

8. REGULACION DEL SUELO URBANO

8.1 NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

CONDICIONES DE VOLUMEN, HIGIENICAS Y ESTETICAS

8.1.1 Generalidades

Las Normas Generales de Edificación tienen como objeto definir los criterios de carácter general a los que han de sujetarse las construcciones que se realicen en el municipio. En los aspectos no específicamente contemplados en estas normas o en el resto de la documentación del PGOM, serán de aplicación los criterios y ordenanzas de las Normas provinciales.

8.1.2 Altura y nº de plantas

El número de plantas queda reflejado en los planos correspondientes. La relación entre el número de plantas y la altura máxima edificable en metros es la siguiente:

Nº de PLANTAS	ALTURA MAXIMA EN m.
Una (I)	4.00
Dos (II)	7.00
Tres (III)	10.00

8.1.3 Altura de los bajos y alturas libres

Las plantas bajas, tendrán una altura libre mínima de 3.00 metros y un máximo de 3.80 m; y las alturas libres interiores en las restantes plantas construidas no serán inferiores a 2.50 m, salvo en los sótanos, donde las alturas libres interiores podrán bajarse a 2.20 m.

8.1.4 Construcciones por encima de la altura

Sobre el último forjado se autoriza el uso de viviendas, bajo las siguientes condiciones:

- La edificación deberá inscribirse dentro del sólido definido por un plano inclinado que partiendo del extremo del voladizo si este existe, y que partiendo desde el citado punto con una pendiente uniforme máxima de 45 grados, se une en el centro del fondo edificable formando la cumbrera, con un punto, que no supera una altura de 4.00 metros.
- El aprovechamiento se situará con una altura mínima de 2.00 m y de forma que el volumen resultante que cubre esa superficie sea igual o superior del que resultase de multiplicar por 2.50 m la superficie.
- Cuando se trata de cubiertas a dos aguas en la fachada lateral sin cubierta, se podrá autorizar la apertura de huecos o balcones en la planta bajo cubierta, siempre que se cumplan las condiciones de vuelo establecidas.
- La iluminación y ventilación de los aprovechamientos bajo cubierta se podrá realizar con ventanales inclinados.
- Las viviendas alojadas en este espacio deberán estar siempre vinculadas a la planta inferior, no autorizándose viviendas independientes en el aprovechamiento bajo cubierta.
- No se autoriza la construcción de terrazas en el aprovechamiento bajo cubierta.
- La superficie utilizable de los espacios bajo cubierta se computarán en todo caso a efectos de la determinación de la edificabilidad.
- Por encima de la línea de cumbrera solamente se autorizan los usos habituales:

- casetón de ascensor
- chimeneas
- salidas a cubierta
- antenas, pararrayos, etc.

8.1.5 Medición de las alturas

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, desde la rasante hasta la parte inferior del último forjado, cuando su longitud no supere los veinte metros. Si los sobrepasa se tomará a los diez metros del punto mas bajo, pudiéndose escalonar la edificación.

Cuando la calle sea en pendiente se procederá escalonadamente a la medición de la altura al objeto de que la construcción se acomode en lo posible, a la pendiente de la calle.

8.1.6 Alineaciones

Serán obligatorias las establecidas en estas Normas. Cuando no están establecidas las fijará el Ayuntamiento por tramos completos, que podrán obligar a realizar retranqueos, servidumbres de soportal, etc. previa la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

8.1.7 Chaflanes

Los chaflanes en los edificios en esquina serán de las dimensiones señaladas en los planos de alineaciones. Cuando no está fijado chaflán en un encuentro de alineaciones, el promotor podrá establecer el mismo en planta baja, con una dimensión mínima de tres metros de longitud (3.00 m), trazado a igual distancia de la esquina, perpendicular por lo tanto a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de las calles.

En plantas altas el vuelo sobre el chaflán será el mismo que en el resto de la edificación, prohibiéndose los excesos de vuelos sobre chaflanes.

8.1.8 Medianerías

Cuando como consecuencia de la aplicación de las ordenanzas apareciesen nuevas medianeras que no está prevista su ocultación por nuevas edificaciones, éstas deberán tratarse con materiales similares a los permitidos para el tratamiento de fachadas, o con tratamientos pictóricos muralistas.

8.1.9 Regularización de las parcelas

Cuando la forma de la parcela pudiera dar lugar a construcciones inadecuadas o si el ángulo que las parcelas forman con la vía pública fuese menor de 70 grados, el Ayuntamiento obligará a los propietarios colindantes a reparcelar sus fincas regularizando su forma y ángulo del lindero con la alineación de la calle.

8.1.10 Parcelas que no alcanzan el fondo edificable.

Las parcelas que no alcancen el fondo máximo edificable, serán edificables cuando lo superen en la mitad. De no alcanzar esta cifra, vendrán obligados a ponerse de acuerdo con los propietarios del fondo.

8.1.11 Patios

Las dimensiones de los patios que se proyecten en las edificaciones, serán como mínimo las fijadas en el Anexo del Decreto 311/1992 de 12 de noviembre, y que se relacionan en el apartado 7.1.2.1 de estas normas.

8.1.12 Portales

La dimensión mínima del frente de portal, será de 1.50 metros, cuando sirvan de acceso como máximo a cuatro (4) viviendas y de 2.00 m, cuando se supere este número de viviendas. Si existe garaje en sótano, el acceso se realizará mediante rampa con pendiente inferior al 18 %, disponiendo de un zaguán de entrada horizontal, con una profundidad de 4.00 metros en fachada. Este zaguán tendrá como mínimo un ancho igual al de la rampa a la que sirve de acceso.

8.1.13 Escaleras

Se estará a lo establecido en el Anexo del Decreto 311/1992 de 12 de noviembre de la Xunta de Galicia, y que se relaciona en el apartado 7.1.2.1 de estas normas.

8.1.14 Entrantes, salientes y vuelos

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial mas que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas
Todos los cuerpos volados se separarán de la propiedad colindante como mínimo una distancia de 60 centímetros.

Los vuelos se atenderán a las siguientes condiciones:

-En calles de ancho menor de 6.00 m: No se autorizan

-Calles de ancho superior o igual a 6.00 m: los establecidos en las ordenanzas específicas.

En los espacios salientes de fachada, los cuerpos volados podrán ocupar la totalidad de la fachada, con las limitaciones establecidas para los linderos.

En patios de manzana, se permiten cuerpos salientes cerrados, semicerrados o abiertos, con un saliente máximo de 1.00 metros.

Cualquier marquesina o vuelo que pretenda realizarse en planta baja deberá contar con la preceptiva licencia y estará situada como mínimo a 3.50 m de la rasante de la acera.

8.1.15 Plantas Bajas

Podrán dedicarse a usos compatibles con los de la vivienda e incluso a vivienda, cumpliendo las condiciones establecidas en el Anexo del Decreto 311/1992 de 12 de noviembre de la Xunta de Galicia.

8.1.16 Entreplantas

Dada la dimensión máxima establecida para las plantas bajas, no se autorizan las entreplantas.

Si en edificios existentes la altura de bajos permitiese la construcción de una entreplanta, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Altura mínima bajo el nuevo forjado de la entreplanta: 2.50 m
- Altura mínima de la entreplanta, entre el suelo del nuevo forjado de la entreplanta y la cara inferior de forjado existente de la planta baja: 2.20 m
- Superficie máxima de la entreplanta: 60 % de la superficie de la planta baja a la que está vinculada.
- La entreplanta estará vinculada a la planta baja, desde la que se accederá a la misma, no pudiendo autorizarse usos distintos de los autorizados para la planta baja.

8.1.17 Construcciones en patio de manzana

En los patios de manzana que no se proyecten como abiertos o a uso público, se permitirá su ocupación vinculada a los bajos existentes, en los fondos que se establecen en las ordenanzas particulares y siempre que sus cubiertas no superen en ningún punto, un plano horizontal trazado por la línea del alfeizar de la primera planta (1.00 m sobre la rasante de esta planta). La altura de las construcciones en patios de manzana, no podrán ser superiores a las de las plantas bajas a las que se vinculan.

8.1.18 Reservas de aparcamiento

En todas las edificaciones de nueva planta y en las ampliaciones que supongan un aumento de superficie mayor que la superficie construida, deberá reservarse en el interior del edificio o en terrenos edificables de la misma propiedad, plazas de aparcamiento en las cantidades y condiciones siguientes:

-Las plazas tendrán una dimensión mínima de 2.20 x 4.50 m. y deberá señalarse en planos los recorridos en rampas y pasillos, de forma que se garantice la buena accesibilidad a las plazas.

-La superficie mínima por plaza, incluida parte proporcional de rampas, pasillos, isletas, accesos, etc. será de 20 m² por plaza proyectada.

-Las plazas mínimas de aparcamiento a prever son las siguientes:

- a) Edificios de viviendas: En el suelo urbano, una (1) plaza por cada vivienda.
- b) Equipamientos públicos y privados: Una plaza por cada 120 m² de superficie construida.
- c) Edificios comerciales: Una plaza por cada 100 m² de la superficie útil total, en edificios que superen los 500 m² de superficie útil.
- d) Edificios de uso industrial: Una plaza por cada 120 m² de superficie construida, para permanencia de personas (talleres, exposiciones, oficinas, etc.)
- e) Otros usos: Se reservará una plaza cada 100 m² de superficie construida.

-Cuando la aplicación de estos módulos de reserva, den lugar a una exigencia de 4 o menos plazas, podrá dispensarse de la previsión de este espacio en el procedimiento de concesión de la licencia de edificación.

-En edificios con varios usos, los mínimos señalados se aplicarán por separado a cada uno de ellos.

-Las condiciones de accesos, rampas, etc. serán las establecidas en el apartado 3.3 de estas normas que regula el uso de garaje y aparcamiento.

-El cumplimiento de las exigencias de plazas de aparcamiento anteriormente establecidas, podrá ser cumplimentada en diferentes locales o plantas, siempre que sea dentro del edificio y cumpliendo las condiciones de acceso y superficies señaladas.

-Se reservarán plazas adaptadas para personas con movilidad reducida, en las proporciones establecidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

8.1.19 Accesibilidad

Las edificaciones e infraestructuras se ajustarán a lo establecido en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia y al Reglamento de desarrollo y ejecución de la citada Ley, aprobado por Decreto 35/2000 de 28 de enero, cuando se encuentren dentro de los ámbitos de aplicación establecidos en los mismos, siendo esta exigencia obligatoria en todo el territorio municipal, con independencia de la clasificación del suelo.

8.1.20 Soportales

En las calles en que las normas señalen en su caso la obligación de disponer soportales en planta baja, éstos tendrán la altura de la planta baja y un fondo obligatorio de 2.50 m desde la línea de fachada.

Normas urbanísticas del PGOM
Capítulo 8.- Regulación del suelo urbano

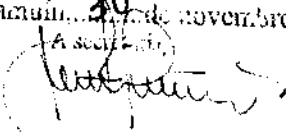
Cuando se proyecten soportales en calles en las que no es obligatoria su construcción, podrán realizarse siempre que tengan la altura de la planta baja y un fondo mínimo de 2.50 m.

DILIGENCIA: Pasa en secretaría de Concello para hacer constar que este documento es:

- Copia sujeta a lo establecido
- É parte integrante del expediente de PGOM
- Realizouse a aprobación do Pleno do PGOM, polo Pleno que tivo lugar o día 13 de novembro de 2001.



20 de novembro de 2001
A secretaría



Asdo. María del Carmen Limia Fernández

8.2 ORDENANZAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO

SU.01 DE EDIFICACION CERRADA

OBJETO:

Corresponde a una edificación con edificaciones contiguas, formando manzanas cerradas o abiertas con el patio de manzana correspondiente grafiado en los planos de zonificación.

CONDICIONES DE EDIFICACION

-Parcela:

Se establece una parcela mínima a efectos de edificación y parcelación, de 150 m²

-Frente mínimo de parcela:

Se establece una dimensión de siete (7) metros.

Las parcelas que no alcancen este frente mínimo, y siempre que las parcelas colindantes se encuentren edificadas, si no pueden cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles a las viviendas colectivas, solo podrán destinarse al uso de vivienda unifamiliar, debiendo cumplir todas las condiciones de alineación, altura, etc. de la presente ordenanza.

-Condición de vivienda exterior:

Todas las viviendas deberán dar frente a calle, plaza, espacio público o patio de manzana, en un frente mínimo de seis (6) metros de su fachada.

En el caso de dar frente exclusivamente a patio de manzana, además de la anterior condición, para que una vivienda tenga la condición de exterior, el patio debe tener una dimensión tal que permita que en su interior sea inscriptible un círculo de quince (15) metros de diámetro.

-Altura máxima:

La regulación de las alturas se establece en el plano correspondiente de las Normas.

La altura máxima permitida en la zona, será de tres plantas (Planta baja + 2 plantas) y con la equivalencia establecida en metros anteriormente, en el apartado 8.1.2 de estas normas.

Esta altura reguladora se entenderá... como máxima y solo podrá ser sobrepasada por las construcciones autorizadas sobre la altura, que establecen estas normas.

-Fondos edificables:

El fondo máximo edificable en cada manzana se establece en 20.00 metros.

Las plantas bajas podrán ocupar un fondo máximo de 20 metros desde la alineación de fachada, igual que las plantas superiores.

Los sótanos podrán ocupar el 100 % del solar, pero solo podrán destinarse a aparcamiento o almacenes.

-Cuerpos salientes:

Se autorizan cuerpos salientes y voladizos, en las condiciones establecidas en el apartado 8.1.14., en calles con más de 6 m de ancho. El vuelo máximo será igual a 1/10 del ancho de la calle, sin superar en ningún caso, un vuelo de 1.00 m.

Los aleros podrán volar un máximo de 50 cms y recogerán el agua de cubierta hasta el alcantarillado.

-Condiciones estéticas:

Las edificaciones deberán armonizar con el carácter local y especialmente con el de su entorno circundante, pudiendo la Corporación Municipal en determinadas zonas, establecer las condiciones a que deben ajustarse las edificaciones, para que le sea concedida la autorización preceptiva.

-Condiciones de uso:

USO:	CATEGORIA:
Vivienda	1,2,3,4
Garaje-aparcamiento	1,2,3,5
Industrial	1
Hotelero	1,2
Comercial	3,4
Espectáculos	3,4
Oficinas	1,2,3
Salas de reunión	2,3,4
Religioso	2,3,4
Docente y Cultural	1,3
Deportivo	2,3
Sanitario	3,4,5,6
Dotacional-equipamientos	1,2,3

-Otras Condiciones:

Cuando la edificación regulada por la ordenanza 1, se sitúe en contacto con otra ordenanza distinta podrá adoptarse una de las soluciones siguientes:

-Permitir mediante acuerdo jurídicamente documentado, adosar la edificación de la ordenanza 1 con la edificación de la ordenanza colindante, si ésta posee tipología que permita el adose (ordenanzas 2 y 6)

-Autorizar a que la edificación de la zona 1, en su extremo pueda retranquearse un mínimo de 3.00 metros del límite de la otra ordenanza, para abrir luces sobre este espacio, que se amplía con el retranqueo que debe dejar la edificación colindante en su parcela. En este caso la fachada lateral deber... tener tratamiento similar a la fachada a la calle.

Si existiesen circunstancias que no facilitasen la clara aplicación directa de estos criterios anteriormente señalados, la Corporación podrá solicitar la redacción de un estudio de detalle para solucionar la zona de encuentro entre ordenanzas distintas.

En lo relativo a patios, escaleras y otras condiciones de las edificaciones, serán de aplicación las determinaciones generales de estas normas, así como las específicas que le sean de aplicación. Será obligatoria la canalización de aguas pluviales hasta el alcantarillado.

DILIGENCIA: Póñase en secretaría do Concello para facer constar que este documento é:

- Copia auténtica do orixinal.
- É parte integrante do expediente do PGOM.
- Realizouse a aprobación definitiva do PGOM, polo Pleno que tivo lugar o día 13 de novembro do 2001.

Nogueira de Ramuín, 30 de novembro do 2001

A secretaría,

Asdo.: María del Carmen Limia Fernández



SU.02 DE EDIFICACION AISLADA

OBJETO:

Corresponde a zonas urbanas con edificaciones aisladas o adosadas, garantizando la no creación de medianeras, en manzanas cerradas o abiertas, como ampliación de zonas de edificación cerrada y que se delimitan en los planos de zonificación.

CONDICIONES DE EDIFICACION

-Parcela:

Se establece una parcela mínima a efectos de edificación y parcelación, de superficie 250 m²

-Frente mínimo de parcela:

Se establece una dimensión de diez (10) metros, salvo que la parcela se sitúe entre edificaciones existentes que impidan el cumplimiento.

-Edificabilidad máxima: 0.60 m²/m²

-Ocupación máxima de parcela en planta:

Se establece una ocupación máxima del 60 % de la parcela.

-Condición de vivienda exterior:

Todas las viviendas deberán dar frente a calle, plaza, o espacio no edificable de la parcela, en un frente mínimo de seis (6) metros de su fachada.

-Altura máxima:

La regulación de las alturas se establece en el plano correspondiente de las Normas, para cada zona.

La altura máxima permitida en la zona, será de tres plantas (Planta baja + 2 plantas) y con la equivalencia establecida en metros anteriormente, en el apartado 8.1.2 de estas normas.

Esta altura reguladora se entenderá como máxima y solo podrá ser sobrepasada por las construcciones autorizadas sobre la altura, que establecen estas normas.

-Fondo máximo edificables:

El fondo máximo establecido para la edificación es de 20.00 m

-Alineaciones

Los edificios se construirán alineados con las calles o con las alineaciones que se establecen en planos.

-Separación de linderos

Los edificios se separan de los linderos laterales y del posterior una dimensión como mínimo 3.50 metros.

Los sótanos podrán ocupar el 100 % del solar.

-Dimensión máxima de las edificaciones:

La máxima longitud en fachada de las edificaciones se establece en 30.00 metros

-Cuerpos salientes:

Se autorizan cuerpos salientes y voladizos, en las condiciones establecidas en el apartado 8.1.14., en calles con mas de 6 m. de ancho. El vuelo máximo será igual a 1/10 del ancho de la calle, sin superar en ningún caso, un vuelo de 1.00 m.

En planta baja, la altura sobre la acera será superior a 3.00 m.

Al lindero posterior el vuelo máximo permitido es 1/10 de la separación al lindero.

Los aleros podrán volar un máximo de 50 cms y recogerán el agua de cubierta hasta el alcantarillado.

Los aleros de cubierta tendrán en todas las fachadas, las mismas dimensiones que en la fachada principal.

-Condiciones estéticas:

Las edificaciones deberán armonizar con el carácter local y especialmente con el de su entorno circundante, pudiendo la Corporación Municipal en determinadas zonas, establecer las condiciones a que deben ajustarse las edificaciones, para que le sea concedida la autorización preceptiva.

-Condiciones de uso:

USO:	CATEGORIA:
Vivienda	1,2,3,4
Garaje-aparcamiento	1,2,3,5
Industrial	1
Hotelero	1,2
Comercial	3,4
Espectáculos	3,4
Oficinas	1,2,3
Salas de reunión	2,3,4
Religioso	2,3,4
Docente y Cultural	1,3
Deportivo	2,3
Sanitario	3,4,5,6
Dotacional-equipamientos	1,2,3

-Otras Condiciones:

En lo relativo a patios, escaleras y otras condiciones de las edificaciones, serán de aplicación las determinaciones generales de estas normas, así como las específicas que le sean de aplicación.

En el caso de adosarse dos edificios, el conjunto cumplirá todas las determinaciones, como si se tratase de uno solo.

Podrá adosarse a edificios de ordenanza 1, según se detalla en aquella ordenanza.

Será obligatoria la canalización de aguas pluviales hasta el alcantarillado.

Podrán construirse fuera del fondo edificable de la parcela construcciones auxiliares que no comporten volumen sobre la rasante del terreno, tales como piscinas, pistas deportivas, cobertizos desmontables, etc.

ORDENANZA ESPECIAL SU.02-VPO

En la zona delimitada en el borde del núcleo urbano de Luintra, con frente a la carretera de Mundín, se establece una ordenanza especial para facilitar la construcción de viviendas de protección oficial de promoción pública, de tipología aislada

La ordenación y ocupación será la definida por los viales que figuran en los planos,
La altura máxima será de bajo + 2 planta.

La edificabilidad será la que resulta de la ocupación y altura establecida.

La tipología será de vivienda unifamiliar aislada, adosada o en hilera, pudiéndose ordenar el conjunto de cualquier manera siempre que se respeten las alineaciones a las calles y la separación de la edificación de los linderos de la parcela.

Se permitirá la posibilidad de cierre de las parcelas resultantes, de modo que las viviendas puedan tener terrenos anexos vinculados bien a cada vivienda, bien al conjunto de la promoción.

La ordenación que figura en planos, solo tendrá carácter indicativo.

En todo lo demás, será de aplicación la ordenanza 2.02, salvo en aquello que contradiga las ordenanzas de viviendas de protección oficial

DILIGENCIA: Pósea en secretaria do Concello para facer constar que este documento é:

- Copia auténtica do orixinal.
- É parte integrante do expediente do PXOM.
- Realizouse a aprobación definitiva do PXOM, polo Pleno que tivo lugar o día 13 de novembro do 2001.

Nogueira de Ramuín... 30 de novembro do 2001

A secretaria,

Asdo.: María del Carmen Limia Fernández

ACA Consultor de Planeamiento y Arquitectura

SU.03 DE EDIFICACION AISLADA FAMILIAR

OBJETO:

Corresponde a edificaciones aisladas o agrupadas, formando manzanas cerradas o abiertas, destinadas exclusivamente a viviendas familiares, como transición entre la zona urbana y el suelo agrícola que se delimitan en los planos de zonificación.

CONDICIONES DE EDIFICACION

-Parcela:

Se establece una parcela mínima a efectos de edificación y parcelación, de superficie 250 m²

-Frente mínimo de parcela:

Se establece una dimensión de cinco (5) metros.

-Ocupación máxima de parcela:

Se establece una ocupación máxima del 50 % de la parcela.

-Altura máxima:

La regulación de las alturas se establece en el plano correspondiente de las Normas.

La altura máxima permitida en la zona, será de dos plantas (Planta baja + 1 plantas) y con la equivalencia establecida en metros anteriormente, en el apartado 8.1.2 de estas normas.

Esta altura reguladora se entenderá como máxima y solo podrá ser sobrepasada por las construcciones autorizadas sobre la altura, que establecen estas normas.

-Separación de linderos:

Las edificaciones se separarán de la alineación del vial, como mínimo, 5.00 metros

Los edificios se separarán de los linderos laterales y del posterior una dimensión de 3.50 metros.

-Cuerpos salientes:

Se autorizan cuerpos salientes y voladizos, con una dimensión máxima de 1.00 metros.

-Edificaciones auxiliares:

Se autorizan de una planta y una ocupación máxima de parcela de hasta 15 m² adosados a linderos, hasta 30 m² separados 3.00 m de linderos, y en todos los casos con una altura máxima de 2.50 m, destinadas a usos complementarios de la vivienda, tales como garaje, bodega, invernadero, pudiendo adosarse a los linderos de la parcela

-Condiciones estéticas:

Las edificaciones deberán armonizar con el carácter local y especialmente con el de su entorno circundante, pudiendo la Corporación Municipal en determinadas zonas, establecer las condiciones a que deben ajustarse las edificaciones, para que le sea concedida la autorización preceptiva.

DILIGENCIA: Pasa en secretaría de Concello para fecc. constar que en el momento de:

- Copia auténtica al original
- É parte integrante de expediente de PGOM.
- Realizouse a aprobación de Diligencia de PGOM, polo Pleno que tivo lugar o día 13 de novembro do 2001.

Nogueira de Ramuín, 20 de novembro do 2001

A secretaría

Asdo.: María del Carmen Limia Fernández

Normas urbanísticas del PGOM
Capítulo 8.- Regulación del suelo urbano

-Condiciones de uso:

USO:	CATEGORIA:
Vivienda	1,2
Garaje-aparcamiento	2
Industrial	1
Hotelero	2
Comercial	3
Espectáculos	4
Oficinas	3
Salas de reunión	3,4
Religioso	2,3,4
Cultural	3
Deportivo	3
Sanitario	4,5,6
Dotacional-Equipamiento	2
Agropecuario	1

-Otras Condiciones:

En lo relativo a patios, escaleras y otras condiciones de las edificaciones, serán de aplicación las normas generales de estas normas, así como las específicas que le sean de aplicación.

En el caso de adosarse dos edificios, el conjunto cumplirá todas las determinaciones, como si se tratase de uno solo.

Si se pretendiese la construcción de varias viviendas adosadas (construcciones en hilera), deberá tramitarse un estudio de detalle para ordenar la parcelación y la situación de los edificios, debiendo respetarse las alturas, edificabilidades y superficies establecidas en la presente ordenanza, en el conjunto de la nueva ordenación

DILIGENCIA: Se da en secretaría do Concello para facer constar que se trata de:

- Copia autenticada de...
- El parte original de expediente do PGOM.
- Realización de reunión definitiva do PXOM, polo Pleno que tivo lugar o día 13 de novembro do 2001.

Nogueira de Ramuín, a 30 de novembro do 2001

A secy.aria,

Asdo.: María del Carmen Limia Fernández

SU.04 DE EDIFICACION EN CASCOS ANTIGUOS

OBJETO:

Corresponde a zonas muy consolidadas de los núcleos urbanos, con edificación muy antigua y densa, apoyada en trazados de alineaciones irregulares. Se trata de mantener la tipología y carácter de estos espacios urbanos.

CONDICIONES DE EDIFICACION

-Parcela:

No se establece una parcela mínima.

-Frente mínimo de parcela:

Se establece una dimensión de diez (10) metros, salvo que la existencia de edificaciones, impida el cumplimiento.

-Ocupación máxima de parcela:

Se establece para edificios de nueva planta, un fondo máximo de edificación de 12.00 m, salvo que se trate de reposición de edificios de mayor fondo, en cuyo caso se autoriza mantener el fondo anterior.

En obras de reconstrucción de edificaciones existentes, se mantendrá el fondo existente, pudiendo ampliarse a 12.00 m, cuando no lo alcance anteriormente.

Estos fondos máximos señalados, se mantendrán en todas las plantas.

-Altura máxima:

La regulación de las alturas se establece en el plano correspondiente de las Normas.

La altura máxima permitida en la zona, será de tres plantas (Planta baja + 2 plantas) y con la equivalencia establecida en metros anteriormente, en el apartado 8.1.2 de estas normas.

Cuando el interés arquitectónico, etnográfico, histórico, paisajístico o ambiental lo aconseje, el Ayuntamiento, previos los informes que estime necesarios en cada caso, podrá autorizar el mantenimiento de alturas mayores, en el caso de obras de reconstrucción de edificios existentes que sobrepasen la altura máxima permitida.

Esta altura reguladora se entenderá como máxima y solo podrá ser sobrepasada por las construcciones autorizadas sobre la altura, que establecen estas normas.

-Alineaciones:

Con carácter general, las edificaciones mantendrán las alineaciones actuales, salvo que expresamente se señalen en planos, nuevas alineaciones obligatorias.

Cuando con ello se mejoren las condiciones actuales, podrán autorizarse retranqueos a la vía pública, siempre que queden resueltos los encuentros entre la nueva construcción y las actuales colindantes, evitando la aparición de medianeras.

En casos puntuales, el Ayuntamiento podrá modificar las alineaciones existentes, o establecer nuevas alineaciones, mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.

-Separación de linderos:

Las edificaciones se situarán en la parcela aisladas o adosada a medianeras existentes, de forma que se evite la aparición de nuevas medianeras. Las edificaciones aisladas, se separarán como mínimo 3.00 metros de cada lindero

-Cuerpos salientes:

Se autorizan cuerpos salientes y voladizos, con una dimensión máxima de 0.80 metros, en calles que posean una anchura superior a seis (6) metros. En calles de anchura inferior no se autorizan cuerpos salientes ni voladizos.

Los vuelos autorizados serán siempre elementos añadidos al bloque principal (galerías, balcones o miradores).

En fachada posterior, el vuelo máximo ser... de 1.00 metros.

-Agregación de parcelas:

Se permitirá hasta un máximo de quince (15.00) metros de fachada total.

Normas urbanísticas del PGOM
Capítulo 8.- Regulación del suelo urbano

-Edificaciones auxiliares:

Se autorizan con una altura máxima de una planta, siempre que se situen en la parte posterior de la parcela y dejen un espacio libre entre ella y la fachada posterior de la edificación principal de ocho (8.00) metros de profundidad. La superficie máxima edificable de estas edificaciones auxiliares, será de 30.00 m².

-Condiciones estéticas:

Las edificaciones deberán armonizar con el carácter local y especialmente con el de su entorno circundante, pudiendo la Corporación Municipal en determinadas zonas, establecer las condiciones a que deben ajustarse las edificaciones, para que le sea concedida la autorización preceptiva.

Con carácter general, los huecos de las nuevas fachadas mantendrán el ritmo y forma de las actuales, utilizando compositivamente elementos que puedan resultar característicos (balconadas, sillería, pilastras, etc.) y situando las carpinterías en el paño de fachada que sea tradicional.

Se cuidará que los materiales y su forma de colocación sean acordes con las características del conjunto, lo mismo que colores, aleros, cornisas, etc.

Las cubiertas deberán tener la pendiente y materiales que son tradicionales.

Las plantas bajas, deberán responder en materiales y tipología a las características del conjunto.

-Condiciones de uso:

USO:	CATEGORIA:
Vivienda	1,2,3,4
Garaje-aparcamiento	1
Industrial	1
Hotelero	1,2
Comercial	2,3,4
Espectáculos	4
Oficinas	1,2,3
Salas de reunión	3,4
Religioso	3,4
Cultural	1,3
Deportivo	3
Sanitario	5,6
Dotacional-equipamientos	1,2,3
Agropecuario	1

-Otras Condiciones:

Para proceder a la demolición de edificación dentro de esta zona, deberá previamente solicitarse autorización municipal. La solicitud, además de la documentación fijada en el apartado 1.8.3 y concordantes, irá acompañada de fotografías de las fachadas del edificio, y planos y memoria de las características de la edificación a demoler y de la obras que se pretenden realizar.

Cuando las características de la edificación lo aconseje, el Ayuntamiento podrá obligar a mantener determinados elementos de la edificación.

En lo relativo a patios, escaleras y otras condiciones de las edificaciones, serán de aplicación las normas generales de estas normas, así como las específicas que le sean de aplicación, salvo que el mantenimiento de elementos existentes, impida el cumplimiento total de estas exigencias.

SU.05 DE EDIFICACION DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

OBJETO:

Corresponde a una edificación en la que se compatibiliza la vivienda y usos industriales limpios, que se sitúa en el núcleo de LUINTRA.

CONDICIONES DE EDIFICACION

-Parcela:
 Se establece una parcela mínima a efectos de edificación y parcelación, de una superficie de 500 m²

-Frente mínimo de parcela:
 Se establece una dimensión de diez (10) metros.

-Altura máxima:
 Se establece una altura máxima de dos plantas (Planta Baja+ 1 planta), con un máximo equivalente en metros de 10.00 metros. Esta altura solo se podrá rebasar con elementos característicos de los procesos productivos.

-Edificabilidad máxima: 1.00 m²/m²

-Ocupación máxima de parcela en planta:
 Se establece una ocupación máxima del 50 % de la parcela.

-Alineaciones:
 Los cierres de parcela se construirán alineados con las calles, con las alineaciones que se establecen en planos, o con el retranqueo que corresponda al vial a que da frente.

-Separación de linderos:
 Los edificios se separarán del cierre frontal una dimensión mínima de 5.00 m.
 Los edificios se separan de los linderos laterales y del posterior una dimensión como mínimo igual al 50 % de la altura máxima autorizada, con un mínimo en todo caso de 3.00 metros
 Los sótanos podrán ocupar el 100 % del solar.

-Cuerpos salientes:
 Se autorizan cuerpos salientes y voladizos, con un vuelo máximo de 1.00 metro

-Condiciones de uso:

USO:	CATEGORIA:
Vivienda	1,2,3,4
Garaje-aparcamiento	1,2,3,4,5
Industrial	1,2
Comercial	3,4
Oficinas	1,2
Deportivo	2,3
Agropecuario	1,2

-Condiciones específicas:
 Se podrá proyectar un máximo de 2 viviendas, vinculadas a cada instalación industrial.
 En lo relativo a patios, escaleras y otras condiciones de las edificaciones, serán de aplicación las determinaciones generales de estas normas, así como las específicas que le sean de aplicación.

SU.06 DE EDIFICACION PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

OBJETO:

Corresponde a una edificación destinada a equipamientos y dotaciones comunitarias, tanto promovidas por Instituciones públicas como por particulares.

CONDICIONES DE EDIFICACION

-Parcela:

No se establece parcela mínima.

-Altura máxima:

La altura máxima será la que corresponda al frente de la manzana en que se sitúa la parcela, según el tipo de ordenanza que le sea de aplicación a la misma. (SU.01, SU.02, SU.03)

-Ocupación máxima de parcela en planta:

Se establece una ocupación máxima del:

-100 % de la parcela en sótanos y planta baja y del 80 % en pisos, en zonas de ordenanzas SU.01 y SU.02.

-100 % de la parcela en sótanos y 75 % en bajo y piso, en zonas de ordenanza SU.03.

-Alineaciones:

Las correspondientes a la calle en que se sitúa la parcela.

-Separación de linderos:

Los que correspondan a la ordenanza de aplicación a la calle en que se sitúa la parcela. (SU.01, SU.02, SU.03)

-Cuerpos salientes:

Se autorizan cuerpos salientes y voladizos, en las condiciones establecidas para la ordenanza de aplicación al frente de la manzana en que se sitúa la parcela (SU.01, SU.02, SU.03).

-Condiciones de uso:

USO:	CATEGORIA:
Vivienda	1,2
Garaje-aparcamiento	1
Hotelero	1,2
Espectáculos	1,2,3,4,5
Oficinas	1,2,3
Salas de reunión	1,2,3,4
Religioso	1,2,3,4
Cultural	1,2,3
Deportivo	1,2,3
Sanitario	1,2,3,4,5,6
Dotacional-equipamientos	1,2,3

-Condiciones específicas:

En lo relativo a patios, escaleras y otras condiciones de las edificaciones, serán de aplicación las determinaciones generales de estas normas, así como las específicas que le sean de aplicación.

SU.07 DE ZONAS VERDES

OBJETO:

Corresponde a zonas declaradas en las normas como zonas verdes, sean públicas o privadas.

CONDICIONES DE EDIFICACION

-Parcela:

No se establece parcela mínima.

-Altura máxima:

Se establece una altura máxima de una planta, con un máximo equivalente en metros de 3.00 metros.

-Edificabilidad máxima: 0.05 m²/m²

-Ocupación máxima de parcela en planta:

Se establece una ocupación máxima del 5 % de la parcela.

-Alineaciones:

Los cierres de parcela se construirán alineados con las calles, con las alineaciones que se establecen en planos, o con el retranqueo que corresponda al vial a que da frente.

-Separación de linderos:

Los edificios se separarán del cierre frontal una dimensión mínima de 5.00 m.
Los edificios se separan de los linderos laterales una dimensión mínima de 5.00 metros.

-Condiciones de uso:

USO:

Solamente se permiten usos directamente relacionados con la actividad de ocio, tales como bares, quioscos de prensa, flores, pájaros y recuerdos, palcos y templetos.

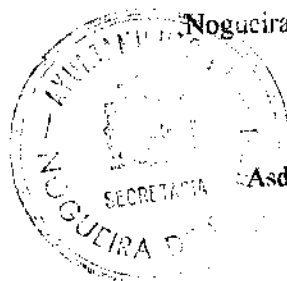
-Condiciones específicas:

En las plazas y campos de fiestas incluidos en esta ordenanza, no se permitirán el uso comercial y deportivo ni ninguna otra edificación permanente, autorizándose solamente la colocación de instalaciones desmontables durante la celebración de ferias y romerías.

DILIGENCIA: Páase en secretaría do Concello para facer constar que este documento é:

- Copia auténtica do orixinal.
- É parte integrante do expediente do PGOM.
- Realizouse a aprobación definitiva do PGOM, polo Pleno que tivo lugar o día 13 de novembro do 2001.

Nogueira de Ramuján, 30 de novembro do 2001



Asdo.: María del Carmen Limia Fernández