

NORMAS 4. NORMAS DE EDIFICACION.TITULO I.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACION Y APROVECHAMIENTO.

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 79.- DETERMINACIONES GENERALES.

Las presentes Normas regulan las condiciones generales de ordenación y aprovechamiento a que han de ajustarse las edificaciones que se construyan en el término municipal, por sus propias características y por su relación con el entorno.

CAPITULO II.- CONDICIONES DE PARCELA.

ARTÍCULO 80.- PARCELA.

1. CONCEPTO.

Se entiende por parcela la superficie real del terreno deslindada como unidad independiente e identificada por sus linderos y su superficie.

2. PARCELA NETA.

Es la superficie de parcela delimitada por alineación o alineaciones oficiales y linderos.

3. PARCELA BRUTA.

Es la superficie que se obtiene añadiendo a la superficie de "parcela neta", las superficies de la parcela original destinadas a viales y espacios públicos determinados por la ordenación.

ARTÍCULO 81.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. La parcela mínima edificable es la que comprende la menor superficie admisible por la ordenación, en concordancia con las determinaciones contenidas en las Normas Particulares o en el Planeamiento de desarrollo.

2. La parcela mínima constituye, la unidad mínima a efectos de indivisibilidad y demás circunstancias contenidas en el Art. 173 de la LSG.

3. Cuando existan dos o más parcelas o solares colindantes libres de edificación, y alguno de ellos careciera de las dimensiones mínimas establecidas en las Normas Particulares de esta Normativa o con condiciones de forma y situación que no permitan la aplicación racional de los parámetros urbanísticos establecidos, se podrá por iniciativa municipal o bien mediante solicitud al Ayuntamiento por los propietarios afectados, la apertura del correspondiente expediente de reparcelación para incorporar dichas propiedades a la ordenación.

CAPITULO III.- CONDICIONES DE POSICION Y OCUPACION.

ARTÍCULO 82.- CONCEPTO Y AMBITO DE APLICACIÓN.

Las condiciones establecidas en este Capítulo son las que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable y se aplicarán a las "obras de nueva edificación", sean de reconstrucción, nueva planta o ampliación, así como a todas las "obras en los edificios" que impliquen modificación de los parámetros de posición o de ocupación en los edificios existentes.

ARTÍCULO 83.- ALINEACIONES.

1. ALINEACIONES OFICIALES.

1.1 Son las líneas que se fijan como tales en el presente Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle o complemente.

1.2 Las alineaciones oficiales pueden ser:

a) **ALINEACIONES EXTERIORES.** Son las líneas establecidas en el presente Plan General o en los Planes que lo desarrollen, que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos como vías, calles, plazas, etc.

b) **ALINEACIONES INTERIORES O FONDO EDIFICABLE:** Son las líneas establecidas en el presente

Plan o en los Planes que lo desarrollen, que en el interior de la parcela separan la parte de la misma que puede ser ocupada por la edificación y los espacios libres de uso privado restantes.

ARTÍCULO 84.- RASANTES.

1. RASANTES OFICIALES.

Son los perfiles de las vías, calles o plazas establecidos en este Plan o en los Planes que lo desarrollen o en los que en su momento expida el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 85.- RETRANQUEOS.

1. RETRANQUEO DE FACHADA.

Es la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior.

2. RETRANQUEO A LINDEROS.

Es la franja de terreno comprendida entre los linderos de la parcela y las correspondientes líneas de fachada.

La medición del retranqueo se realizará sobre una recta perpendicular a la correspondiente fachada.

3. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A SERVIDUMBRES.

a) Los propietarios de parcelas en las que existan servidumbres de paso u otras cualquiera deberán respetarlas cuando edifiquen, excepto que se establezca un acuerdo de supresión de las mismas con todos los propietarios y usuarios afectados, y la sometan a información favorable del Ayuntamiento.

b) Si la servidumbre es de paso, lindante con instalaciones o edificaciones interiores existentes, deberá disponer de un ancho mínimo de 3 metros en toda su longitud, excepto que en los Planos de Ordenación se haya grafiado un ancho mayor. En el caso de que actualmente sea inferior, se retranqueará la edificación 1/2 del ancho que falte para llegar al mínimo, en el caso de que la servidumbre se encuentre en el lindero de dos parcelas o solares de distinta propiedad, y la totalidad del ancho si la servidumbre se encuentra situada dentro de la propia parcela o solar.

c) Si la servidumbre es de paso y la fachada medianera colindante no tiene huecos de piezas vivideras o cocinas, y además se encuentra dentro de la propiedad que se construye, aunque sea en el lindero de la misma, se podrá edificar sobre dicha servidumbre, dejando una altura libre mínima de 4 metros y respetando los huecos de ventilación que pudiesen existir en la parcela colindante por medio de pozos de ventilación.

4. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO AL TERRENO.

En los edificios situados en solares en los que por las condiciones topográficas, resulten plantas vivideras situadas por debajo de la rasante natural del terreno, para poder abrir huecos de ventilación e iluminación al espacio libre privado, habrá de establecerse una separación a la caja de desmonte del terreno no inferior a la que correspondería en aplicación de las disposiciones contenidas en el Art. 106 de esta normativa respecto a patios de parcela.

ARTÍCULO 86.- OCUPACIÓN DE PARCELA.

1. CONCEPTO.

1.1 La "superficie ocupada por la edificación" o "superficie ocupada de parcela", es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y los vuelos.

1.2 Salvo disposición en contrario en las Normas Particulares de esta Normativa, se considerarán excluidas de la superficie ocupada los salientes permitidos como aleros, cornisas, etc.

1.3 En las edificaciones en las que la línea de edificación exterior coincida con la alineación oficial, se considerará que los cuerpos volados en los que su proyección se sitúa fuera de la parcela no producen "ocupación".

2. OCUPACIÓN MÁXIMA.

a) Es la superficie de la parcela neta que, como máximo, puede ser ocupada por la edificación.

b) La evaluación de la ocupación máxima de parcela se expresa por el "índice" o "coeficiente de ocupación máximo" que puede expresarse tanto por el cociente resultante de dividir la "superficie ocupable máxima" por la superficie de la "parcela neta", como por el porcentaje de "parcela neta" que puede ser ocupado.

CAPITULO IV.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS

EDIFICIOS.

SECCIÓN PRIMERA.- CONDICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 87.- CONCEPTO Y AMBITO DE APLICACIÓN.

Las condiciones establecidas en este Capítulo son aquellas que limitan la dimensión y forma de los edificios y se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación" y de reestructuración, así como a todas las "obras en los edificios" o cualquier otra que implique la alteración de los parámetros regulados en este Capítulo.

SECCIÓN SEGUNDA.- EDIFICABILIDAD.

ARTÍCULO 88.- CONCEPTOS.

1. EDIFICABILIDAD.

Se entiende por "edificabilidad" la relación entre la superficie construida y la superficie neta de la parcela.

2. SUPERFICIE CONSTRUIDA.

Se entiende por superficie construida, la suma de las superficies de todas las plantas de una edificación, considerada cada una por la extensión comprendida dentro de la proyección horizontal de su perímetro, definido por la cara exterior de los muros y cerramientos envolventes.

3. SUPERFICIE ÚTIL.

Se entiende por superficie útil la definida por los perímetros de los espacios tomados respecto a las caras interiores de los muros y tabiques envolventes, descontando la superficie ocupada por elementos de división o estructurales verticales, así como por las canalizaciones o conductos de sección horizontal superior a 0,50 m² y por los espacios en que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

ARTÍCULO 89.- CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD.

A efectos del cálculo de la edificabilidad, computarán las superficies construidas cualquiera que sea el uso a que se destinen, salvo las construidas en el subsuelo con destino a aparcamiento o a instalaciones de maquinaria y otros servicios complementarios.

SECCIÓN TERCERA.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 90.- COTA DE REFERENCIA PARA LA MEDICIÓN DE ALTURAS.

Es la que sirve de origen para la medición de la altura del edificio. De acuerdo con la posición de la edificación respecto a la alineación oficial, se diferencian dos tipos de referencias:

a) RASANTES OFICIALES.

En las tipologías en las que no se exija retranqueo respecto a la alineación oficial, la cota de referencia para la medición de la altura del edificio corresponderá a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del edificio.

b) RASANTES DEL TERRENO.

En edificaciones que deban retranquearse respecto a la alineación oficial, la cota de referencia para la medición de alturas será la rasante natural del terreno.

ARTÍCULO 91.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

Se entiende por altura de la edificación la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno.

ARTÍCULO 92.- MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACION.

1. La medición de la altura de la edificación se realizará de conformidad con las especificaciones contenidas en las Normas Particulares de esta Normativa.

2. A efectos del cómputo del número de plantas se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

a) Las plantas bajas y las plantas de piso contabilizarán siempre, estén o no distribuidas interiormente, y tanto si son abiertas, diáfanos o cerradas.

b) También computarán las plantas retranqueadas.

c) Computarán como planta los semisótanos que sobresalgan más de 1,00 metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

d) No computarán dentro del número de plantas los sótanos, los semisótanos que sobresalgan menos de 1,00 metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, excepto las rampas de acceso a vehículos atrincheradas con un ancho máximo de 3 metros y los bajo cubierta.

ARTÍCULO 93.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE CORNISA.

1. Por encima de la "altura máxima de cornisa" se permiten, los faldones de cubierta e instalaciones del edificio.

2. Las cubiertas, sus elementos e instalaciones del edificio, cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Particulares de esta Normativa

SECCIÓN CUARTA.- ENTRANTES EN LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 94.- PATIOS ABIERTOS EN FACHADAS.

Los patios abiertos en fachada que se autoricen en las Normas Particulares cumplirán con las dimensiones y condiciones señaladas en el Art. 106 de esta Normativa.

ARTÍCULO 95.- PORCHES.

1. Son los retranqueos establecidos en toda la fachada o parte de ella a nivel de calle, hasta el primer piso, porticados con arcos, pilastras o columnas, para abrigo o protección de los accesos, para tránsito peatonal o por mero diseño.

2. Los porches que se autoricen en las Normas Particulares cumplirán las siguientes condiciones:

a) El ancho mínimo entre el paramento y la cara interior de las columnas, no será inferior a 2,50 metros.

b) La altura mínima desde el suelo hasta el techo del porche, en cualquier parte que sea accesible a peatones, será de 2,50 metros, admitiéndose la reducción hasta 2,20 metros bajo arcos.

ARTÍCULO 96.- CHAFLANES.

Se prohíben los chaflanes por no adecuarse a las tipologías de los núcleos rurales.

SECCIÓN QUINTA.- SALIENTES Y VUELOS DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 97.- ELEMENTOS SALIENTES.

1. Letreros adosados a las fachadas, impostas, molduras, enmarcados de puertas o ventanas y otros similares:

Saliente máximo: 0,05 metros en calles de ancho inferior 8 m, y de 0,15 m. en calles de ancho igual o superior a 8 m.

2. Rótulos o carteles banderola:

a) El saliente máximo no superará 1/10 del ancho de la calle, sin superar en ningún caso los 1,50 metros. Además la proyección horizontal del extremo más saliente del rótulo se situará, como máximo, a 0,50 metros del bordillo de la acera.

b) La altura libre mínima sobre la rasante de la acera no será inferior a 2,60 metros.

3. Cornisas y aleros:

El saliente máximo en cornisas y aleros, medidos desde el vuelo máximo permitido, no superará 0,40 metros.

ARTÍCULO 98.- CUERPOS SALIENTES.

1. Se consideran cuerpos salientes aquellos elementos que sobresalen del plano de fachada y que pueden ser ocupables o habitables, como balcones, balconadas, miradores, galerías y cuerpos volados cerrados.

2. En las tipologías de edificación cuya línea de edificación exterior coincida con la alineación oficial, los cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

a) En calles de ancho igual o inferior a 6 metros, no se permiten cuerpos volados, excepto balcones con un máximo de 30 cms.

b) En calles de 6 a 8 metros, solo se permiten balcones con un máximo de 50 cms.

En calles de 8 a 10 metros se permitirán vuelos con un saliente máximo respecto al plano de fachada del 8 % de la anchura de la calle.

En calles mayores de 10 metros, se permitirán vuelos con un saliente máximo de 1 metros.

En ningún caso, la proyección horizontal de los puntos más avanzados del vuelo podrá rebasar el bordillo de la acera.

c) La altura libre mínima del vuelo sobre la rasante de la acera, en cualquiera de sus puntos, no será inferior a la altura de la planta baja con un mínimo de 3,50 metros.

d) En el caso de los vuelos cerrados éstos serán del tipo galería y el acristalamiento se presentará, como mínimo, en un 70% de la superficie de la galería, incluidos los laterales.

e) Se prohíben los cuerpos volados cerrados a excepción del tipo galería que computarán edificabilidad en todos los casos. Los cuerpos volados abiertos no computarán edificabilidad.

3. En las tipologías edificatorias cuya línea de edificación exterior deba retranquearse de la alineación oficial, los cuerpos volados cumplirán las condiciones establecidas anteriormente, excepto en lo siguiente:

a) El saliente máximo del vuelo será de 1 metro.

b) Cuando el espacio correspondiente al retranqueo sea de dominio privado, la altura del vuelo podrá rebajarse hasta la altura permitida para la planta baja.

ARTÍCULO 99.- ELEMENTOS Y CUERPOS SALIENTES EN EDIFICIOS CATALOGADOS Y ÁMBITOS PROTEGIDOS.

En los bienes catalogados, las determinaciones dadas para los elementos y cuerpos salientes no tienen aplicación en tanto el grado o nivel de protección no permita actuar sobre el inmueble y, en el caso de ámbitos protegidos, si no lo indica explícitamente la correspondiente ordenanza.

SECCIÓN SEXTA.- TIPOS DE EDIFICACIONES.

ARTÍCULO 100.- CONCEPTO.

1. EDIFICACIÓN PRINCIPAL.

Es la construcción que contiene los espacios fundamentales para el desarrollo de las actividades propias del uso previsto, como pueden ser: vivienda, comercio, etc.

2. EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIA O AUXILIAR.

a) Es aquella construcción vinculada a la edificación principal donde se ubican determinados servicios o instalaciones correspondientes a la edificación principal o que la complementan. Estas edificaciones en ningún caso podrán ser vivideras.

b) Las edificaciones auxiliares serán de planta baja, con una altura máxima de 3 metros.

c) Las edificaciones auxiliares situadas en los núcleos rurales podrán situarse exentas, adosadas a la edificación principal o en contacto con el cierre del lindero. En este último caso necesitarán la conformidad del colindante.

Las edificaciones auxiliares situadas en suelo rústico podrán situarse exentas o adosadas a la edificación principal, guardando en todo caso los retranqueos a linderos exigidos en la ordenanza correspondiente.

d) Las edificaciones auxiliares no adosadas a la edificación principal, se situarán como mínimo a una distancia de 3 metros de los huecos de las piezas vivideras.

SECCIÓN SÉPTIMA.- PLANTAS QUE COMPONEN LAS EDIFICACIONES.

ARTÍCULO 101.- PLANTA SÓTANO.

1. Es aquella planta enterrada que tiene su techo por debajo de las cotas de la correspondiente rasante, o que las rebase, en algún punto, en menos de 0,60 metros.

2. La altura libre entre pavimento terminado y techo estará comprendida entre 2,20 metros y 3,00 metros, ambas inclusive.

3. Los sótanos no serán habitables, pudiendo utilizarse para los usos previstos en las Normas de Uso de esta Normativa.

4. Tendrán ventilación suficiente.

ARTÍCULO 102.- PLANTA SEMISÓTANO.

1. Es aquella planta semienterrada que teniendo el suelo a más de 0,60 metros por debajo de las cotas de la correspondiente rasante, tiene el techo a más de 0,60 metros por encima de las cotas de dicha rasante.

2. Las limitaciones de altura y uso serán las correspondientes a la planta sótano.

ARTÍCULO 103.- PLANTA BAJA.

1. PLANTA BAJA.

a) Tendrá la consideración de planta baja aquella planta inferior del edificio cuyo suelo se encuentra a la altura, por encima o como máximo a 0,60 metros por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

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

c) La altura libre de la planta baja, entre pavimento terminado y techo estará comprendida entre 2,50 metros y 4,00 metros, ambas inclusive. Esta altura podrá ser rebasada en edificaciones singulares que tengan una regulación específica o legal, como mercados, pabellones deportivos, iglesias, etc.

d) La planta baja podrá destinarse a los usos no vivideros que se establecen en esta Normativa. El uso de vivienda estará condicionado a que el suelo de esta planta, en la parte destinada a este uso, esté situado como mínimo, a 0,30 metros por encima de la rasante de la calle a que de frente.

e) La planta baja computará edificabilidad en todos los casos. Se exceptúan aquellas plantas diáfanas, sin cerramiento y de libre acceso.

ARTÍCULO 104.- PLANTA PISO.

1. Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja, excluyendo el bajo cubierta.

2. La altura libre de las plantas de piso cumplirá las determinaciones contenidas en el decreto 311/1992 de 12 de noviembre de la Xunta de Galicia sobre habitabilidad de viviendas.

3. Podrán utilizarse para los usos previstos en las Normas de uso.

4. Las plantas de piso computarán edificabilidad en todos los casos.

SECCIÓN OCTAVA.- PATIOS.

ARTÍCULO 105.- TIPOS DE PATIOS.

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen los siguientes tipos de patio:

1. PATIO DE PARCELA.

a) **PATIO INTERIOR.**- Es el espacio situado en el interior del edificio que tiene todo su perímetro delimitado por paramentos o por linderos de parcela.

b) **PATIO ABIERTO.**- Es el espacio, conformado por el retranqueo de fachadas a vía pública o a patio de manzana, en el que su profundidad medida normalmente a su plano, sea superior a 1,50 metros.

2. PATIO DE MANZANA.

Es el espacio que tiene su perímetro delimitado por las edificaciones que lo conforman.

ARTÍCULO 106.- DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA.

1. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre de la Xunta de Galicia, los patios se dimensionarán en función del uso de las piezas que ventilen e iluminen a él y a sus dimensiones, que estarán definidas por los siguientes parámetros:

D - Diámetro mínimo del círculo que se podrá inscribir en el patio en toda su altura.

H - La altura del patio, medida desde el suelo acabado de la primera planta que ventile e ilumine a

su través hasta la coronación superior del paramento vertical que lo delimite.

R - La distancia desde el paramento en el que se sitúen huecos de ventilación e iluminación hasta el paramento vertical opuesto.

L - Longitud del frente del patio abierto a vía pública o a patio de manzana.

P - Profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de la fachada.

2. En los patios interiores a los que ventilen e iluminen escaleras, cuartos de aseo, despensas y trasteros interiores de vivienda, el parámetro R será como mínimo 1/6 del parámetro H y el parámetro D será como mínimo de 2,00 metros.

En los patios interiores a los que ventilen e iluminen otras dependencias de las viviendas, el parámetro R será como mínimo 1/4 del parámetro H y el parámetro D será como mínimo de 3,00 metros.

3. Para determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de las cajas de las escaleras, los cuartos de máquina de los ascensores y los depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas para estos efectos y situadas por encima de la última planta de la vivienda.

4. Los patios abiertos en fachada cumplirán las siguientes condiciones:

a) La longitud L del frente abierto será como mínimo 1/6 de la altura H, con un mínimo de 3,00 metros.

b) La profundidad P será inferior a 1,5 L cuando al patio den dormitorios o estancias; para el resto de los casos la profundidad P deberá ser inferior a 2 L.

5. Los patios no podrán ventilar garajes, ni locales en los que se realicen actividades clasificadas entre las insalubres, molestas, nocivas o peligrosas, salvo que sean exclusivos para su ventilación.

6. Salvo indicación expresa en las Normas particulares, podrá admitirse el cubrimiento de los patios de parcela, sin cómputo de edificabilidad, con lucernarios translúcidos con las siguientes condiciones:

a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos que delimiten el patio.

b) Deberá dejarse libre una superficie libre de cerramiento en todo o parte de su perímetro que garantice una superficie de ventilación superior al 25 % de la del patio.

ARTÍCULO 107.- DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE MANZANA.

1. Se consideran patios de manzana las zonas libres de edificación de uso privado, constituyendo un espacio mancomunado, por su propia condición urbanística, respecto a todas las edificaciones que lo conforman.

TITULO II .- CONDICIONES DE ESTETICA.

ARTÍCULO 108.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Las condiciones de estética se aplicarán a todos los tipos de "obras en los edificios" y a las "obras de nueva edificación" que se ejecuten en cualquier clase de suelo del municipio.

ARTÍCULO 109.- ADAPTACIÓN AL AMBIENTE.

En aplicación de lo dispuesto en el Art. 59 LSG, las construcciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente en que estuviesen situadas y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional deberán armonizar con él. Igualmente, cuando sin existir un conjunto de edificios hubiese alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.

b) En las áreas de interés arquitectónico, histórico o cultural, y en el medio rural, se garantizará que las nuevas construcciones sean coherentes con la tipología y características de las edificaciones tradicionales, en particular en cuanto a altura, volumen, color, composición y materiales exteriores.

c) En los lugares de paisaje abierto o natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros, cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia de esta.

d) La tipología de las construcciones deberá ser congruente con las características del entorno, y los

materiales empleados en fachadas, cubiertas y cierres de parcela deberán armonizar con el paisaje en el que se vayan a emplazar, quedando prohibido el uso a la vista de materiales que por su naturaleza y características deban ser revestidos.

ARTÍCULO 110.-CONDICIONES PARTICULARES.

1. El presente Plan General no clasifica suelo urbano, por lo que no se establecen condiciones de estética en esta clase de suelo.

2. En el suelo rústico y en los núcleos rurales, en orden a la salvaguardia del ambiente natural, del paisaje rural y de la edificación tradicional, se exigirá que las nuevas construcciones sean coherentes con la tipología y características de las edificaciones tradicionales. A estos efectos las nuevas edificaciones cumplirán las condiciones establecidas en el TITULO IV de las **NORMAS-7 (NORMAS PARTICULARES DEL SUELO DE LOS NÚCLEOS RURALES)** y en el TITULO VI de las **NORMAS-7 (NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO)** de esta Normativa urbanística.

TITULO III.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD, Y DE DOTACIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

CAPITULO I.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

ARTÍCULO 111.- CONDICIONES GENERALES.

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas, instalaciones o servicios propios que las componen, siendo de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en el Decreto 311/1992 de 12 de Noviembre, de la Xunta de Galicia, en particular las relativas a accesibilidad, las disposiciones contenidas en la Ley 8/1.997 del 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia (en adelante LASB) y en el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia (en adelante RASB) y las condiciones establecidas en esta Normativa.

ARTÍCULO 112.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Particulares de cada uso (**NORMAS-3**) respecto a accesos y circulación interior en edificios, así como en el presente Capítulo, las determinaciones contenidas en la LASB y en el RASB serán de aplicación en los siguientes tipos de edificios:

- Edificios de uso público.
- Edificios multifamiliares de titularidad privada y uso residencial.
- Edificios de titularidad pública y uso residencial.

ARTÍCULO 113.- EDIFICIOS DE USO PÚBLICO.

1. CONCEPTO.

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art.13 LASB y Art 27º RASB y con los usos previstos en las **NORMAS-3** del presente Plan, se consideran edificios de uso público los edificios de titularidad pública o privada destinados a los siguientes usos:

a) **INDUSTRIAL** (cuando cuente con 50 o más trabajadores).

b) TERCIARIO:

- Comercial (Cuando la superficie sea igual o mayor de 500 m2).
- Oficinas (Cuando cuente con más de 50 trabajadores) y en oficinas bancarias (Cuando la superficie sea igual o mayor de 500 m2).
- Hotelero
- Espectáculos, hostelero y recreativo

c) DOTACIONAL

- Equipamientos: Docente, sanitario asistencial, socio-cultural, deportivo, religioso y servicios públicos (excepto los no previstos en el Art. 27º de la RASB).

- Garajes y aparcamientos colectivos.

- Comunicaciones: Estaciones ferroviarias y de autobuses, puertos, etc.

2. TIPOS DE OBRAS.

a) Las disposiciones contenidas en la LASB y en el RASB serán de aplicación:

- En los edificios de uso público de nueva planta.

- En los edificios de uso público existentes, a las obras de restauración, rehabilitación, ampliación o

reforma que comporte un cambio de uso o afecten a un 20 % o más de la superficie inicial del edificio.

b) A los edificios que se encuentren declarados bienes de interés cultural o incluidos en el catálogo del presente Plan, no les será de aplicación lo previsto en las LASB, siempre que las modificaciones necesarias afecten a elementos objeto de protección. En estos casos se estará a lo dispuesto en el Art. 29º.b) RASB.

3. ACCESOS Y MOVILIDAD EN EDIFICIOS DE USO PÚBLICO.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Particulares de cada uso respecto a accesos y movilidad en edificios (NORMAS-3 de esta Normativa), los edificios de uso público cumplirán también las condiciones que se señalan en los Arts. 15 al 17 de la LASB y Arts. 30º a 32º de la RASB. A estos efectos:

- a) Los edificios de uso público deberán tener como mínimo un acceso a su interior desde la vía pública a través de un itinerario que cumplirá las condiciones establecidas en el Art. 30º RASB.
- b) Para facilitar la movilidad vertical entre espacios instalaciones y servicios comunitarios emplazados en edificios de uso público, la comunicación entre plantas se realizará como mínimo mediante un elemento ascensor o rampa que se ajustará a las condiciones establecidas en el Art. 31 RASB. También se adaptarán a las determinaciones contenidas en dicho Artículo, las escaleras, escaleras mecánicas, tapices rodantes, ascensores, etc.
- c) La movilidad o comunicación horizontal entre espacios, instalaciones y servicios comunitarios emplazadas en edificios de uso público permitirá el desplazamiento y maniobra en personas con movilidad reducida, y a tal efecto los itinerarios, puertas, pasillos y rampas, en su caso se sujetarán a las disposiciones contenidas en el Art. 32º RASB.

ARTÍCULO 114.- EDIFICIOS MULTIFAMILIARES DE TITULARIDAD PRIVADA Y USO RESIDENCIAL.

1. DISPOSICIONES GENERALES.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Particulares correspondientes al uso residencial (NORMAS-3), los edificios de titularidad privada y uso residencial cumplirán con las disposiciones contenidas en el Decreto 311/1992 de 12 de Noviembre, de la Xunta de Galicia, en particular las relativas a accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia y en el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. ACCESO A LAS VIVIENDAS.

2.1 Determinaciones generales.

- a) El acceso a las viviendas deberá efectuarse a través de un espacio público o de un espacio común.
- b) Los espacios de acceso a las viviendas deberán tener, como mínimo, un ancho de 1,20 metros y permitir el paso de un rectángulo de dimensión 1,90 x 0,50 metros en posición horizontal.

2.2 Determinaciones particulares.

Los edificios de titularidad privada y uso residencial a que se refieren los apartados siguientes, cumplirán además de las condiciones indicadas en el apartado anterior las siguientes:

- a) En los edificios de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, dispondrán como mínimo de los itinerarios a que se refiere el Art. 39º apartado 1 del RASB.
- b) En los edificios de nueva construcción en los que no sea obligatoria la instalación de ascensor deberán disponer de los itinerarios con las condiciones y excepciones previstas en el Art. 39º apartado 2 del RASB, quedando excluidas, en todo caso, de dicha condición las viviendas unifamiliares.
- c) Los proyectos de reforma, rehabilitación o restauración de edificios, servicios o instalaciones de titularidad privada y uso residencial deberán cumplir los requisitos establecidos en el Art.40 º del RASB.

3. ESCALERAS.

3.1 Dimensiones.

- a) El ancho mínimo entre paramentos opuestos en el conjunto de la escalera será de 2,20 metros y el número máximo de peldaños en un solo tramo será de 16.
- b) En las escaleras de acceso a las viviendas la altura máxima de las tabicas será de 18,00 cms, la

anchura mínima de las "huellas" será de 27,00 cms, sin contar el vuelo sobre la tabica y la longitud mínima de los peldaños será de 1,00 metros.

c) En las escaleras curvas la longitud mínima del peldaño será de 1,20 metros y éstos tendrán como mínimo un ancho de "huella" de 25 cms, medida a 40 cms de la línea interior del pasamanos.

d) Los rellanos de las escaleras a las que den puertas de acceso a viviendas o locales tendrán como mínimo un ancho de 1,20 metros. En los rellanos intermedios, sin puertas de acceso, el fondo será superior a la menor longitud de peldaño de los tramos de escaleras que den a ellos.

La distancia mínima desde la arista del peldaño del rellano hasta las puertas será de 25 cms.

e) En las escaleras interiores de las viviendas se permiten mayores tabicas, menores anchos y longitudes, y escaleras compensadas. Salvo esta excepción, se prohíben expresamente los rellanos en ángulo, los rellanos partidos y las escaleras compensadas.

f) La altura mínima del pasamanos de las escaleras será de 0,95 cms, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, será de 12 cms. Este tipo de protección será obligatorio para salvar desniveles superiores a 0,60 cms.

g) En los edificios de titularidad privada y uso residencial las escaleras cumplirán además las condiciones establecidas en el Art. 39º y en la base 4 del código de accesibilidad del RASB.

3.2. Iluminación y ventilación de escaleras

a) En edificios de viviendas colectivas las escaleras tendrán obligatoriamente ventilación e iluminación directa con el exterior en todas las plantas situadas sobre la rasante, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 m2. por planta; la superficie de ventilación se podrá reducir a 1/4 de la anterior.

b) En edificios de viviendas colectivas de hasta cuatro plantas (PB + 3P) se admitirá ventilación e iluminación cenital por medio de lucernario que disponga de una superficie mínima equivalente a 2/3 de la superficie de la caja de la escalera. En este caso el hueco central de la escalera quedará libre en toda su altura y en él se deberá poder inscribir un círculo de 1,10 metros de diámetro.

3.3 Ascensores.

a) En el caso de que el recorrido de acceso a una vivienda suponga subir o bajar un desnivel igual o superior a 10,75 metros por el interior del edificio, será obligatoria la instalación de un ascensor por cada 20 viviendas. Si el desnivel es de 25,00 metros o mayor, el número mínimo de ascensores será de dos.

El desnivel se medirá desde la rasante de la calle hasta el suelo acabado de la última vivienda a la que se acceda.

b) En los edificios de titularidad privada y uso residencial los ascensores cumplirán además con las condiciones establecidas en el Art 39º y en la base 4 del código de accesibilidad del RASB.

ARTÍCULO 115.- EDIFICIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA Y USO RESIDENCIAL.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Particulares correspondientes al uso residencial (NORMAS-3), los edificios, instalaciones y servicios de titularidad pública y uso residencial de nueva construcción, así como los proyectos de reforma, rehabilitación o restauración de los mismos deberán, además de ajustarse a la normativa propia de las viviendas de protección oficial de promoción pública, cumplir como mínimo con las exigencias de accesibilidad establecidas en el Artículo anterior para viviendas de uso residencial de titularidad privada.

CAPITULO II.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

ARTÍCULO 116.- CONDICIONES GENERALES.

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de prevenir daños personales y materiales, siendo de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 311/1992 de 12 de Noviembre, de la Xunta de Galicia, en particular las relativas a seguridad. También serán de aplicación las disposiciones sobre seguridad que la edificación debe cumplir en caso de incendio, siendo de obligado cumplimiento las condiciones que se derivan de la aplicación de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96 o Norma que la sustituya, así como la normativa que se cita en los apartados siguientes.

ARTÍCULO 117.- PREVENCIÓN DE CAÍDAS.

1. Los huecos horizontales y las terrazas accesibles a las personas, abiertos al exterior a una altura de más de 0,60 metros sobre el suelo, así como los resaltos del pavimento, estarán protegidos por un antepecho de 0,95 metros o por una barandilla de 1,00 metros de altura mínima.

2. Para alturas de caída de más de 20,00 metros, la altura mínima de antepechos y barandillas será de 1,05 y 1,10 metros, respectivamente.

3. Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco de más de 12 cm. de ancho horizontal, ni ranuras a nivel del suelo de más de 5 centímetros ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

4. Barandillas de escalera: Tendrán una altura mínima de 0,95 metros y carecerán de huecos de más de 12 cm. de ancho horizontal.

5. Acceso a tejados, protecciones: Para el acceso al tejado podrá prolongarse la escalera principal o de servicio con una anchura mínima de 0,80 metros; o bien se colocará una fija incombustible, adosada a uno de los muros de la caja.

Cuando no se adopte la solución anterior, deberá existir al menos una salida con dimensiones mínimas de 0,60 x 0,90 m², situada en las cubiertas o paredes que den a lugares comunes del edificio, como pasillos o vestíbulos de escaleras.

ARTÍCULO 118.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

1. Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas en orden a la protección contra incendios, que establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96.

2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

CAPITULO III.- CONDICIONES HIGIENICAS EN LOS EDIFICIOS.

ARTÍCULO 119.- CONCEPTO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios, y serán de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación.

ARTÍCULO 120.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES.

Los locales cumplirán las condiciones de ventilación e iluminación que para cada uso se establecen en el TITULO II de las NORMAS-3 (Normas de Uso).

CAPITULO IV.- CONDICIONES DE DOTACION DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.

ARTÍCULO 121.- CONDICIONES GENERALES.

1. En todo edificio serán preceptivas las instalaciones de agua, desagües y saneamiento de aguas residuales y eléctrica.

2. En los edificios destinados a vivienda se exigirá, además, instalación de agua fría y caliente y antena colectiva de televisión y radiodifusión.

ARTÍCULO 122.- INSTALACIÓN DE AGUA.

1. Todo edificio debe disponer de servicio de agua corriente que reúna las condiciones de potabilidad exigidas en la legislación vigente, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

2. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 200 litros/día.

3. En los edificios destinados a vivienda se exigirá, además, instalación de agua fría y caliente.

4. Todo edificio con acometida de agua de la red pública contará con una llave de cierre rápido, modelo homologado a la entrada del mismo y suficientemente señalizada.

ARTÍCULO 123.- INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO.

1. La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado.

2. En ningún caso, las aguas residuales depuradas, natural o artificialmente, deberán añadir al alcantarillado componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fijen las Normas de protección del medio ambiente.

ARTÍCULO 124.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

1. DOTACIÓN DE ELECTRICIDAD

a) Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, bien conectada al sistema

general de suministro, bien por medio de fuentes de generación propias, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

b) Las instalaciones de baja tensión estarán calculadas para la potencia necesaria y se preverán las necesidades de energía para servicios (alumbrado, calefacción, etc) y para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

2. PUESTA A TIERRA.

En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, que deberán cumplir lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

ARTÍCULO 125.- ANTENAS Y RED TELEFÓNICA.

1. En los edificios de vivienda colectiva y en el resto, cuando se prevea la instalación de equipos receptores de televisión y radio, se tendrá en cuenta lo dispuesto en RD-LEY 1/1.998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

2. En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio. En los plurifamiliares o de vivienda colectiva se preverá también la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

ARTÍCULO 126.- OTRAS INSTALACIONES, SERVICIOS O DOTACIONES.

1. SERVICIOS HIGIÉNICOS.

Sin perjuicio de las exigencias relativas a servicios higiénicos establecidas en las Normas particulares de cada uso (NORMAS-3), los edificios de uso público dispondrán como mínimo de una unidad adaptada en las condiciones previstas en la base 2.3.1 del Reglamento de accesibilidad y supresión de barrera o de un aseo adaptado para cada sexo si se hallan dentro de los vestuarios de una instalación deportiva.

2. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, debiéndose canalizar por chimeneas hasta la cubierta. Para la evacuación de humos y gases serán de aplicación las correspondientes medidas de seguridad y las Normas de protección del medio ambiente.

3. SERVICIOS POSTALES.

Todo edificio (o conjunto de edificios dentro de una parcela) dispondrá de casilleros o buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos, en número y con las características reglamentarias.