



CONCELLO
DE
MEIS
(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellodemeis.com
www.meis.es

Edicto

Aprobación definitiva da modificación puntual nº 3 do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Meis

O Excmo Sr. Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras dictou, con data 24 de xaneiro de 2011, a orde que literalmente di:

“Orde do 24 de xaneiro de 2011 sobre aprobación definitiva da modificación puntual nº 3 do PXOM de Meis (Pontevedra) relativa ao cambio de redacción de varias ordenanzas.

O Concello de Meis remite o proxecto de modificación puntual referido , para a súa aprobación definitiva, conforme ao previsto no artigo 85.7 da Lei 9/2002 do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

1. ANTECEDENTES.

1. o Concello de Meis dispón de PXOM aprobado definitivamente o 23 de maio de 2003.
2. A documentación remitida está integrada por expediente municipal que inclúe informes de secretaría de 18 de maio e 17 de setembro de 2010; e informes do arquitecto técnico municipal de datas 18 de maio e 16 de setembro de 2010 e proxecto de MP redactado por “projets managers” de data maio 2020.
3. A secretaría Xeral de calidade e Avaliación Ambiental decide o 21 de abril de 2010 que non é necesario someter a modificación puntual nº 3 do PXOM de Meis ao procedemento integrado de avaliación ambiental estratéxica.
4. O Concello de Meis non solicitou informe previo á aprobación inicial, xa que ao abeiro do art.93.4 da LOUG era innecesario.
5. A Modificación puntual nº 3 foi aprobada inicialmente polo Pleno o 25 de maio de 2010. Sometida a información pública durante dous meses mediante publicación no DOG de 01/07/10 e nos xornais “Diario de Pontevedra” de 03/07/10 e “Faro de Vigo do 07/ 07/ 10. Non se presentaron alegacións.
6. A Modificación puntual nº 3 foi aprobada provisionalmente polo Concello Pleno en sesión do 28 de setembro de 2010.

2. OBXECTO E ANÁLISE DA MODIFICACIÓN PROXECTADA.

Unha vez analizada a documentación do expediente, e vista a proposta literal que nesta mesma data eleva a Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, observouse:

II.1. A Modificación ten por obxecto corrixir varias contradicións existentes entre distintos artigos da Normativa do PXOM, polas dificultades atopadas na aplicación dalgún deles, pola existencia de discrepancias, ou pola aprobación de normas de rango superior en materia de urbanismo e vivenda, que afectan a algún contido do plan.

Os artigos e os apartados a modificar deles, así como o seu alcance son os seguintes:

- art. 41 condicións xerais de volume e hixiénicas.

Modifícase a regulamentación de construcións por riba da altura máxima permitida, diferenciando as do solo urbano, das solo rústico e de núcleo rural; patios de luces e abertos a fachada; portais; e dimensións das prazas de aparcamentos.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

- art. 45 regulación do uso vivenda.

Inclúe nova definición de vivenda exterior, vinculada a espazo libre exterior de calidade.

- art. 47 regulación do uso comercial.

Exímelles de cumprir a altura mínima de 3,20 m aos locais existentes con anterioridade á entrada en vigor do PXOM, reducíndoa a 2,70 m. para que non queden sometidos ao réxime fóra de ordenación; agás para actividades sometidas ao Regulamento de Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades recreativas.

- art. 50 condicións do garaxe-aparcamento e servizos do automóbil.

Remitindo ao cumprimento das condicións das NHG para o espazo de acceso ao documento básico CTE.

- art. 65 solo rústico apto para urbanizar de carácter industrial con tolerancia residencial

Engádesse como uso principal o industrial categoría 3ª e se introduce unha determinación para delimitar sectores de uso residencial separado cuarteiróns industriais categoría 3ª.

- art. 67 ordenanza nº 6 de solo de núcleo rural

. usos permitidos: estende o turismo rural a edificacións destinadas ao turismo.

. actuacións prohibidas: engade novas instalacións destinadas á produción gandeira, excepto as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para autoconsumo.

. condicións de edificación: engádesse parámetro de fronte min de 8 m agás para as existentes con anterioridade á MP, recuados de peches a 4 m do eixo da vía, e para as novas construcións 7 m con respecto ao eixo da vía, agás aliñacións consolidadas.

II.2. Púidose observar que coa Modificación Puntual proxéctase basicamente a adaptación de parte do articulado da Normativa do PXOM de Meis á Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, na redacción dada polo texto consolidado vixente; así como ás Normas de Habitabilidade de vivendas de Galicia, aprobadas por Decreto 29/2010, do 4 de marzo.

A competencia para resolver sobre a aprobación definitiva das Modificacións de planeamento xeral lle corresponde ó Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, de conformidade co disposto nos artigos 89 e 93.4 da LOUG, e no artigo 1 de Decreto 316/2009, do 4 de xuño, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras.

III RESOLUCIÓN.

Visto canto antecede, RESOLVO:

1º. OUTORGAR A APROBACIÓN DEFINITIVA Á MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DO PXOM DO CONCELLO DE MEIS, RELATIVO AO CAMBIO DE REDACCIÓN DE VARIAS ORDENANZAS.

2º. Notifícase esta Orde ao Concello; e publícase no Diario Oficial de Galicia.

Contra esta orde cabe interpor recurso contencioso-administrativo ante a sala correspondente do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses, que se contarán dende o día seguinte ó da súa notificación, segundo dispoñen os artigos 10 e 46 da Lei 29/1998, de 13 de xullo reguladora da xurisdicción contenciosa-administrativa."

ANEXO:



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

Art. 41. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

ALCANCE Y CONTENIDO.

Estas condiciones establecen las limitaciones a las que se sujetarán todas las dimensiones de cualquier edificación, así como a la forma de medir y aplicarlas, y las condiciones de salubridad y higiénicas. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que en cada caso concreto especifique el Plan.

Con independencia del establecido en estas ordenanzas, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las demás disposiciones en vigor, emanadas de la Administración central y/o autonómica. Cualquier aspecto no contemplado aquí, se resolverá por remisión a las ordenanzas de las viviendas de protección.

ALINEACIONES.

Son las definidas en el presente documento. En las zonas en las que los planos de ordenación o los textos del documento no determinen las alineaciones, se conservarán con carácter general las existentes, pudiendo el Ayuntamiento definir alineaciones diferentes las actuales a través de alguna de las figuras del planeamiento previstas para ese fin.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

La línea de edificación exterior coincide generalmente con la alineación salvo cuándo se diferencia explícitamente en los planos de ordenación o en las ordenanzas reguladoras, o implícitamente, al permitir y regular retranqueos.

La línea de edificación interior en planta baja y en la planta piso, se regulará en las ordenanzas correspondientes.

ESPACIOS LIBRES PERSONALES EDIFICABLES.

En el espacio libre de los patios de manzana y demás espacios libres privados sólo se permitirá la prolongación de la planta baja de los edificios y la edificación en planta baja en el interior de la parcela que acoge la edificación principal en los casos y condiciones que se señalan en este Plan.

En los casos en que la normativa tolere la edificación en el patio de manzana, siempre que no existan limitaciones específicas, esta no podrá superar la altura total de cuatro metros en sus paramentos verticales ni su cubierta los seis metros, debiendo ser medidas estas alturas a partir del pavimento de la planta baja de la edificación al nivel de las fachadas interiores.

La cubierta no podrá tener una inclinación superior a los 30 grados.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de uno o dos sótanos en estos espacios interiores personales, fundamentalmente para permitir la localización de los aparcamientos



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

obligatorios ligados a la edificación principal y/o a la edificación en el patio de manzana, debiéndose en este caso diseñar el proyecto de manera que las salidas y entradas de vehículos así como el resto del aparcamiento queden totalmente cubiertos y cerrados con el fin de evitar molestias de ruidos los vecinos.

ESPACIOS LIBRES.

Son las áreas destinadas a parque público, zonas verdes y de aparcamiento, cuya extensión queda reflejada nos planos correspondientes.

Las condiciones de uso y edificación en estas zonas, serán las siguientes:

El uso principal será siempre de zona verde. Podrán instalarse quioscos de música, pequeños puestos para niños, de flores, así como servicios de aseos, etc. con un máximo de ocupación del 5% de la superficie de la zona. La altura máxima será de 6,50 m.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Comprende las áreas destinadas a los siguientes equipamientos: Escolar, sanitario, comercial, asistencial, deportivo, religioso, etc.

Las condiciones de volumen, ocupación, altura, situación de la edificación, etc. deberán ajustarse a la legislación de aplicación en el caso concreto.

ALTURA Y PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

El número de plantas queda reflejado en los planos correspondientes y en la ordenanza particular de cada zona.

La correlación entre el número de plantas y altura, es la siguiente:

ALTURA MÁXIMA

Una planta (I) 3,50 m.

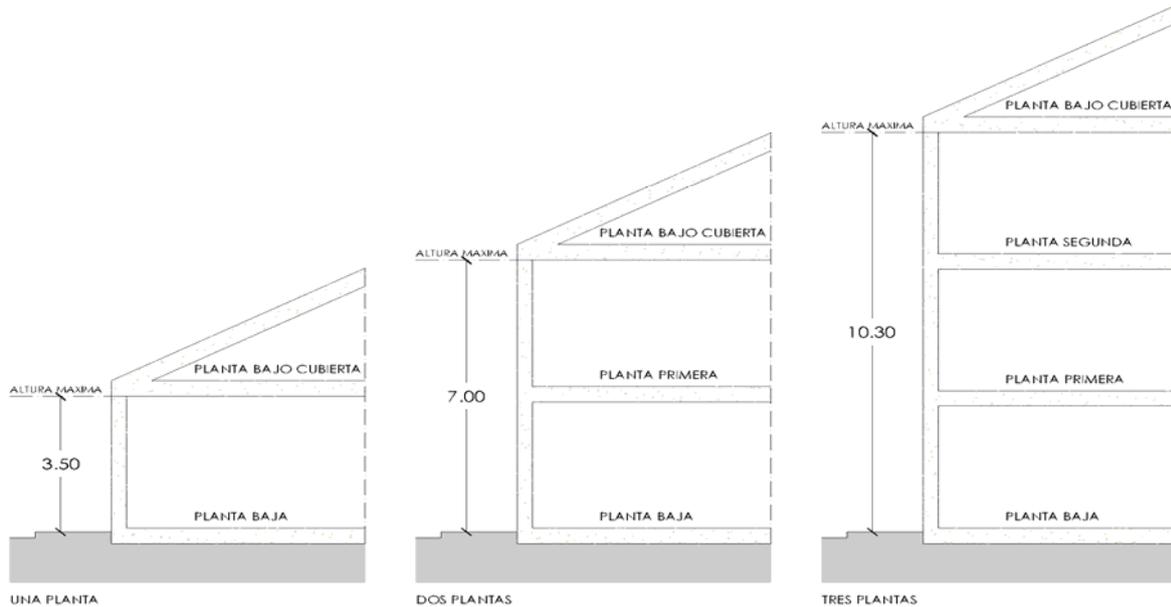
Dos plantas (II) 7,00 m.

Tres plantas (III) 10,30 m.



CONCELLO
DE
MEIS
(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellodemeis.com
www.meis.es



CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

En las edificaciones previstas en el suelo urbano, por encima del último forjado y debajo de la cubierta, se admite el uso residencial bajo las siguientes condiciones:

1. Pendiente máxima 30°. Se prohíbe cualquier tipo de quiebro en la vertiente de la cubierta.
2. Altura máxima de la cumbrera 4,80 m. Sobre esa altura sólo podrán elevarse los conductos de ventilación e instalaciones especiales.
3. Estos espacios computarán a los efectos de edificabilidad en toda la superficie en la que se consiga o supere la altura de 1,50 m.
4. La superficie máxima en todo caso no podrá exceder del 70% de la superficie de la planta tipo.

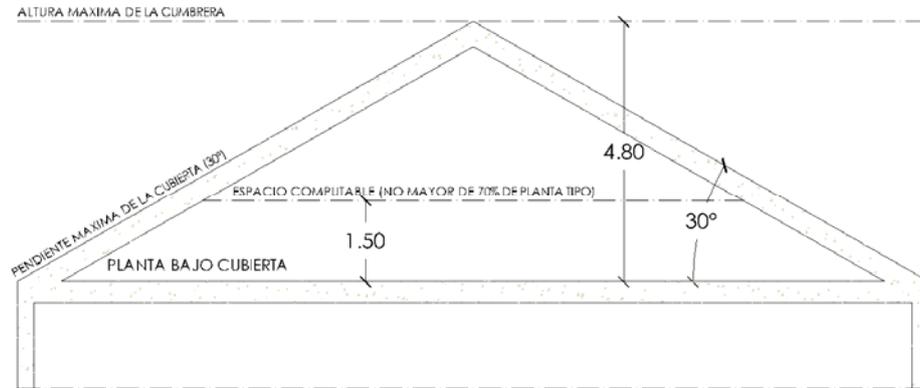
En los suelos de núcleo rural y suelos rústicos, común y protegidos, las soluciones tipológicas de las cubiertas de las edificaciones serán congruentes con las del ámbito y construcciones tradicionales adecuadas al medio natural, quedando expresamente prohibidas las soluciones con mansardas, quiebros en sus vertientes y pendientes superiores a 30°.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es



MEDICIÓN DE ALTURAS.

La medición del número de planta y alturas se registrará por las siguientes condiciones:

Las alturas se tomarán entre la rasante de la acera y la cara inferior del forjado de la última planta, medidas en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no es superior a los 25 metros. Si la superara, se tomará a los 10 metros del punto más bajo, permitiéndose escalar la edificación.

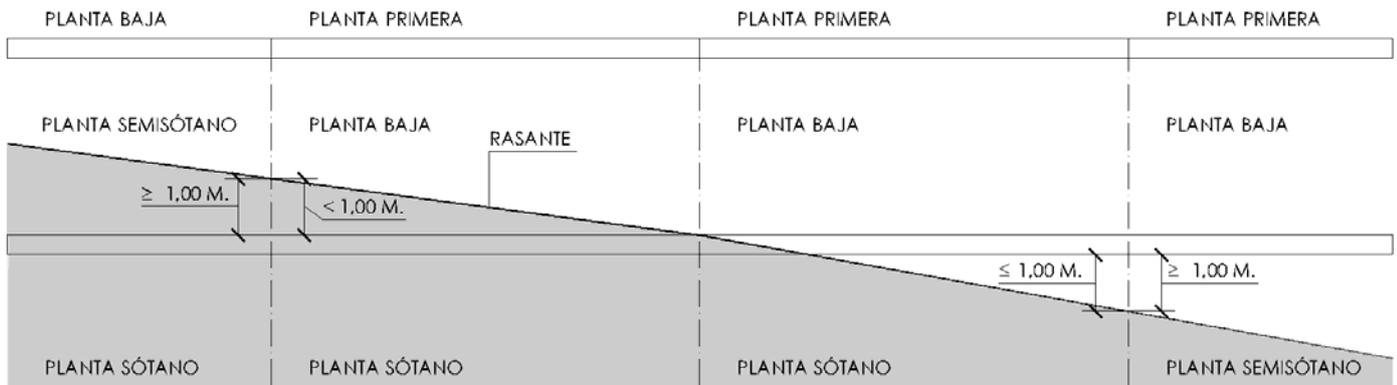
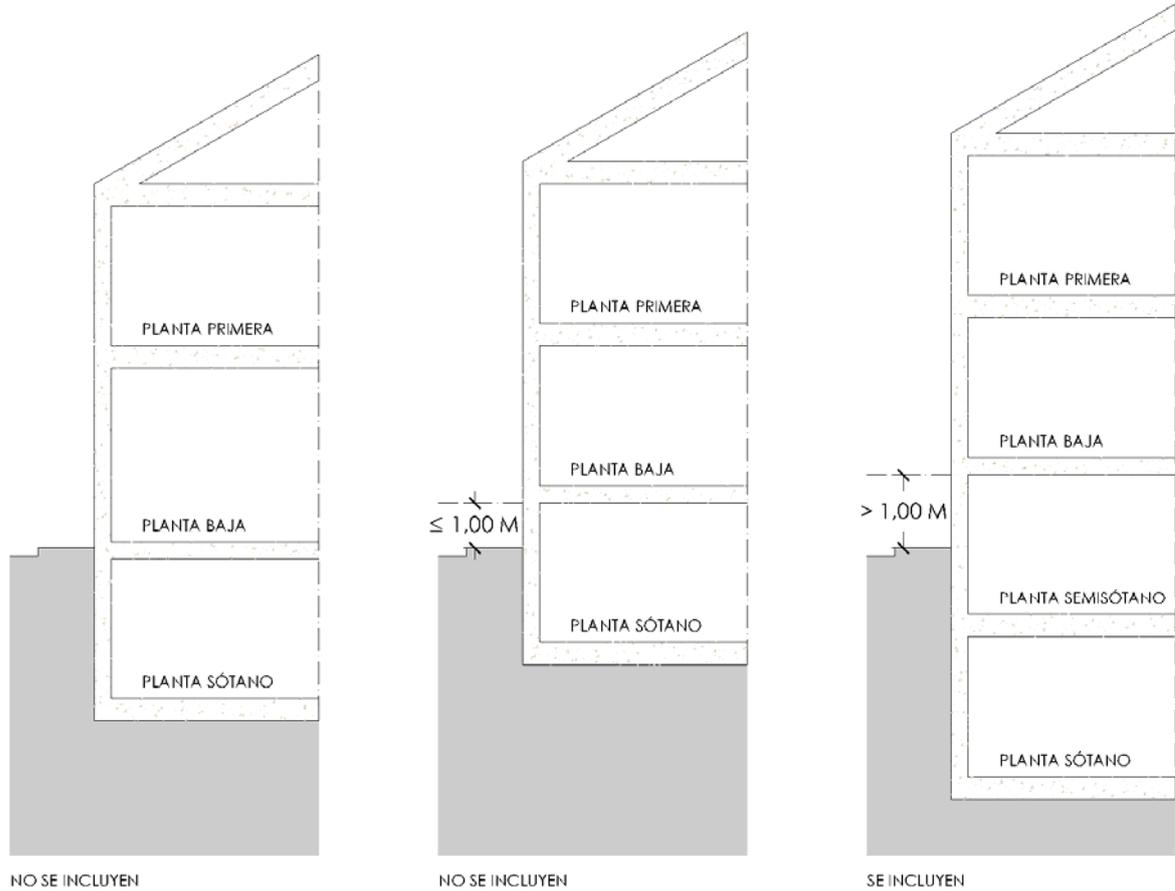


En el número de plantas se incluirán los sótanos y semisótanos cuando la cara inferior del forjado del techo se encuentre a una altura superior a 1m respecto de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.



CONCELLO
DE
MEIS
(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellodemeis.com
www.meis.es

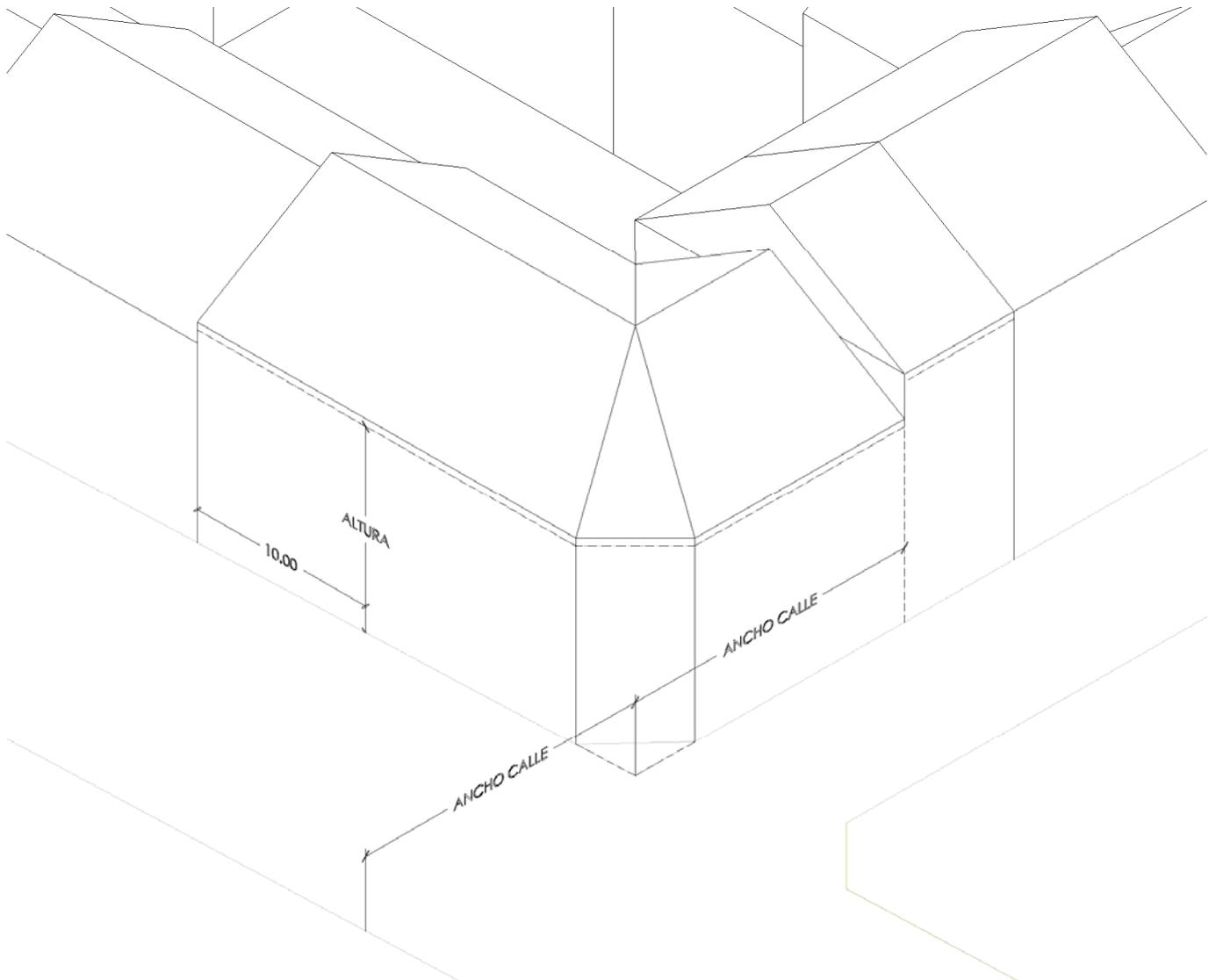


En edificios en esquina con frente a dos calles de diferente rasante, se tomará como altura del edificio la que corresponda a la ubicada con una rasante mayor y esta altura se mantendrá en un fondo que será el que le corresponda a esa calle, siempre y cuando la otra calle posea un ancho superior a 9 metros.



CONCELLO
DE
MEIS
(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellodemeis.com
www.meis.es



CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea. Se permitirán instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, chimeneas y otros elementos de uso comunitario, tales como terrazas ajardinadas, piscinas, etc., que a juicio del ayuntamiento que no desdigan estéticamente ni causen molestias.

PATIO.

Patios interiores.

a) En la aplicación de las presentes normas se definen dos tipos de patios interiores:

-Patio cerrado: patio que tiene todo su perímetro delimitado por paramentos o por lindes de parcela.

-Patio abierto: retranqueo de fachada a espacio exterior público o privado en el que su profundidad, medida normalmente a su plano, sea superior a 2,00 m.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

b) Los patios se dimensionarán en función del uso de las piezas que iluminen y ventilen a través de ellos, y sus dimensiones estarán definidas por los siguientes parámetros:

Parámetro D. Lado del cuadrado que se podrá inscribir en el patio en toda su altura. En la superficie del cuadrado podrá incluirse la superficie ocupada por estrechamientos puntuales de un ancho máximo de 0,50 m con una sección horizontal cuya superficie total sea inferior a 0,50 m².

Parámetro H. Altura media de los paramentos del patio, medida desde el suelo acabado de la primera planta que ventile e ilumine a través de él, hasta la coronación superior de los paramentos verticales que lo delimiten.

Parámetro R. Distancia desde la cara exterior del paramento en que se sitúen huecos de ventilación e iluminación hasta el paramento vertical enfrentado, medida perpendicularmente al paramento del hueco.

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

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

Dimensionamiento.

a) En los patios interiores a los que ventilen o iluminen escaleras, el parámetro R será como mínimo 1/6 del parámetro H, y el parámetro D será como mínimo de 2,00 m.

b) En los patios interiores a los que ventilen e iluminen piezas vivideras de las viviendas, el parámetro R será como mínimo 1/3 del parámetro H, y el parámetro D será el que se establezca el DB-HS3 del CTE.

c) Para determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de las cajas de escaleras, los cuartos de máquinas de los ascensores y los depósitos de agua.

d) Los patios abiertos a la fachada cumplirán las siguientes condiciones:

-La longitud L del frente abierto será como mínimo 1/4 de la altura H, con un mínimo de 4,00 m.

-La profundidad P será inferior a L cuando al patio abran estancias; para el resto de los casos la profundidad P deberá ser inferior a 1,5 L.

e) A los patios interiores no podrán ventilar garajes ni locales, excepto que sean exclusivos para su ventilación.

f) El patio interior podrá cubrirse con las siguientes condiciones:

-El elemento de cobertura tendrá una transparencia nominal del 80%, y deberá garantizarse que no se produzcan desprendimientos en caso de rotura.

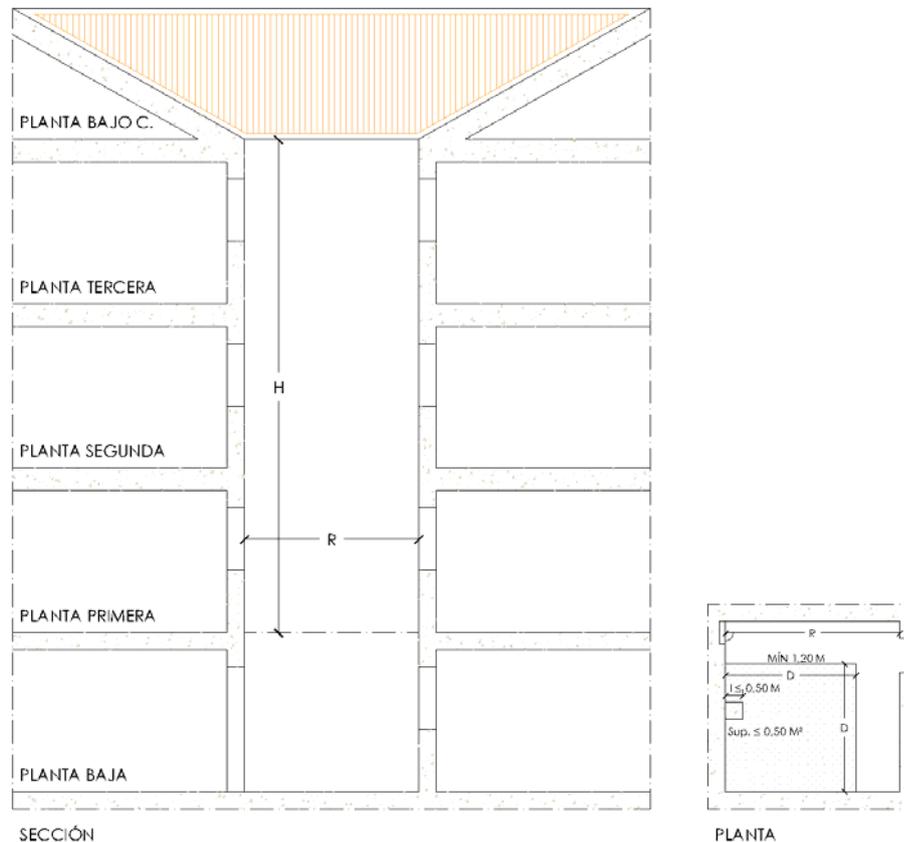
-Deberá garantizarse una ventilación permanente. Para ello, deberá disponerse de un conducto de entrada de aire en la parte inferior del patio con una superficie mínima de 0,20 m² que tomará el aire del exterior del edificio. Asimismo, la cubierta del patio deberá contar con una superficie mínima de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie en planta del mismo.

g) Todos los patios interiores serán accesibles para su limpieza bien a través de zonas comunes del edificio o bien a través de un dominio privado.



CONCELLO
DE
MEIS
(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es



PORTALES.

Es el espacio de acceso desde el exterior de la edificación a los núcleos de comunicación interior de ésta.

Acceso.

- La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m y una altura libre mínima de 2,20 m y estará situada de tal manera que no invada el espacio público de acceso cuando se abra.
- En contacto con la puerta de acceso deberá poder inscribirse en el exterior un rectángulo de dimensiones mínimas 1,20 × 2,40 m libre de obstáculos y en el que no pueden existir escalones que lo dividan. La altura libre del espacio en el que se inscriba este rectángulo será como mínimo de 2,40 m.
- El portal deberá contar con un hueco de iluminación abierto al espacio exterior de un ancho y altura mínimos de 2,40 m. En este hueco puede integrarse la puerta de acceso.

Ámbito interior.

- La planta del portal deberá admitir la inscripción de un cuadrado de lado mínimo 2,40 m en contacto con la puerta de acceso con la excepción de los anexos de las viviendas. Deberá, además, tener una altura libre mínima de 2,40 m. La comunicación de esta zona con las áreas de acceso a ascensores y escaleras tendrán un ancho mínimo entre paramentos de 1,50 m.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

b) Es obligatorio que exista un recorrido practicable para personas con movilidad reducida desde el espacio exterior hasta el ascensor o hasta el hueco previsto para su instalación, cuando sea exigible su instalación o reserva.

Áreas de acceso a ascensores y escaleras.

a) Esta zona tendrá un ancho libre mínimo de 1,50 m en toda su extensión, y además, en su planta, deberá admitir la inscripción de un rectángulo de dimensiones mínimas 2,20 m x 1,50 m deberá, además, tener una altura libre mínima de 2,40 m.

b) Deberán respetarse las dimensiones de esta zona en el acceso al hueco previsto para la instalación de ascensor, aunque la instalación del mismo no sea obligatoria.

Queda prohibida la localización de establecimientos comerciales en los portales.



ACCESO A EDIFICACIONES CORRESPONDIENTES A DOTACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS, EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, VIVIENDAS Y CUALQUIER OTRO USO Y TIPOLOGÍA ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO DE ORDENACION.

En estos aspectos se estará al dispuesto en las Normas aprobadas por el Decreto 29/2010, del 4 de marzo, por el que se aprueban las normas del habitabilidad de viviendas de Galicia, así como a las determinaciones que se establecen en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia

ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

Retranqueos en la edificación.

Podrán diseñarse retranqueos en la edificación que no superen la profundidad de 2,00 m en cuyos paramentos las ventanas deberán cumplir las indicaciones de luz directa.

Los retranqueos de más de 2 m, en los que se sitúen los huecos de iluminación y ventilación de piezas vivideras, deberán cumplir con las determinaciones de patio abierto.

Vuelos y cuerpos salientes de la edificación.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

a) Los vuelos permitidos en la edificación quedarán regulados por la normativa municipal.

No se permitirá salir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijen en estas ordenanzas. No se permiten vuelos hacia el patio de manzana o hacia fachada posterior.

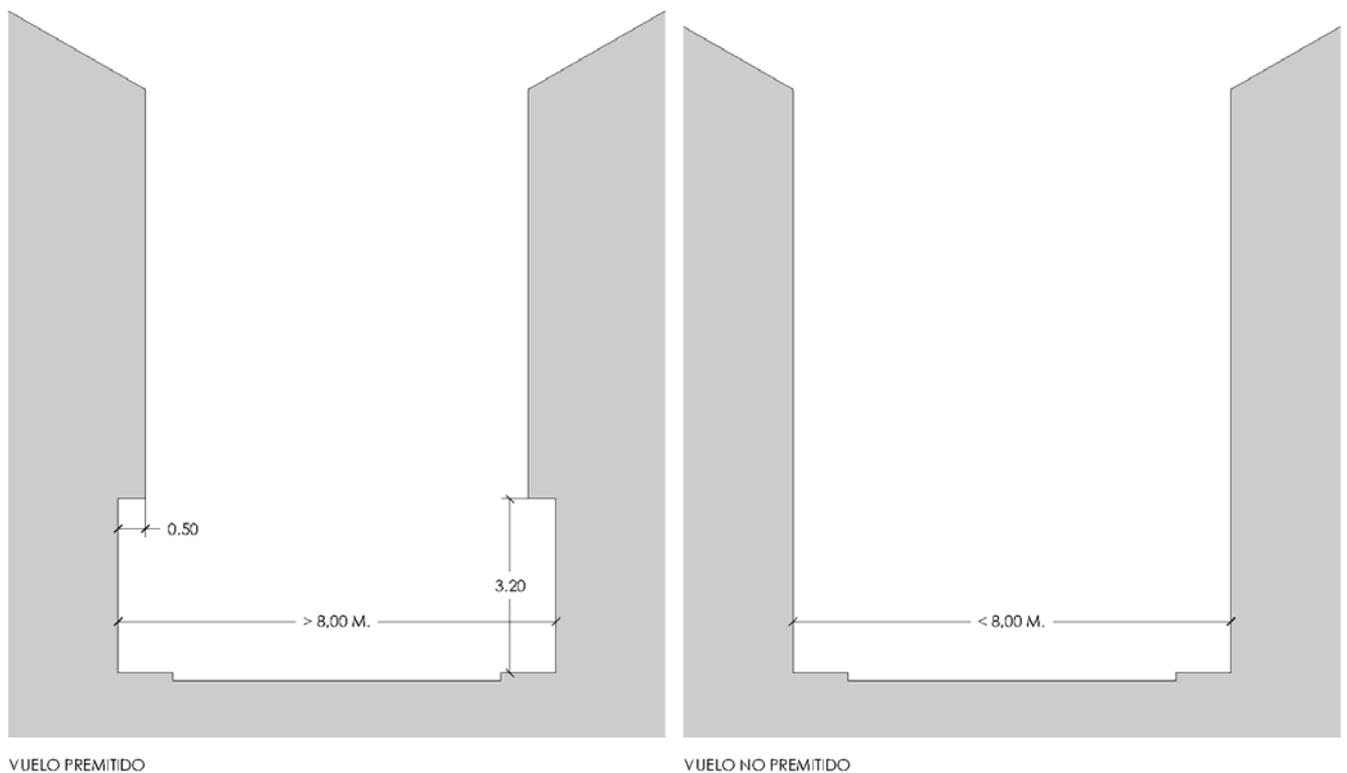
No se permiten cuerpos volados a menor altura de 3,20 m sobre de la rasante de la acera, ni podrá superar su proyección el ancho de ella.

Los vuelos tendrán las siguientes limitaciones:

- Calles menores o iguales a 8 m de ancho: no se permiten vuelos
- Calles mayores de 8 m: tendrán 0,50 m como máximo

Los cuerpos volados deberán ser de vidrio, permitiéndose la solución con galerías y/o balcones.

En las fincas no urbanas o en aquellas que soporten edificaciones con retranqueos a los lindes, la dimensión establecida cómo mínima para dichos retranqueos se entenderá al plano que determinen los paramentos de cualquier cuerpo volado o sobresaliente.



VUELO PERMITIDO

VUELO NO PERMITIDO

b) Cualquier vuelo de la edificación deberá retranquearse de la edificación contigua al menos una distancia igual a la distancia volada. Se prohíbe el achaflanado de los vuelos en contacto con el solar colindante.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

c) Para poder disponer ventanas de iluminación de estancias y cocinas en el paramento entre vuelos de más de 2 m de profundidad deberán cumplirse las determinaciones de patios abiertos.

d) Para que los vuelos y cuerpos salientes puedan servir de iluminación y ventilación a una pieza deberán cumplirse los siguientes requisitos:

-El ancho del frente abierto a la pieza deberá ser, como mínimo, dos veces la profundidad del vuelo medida perpendicularmente al plano definido por el frente abierto del vuelo a la pieza.

-La altura mínima del frente abierto será de 2,05 m.

-La proyección del hueco sobre el plano definido por el frente abierto, trazada perpendicularmente a dicho plano, cumplirá con las siguientes condiciones:

1. Su superficie será igual o mayor que la superficie mínima de iluminación exigida a la pieza.

2. Dicha proyección se encontrará íntegramente en el frente abierto.

e) Cuando el vuelo esté constituido por una galería, los huecos de ventilación e iluminación de las piezas que se iluminen y ventilen a través de ella serán los emplazados en la envolvente principal de la edificación. La superficie de la galería no se considerará en el cómputo de la superficie útil de la pieza que ventila a través de ella a efectos del cumplimiento.

PORTADAS, ESCAPARATES, VITRINAS, MARQUESINAS Y TOLDOS.

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogas como en la de los huecos del portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,15 m. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. Sólo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

2. Únicamente en condiciones especiales en las que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse previo informe de los servicios técnicos municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Marquesinas.

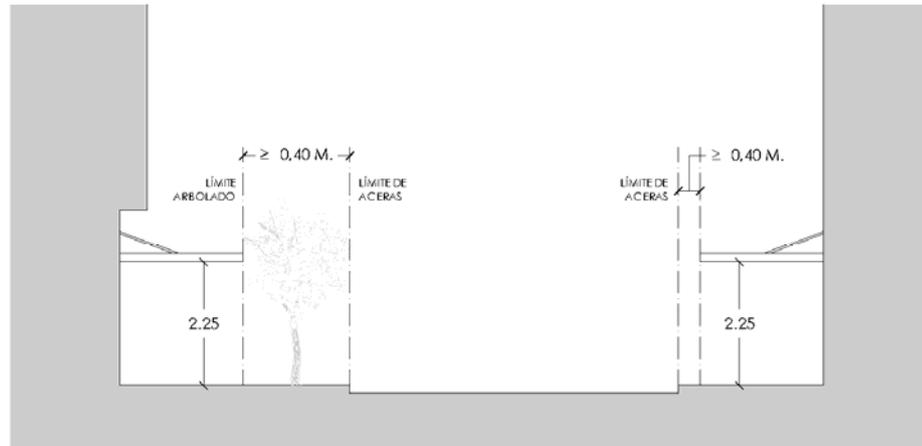
En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2.25 m. Sólo podrá sobresalir el ancho de la acera menos 0.40 m, respetando en todo caso el arbolado.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

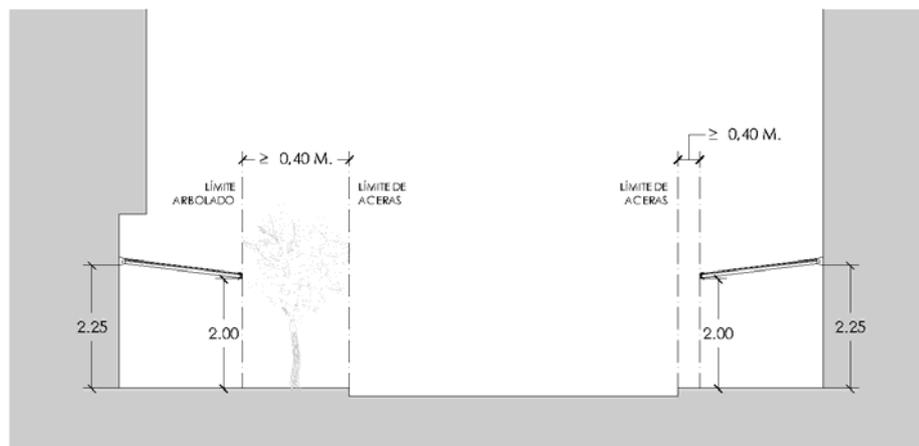
R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es



MARQUESINA PERMITIDA

Toldos.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2.25 m, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que deje una altura de dos metros. Sólo podrán sobresalir el ancho de la acera menos 0.40 m, respetando en todo caso el arbolado.



TOLDO PERMITIDO

COMPOSICION DE FACHADAS.

Será libre, ajustándose las prescripciones de la ordenanza correspondiente.

CHAFLANES.

En las parcelas sobre las que se forme el cruce de dos calles, la alineación será siempre en chaflán. El vuelo en plantas altas debe ser paralelo al chaflán de la planta baja. La alineación del chaflán en planta baja debe de respetarse en planta sótano. En caso de no estar dibujado en los planos a escala 1/2000, se aplicarán los siguientes:



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

FOSAS SÉPTICAS Y POZOS.

Las fosas sépticas y pozos de agua, se situarán como mínimo a 5,00 m de los linderos, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones específicas en cada caso.

SERVIDUMBRES DE PASO.

1.- Los propietarios de solares o parcelas en los que existan servidumbres de paso u otras cualquiera deberán respetarlas al realizar nuevas edificaciones, salvo que establezcan un acuerdo de supresión de las mismas con todos los propietarios y usuarios afectados y la sometan a la información favorable del ayuntamiento.

2.- Si la servidumbre es de paso para instalaciones o edificaciones interiores existentes, tendrá un ancho mínimo de 1.80 m en toda su longitud, salvo que en los planos de este Plan se fije un ancho mayor. En caso de que actualmente resultara inferior, vendrán obligados a retranquear la edificación la mitad del ancho mínimo si la servidumbre se encuentra en el linde entre dos parcelas o solares de distinto propietario y la totalidad del ancho que falta si la servidumbre se encuentra situada dentro de la propia parcela o solar.

3.- Si la servidumbre de paso y la fachada medianera lindante no tiene huecos a los que den habitaciones que puedan habitarse o cocinas, y además la servidumbre se encuentre dentro de la propiedad que se construya aunque esté en el linde de la misma, entonces se podrá edificar sobre la servidumbre, dejando una altura libre mínima de 3.20 m y respetando los huecos de ventilación que pudieran existir en la fachada contigua por medio de pozos de ventilación.

CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.

Deberán atenerse a la normativa vigente en la materia.

CERRAMIENTOS.

1.- Todos los solares deberán estar cerrados conforme a las condiciones que para cerramientos se señalan en las ordenanzas respectivas. De no existir regulación específica, se exigirá la cerca permanente de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

2.- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios del solar tendrán deber de efectuarlo en el plazo que establezca el Ayuntamiento, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordes y pavimentación.

3.- Cuando se produzca la demolición en cualquier terreno, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio su cerramiento situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el plazo que el Ayuntamiento establezca, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de demolición.

PROTECCIONES.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas o protecciones idóneas.

AISLAMENTOS.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico de acuerdo con la normativa vigente.

ENERGÍA ELÉCTRICA.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, estos no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y de seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones después de acuerdo municipal.

CALEFACCIÓN, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELÉFONO, ANTENAS DE TELEVISIÓN, ETC.

1.- Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques de abastecimiento de combustible, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2.- Podrán permitirse huecos o cajas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

SERVICIO DE BUZONES.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

APARCAMENTOS.

1.- En caso de que en una solicitud de licencia municipal se contemple la dotación de plazas de aparcamiento, el número de estas vendrá determinado en función de la superficie. Se tomará para el cálculo de esta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera sino también la de los servicios, almacenes y otros de sus anexos. Se deberá cumplir con la dotación de una plaza de aparcamiento por la cifra que en cada caso se señale o fracción de esta.

2.- Se entiende por plaza de aparcamiento bruta una superficie mínima de 25 metros cuadrados incluyendo viales de acceso y servicios.

3.- Se entiende por plaza de aparcamiento neta un espacio mínimo de 2,40 por 4,70 metros, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela.

SERVIDUMBRES URBANAS.

El ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en los terrenos contiguos la calle, soportes, señales y cualquiera otro elemento al servicio de la ciudad, y los propietarios estarán obligados



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y comunicarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto a los vecinos como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

En la construcción de las edificaciones erigidas conforme a las previsiones contenidas en el presente documento y en los elementos comunes de estas, habrán de cumplirse las determinaciones de la Ley 8/1.997, del 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia y del Decreto 35/2.000 del 28 de enero por lo que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la citada Ley. Iguales previsiones habrán de respetarse para aquellas calles, espacios públicos, jardines y demás elementos integrantes del sistema de bienes de uso público de nueva construcción.

INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES.

En el que se refiere a las instalaciones de telecomunicaciones en general y, particularmente las antenas de telefonía móvil se estará al establecido para eso en las Normas específicas para este tipo de instalaciones a nivel de todo el territorio nacional.

Art. 45. REGULACIÓN DO USO DE VIVIENDA

1.- Clasificación.

La vivienda se clasifica en:

- a) Vivienda unifamiliar: es la ubicada en parcela independiente en edificio aislado o arrimado la otro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.
- b) Vivienda en edificio colectivo de viviendas o vivienda colectiva o plurifamiliar: es la vivienda ubicada en un edificio construido para varias viviendas con acceso y elementos comunes.

2) Condiciones generales.

Se estará en cualquiera caso en lo establecido en las Normas aprobadas por el Decreto 29/2010, del 4 de marzo, por el que se aprueban las normas del habitabilidad de viviendas de Galicia., a las que las sustituyan. En todo caso se tendrá en cuenta como mínimo:

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose como tal en la que todas sus piezas vivideras tienen iluminación natural y relación directa con el exterior a través de un espacio libre exterior de calidad, entendiéndose cómo tal un espacio libre exterior público o privado, determinado por el planeamiento siguiendo criterios de calidad ambiental y sostenibilidad y dotado de servicios y equipamiento acordes con el uso que se desarrolle en las edificaciones las cuales sirva.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

A tales efectos, se considerará espacio libre exterior privado a los efectos de lo dicho anteriormente a aquellos situados después del fondo máximo edificable del solar, cuando entre el plano de la fachada y otra enfrentada haya una longitud igual o mayor que una vez y media la altura del edificio.

En las fachadas laterales generadas a partir de la regulación contenida en las ordenanzas nº 1 y 2 de los suelos urbanos, podrán tener iluminación natural y relación directa con el exterior las piezas vivideras (excepto salones, salón-comedor o salón-cocina) siempre que entre las fachadas enfrentadas se cumplan las condiciones reguladas en el apartado II.B.3 de las NHG para los patios que iluminan piezas vivideras.

Art. 47. REGULACIÓN DO USO COMERCIAL.

1.- CLASIFICACIÓN.

Para los efectos de aplicación de estas Normas, se establecen las siguientes categorías:

CATEGORÍA 1ª: Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total destinada a usos comerciales y el resto a otros usos excepto el de vivienda.

CATEGORÍA 2ª: Locales comerciales en primer sótano, semisótano y planta baja.

CATEGORÍA 3ª: Locales comerciales en pasajes o galerías.

2. - CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

- 1) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- 2) En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- 3) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal sino a través de un cuarto o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- 4) Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a este por escalera con ancho mínimo de un metro. La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3,20 metros, a excepción del semisótano que podrá tener una altura libre mínima de 2,70 metros. En aquellas edificaciones existentes con anterioridad a aprobación del PXOM en los que en la planta baja no pueda conseguirse la altura mínima indicada, se permitirá continuar con la actividad comercial e incluso cambiarla por otra distinta a la preexistente, siempre que el local tenga una altura igual o superior a 2,70, excepto para las actividades sometidas al Reglamento General de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas, aprobado por el RD 2816/1982 y otras normas que les sean de aplicación, que estarán a lo que en las mismas se establece.
- 5) Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción para los de 1ª categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellodemeis.com
www.meis.es

- 6) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 150 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- 7) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios corresponsales la cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.
- 8) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial ajustándose a lo dispuesto en la reglamentación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo. Si solamente tiene luz y ventilación natural, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas la revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto que no fueran satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.
- 9) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesario el Ayuntamiento.
- 10) Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones a los niveles de los cuales se determinen por el Ayuntamiento.
- 11) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, a los vecinos y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- 12) Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica.
- 13) Se deberán obtener los permisos necesarios y limitaciones de la Xunta de Galicia, relativa a la instalación de grandes superficies comerciales que superen los 2.500 m² de superficie de venta.

3.- APARCAMIENTO.

En la categoría 1ª: A partir de los 500 m² construidos dedicados a esta actividad se dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos.

Art. 50. CONDICIONES DEL GARAJE-APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL

DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellodemeis.com
www.meis.es

Se denomina "garaje - aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, tanto para su guarda como para su aparcamiento o reparación.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas, se dividen en las siguientes categorías:

CATEGORÍA 1ª: Garaje - aparcamiento en planta baja, semisótano, sótanos, segundos sótanos.

CATEGORÍA 2ª: Garaje - aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

CATEGORÍA 3ª: Garaje - aparcamiento en edificio exclusivo.

CATEGORÍA 4ª: Estaciones de servicio.

CATEGORÍA 5ª: Talleres de mantenimiento, entretenimiento y limpieza de automóviles.

CONDICIONES GENERALES.

1. La instalación y uso de garajes - aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberán sujetarse a las prescripciones de estas Normas y de las ordenanzas de zona y demás disposiciones vigentes.

2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellos terrenos que estén situados en vías que, por su tráfico o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje - aparcamiento, si fuera obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma idóneas.

3. Queda prohibido realizar aparcamientos-garaje individualizados en todo el frente de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada a través de la acera, inutilizando esta con vados continuos.

AREA DE ACCESOS Y ESPERA.

a) Es la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del garaje.

b) Se admite la utilización de aparatos elevadores de coches. En este caso, la plataforma se considerará válida como espacio de acceso y espera en la incorporación del vehículo a la vía pública. Deberá proyectarse, cuando menos, un aparato elevador de coches por cada 30 plazas de aparcamiento.

Dimensiones.

a) El ancho libre mínimo del área de acceso para una capacidad menor o igual a 100 vehículos y con acceso único desde vías de ancho mayor o igual a 15,00 m será de 3,00 m, y si el acceso es desde vías de ancho menor a 15,00 m será de 4,00 m. Cuando el garaje tenga una capacidad superior a 100 vehículos y cuente con un único acceso, el ancho mínimo del mismo será de 5,00 m; cuando cuente con dos accesos independientes, el ancho de cada uno de ellos será como mínimo de 3,00 m.

b) El fondo libre mínimo del área de acceso, sin incluir superficies de dominio público, será de 4,50 m.

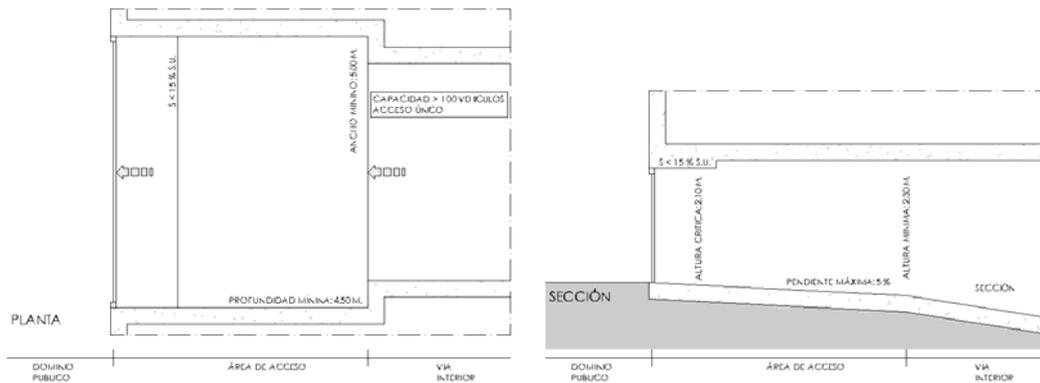
c) La altura libre mínima del área de acceso será de 2,30 m, permitiéndose reducir dicha altura hasta 2,10 m cuando dicha reducción no afecte a más del 15% de la superficie en planta del área de acceso.



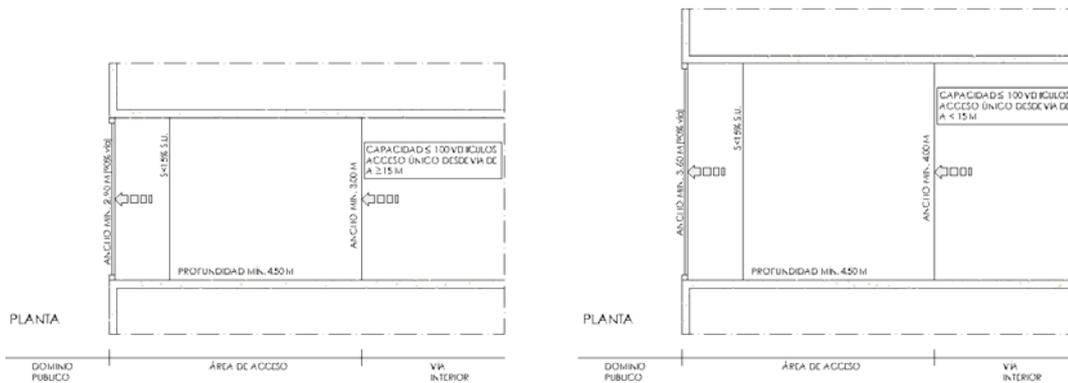
d) La pendiente máxima admisible para la zona de acceso será del 5%.

e) La puerta tendrá como ancho mínimo el 90 % de la vía interior a la que sirva, y una altura libre mínima de 2,10 m medidos con la puerta abierta, y se encontrará siempre en el plano de alineación del inmueble o alineado con la puerta del portal.

Capacidad de Vehículos > 100 vehículos.



Capacidad de Vehículos ≤ 100 vehículos.



1. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso que reúna las condiciones establecidas en las Normas aprobadas por el Decreto 29/2010, del 4 de marzo, por el que se aprueban las normas del habitabilidad de viviendas de Galicia, en las que no se podrá desarrollar ninguna actividad.

2. Los garajes-aparcamientos de las categorías 1ª, 2ª, 3ª deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a) Los garajes-aparcamientos de menos de 800 metros cuadrados tendrán un único acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 800 metros cuadrados, el ancho mínimo del acceso



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellodemeis.com
www.meis.es

será de 3, 4 o 5 metros, según den a calles de más de 15 m. comprendidas entre 10 y 15 o menores de 10 m., respectivamente. En todo caso se cumplirán las determinaciones del documento básico CTE.

b) Los garajes-aparcamientos de menos de 800 metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 800 metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizados, siempre que las puertas que den a este sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 metros, y en los de menos de 200 metros cuadrados sea superior este acceso a 3 m. En todo caso se cumplirán las determinaciones del documento básico CTE.

c) Los garajes-aparcamientos de 800 a 3000 metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo - estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego, y con resortes de retención para posibles ataques del fuego y salvamento de personas. En todo caso se cumplirán las determinaciones del documento básico CTE.

d) En los garajes-aparcamientos de más de 3.000 hasta 8.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros y deberán tener además una salida directa de atraque y salvamento. En los superiores a 8.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones. En todo caso se cumplirán las determinaciones del documento básico CTE.

f) En la categoría 1ª y 3ª podrá permitirse el empleo de aparatos elevadores para los vehículos. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 30 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a seis metros.

g) Los accesos desde la vía pública siempre que correspondan a aparcamientos de menos de 3.000 m²., serán únicos para cada edificio o parcela. Por encima de esa superficie se deberá intentar que el acceso de entrada sea lindante al de salida y en todo caso no se podrán hacer más de dos accesos (el de entrada y el de salida) por el terreno o parcela.

h) La localización del acceso a la calle deberá ser objeto de consulta previa al Ayuntamiento. Los Servicios Técnicos del mismo procurarán concentrar accesos con los ya existentes y separados convenientemente. El Ayuntamiento se reserva el derecho a la concesión de la correspondiente licencia de vado si no se cumplió este requisito.

VÍAS DE CIRCULACIÓN Y DISTRIBUCIÓN.

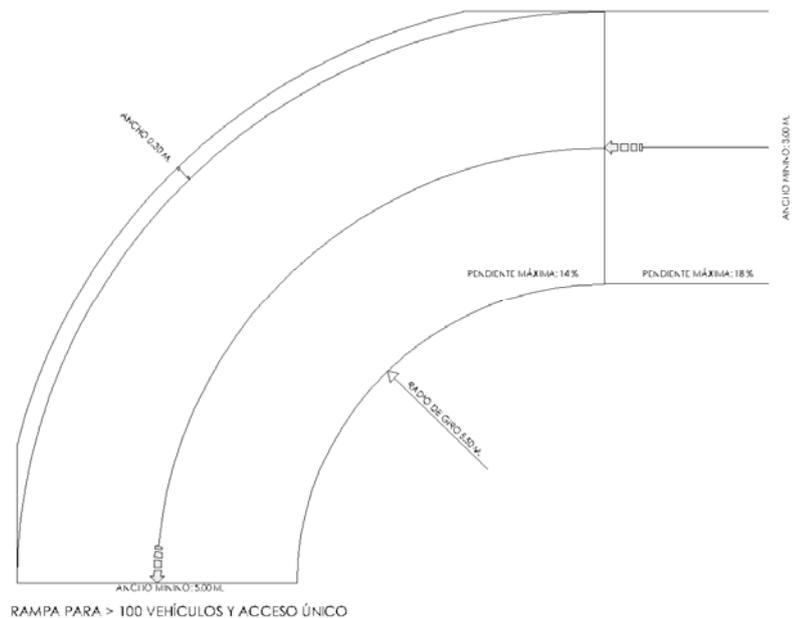
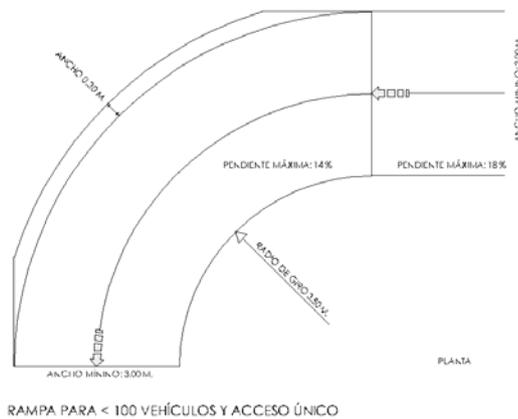
a) Son las encargadas de la comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos.

b) Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

Dimensiones de las rampas de circulación para vehículos.



- Las rampas de circulación tendrán una pendiente máxima del 18 % en tramos rectos, y del 14 % en tramos curvos, medida sobre el eje de la vía.
- El ancho libre mínimo de las rampas de circulación será de 3,00 m, y para más de 100 vehículos y acceso único será de 5,00 m, aumentándose en 0,30 metros en la cara exterior de los giros, en todos los casos.
- El radio de giro mínimo será de 3,50 m medido sobre el borde interior de la rampa tanto en las de sentido único como en las de doble vía diferenciada.
- La altura libre mínima será de 2,30 m, permitiéndose una altura crítica, en elementos aislados, sin pasar del 15% de la superficie útil, de 2,10 m.



Dimensiones de las vías de circulación y distribución.

- El ancho libre mínimo de las vías de circulación y distribución con aparcamientos en batería será de 5,00 m. Si se trata de vías con aparcamientos en línea, o ángulo <math>< 45^\circ</math>, será de 3,30 m, y si se trata de vías sin acceso a plazas, el ancho mínimo será de 3,00 m.
- El radio de giro mínimo, medido en la cara exterior de la vía, será de 6 m.
- La altura libre mínima será de 2,30 m, permitiéndose una altura crítica, en elementos aislados, sin pasar del 15% de la superficie útil de 2,10 m.
- La pendiente máxima de este tipo de vías será del 5%.

ÁREAS DE APARCAMIENTO.

Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas.

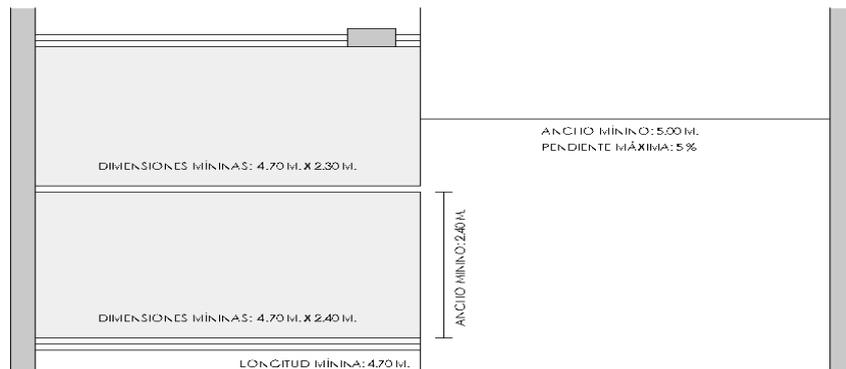
Dimensiones de las plazas de aparcamiento.



CONCELLO
DE
MEIS
(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

- a) La longitud libre mínima de cada plaza de aparcamiento será de 4,70 m, y su ancho mínimo de 2,40 m. Se permitirán estrechamientos puntuales producidos por elementos constructivos cuya suma de superficies en planta sea menor de 0,1 m² siempre que, en la plaza, pueda inscribirse un rectángulo totalmente libre de obstáculos de dimensiones mínimas 2,30 m x 4,70 m. Las plazas de aparcamiento se dibujarán tanto en el proyecto como en la obra ejecutada. La altura libre mínima será de 2,20 m, permitiéndose una altura crítica, en menos del 20% de su superficie de 2,00 m.
- b) Las plazas delimitadas lateralmente por un tabique u obstáculo fijo similar deberán incrementar su ancho en 20 cm.
- c) Todos los edificios dispondrán de las plazas de aparcamiento para uso de discapacitados reguladas por la Ley sobre accesibilidad y supresión de barreras.
- d) En ningún caso se permitirá la disposición de plazas cerradas independientes de aparcamiento por cuestiones de seguridad y visibilidad.



ACCESOS PEATONALES.

Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, salas de calderas, salas de máquinas, trasteros u otros usos similares autorizados del inmueble, cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. En todo caso se cumplirán las determinaciones del documento básico CTE-DB-SI y DB-SU.

DOTACIONES E INSTALACIONES DE LOS GARAJES.

Todos los garajes estarán dotados de, por lo menos, una toma de agua, y un sumidero.

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores de gases nocivos. Los garajes-aparcamientos subterráneos situados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas. Deberá justificar el cumplimiento del CTE-HS.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

COMPATIBILIDAD DE USO.

Sólo se permitirá, en los garajes-aparcamientos de las categorías 1ª, 2ª y 3ª, la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquiera otra actividad.

AISLAMIENTO.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o terrenos lindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con las reglamentaciones sobre ruidos, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO.

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, en las Normas del uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Dispondrán de aparcamientos en número bastante para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie de más de 100 metros cuadrados y dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el párrafo siguiente.

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TALLERES DE AUTOMÓVILES.

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, en las Normas del uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.
- b) Dispondrá, dentro del local, de una plaza de aparcamiento por cada 10 metros cuadrados de taller.
- c) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV de potencia instalada, con un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados de local.

Art. 65. SUELO RUSTICO APTO PARA URBANIZAR DE CARACTER INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL.

Se configuran un total de tres áreas de suelo rústico que reúnen las condiciones necesarias de aptitud para su urbanización futura y que se habían equipado como suelo rústico apto o suelo urbanizable no delimitado de carácter industrial con tolerancia residencial, las determinaciones de las cuales, de conformidad con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del medio Rural de Galicia, se fijan de sucesivo:

1. - DELIMITACIÓN.

La definida nos planos de ordenación.

2. - CONDICIONES GENERALES.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

La división de las zonas del territorio clasificadas como suelo rústico apto se efectuará mediante sectores de plan para desarrollo en planes parciales, la superficie mínima de los cuales para cada sector sea de 20.000 m².

La urbanización de la zona queda pendiente de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

O Plan Parcial se ajustará al establecido en los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del medio Rural de Galicia.

Las reservas de suelo para dotaciones se establecerán de acuerdo con el establecido en el artículo 47 de la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del medio Rural de Galicia.

3. - CONDICIONES PARTICULARES.

Delimitación de las áreas de reparto

Los distintos sectores de suelo rústico apto para urbanizar de carácter industrial, así como los sistemas generales pertenecientes a los adscritos a los dichos sectores se integrarán en una sola área de reparto conforme se regula en el artículo 111.4 de la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección de en medio Rural de Galicia. La fijación del aprovechamiento tipo se establecerá conforme señala el artículo 114 de la misma Ley.

En este suelo rústico apto se establecerán los correspondientes sectores de plan que comprenderán un mínimo de superficie de 20.000 m².

Dentro de los sectores, el uso residencial se agrupará en zonas diferenciadas, separadas de las manzanas de uso industrial de la categoría 3^a.

Condiciones de volumen y aprovechamiento.

- Aprovechamiento tipo y aprovechamiento susceptible de apropiación.

Por tratarse de un suelo rústico apto para urbanizar de carácter industrial, el aprovechamiento lucrativo corresponsal se considera homogeneizado, por lo que el aprovechamiento tipo será:

Aprovechamiento lucrativo total

AT =

Sup. total del área de reparto sup. de sistemas generales adscritos a la misma (0,00)

AT = 0,65 m² edificables / m² suelo

Finalmente el A.S.A. (Aprovechamiento susceptible de apropiación, según el artículo 22.d de la LOUG), será:

A.S.A. = Aprovechamiento tipo del área de reparto x 0,90 x superficie parcela

Tipo de edificación.

- Edificación destinada a usos industriales, aislada o adosadas dos a dos, después de acuerdo notarial y registrado entre lindantes.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

- Residencial unifamiliar y hotelero, en edificación aislada.

Edificabilidad total en cada sector.

De acuerdo con el establecido en el artículo 46.5 de la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del medio Rural de Galicia, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior al 50% de la superficie del sector.

Para la determinación de la superficie edificable total deberán de tenerse en cuenta las reglas recogidas en el artículo 46.6 de la referida Ley.

Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 15 m.

Altura de las edificaciones de carácter industrial.

La altura máxima será de 10 m.

La edificación será de una planta permitiéndose entresuelos que no ocupen más del 30% de la superficie total de la planta.

Altura de las edificaciones de carácter residencial / hotelero.

La altura máxima será de 7 m y el número máximo de plantas serán dos (planta baja y planta alta).

Retranqueos.

De fachada 5 m, de colindantes 3 m, en caso de que no se produzcan adosamientos.

Condiciones de uso e intensidad.

Uso principal:

- Industrial en categoría 1ª, 2ª y 3ª
- Residencial unifamiliar y hotelero

Otros usos compatibles permitidos:

- Deportivo
- Docente
- Asistencial
- Comercial
- Oficinas
- Sanitario
- Socio – cultural
- Religioso
- Hotelero
- Camping
- Pequeños talleres e industrias artesanales

Usos prohibidos:

- Los restantes no especificados



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellodemeis.com
www.meis.es

Dotaciones y servicios.

Las reservas para dotaciones se determinarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del medio Rural de Galicia.

Los trazados de redes y galerías de servicios se determinarán del modo establecido en el artículo 64 de la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del medio Rural de Galicia y el artículo 53 del Reglamento de Planeamiento.

Gestión de sistemas generales.

Como consecuencia de la delimitación y desarrollo de cada sector de plan parcial se determinará cómo elementos de sistemas generales de necesaria creación e incorporación a la gestión del Plan Parcial los siguientes:

- Comunicación, mediante el establecimiento del correspondiente vial, con el sistema viario municipal (Tipos I, II o III) de los regulados en el artículo 54 del presente documento. Dicho vial dispondrá como mínimo del mismo ancho del que dispone el vial con el que enlaza, con un mínimo de 16 m.
- Urbanización integral del vial de comunicación con la red municipal.
- Red de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación pública y aceras de los viales que circundan cada sector.

Características de la urbanización, de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano.

Las características de la urbanización relativas a la accesibilidad en espacios públicos, itinerarios, parques y jardines, espacios libres públicos y aparcamientos así como las características del mobiliario urbano y otros elementos se atenderán a las determinaciones establecidas en la Ley 8/1.997 del 20 de agosto de accesibilidad y supresión de barreras en la comunidad autónoma de Galicia.

Art. 67. ORDENANZA Nº 6. DE SUELO DE NÚCLEO RURAL

Resulta de aplicación esta Ordenanza a los núcleos delimitados en los correspondientes planos de clasificación del suelo. En dichos ámbitos definidos como núcleos rurales la clasificación será de suelo de núcleo rural.

1.- TIPOS DE ACTUACIONES

En los núcleos rurales delimitados se permitirán, después de la obtención de la correspondiente licencia municipal y sin necesidad de autorización autonómica previa, las siguientes actuaciones:

- Obras de conservación y restauración de las edificaciones existentes, siempre y cuando no supongan variación de las características esenciales del edificio, ni alteración del lugar, del volumen y de la tipología tradicional. En todo caso, se ajustarán al dispuesto en la presente Ordenanza.
- Obras de rehabilitación y ampliación en planta o altura de las edificaciones existentes que no impliquen variación de su tipología, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.
- Nuevas edificaciones de acuerdo con las reglas establecidas en la presente Ordenanza.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

2. - OBRAS DE DERRUMBAMIENTO Y DEMOLICIÓN

2.1.- Queda prohibido el derrumbamiento o la demolición de las construcciones existentes, excepto en los siguientes supuestos:

- Aquellas construcciones sin ningún interés arquitectónico en las que, por su reducido tamaño o imposibilidad de acceso, no sea posible su recuperación, restauración o reconstrucción para cualquier uso de los autorizados en la presente Ordenanza.
- Las edificaciones de escaso valor histórico o etnográfico de las que, estando en ruina material de acuerdo con la legislación urbanística, con evidente peligro para las personas o cosas, no sea viable su recuperación total o parcial.
- Todas las añadiduras que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva o que por los materiales en ellos empleados supongan un efecto deformador para la armonía y estética del conjunto. Igualmente todos los alpendres, almacenes y edificaciones auxiliares que estén en iguales condiciones.

2.2.- En los supuestos previstos en el apartado 2.1, se solicitará licencia de demolición acercando al proyecto técnico un estudio justificado y motivado del cumplimiento y veracidad de las circunstancias que concurren de acuerdo con el especificado anteriormente.

3. - USOS PERMITIDOS EN LOS NUCLEOS RURALES

El uso característico de las edificaciones en los núcleos rurales será el residencial. Asimismo, se podrán permitir usos comerciales, productivos, turísticos y tradicionales ligados a la vida rural, así como pequeños talleres, siempre que no se altere la estructura morfológica del asentamiento y el joven uso contribuya a la revitalizar la vida rural y mejorar el nivel de vida de sus residentes y que, en todo caso, resulten compatibles con el uso residencial.

Concretamente se autorizan los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar
- Edificaciones destinadas al Turismo
- Comercial en categoría 1ª y 2ª
- Salas de reuniones
- Religioso
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario
- Educativo
- Asistencial
- Industrial en categoría 1ª y 2ª
- Garaje - aparcamiento, vinculado a la vivienda, al uso hotelero o de turismo y al industrial



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellodemeis.com
www.meis.es

- Hotelero, en categoría 2ª

4. - ACTUACIONES PROHIBIDAS

Dentro del núcleo rural no se permitirán:

- Las edificaciones, ya sea de vivienda, auxiliares o de otro uso, con una tipología que no responda a las del asentamiento en el que se localicen.
- Viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y colocadas en continuidad en más de tres unidades.
- Naves industriales de cualquier tipo.
- Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.
- La apertura de pistas, calles o caminos que no estén previstos en el plan, así como la ampliación de los existentes y la demolición, de manera injustificada, de muros tradicionales de los caminos.
- Los nuevos tendidos aéreos de telefonía, electricidad y otros.
- Las nuevas instalaciones destinadas a la producción agropecuaria que excedan del tipo tradicional y familiar determinado por la consellería competente en materia de agricultura.
- Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, excepto las pequeñas construcciones destinadas a usos ganaderos para el autoconsumo.
- Aquellos usos que, ya sea por tamaño de las construcciones, por la naturaleza de los procesos de producción, por las actividades que se van a desarrollar o por otras condiciones, aun cumpliendo con los requisitos de la legislación ambiental, no sean propios del asentamiento rural.

5. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las nuevas edificaciones que se pretendan realizar en núcleos rurales se identificarán con las características propias del lugar y estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente. Todas ellas cumplirán las siguientes condiciones:

- La parcela mínima edificable será de 300 m². Excepcionalmente podrá autorizarse la construcción sobre parcela inferior si esta se encuentra localizada entre otras ya construidas que imposibiliten alcanzar la parcela mínima.

En el área de expansión del núcleo delimitado la parcela mínima edificable será de 600 m².

- El frente mínimo de parcela será de 8,00 m, excepto aquellas preexistentes a aprobación definitiva y entrada en vigor de la presente modificación.
- Las nuevas construcciones mantendrán las condiciones ambientales del núcleo, la morfología del asentamiento y la tipología de las edificaciones del lugar y utilizarán para su edificación los materiales, colores y formas constructivas tradicionales y comunes del propio asentamiento. En tal sentido, para el acabado de las edificaciones se empleará piedra u otros materiales tradicionales y propios de la zona;



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellode-meis.com
www.meis.es

excepcionalmente, por razones justificadas y después de la autorización del Ayuntamiento, podrán emplearse otros materiales siempre que se garantice su adecuación al ámbito.

La carpintería exterior deberá ser de madera en su color natural o pintada, o bien de aluminio lacado y con colores acordes con el medio rural.

- El volumen máximo de las nuevas edificaciones será similar a las edificaciones tradicionales existentes, pudiendo pegarse o retranquearse de otras construcciones. En ningún caso se permitirá una ocupación en planta superior a 500 m², cualquiera que sea el tamaño de la parcela.

- La ocupación máxima de la parcela por edificación será del 50% y la edificabilidad máxima permitida 0,80 m²/m², en cualquier caso debiendo cumplirse la ocupación máxima señalada en el punto anterior.

- La altura de la edificación no excederá de planta baja y piso, ni de un máximo de 7 m medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta, excepto que las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, hicieran imprescindible superarlos en alguno de sus puntos.

- La cubierta tendrá una pendiente igual o inferior a 30°, y estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, debiendo ser como prolongación de la vivienda inferior, recibiendo su iluminación y ventilación por los testeros y por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de la cubierta.

Excepto en casos debidamente justificados y una vez obtenida la preceptiva autorización del Ayuntamiento, los materiales que se vayan a utilizar en la terminación de las cubiertas será teja cerámica, según la tipología propia de la zona.

Quedan prohibidas las mansardas o buhardillas.

- Los cerramientos de los solares se realizarán con elementos opacos o de fábrica, con una altura máxima de 1,50 m y se situarán a 4,00 m del eje de la vía, salvo en alineaciones estables o consolidadas. También se permitirá que los cerramientos se realicen con especies vegetales hasta alcanzar la altura máxima de cierre.

- Para autorizar las edificaciones se exigirá tener resueltos, con carácter previo y a cargo del promotor, como mínimo los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica o, en otro caso, garantizar la ejecución simultánea con la edificación.

Se mantiene el texto del apartado excepto el siguiente párrafo que quedará como sigue:

- Para las nuevas construcciones, serán obligatorios, excepto en alineaciones estables o consolidadas, los retranqueos con respeto a las vías de acceso que en todo caso deberán separarse un mínimo de 7 metros del eje de la vía o la distancia que le corresponda según la normativa de aplicación y el tipo de vía.

- Las nuevas construcciones respetarán una distancia de 3 metros con respeto al colindante posterior.



CONCELLO
DE
MEIS

(PONTEVEDRA)

R.E.L. Nº 01360280
C.I.F. Nº P-3602800-I
C. Postal 36637
Teléfono: 986 71 20 01
Fax: 986 71 53 25
correo@concellodemeis.com
www.meis.es

- En caso de que se deseara retranquear una edificación a los colindantes laterales, este retranqueo deberá ser, como mínimo, de 3 metros.

6. - CONDICIONES PARA EQUIPACIONES COMUNITARIAS.

Podrán autorizarse edificaciones destinadas a equipamientos comunitarios que, dando respuesta a los parámetros formales actuales y a las condiciones ambientales del asentamiento en el que se localizan, no cumplan las condiciones mencionadas en los apartados anteriores. En este caso, para la obtención de la licencia, será necesario obtener el previo informe favorable del consejero competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio; para tal efecto se presentará un estudio justificativo de la solución presentada que deberá ajustarse en la medida posible al carácter rural de las edificaciones existentes en su forma, volumen y tipología.

En todo caso, el volumen total no podrá exceder en tres veces al individual de las edificaciones tradicionales existentes en el asentamiento ni suponer una forma desproporcionada con relación a las construcciones rurales allí existentes. Será posible, no obstante, la fragmentación de este volumen en varios intercomunicados entre sí, con el fin de adaptar las volumetrías a las tipologías existentes con un aspecto que se asemeje a las agrupaciones de las edificaciones del lugar.

7. - LIMITACIONES POR PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO A LA PRESENTE ORDENANZA

En los ámbitos territoriales afectados por la presente ordenanza que se superpongan con áreas de protección del patrimonio la edificabilidad, volumen autorizable, altura y demás parámetros urbanísticos deberán considerarse como parámetros máximos de referencia sujetos al informe previo y vinculante del organismo competente en materia de patrimonio cultural -Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consellería de Cultura y Turismo- que en todo caso podrían modificarse para su reducción o incluso anularse.

Meis, 23 de febreiro de 2011. O ALCALDE. José Luis Pérez Estévez