franxas de terreos a ámbolos lados, delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente polas paralelas ó dito límite, a unha distancia de 17 m en autoestrada, autovías, corredores e vías rápidas e de 2 m no resto das estradas.

Na zona de servidume non se poderán realizar obras, nin se permitirán máis usos ca aqueles que sexan compatibles coa seguridade vial, sempre coa autorización do órgano competente da administración titular.

A zona de afección consiste en dúas franxas de terreos a ámbolos lados, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente polas liñas paralelas ás arestas da explanación, a unha distancia de 100 m en autoestradas, autovías corredores e vías rápidas e de 30 m para o resto de estradas.

Para realizar na zona de afección calquera tipo de obras ou instalacións fixas ou provisionais, cambia-lo uso ou destino e plantar ou cortar árbores, será necesaria a previa autorización do órgano competente da administración titular.

Rede provincial

A rede provincial regúlase pola ordenanza reguladora do uso e defensa das estradas provinciais publicadas no BOP nº 227, do 2.10.1997.

ORDENANZAS REGULADORAS E CATÁLOGO DO PATRIMONIO HISTÓRICO, ETNOGRÁFICO E ARQUEOLÓXICO

ORDENANZA REGULADORA DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO E ETNOGRÁFICO

1. Ámbito de aplicación

No relativo á protección do patrimonio histórico-artístico e etnográfico, ademais da presente ordenanza, estarase en todo o disposto pola Lei 8/1995, do 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia que establece protección para tódolos bens que integran o patrimonio cultural de Galicia.

Constitúen bens suxeitos á protección urbanística, de acordo coas determinacións da presente ordenanza, os seguintes:

A) Os edificios e conxuntos de interese histórico-artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental, reflectidos e identificados nos planos de ordenación e incluídos na relación de bens protexidos do presente proxecto.

B) Os restos de xacementos arqueolóxicos e castros, reflectidos nos planos de ordenación e incluídos na relación de patrimonio arqueolóxico.

C) As zonas, enclaves, edificios, construccións, restos ou xacementos que, no seu caso, sexan inventariados polos organismos competentes en materia de patrimonio histórico-artístico e cultural.

D) Os elementos illados que sen estar identificados nos planos, polo seu pequeno tamaño, teñen recoñecido o seu interese histórico-artístico e/ou cultural; así, mediante o Decreto 449/1973, do 22 de febreiro, protéxense os hórreos de máis de 100 anos e mediante o Decreto 571/1963, do 14 de marzo, os escudos, emblemas, pedras heráldicas, cruceiros e pezas similares de interese histórico-artístico tamén de máis de 100 anos.

Os bens obxecto de protección por esta ordenanza quedan incluídos no catálogo complementario. Ó mencionado catálogo incorporaránselle os elementos ós que se refire o apartado C) anterior.

Esta incorporación realizarase tanto no texto coma nos planos do presente documento onde está indicada a localización dos xa catalogados.

2. Regulamentación

Os edificios e conxuntos catalogados polo seu interese histórico-artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental, serán obxecto de protección de acordo coa ordenanza específica da zona onde se sitúan, consonte a lexislación vixente e as seguintes determinacións, clasificando a súa protección en **integral** e **non**

integral de acordo co catálogo que figura nos apartados seguintes:

3. Edificios e conxuntos de interese histórico-artístico que serán obxecto de protección integral

Distínguense varios casos en función da natureza do obxecto protexido.

A) Edificios: cando o obxecto protexido sexa un edificio e no catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a todo o terreo onde se sitúe tal edificio, quedando excluída calquera división en novos terreos.

B) Conxuntos que conforman unha unidade: cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espacios libres que con el forman unha unidade ou conxunto, quedará excluída a división do ámbito protexido con destino diferente ó existente.

Nos espacios non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito de influencia da edificación será obxecto de licencia.

Expresamente quedará prohibida a corta de especies arbóreas que pola súa idade, ou situación estratéxica, etc. sexan autóctonas ou non, formen parte importante da xardinería ou do medio inmediato.

C) Outros elementos protexidos: cando o elemento protexido non sexa unha edificación, (cruceiros, petos de ánimas, fontes, pontes, etc.), entenderase que a protección afecta ó elemento protexido, de xeito que se garante o mantemento do significado do elemento protexido, o libre acceso e a súa contemplación.

- **Obras permitidas**: con carácter xeral autorizaranse obras de restauración total ou parcial e de conservación.

Quedan prohibidas as obras de reestructuración e demolición parcial ou total. Igualmente as de rehabilitación que supoñan un cambio tipolóxico.

4. Edificios e conxuntos de interese arquitectónico urbanístico e/ou ambiental, que serán obxecto de protección non integral

Distínguense varias clases:

A) Edificios: estarase ó disposto no apartado 3 A) anterior.

B) Conxuntos que conforman unha unidade: estarase ó disposto no apartado 3 B) anterior.

C) Outros elementos protexidos: estarase ó disposto no apartado 3 C) anterior.

Obras permitidas: con carácter xeral autorizaranse obras de restauración total ou parcial, conservación, restauración, consolidación e rehabilitación.

Cando nun edificio obxecto de protección non integral se pretenda unha reestructuración xeneralizada (conservación da envolvente externa: fachadas e cubertas e vaciado interior) o concello esixirá a presentación da documentación complementaria correspondente, na que se garanta que as obras que se proxectan non afectan ó carácter tradicional do edificio obxecto de protección nin ó do seu medio.

Quedan prohibidas as demolicións parciais ou totais que afecten ó envolvente do edificio (fachada e cuberta) ou á modificación dos ocos ou a apertura doutros novos ou aqueles cambios na dita envolvente que

modifiquen a composición xeral.

5. Áreas de protección

Mentres non se redacten os correspondentes plans especiais, dentro das áreas de protección que a continuación se sinalan, será preciso un informe previo da comisión de patrimonio histórico que terá carácter vinculante para realizar actos suxeitos a licencia municipal segundo o artigo 168 da Lei 1/1997 do solo de Galicia.

As áreas de protección para os elementos puntuais, dentro das que cómpre o informe citado, estarán constituídas por unha franxa cunha distancia medida desde o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe de:

A) 50 m, cando se trate de elementos etnográficos (hórreos, pombais, cruceiros, petos, fornos, feiras, muíños, etc.).

B) 100 m, cando se trate de elementos arquitectónicos (mosteiros, igrexas, capelas, santuarios, cemiterios, pazos, castelos, pontes, fontes, etc.).

6. Tipos de obras que afectan ó conxunto do edificio

A) Conservación: son aquelas destinadas a cumpri-las obrigas da propiedade no que se refire ás condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar ás características formais do edificio non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estructurais ou de deseño do edificio.

B) Restauración: son aquelas obras destinadas a unha conservación en grao máximo nas que se pretende reparar elementos, estructurais ou non, do edificio e asemade reproduci-las condicións orixinais do edificio sen aportación de elementos de novo deseño.

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

C) Consolidación: son aquelas obras destinadas á conservación e mantemento que impliquen substitución parcial ou total dalgún elemento estructural con aportación de elementos novos con deseño ou natureza de material diferente ós substituídos, pero respectando a organización espacial integramente, así como a tipoloxía estructural e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cubertas).

D) Rehabilitación: son aquelas obras destinadas a mellorar e adecua-las condicións de habitabilidade e que impliquen unha redistribución da organización espacial conservando as características estructurais e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cubertas).

D) Reestructuración: son aquelas obras destinadas a unha renovación incluso dos elementos estructurais que impliquen variacións do tipo de estructura, podendo incluí-la demolición dos

elementos estructurais ou en grao máximo o baleirado do edificio, conservando as fachadas existentes ó exterior, interior e patios e a liña e o tipo de cuberta.

7. Ordenanza reguladora de protección do patrimonio arqueolóxico

A presente ordenanza aplicarase nas zonas do municipio grafadas nos planos de ordenación a escala 1:5.000.

O obxecto desta ordenanza é garanti-la integridade dos xacementos arqueolóxicos para permiti-lo seu estudio, catalogando os xacementos coñecidos e aquelas zonas nas que se presupón a existencia polo número ou interese dos restos atopados.

7.1. Tipos de elementos arqueolóxicos e graos de protección

Diferéncianse os seguintes tipos de elementos arqueolóxicos:

A) Bens de interese cultural

B) Bens inventariados

Tamén se incluirán como elementos arqueolóxicos os descubertos con posterioridade á redacción das presentes normas por causas de novas prospeccións ou ó chou; para os bens indicados anteriormente establécense os seguintes graos de protección:

A) Grao I de protección (GP-1)

Inclúense neste grao máximo de protección os xacementos declarados bens de interese cultural (BIC).

B) Grao II de protección (GP-II)

Inclúense neste grao os xacementos arqueolóxicos que non estean declarados bens de interese cultural.

7.2. Zonas de protección

Dentro do grao de protección II (GP-II) establécese unha zona de protección (ZP) e outra zona de respecto (ZR).

A) Zona de protección (ZP)

Definida polos terreos comprendidos dentro do límite do perímetro máis exterior do ben. Nesta zona non se poderán realizar construccións, tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas (electricidade, saneamento, auga, etc.), escavacións, recheos e movementos de terras en xeral, así como a plantación e arranque de árbores, os cultivos que requiran labores profundos e a apertura de pozos ou minas. Só se autorizarán as obras que sexan compatibles co ben ou coa súa posta en valor.

Para esta zona de protección integral non se establece distancia, xa que estas se darán pola configuración física de cada ben que se ha de protexer.

B) Zona de respecto

Definida polo espacio en torno ó perímetro máis exterior do ben. Os usos nesta zona serán especificados para cada caso concreto. A tramitación de licencia para realizar calquera tipo de obra

nesta zona será informada preceptivamente pola comisión territorial de patrimonio histórico, que será vinculante.

Con carácter xeral establécense as seguintes distancias de respecto:

Castros: zona de respecto (ZR) 200 m.

Petroglifos: zona de respecto (ZR) 100 m.

Zona arqueolóxica: zona de respecto (ZR) 200 m.

Outros xacementos: zona de respecto (ZR) 300 m.

Mentres non sexan comprendidas nun programa especial de protección as zonas citadas, obrígase a dispoñer dun informe da comisión provincial de patrimonio, que terá carácter vinculante para realizar calquera das actividades enumeradas no artigo 242 do texto refundido da Lei do solo.

Ás solicitudes de licencia para realizar edificacións, intervencións urbanas ou calquera outra actividade que poida supoñer alteración do ben protexido ou do seu contorno, dentro das zonas indicadas, (ZP e ZR), achegaráselle suficiente información cartográfica e fotográfica para que sexa posible determina-la súa adecuación ou, en todo caso, a magnitude do impacto.

No caso de que o informe sexa favorable, na zona de respecto (ZR), poderase aplica-la ordenanza correspondente ó tipo de solo no que se atope situado.

O catálogo de bens arqueolóxicos ten carácter de provisional permanente, que permite a inclusión inmediata de calquera novo ben arqueolóxico descuberto e a especificación do seu ámbito de protección.

8. Lexislación sectorial

- Lei 16/1985, do 25 de xuño, do patrimonio histórico español (BOE nº 155/29.09.1985).
- RD 111/1986, do 10 de xaneiro, que desenvolve parcialmente a lei 16/1985 (BOE nº 24/28.01.1986).
- Decreto 413/1986, do 18 de decembro, creando as comisións do PHX (DOG nº 12/22.01.1987).
- Decreto 2224/1962, do 5 de setembro, declarado conxunto HA do camiño de Santiago (BOE nº 215/07.09.1962).
- Decreto 413/1986, do 18 de decembro, regulando a comisión do PHA da cidade e o camiño de Santiago (DOG 23.01.1987).
- Lei 8/1995, do 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia.

Impacto ambiental

- RD 1302/1986, do 28 de xuño, avaliación de impacto ambiental (BOE nº 155/30.06.1986).
- RD 1131/1988, do 30 de setembro, regulamento de execución do decreto 1302/86 (BOE nº 239/05.10.1988).
- Decreto 442/1990, do 13 de setembro, impacto ambiental para Galicia (DOG nº 188/25.09.1990).
- Directiva 97/11/CE sobre impacto ambiental.

O que se fai público para xeral coñecemento, de acordo co establecido no art. 48.2 da Lei 1/1997, do solo de Galicia, significando que contra este acordo, que pon fin a vía administrativa, pode interpoñerse, potestativamente, ante o Pleno da Corporación, recurso de reposición, no prazo dun mes contado a partir da

publicación do último dos anuncios no DOGA ou no BOP. Contra a resolución do recurso potestativo de reposición poderá interpoñerse recurso contencioso-administrativo ante o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses, contados a partir do día seguinte a notificación da resolución expresa dese recurso. Se a resolución non fose expresa o prazo para interpoñe-lo recurso contencioso-administrativo será de seis meses, contados a partir do día seguinte a aquel en se produza a desetimación por silencio administrativo.

Asemade, poderá interpoñerse directamente o recurso contencioso administrativo, ante o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses, contados a partir da publicación do último dos anuncios no DOGA ou no BOP.

Tamén se pode exercitar, no seu caso, calquera recurso que se estime procedente.

Mondariz-Balneario, 24 de xaneiro de 2001

O alcalde

Asdo.: José Antonio Lorenzo Rodriguez

1. XUSTIFICACIÓN E OPORTUNIDADE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

1.1 ENCARGO.

O presente documento responde o encargo feito polo Concello de Mondariz Balneario para proceder a modificar puntualmente o seu Proxecto de Ordenación do Medio Rural coa finalidade principal de mellorar e clarificar as condicións do Patrimonio Cultural do Municipio ademais de ampliar o Catálogo de Bens Protexidos; e cunha finalidade e obxectivo secundario de mellorar e clarificar as ordenanzas e condicións específicas de edificación nas distintas categorías do solo.

En consecuencia, o documento contén as determinacións precisas para levar a cabo ditas modificacións en cumprimento da Normativa e regulamentos vixentes para a formalización e aprobación definitivas.

1.2 FINALIDADE DA MODIFICACIÓN: EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Os motivos que xustifican a oportunidade desta modificación puntual obedecen ás seguintes necesidades:

1. A necesidade de clarificar e mellorar as condicións do Patrimonio Cultural do Municipio de Mondariz Balneario.
2. A inclusión duns elementos que polas súas características arquitectónicas e históricas deben pertencer o Catálogo de Bens a Protexer,
3. A necesidade de redefinir algunhas condicións e especificacións das Ordenanzas do Proxecto de Ordenación que non quedaron suficientemente claras.
4. O axuste das aliñacións por non quedar suficientemente claras no planos vixentes.
5. Modificacións na cualificación do solo, para clarificar aquelas zonas que teñen dificultade a hora da aplicación das ordenanzas que lles corresponden.

1.3. MODIFICACIÓNS Ó PROXECTO DE ORDENACIÓN DO MEDIO RURAL .

1.3.1. Modificación das condicións do Patrimonio Cultural.

A mellora das condicións de protección do Patrimonio Cultural do Municipio de Mondariz Balneario faise da seguinte maneira:

1.3.1.1. Nas ordenanzas 1 e 2 clarifícanse os usos permitidos nas edificacións protexidas de tal maneira que as edificacións protexidas que xa teñen na actualidade o uso residencial podan seguir mantendo dito uso, que as edificacións protexidas que non o tiñan e pretenden telo poida permitírselle, e as edificacións protexidas restantes cuns usos diferenciados manteñan ditos usos. Desta maneira quedaría así a redacción do punto 4, da Ordenanza 1. Edificacións Protexidas, na parte na que se matiza e aclara en cada caso o uso de vivenda:

- **"Será autorizable o uso residencial nas edificacións protexidas seguintes: VILLA DIGNA, HOTEL CONTINENTAL, VILLA FLORA, o ASILO DE CARIDADE e o GRAN HOTEL, sempre e cando se garante que, coa introducción deste uso residencial, non se modifiquen as condicións estéticas e arquitectónicas polas que foron consideradas edificacións protexidas."**
- **" As edificacións protexidas seguintes: QUINTA DE OUTÓN, HOSTAL ROMA, CASA EN LUGAR DE OUTEIRO, 4 CASAS FRONTE A LA CASA CONSISTORIAL, y los CHALES DOÑA MARÍA, DON JAIME y DON LUÍS situados nas inmediacións do Gran Hotel, e a VILLA SERRA se permitirá este uso residencial tal e como se ven desenrolando ata agora."**
- **" O resto das edificacións protexidas: COLEXIO PÚBLICO DE MONDARIZ BALNEARIO, "ESCOLA HOGAR DIVINO MAESTRO" ou "EL FRANCÉS", MERCADO DE ABASTOS, CASA CONSISTORIAL, e os Hoteis: HOTEL TRYP MONDARIZ e a ampliación do HOTEL TRYP MONDARIZ, o INVERNADOIRO do Gran Hotel, a FACHADA Ó XARDÍN DA LAVANDERÍA E A SÚA CHIMENEA, a Arquitectura relixiosa: IGREXA PARROQUIAL, a CAPELA DE SAN PEDRO e a CAPELA DO GRAN HOTEL, as Fontes termais: FONTE DA GÁNDARA, e a FONTE DEL TRONCOSO, e por último os elementos menores, quedarán co uso actual que veñen desenrolando ata o día de hoxe."**

Esta modificación do uso nas edificacións protexidas: VILLA DIGNA, HOTEL CONTINENTAL, VILLA FLORA, o ASILO DE CARIDADE e o GRAN HOTEL, require una análise dos incrementos dos usos en aplicación do artigo 50.2. da Lei do Solo de Galicia. Este análise faise no capítulo II deste documento de Modificación Puntual.

1.3.1.2. Nestas mesmas ordenanzas 1 e 2, detállase pormenorizadamente o uso da parcela do Gran Hotel (que ten unha superficie total de uns 45.638 m2) no ocupada polas edificacións protexidas (Ordenanza 1) da seguinte maneira:

- En primeiro lugar, eliminaranse as autorizacións de construcción de depósitos para o almacenamento de auga para uso público, industrial e sanitario, nas inmediacións do Gran Hotel.
- A parcela do edificio do Gran Hotel ten unha superficie de 6.464,55 m2 dos que se destinarán 2.253,35 m2 a reconstrucción do Gran Hotel cun uso residencial, e o resto poderán ser utilizados en soto para uso de garaxe-aparcadoiro.
- 4.026 m2 serán destinados a zona verde e áreas do xogo de dominio y uso público. (Ordenanza 5.1)
- 7.530 m2 serán destinados a equipamento hoteleiro (Ordenanza 7) para a reconstrucción como Hotel do Edificio nº 5, nas condicións xerais da fotografía que se aporta, e a construcción do Palacio del Agua.
- 1493,65 m2 corresponden os terreos da antiga lavandería e serán destinados a equipamento privado, podendo desenrolarse en dúas plantas. Un mínimo do 60% da superficie poderá ser destinada a aparcadoiro privado para vehículos automóbiles. E o resto será destinado a equipamento deportivo privado (Ordenanza 6.2.2.)
- Cada un dos edificios protexidos dentro das inmediacións do Gran Hotel quedan co uso que teñen na actualidade.
- Quedando o resto da parcela, cunha superficie o redor de 23.607 m2 co uso de zona verde privada. (Ordenanza 5.2)

1.3.1.3. Modificación na ordenanza 1 das condicións da edificación protexida denominada HOSTAL ROMA.

Hostal Roma se lle aplicarán as mesmas condicións cós edificios que ten o seu carón podendo ser ampliado no seu fronte mantendo a aliñación existente do Hostal Roma, ata chegar a tres metros da edificación contigua na fachada a rúa Constitución, e podendo consolidar a superficie en toda a planta de edificación, mantendo a parcela na súa parte traseira dedicada a xardíns.

II. ANÁLISE DO INCREMENTO DO USO

Neste capítulo faremos una análise dos incrementos de uso como consecuencia das modificacións da ordenanza 1 e as modificacións nas condicións dos espacios baixo cuberta en tódalas ordenanzas. Para esto faremos un estudio dos incrementos de superficie en cada caso puntual no que se refire a modificación, é dicir, analizaremos edificación por edificación estudiando os incrementos de superficie que lle permite as novas condicións. En segundo lugar faremos unha comprobación en cada ordenanza para analizar o posible incremento que se xera coa modificación nas condicións dos espacios baixo cuberta. E para finalizar farase, se é o caso, o cálculo dos espacios libres, dotacións e equipamentos dos que hai que prever no municipio como consecuencia deste incremento nos usos.

MODIFICACIÓN DE USO NA ORDENANZA 1.

Unha vez analizadas as edificacións protexidas nas que realmente modifícase o uso, que son VILLA FLORA, HOTEL CONTINENTAL, VILLA DIGNA, ASILO DA CARIDADE e o GRAN HOTEL, chegamos ós seguintes datos:

VILLA FLORA. Esta edificación ten na actualidade unha superficie en planta de 492 m2, unha planta baixa e un aproveitamento baixo cuberta, e permíteselle segundo as novas ordenanzas un volume e unha altura igual que o edificio chamado o FRANCÉS. Entón poderá ter unha altura de unha planta máis da que ten agora.

Superficie total a ter en conta: 492 x 2 + 65% 492 = 1.3030,80 m2

Total nº de vivendas posibles= 13

HOTEL CONTINENTAL. Esta edificación ten na actualidade unha superficie en planta de 300 m2, dúas plantas e aproveitamento baixo cuberta.

Superficie total a ter en conta: 300 x 2 + 65% 300 = 795 m2

Total nº de vivendas posibles= 7

VILLA DIGNA. Esta edificación ten na actualidade unha superficie en planta de 126 m2, unha planta e aproveitamento baixo cuberta.

Superficie total a ter en conta: 126 + 65% 126 m2 = 207,90 m2

Total nº de vivendas posibles = 2

ASILO DA CARIDADE. Esta edificación ten na actualidade unha superficie en planta de 180 m2, tres plantas e aproveitamento baixo cuberta.

Superficie total a ter en conta: 180 x 3 + 65% 180 m2 = 657 m2

Total nº de vivendas posibles = 6

GRAN HOTEL.

Superficie total a ter en conta para zona de vivendas: 12.500 m2

Total de vivendas posibles = 125

O incremento do nº de vivendas con esta modificación é de 153.

MODIFICACIÓN DAS CONDICIONES DO HOSTAL ROMA NA ORDENANZA 1.

HOSTAL ROMA. Esta edificación ten na actualidade unha superficie de 396 m2 en planta, dúas planta e aproveitamento baixo cuberta dedicados a vivenda. Coa ampliación permitida nesta modificación, ten a posibilidade de ampliación dunha planta completa máis a ampliación no seu fronte dunha superficie de 160 m2 por tres plantas máis o aproveitamento baixo cuberta.

Superficie total a ter en conta : 396 + 3x 160 + 65% 160 = 980 m2

Total de vivendas posibles = 9

O incremento no nº de vivendas con esta modificación é de 9

MODIFICACIÓN DAS CONDICIÓNS DOS ESPACIOS BAIXO CUBERTA EN TÓDALAS ORDENANZAS.

Nesta modificación faise a aclaración das condicións dos espacios baixo cuberta nas diferentes ordenanzas sempre engadindo esa aclaración á ordenanza. Esto é, que en calquera das ordenanzas debe engadirse esas aclaracións ós parámetros edificatorios xa aprobados.

Ó manterse en tódalas ordenanzas cun uso residencial, nas condicións dos espacios baixo cuberta, a limitación de que non poderán ter unha superficie maior que o 65% da planta total da

cuberta libre, con esta modificación non se produce ningún incremento de uso.

No capítulo IV do presente documento de Modificación Puntual se redactan novamente as ORDENANZAS E CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN NAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SOLO, e en todas elas pódese observar esta limitación á superficie .

D. CALCULO DAS RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIÓNS E EQUIPAMENTOS.

En total o incremento no nº de vivendas que se xera coa presente modificación puntual é de 162.

Na actualidade no Municipio existen un total de 263 vivendas, que xunto co posible incremento no uso residencial pasarían a ser 425 vivendas.

ESTUDIO DAS ZONAS VERDES , EQUIPAMENTOS E DOTACIÓNS XA EXISTENTES.

ZONAS VERDES E AREAS DE XOGO E RECREO = 33.900 m2

En canto o EQUIPAMENTO DE E.X.B., en Mondariz Balneario existe unha dotación suficiente e sobrada de superficie dedicada a E.X.B, tendo en conta que existe un Colexio como o Colexio Cemar, o Colexio Divino Pastor e o Colexio Público de Mondariz Balneario.

Colexio Cemar: superficie de 5.700 m2

Colexio Divino Pastor: superficie de 2144 m2

Colexio Público de Mondariz Balneario: superficie de 528 m2

TOTAL DE EQUIPAMENTO DE E.X.B. = 8.372 m2

EQUIPAMENTO SOCIAL E COMERCIAL. En Mondariz existe un Mercado de Abastos cunha superficie de 455 m2, e unha variedade de pequeno comercio nas plantas baixas dalgunhas edificacións que cobren sobradamente as necesidades do municipio.

TOTAL DE EQUIPAMENTO SOCIAL E COMERCIAL = MÁIS DE 1.000 m2

PRAZAS DE APARCAMENTO: En todo o centro do núcleo existen prazas de aparcamento ó longo das rúas, ademais de que algunhas vivendas dispoñen de a lo menos unha praza de aparcamento para cada unha no interior da edificación ou no interior da finca onde se sitúan.

CÁLCULO DA RESERVA DO SOLO PARA DOTACIÓNS EN SOLO RESIDENCIAL

Sistema espacios libres de dominio público e uso público para 425 vivendas:

- ZONAS VERDES - 15 por vivenda =
  Total de zonas verdes 425 x 15 m2= 6.375 m2
- AREAS DE XOGO E RECREO- 3 m2 por vivenda =
  Total de áreas de xogo e recreo : 425 x 3 = 1.275 m2
- EQUIPAMENTO DE E.X.B.- 10 m2 por vivenda
  Total de E.X.B. : 425 x 10 = 4.250 m2
- SERVICIOS DE INTERESE PÚBLICO E SOCIAL l= 2 m2 por vivenda
  Total de equipamento social e comercial : 425 x 2 = 850 m2
- PRAZAS DE APARCAMENTO= 1 por vivenda
  Total prazas de aparcamento : 425 x 1 = 425 prazas

Dotación de zonas verdes para los sistemas xerais: 5 m2 por habitante = 636 habitantes + (incremento da poboación coas modificación no uso) 486 habitantes = 1. 112 habitantes x 5 m2 = 5.610 m2.

A dotación mínima para zonas verdes para todo o municipio de Mondariz Balneario é de 13.260 m2. Facendo una cadro das dotacións e equipamentos necesarios e os existentes observaremos que non é necesario o incremento das mesmas, xa que o propio Proxecto de Ordenación do Medio Rural vixente en Mondariz Balneario xa prevé este posible incremento.

DOTACIÓNS EXISTENTES		DOTACIÓNS NECESARIAS	
ZONAS VERDES E AREAS DE XOGO	33.900 m2	ZONAS VERDES E AREAS DE XOGO	13.260 m2
E.X.B.	8.372 m2	E.X.B.	4.250 m2
EQUIP. SOCIAL E COMERCIAL	1.000 m2	EQUIP. SOCIAL E COMERCIAL	850 m2
PRAZAS DE APARCAMENTO	+ de 425 prazas	PRAZAS DE APARCAMENTO	425 prazas

INCREMENTO DE 162 VIVENDAS- CALCULO DA RESERVA DO SOLO PARA DOTACIÓNS NESTE INCREMENTO DE SOLO RESIDENCIAL

- ZONAS VERDES E AREAS DE RECREO E XOGO - 18 por vivenda = Total de zonas verdes 162 x 18 m2 = 2.916 m2.

Aínda cando os números reflexas que existe unha previsión suficiente para este incremento do uso residencial , auméntase a dotación de zonas verdes e áreas de xogo en 4.026 m2. Esta dotación ven refrexada no novo plano de usos e ordenanzas e sitúase diante do Gran Hotel onde existe na actualidade un xardín privado que pasará a ser municipal no momento de concederse a licencia para a rehabilitación ou restauración do Gran Hotel. Ademais engádense 1.493,65 m2 para equipamentos.

III.ANEXO Ó CATÁLOGO DE BENS A PROTEXER

PROXECTO DE ORDENACIÓN DO MEDIO RURAL DE MONDARIZ BALNEARIO. (PONTEVEDRA)

CATALOGO DE PROTECCIÓN

ÍNDICE

1. BENS CULTURAIS
    - ARQUITECTURA RELIXIOSA
    - ARQUITECTURA CIVIL
    - ELEMENTOS MENORES
    - PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO
    -

1. BENS CULTURAIS

Catalóganse un total de 44 elementos, clasificados en Arquitectura Relixiosa, Arquitectura Civil, Elementos Menores e Patrimonio Arqueolóxico.

- Arquitectura Relixiosa

O Concello de Mondariz Balneario ten unha sola parroquia: Nosa Señora de Lourdes.

Catalóganse a Igrexa Parroquial, a Capela de San Pedro e a Capela do Gran Hotel

- Arquitectura Civil

No que se refire as casas señoriais e pazos, reseñanse dezanove:

- "Quinta de Outón"
- Hostal Roma
- Colexio Público de Mondariz Balneario
- "Villa Digna"
- "Hotel Continental"
- Casa en lugar de Outeiro
- "Escola Hogar Divino Maestro" ou "El Francés".
- "Villa Flora"
- "Mercado de Abastos"
- Asilo de Caridad
- Casa Consistorial
- 4 Casas fronte a la Casa Consistorial
- Hotel "Tryp Mondariz"
- Ampliación del Hotel "Tryp Mondariz" en el edificio inacabado de Antonio Palacios.
- "Gran Hotel"
- **Chale Doña María**
- **Chale Don Jaime**
- **Chale Don Luís**
- **Vila Serra**

e dúas fontes termais:

- "Fuente de la Gándara"
- "Fuente del Troncoso"

- Elementos Menores:
  - O cruceiro sito nos xardíns do Gran Hotel
  - O Palco da Música sito diante do Gran Hotel
  - As escalinatas sitas o carón do Gran Hotel
  - **O Peto de Animas**
  - **O Arco Románico Axadrezado**
  - **O Coro Románico**
  - **Capiteis Románicos**
  - **Cruceiro**
  - **Estanque sito nos xardíns do Gran Hotel**
  - **Invernadoiro sito nos xardíns do Gran Hotel**
  - **Fachada ó xardín da Lavandería**

- **Chimenea da lavandería**
- Fontes e pilóns:
- Fonte de Expiñedo
    - Fonte de Villasobroso
    - Fonte de San Pedro
    - Fonte do Fial
    - Fonte dos Eixos de Abaixo
- Seis muíños na veira dos ríos Tea e Xabriña:
    - Muíño GONZALO BLANCO (San Pedro)
    - Muíño do ponte Xabriña
    - Muíño da Ras
    - Muíño das Veigas
    - Muíño de Troncoso. Muíño Das Augas
    - Muíño sito entre o da Ras e a Ponte.
- Ponte Romana
- “Tres Cruces”

- Patrimonio Arqueolóxico

Protéxense os seguintes:

- Xacemento: Coto da Cividade, Mondariz Balneario
- Xacemento: Fuente de Gándara. Mondariz Balneario