



AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA

Concello de A Coruña

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DE A CORUÑA**

TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS



Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario,

OCTUBRE - 1998

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

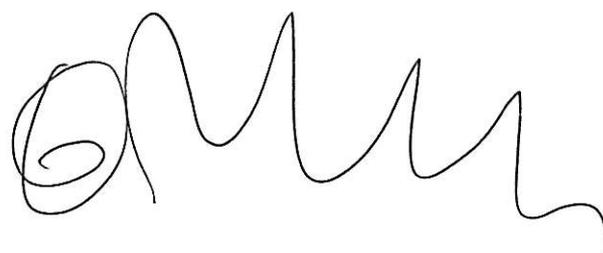
TEXTO REFUNDIDO QUE CONTIENE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA, POR EL INFORME DE LA CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, CON FECHA 5 DE OCTUBRE DE 1998, Y CORRECCIÓN DE ERRORES APROBADA EN EL PLENO MUNICIPAL DE 19 DE OCTUBRE DE 1998.

ESTE TOMO CONTIENE:

NORMAS URBANÍSTICAS

Madrid, octubre de 1998

El Director del Equipo de Redacción



Fdo.: Enrique Porto Rey

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario.



ÍNDICE

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 01 1998
Certifico:
El Secretario.



~~AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA~~
 por el Pleno Municipal,
 sesión de19.01.1998
 Certifico:
 El Secretario,

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 1

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 1

Art. 1.1.1. Objeto y base para la redacción del Plan General 1

Art. 1.1.2. Vigencia del Plan General 1

Art. 1.1.3. Circunstancias justificativas de la Revisión 1

Art. 1.1.4. Documentación del Plan General y su contenido 2

Art. 1.1.5. Interpretación del Plan General. 3

Art. 1.1.6. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos 3

Art. 1.1.7. Conexión entre Registro de Transferencias y Registro de la Propiedad ... 5

Art. 1.1.8. Incumplimiento de deberes urbanísticos y Registro de la Propiedad 5

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN 6

Art. 1.2.1. Objeto 6

Art. 1.2.2. Instrumentos de planeamiento 6

Art. 1.2.3. Instrumentos complementarios. 6

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN 8

Art. 1.3.1. Modos de gestión 8

Art. 1.3.2. Delimitación de áreas de reparto 9

Art. 1.3.3. Delimitación de polígonos de actuación	9
Art. 1.3.4. Sistemas de actuación	9
CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	10
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES	10
Art. 1.4.1. Clases de proyectos	10
Art. 1.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos	10
SECCIÓN SEGUNDA. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	11
Art. 1.4.3. Definición y características generales	11
Art. 1.4.4. Urbanización y edificación simultánea	12
SECCIÓN TERCERA. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN	12
Art. 1.4.5. Definición	12
SECCIÓN CUARTA. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	12
Art. 1.4.6. Definición	12
Art. 1.4.7. Clases de obras de edificación	12
Art. 1.4.8. Obras en los edificios	13
Art. 1.4.9. Obras de demolición	16
Art.1.4.10. Obras de nueva edificación	16

Certifico:
El Secretario,

SECCIÓN QUINTA. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	
.....	17
Art.1.4.11. Definición y clases	17
Art.1.4.12. Condiciones de los proyectos	18
SECCIÓN SEXTA. PROYECTO DE ACTIVIDADES (PROYECTO DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES)	
.....	19
Art.1.4.13. Definición	19
TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO, E INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES	
.....	20
CAPÍTULO 1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL	
.....	20
Art. 2.1.1. Actuaciones sujetas a licencia	20
Art. 2.1.2. Procedimiento y régimen jurídico de las licencias	20
CAPÍTULO 2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN	
.....	20
SECCIÓN PRIMERA. DEBERES DE USO	
.....	20
Art. 2.2.1. Destino de los terrenos y construcciones	20
Art. 2.2.2. Determinación del uso de los terrenos y construcciones	20
Art. 2.2.3. El régimen de los usos	21
SECCIÓN SEGUNDA. DEBER DE CONSERVACIÓN	
.....	21
Art. 2.2.4. El deber de conservación	21

19 OCT. 1998

Art. 2.2.5. Contenido del deber de conservación	22
Art. 2.2.6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato	22
Art. 2.2.7. Destino provisional de solares no edificados	24
CAPÍTULO 3. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES	25
Art. 2.3.1. Edificios fuera de ordenación	25
Art. 2.3.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación	25
Art. 2.3.3. Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación	25
TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	28
CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO	28
Art. 3.1.1. Por razón de la clasificación del suelo	28
Art. 3.1.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales	29
Art. 3.1.3. Por razón de la calificación del suelo	30
Art. 3.1.4. Por razón del planeamiento aplicable	31
Art. 3.1.5. Por razón de la gestión urbanística	32
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	33
SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES	33
Art. 3.2.1. Definición	33

Certifico:
El Secretario,

Art. 3.2.2. Delimitación	34
Art. 3.2.3. Áreas de reparto	34
Art. 3.2.4. Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación . . .	35
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)	36
Art. 3.2.5. Ámbito y características	36
Art. 3.2.6. Contenido de las fichas de Condiciones de las API	36
Art. 3.2.7. Régimen de ordenación de las API	37
Art. 3.2.8. Fichero de las API	38
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)	38
Art. 3.2.9. Ámbito y características	38
Art. 3.2.10 Contenido de la ficha de condiciones de las APE	38
Art. 3.2.11 Régimen de ordenación de las APE	39
Art. 3.2.12 Fichero de las APE	40
SECCIÓN CUARTA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)	40
Art. 3.2.13 Ámbito y características	40
Art. 3.2.14 Contenido de la ficha de Condiciones de las APR	41
Art. 3.2.15 Régimen urbanístico de las APR	41

Art. 3.2.16 Fichero de las APR	42
SECCIÓN QUINTA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS INCLUIDAS EN POLÍGONOS.	43
Art. 3.2.17 Ámbito	43
Art. 3.2.18 Desarrollo y gestión	43
Art. 3.2.19 Fichero de Polígonos	45
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL	45
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN	45
Art. 3.3.1. Definición	45
Art. 3.3.2. Delimitación	45
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO	46
Art. 3.3.3. Régimen de los núcleos rurales	46
Art. 3.3.4. De los Planes Especiales de mejora de los núcleos rurales	46
Art. 3.3.5. Regulación de los Planes Especiales de mejora de los núcleos rurales. . .	47
CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	47
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN	47
Art. 3.4.1. Definición	47
Art. 3.4.2. Delimitación	48
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO.	48

~~Aprobada definitivamente~~
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de **19 OCT. 1998**
 Certifico:
 El Secretario,

Art. 3.4.3. Definición	48
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	48
Art. 3.4.5. Definición	48
Art. 3.4.6. Fichero de sectores en el suelo urbanizable	49
Art. 3.4.7. Desarrollo del suelo urbanizable	49
Art. 3.4.8 Aprovechamientos tipo y patrimonializable	50
Art. 3.4.9 Reservas de suelo para dotaciones	50
Art. 3.4.10 Alcance de las determinaciones particulares	50
Art. 3.4.11 Fichero de los sectores	52
CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	52
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL	52
Art. 3.5.1. Definición y delimitación	52
Art. 3.5.2. Régimen general	53
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO COMÚN	53
Art. 3.5.3. Obras, construcciones o instalaciones permitidas en el suelo rústico común	53
Art. 3.5.4. Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra a) del artículo 3.5.3	54

Art. 3.5.5. Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra b) del artículo 3.5.3	56
Art. 3.5.6. Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra c) del artículo 3.5.3	56
Art. 3.5.7. Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tenga por objeto los usos de la letra d) del artículo 3.5.3	60
Art. 3.5.8. Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra e) del artículo 3.5.3	60
Art. 3.5.9. Condiciones de la vivienda asociada a los usos previstos en las letras d) y f) del artículo 3.5.3	64
Art. 3.5.10 Condiciones estéticas	64
Art. 3.5.11 Requisitos procedimentales	64
Art. 3.5.12 Incorporación al proceso de desarrollo urbanístico del suelo rústico común apto para urbanizar	64
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	66
Art. 3.5.13 Régimen del suelo rústico de especial protección SREP	66
CAPÍTULO 6. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES	69
SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	69
Art. 3.6.1. Adscripción de los sistemas generales	69
Art. 3.6.2. Presupuesto de la ejecución	69

Certifico:
El Secretario.

Art. 3.6.3. Programación	70
Art. 3.6.4. Ejecución material	70
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES	70
Art. 3.6.5. Definición de dotaciones locales	70
Art. 3.6.6. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano	71
Art. 3.6.7. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelos urbanizable y rústico común apto para urbanizar	71
TÍTULO IV. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL Y DEL MEDIO-AMBIENTE	72
CAPÍTULO 1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	72
SECCIÓN PRIMERA. PATRIMONIO HISTÓRICO	72
Art. 4.1.1. Normas generales	72
Art. 4.1.2. Catálogo de protección y normas de aplicación	72
SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	73
Art. 4.1.3. Castro de Elviña	73
Art. 4.1.4. Castro de Nostián	74
Art. 4.1.5. Torre de Hércules y Petroglifo de Punta Herminia	75
Art. 4.1.6. Regulación de las intervenciones	75
CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECIALES DEL RÉGIMEN DE OBRAS	75

Certifico:
El Secretario,

Art. 4.2.1. Condiciones de carácter general	75
Art. 4.2.2. Condiciones particulares	78
Art. 4.2.3. Condiciones para las obras	79
Art. 4.2.4. Obras admitidas conforme al nivel de protección	80
Art. 4.2.5. Entorno de monumentos	84
Art. 4.2.6. Declaración de ruina y demolición	85
Art. 4.2.7. Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados	86
Art. 4.2.8. Modificaciones del Catálogo	87
Art. 4.2.9. Intervención en inmuebles catalogados	87
Art. 4.2.10 Elementos protegidos	87
Art. 4.2.11 Áreas de yacimientos arqueológicos	87
Art. 4.2.12 Áreas de protección de yacimientos arqueológicos	87
CAPÍTULO 3. LA PROTECCIÓN DE LOS PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS	88
Art. 4.3.1. Ámbito de la protección	88
Art. 4.3.2. Condiciones de uso	88
Art. 4.3.3. Condiciones de protección	88
CAPITULO 4. LA PROTECCIÓN DE LAS COSTAS.	89

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO Y EN LA ZONA DE PROTECCIÓN DE LA COSTA 89

Art. 4.4.1. Legislación, competencias y condiciones de aplicación 89

SECCIÓN SEGUNDA. NORMA DE PROTECCIÓN DEL LITORAL COSTERO . 91

Art. 4.4.2. Definición 91

Art.4.4.3. **Ámbito** 91

Art.4.4.4. Normas de protección 92

CAPÍTULO 5. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO 93

Art. 4.5.1. Objeto 93

Art. 4.5.2. Competencia de los controles ambientales en el desarrollo del Plan 93

SECCIÓN PRIMERA. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 93

Art. 4.5.3. Planeamiento de aplicación 93

Art. 4.5.4. Contenido general del Estudio de Incidencia Ambiental 94

Art. 4.5.5. Procedimiento 94

CAPÍTULO 6. REGULACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES . 94

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES 94

Art. 4.6.1. Objeto 94

Art. 4.6.2. **Ámbito de aplicación** 95

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT 1998
Certifico:
El Secretario,

Art. 4.6.3. Criterio de valoración	95
SECCIÓN SEGUNDA. ÁREAS RECEPTORAS	96
Art. 4.6.4. Definición y clases de áreas receptoras	96
Art. 4.6.5. Usos comprendidos en cada tipo de área receptora	96
SECCIÓN TERCERA. LÍMITES DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES	98
Art. 4.6.6. Límites de niveles sonoros ambientales	98
Art. 4.6.7. Zonas de actuación acústica	98
SECCIÓN CUARTA. COMPATIBILIDADES ENTRE USOS COLINDANTES ..	99
Art. 4.6.8. Ámbito de aplicación	99
Art. 4.6.9. Definición	99
Art. 4.6.10 Zona de servidumbre acústica	99
DISPOSICIONES TRANSITORIAS RELATIVAS A LOS LIMITES DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES	100
TÍTULO V. CONDICIONES DE LOS USOS	102
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	102
Art. 5.1.1. Objeto	102
Art. 5.1.2. Aplicación	103
Art. 5.1.3. Actividades permisibles	104

Cerifico:
El Secretario.

Art. 5.1.4. Diferentes usos en un mismo edificio	104
CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS	105
Art. 5.2.1. Clasificación de los usos según su régimen de relación	105
Art. 5.2.2. Clasificación de los usos según su naturaleza	106
SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS	107
Art. 5.2.3. Uso residencial.	107
Art. 5.2.4. Uso industrial	114
Art. 5.2.5. Uso terciario	120
Art.5.2.6. Uso dotacional	130
Art.5.2.6.1 Clase dotacional de equipamiento	130
Art.5.2.6.2. Clase dotacional de espacios libres	139
Art.5.2.7. Uso garaje-aparcamiento	140
Art.5.2.8. Uso de comunicaciones para el transporte	149
Art.5.2.9. Uso de infraestructuras	157
TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	168
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	168
Art. 6.1.1. Definición	168
Art. 6.1.2. Clases de condiciones	168

Certifico:
El Secretario,

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE	169
Art. 6.2.1. Alineaciones	169
Art. 6.2.2. Parcela mínima	169
Art. 6.2.3. Parcela edificable	170
Art. 6.2.4. Solar	170
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA.	170
Art. 6.3.1. Línea de edificación	170
Art. 6.3.2. Superficie ocupada	170
Art. 6.3.3. Ocupación máxima de parcela	171
Art. 6.3.4. Espacio libre privado	171
Art. 6.3.5. Rasantes y cotas de referencia	171
Art. 6.3.6. Retranqueos y separaciones a los linderos	172
Art. 6.3.7. Separación entre edificios	172
Art. 6.3.8. Fondo edificable	173
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	173
Art. 6.4.1. Edificabilidad	173
Art. 6.4.2. Superficie construida	174

Certifico:
El Secretario,

Art. 6.4.3. Altura	175
Art. 6.4.4. Planta	177
Art. 6.4.5. Salientes y vuelos	179
Art. 6.4.6. Cornisas y aleros	180
Art. 6.4.7. Terrazas	181
Art. 6.4.8. Vuelos a patio de manzana	181
Art. 6.4.9. Portadas, rejas y escaparates	181
Art. 6.4.10 Antepechos	181
Art. 6.4.11 Anuncios y rótulos	181
Art. 6.4.12 Toldos	182
CAPÍTULO 5. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS	182
Art 6.5.1. Pieza	182
Art. 6.5.2. Patios	183
Art. 6.5.3. Anchura de patios	184
Art. 6.5.4. Medición de la altura de patios cerrados	184
Art. 6.5.5. Dimensiones de los patios de parcela cerrados	184
Art. 6.5.6. Dimensiones de los patios ingleses	185
Art. 6.5.7. Acceso a los patios	185

Aprubada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 13/07/1998
Certifico:
El Secretario.

Art. 6.5.8. Dimensiones de los patios de parcela abiertos a fachada	185
Art. 6.5.9. Dimensiones de los patios de manzana	186
Art. 6.5.10. Cubrimiento de patios	186
Art. 6.5.11 Ventilación	186
Art. 6.5.12 Iluminación	187
Art. 6.5.13 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial .	187
Art. 6.5.14 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial	187
Art. 6.5.15 Piezas habitables en plantas inferiores a la baja	188
Art. 6.5.16 Oscurecimiento de piezas habitables	188
CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.	188
Art. 6.6.1. Dotación de agua e instalaciones de fontanería	188
Art. 6.6.2. Evacuación de humos	190
Art. 6.6.3. Basuras	190
Art. 6.6.4. Instalaciones ligadas con la energía	192
Art. 6.6.5. Servicios de comunicación	195
Art. 6.6.6. Aparcamientos	195
CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS	199

Art. 6.7.1. Accesos a las edificaciones	200
Art. 6.7.2. Puertas de acceso	200
Art. 6.7.3. Portales y circulación interior	200
Art. 6.7.4. Dimensiones y condiciones de las escaleras	200
Art. 6.7.5. Aparatos elevadores	201
Art. 6.7.6. Protección contra incendios	203
Art.6.7.7. Hidrantes	203
Art. 6.7.8. Protección contra el rayo	204
CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS.	204
Art. 6.8.1. Condiciones de paramentos exteriores	204
Art.6.8.2. Cierres provisionales en locales comerciales	205
Art. 6.8.3. Fachadas de locales	205
Art. 6.8.4. Disposiciones sobre medianeras	206
Art. 6.8.5. Servidumbres urbanas	206
Art. 6.8.6. Protección contra ruidos	206
Art. 6.8.7. Protección del arbolado	206
Art. 6.8.8. Materiales de cubiertas	207

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT 1998
Certifico:
El Secretario.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES.	208
CAPÍTULO 1. REGULACIÓN DE LAS ÁREAS SUJETAS A ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO	208
Art. 7.1.1. Definición	208
Art. 7.1.2. Aplicación	208
Art. 7.1.3. División del territorio en zonas	209
CAPÍTULO 2. NORMAS ZONALES.	210
Art. 7.2.1. NORMA ZONAL 1. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. ...	210
Art. 7.2.2. NORMA ZONAL 2. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA. ...	213
Art. 7.2.3. NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN ABIERTA.	218
Art. 7.2.4. NORMA ZONAL 4. COLONIAS PROTEGIDAS.	224
Art. 7.2.5. NORMA ZONAL 5. EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR. ...	231
Art. 7.2.6. NORMA ZONAL 6. SUELO URBANO DE NÚCLEOS.	235
Art. 7.2.7. NORMA ZONAL 7. ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN.	238
Art. 7.2.8. NORMA ZONAL 8. POLÍGONO PO.CO.MA.CO.	240
Art. 7.2.9. NORMA ZONAL 9. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	244
Art. 7.2.10 NORMA ZONAL 10. INSTALACIONES ESPECIALES.	255
Art. 7.2.11. NORMA ZONAL 11. EQUIPAMIENTOS.	256

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de19 OCT. 1998

NORMAS URBANÍSTICAS

Certifico:
El Secretario,

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.	259
ANEXO I. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS Y FICHAS	260
ANEXO II. NORMAS URBANÍSTICAS. FICHAS	262
ANEXO III. RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO EN SUELO URBANO.	264
ANEXO IV. RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE	275
ANEXO V. ORDENANZAS REGULADORAS DEL API.D3.01 "LOS ROSALES"	278
ANEXO VI. API.F6.01 PASEO DE LOS PUENTES	279

Certifico:
El Secretario,

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1.1.1. Objeto y base para la redacción del Plan General

Este Plan General tiene por objeto la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 para la ordenación urbanística integral del territorio municipal de A Coruña y la adaptación a las determinaciones de la vigente Ley 1/97 del Suelo de Galicia, de 24 de marzo, publicada en el D.O.G. de 26 de marzo de 1997, en la cual se basa.

Art. 1.1.2. Vigencia del Plan General

El Plan General entrará en vigor a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, y demás requisitos legales siendo su vigencia indefinida mientras no se modifique o se revise al amparo de las disposiciones de la legislación vigente.

Las Normas Urbanísticas serán eficaces a partir de su publicación en el B.O. de la Provincia.

El Plan General sustituye en su totalidad al hasta ahora vigente, aprobado en 1985, el cual queda derogado a la entrada en vigor de la presente Revisión y Adaptación del Plan General, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que sean preceptivos por determinaciones de la legislación vigente.

Art. 1.1.3. Circunstancias justificativas de la Revisión

Justificarán la revisión de éste Plan General, previo el estudio correspondiente:

1. El transcurso de ocho años de vigencia del mismo.

19 OCT. 1998

2. La concurrencia de circunstancias de población, actividad u otras que modifiquen sustancialmente la Estructura Urbana y/o los sistemas generales previstos por el Plan.

Art. 1.1.4. Documentación del Plan General y su contenido

El Plan General se compone de los siguientes documentos:

1. MEMORIA, que define los objetivos generales, las conclusiones de la información urbanística, la justificación del modelo territorial elegido y describe las características y previsiones de futuro que establece el Plan.
2. PLANOS DE INFORMACIÓN, que reflejan el estado actual del territorio, las características geográficas y usos del medio natural, las infraestructuras y servicios existentes y el estado y situación de la edificación.
3. PLANOS GENERALES DE ORDENACIÓN, donde se definen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, la clasificación y calificación de usos globales del suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras de los servicios de urbanización.
4. PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA, que reflejan la división del territorio, definen la calificación específica de los usos pormenorizados, establecen el régimen normativo concreto del suelo y fijan las alineaciones del suelo finalista.
5. PLANOS DE GESTIÓN, en los que se delimitan las áreas de reparto y se establecen los modos de obtención de los suelos para dotaciones y equipamientos públicos y sistemas generales.
6. NORMAS URBANÍSTICAS, que definen las condiciones generales y particulares de cada clase y categoría de suelo y recogen el catálogo de protección.
7. PROGRAMA del desarrollo del suelo urbano y de los sistemas generales conforme a lo establecido en el artículo 15 de la Ley del Suelo de Galicia, así

Certifico:
El Secretario.

como el orden de prioridades para las actuaciones previstas y posibles en los suelos urbanizable y rústico apto para urbanizar.

8. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, que evalúa el coste de las acciones públicas previstas en el Plan General y lo adecua a la capacidad financiera de las Administraciones implicadas en su desarrollo.

Art. 1.1.5. Interpretación del Plan General.

1. Las Normas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
4. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos sustantivos específicos, detallados en el artículo 1.1.4. de estas Normas.
5. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

Art. 1.1.6. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

1. Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos son los siguientes:

Certifico:
El Secretario,

- a) *En el suelo urbano*, en actuaciones por polígonos:
- a.1) Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, el plazo será de cuatro años desde la delimitación del polígono de actuación.
- En todo caso, para la delimitación de polígonos se estará a lo dispuesto en el artículo 1.3.3. de estas Normas.
- a.2) Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos años desde la recepción de las obras y servicios urbanísticos por el Ayuntamiento. Este plazo podrá ser prorrogado por otros dos años por causas justificadas.
- b) *En suelo urbano*, en actuaciones aisladas, el plazo para la conversión de la parcela en solar y para la solicitud de licencia de edificación será de cuatro años desde la aprobación del planeamiento más preciso.
- c) *En suelos urbanizable y rústico común apto para urbanizar*:
- c.1) Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro años desde la aprobación del plan parcial si este contuviere la delimitación poligonal. Si el polígono o polígonos no estuviesen delimitados en el planeamiento parcial, el plazo contará desde la aprobación de la delimitación. En este caso el proyecto de delimitación deberá presentarse en el plazo de dos años desde la aprobación del plan parcial.
- c.2) Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos años desde la recepción de las obras y servicios de urbanización por el Ayuntamiento. Este plazo podrá ser prorrogado por otros dos por causa debidamente justificada.
- c.3) Los plazos fijados en los dos apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento parcial.

Certifico:
El Secretario,

2. El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis meses, computables desde la fecha de notificación del otorgamiento de licencia al peticionario. Para los plazos de interrupción máxima y finalización de las obras, se estará a lo dispuesto en el acto de otorgamiento de licencia.
3. En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos y trámites que dependan de la Administración, siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.
4. En el caso en que la titularidad de los terrenos determinase la existencia de supuestos de dominio dividido, o bien estuviesen gravados con un derecho real de garantía, para tener por incumplidos los deberes urbanísticos será necesario que quienes no tuviesen la posibilidad inicial de cumplirlos puedan hacerlo posteriormente, en cuyo caso el cómputo de los plazos volverá a iniciarse a partir del momento en que se encontrasen en disposición de cumplirlos.

Art. 1.1.7. Conexión entre Registro de Transferencias y Registro de la Propiedad

Cuando en ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan General fuese necesaria la realización de actos de transferencia de aprovechamiento, su eficacia exigirá la inscripción tanto en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento como en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Art. 1.1.8. Incumplimiento de deberes urbanísticos y Registro de la Propiedad

1. No podrán seguirse los procedimientos que sean consecuencia del incumplimiento de los deberes urbanísticos, contra los terceros adquirentes de terrenos o construcciones, si previamente no se hubiese practicado en la finca registral correspondiente, anotación preventiva de la que resulte la iniciación del expediente por el citado incumplimiento.
2. A tal efecto, la iniciación del expediente por incumplimiento de deberes urbanísticos se tramitará conjuntamente con la práctica de la anotación preventiva correspondiente.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Art. 1.2.1. Objeto

Los instrumentos de ordenación tienen por objeto la regulación urbanística del suelo a través de:

1. Instrumentos de planeamiento
2. Instrumentos complementarios

Art. 1.2.2. Instrumentos de planeamiento

Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento:

1. Los *Planes Parciales* de ordenación, para los suelos urbanizable y rústico común apto para urbanizar.
2. Los *Planes Especiales*, para el suelo urbano y suelo de núcleo rural cuando contengan su ordenación detallada, o con los objetivos particulares que en cada caso puedan concurrir, en cualquier clase de suelo.
3. Los *Estudios de Detalle*, para completar, adaptar o concretar las determinaciones del Plan General en el suelo urbano y de los planes parciales en el suelo urbanizable y rústico común apto para urbanizar.

Para todo lo que se refiera al contenido y tramitación de estos instrumentos se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Art. 1.2.3. Instrumentos complementarios.

Los instrumentos de planeamiento anteriormente relacionados podrán complementarse mediante la redacción de:

1. *Normas especiales de protección*, en aquellos casos en que no considerándose necesaria la redacción de un Plan Especial se precise regular la conservación

Certifico:
El Secretario,

o mejora de edificios, conjuntos o elementos urbanos o espacios naturales, acompañandolas de los catálogos de los elementos afectados.

2. *Ordenanzas especiales*, constituidas por todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regulan aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico, usos del suelo, actividades, obras, etc., que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que le otorga la legislación.
3. *Registro de bienes catalogados*. En el Registro municipal se inscriben todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal sometidos a algún régimen de especial protección o de limitación de uso con transcendencia urbanística, como los incluidos en los catálogos del Plan General, de los Planes Parciales o de los Planes Especiales o hayan sido declarados directamente de interés por la legislación del Patrimonio histórico-artístico o de espacios naturales protegidos.

Se inscribirán con carácter provisional los bienes que puedan ser objeto de protección por los planes en tramitación o sus modificaciones, desde el momento de su aprobación inicial, y aquellos otros que hayan de ser objeto de declaraciones reguladas por la legislación del Patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes. Estas inscripciones se elevarán a definitivas una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento o se cancelarán en el caso de caducidad o archivo del expediente.

Anexo al Registro, se llevará una relación de bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo del Ayuntamiento adoptado de oficio o a propuesta de otros organismos, entidades o particulares interesados.

El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas. Todas las inscripciones, incluso las provisionales, deberán realizarse previa exposición pública y audiencia de los propietarios en el plazo de veinte días.

Certifico:
El Secretario,

4. Catálogos complementarios de planeamiento:

- a) Cuando los planes parciales o los planes especiales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.
- b) Los catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art. 1.3.1. Modos de gestión

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General se podrá realizar:

1. Mediante la previa delimitación de polígonos de actuación, tanto para el suelo urbano como para el urbanizable y rústico común apto para urbanizar y suelo de núcleo rural en los supuestos del artículo 76.5 de la Ley del Suelo de Galicia, previa o simultánea aprobación del planeamiento más preciso, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación en cada caso elegido.

En suelo urbano consolidado los polígonos podrán ser discontinuos. En suelo urbanizable y rústico común apto para urbanizar, todos los terrenos salvo los sistemas generales, en su caso, quedarán incluidos en polígonos.

2. Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano bien para la ejecución directa del Plan General o bien para la obtención de terrenos dotacionales por expropiación u ocupación directa.

Certifico:
El Secretario,

3. En las áreas de planeamiento incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en las mismas, las cuales son asumidas parcial o totalmente según los casos, por el presente Plan General.

Art. 1.3.2. Delimitación de áreas de reparto

El Plan General delimita en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, las áreas de reparto para la distribución equitativa de cargas y beneficios que aparecen grafadas en el plano nº 6 de "Régimen y gestión del suelo urbano", y en el plano nº 3 de "Gestión del suelo urbanizable" respectivamente.

Art. 1.3.3. Delimitación de polígonos de actuación

1. La ejecución del presente Plan General, salvo los supuestos de actuaciones aisladas en suelo urbano, se realizará mediante los polígonos delimitados o que se delimiten para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
2. La delimitación de polígonos se podrá contener en los instrumentos de planeamiento correspondientes, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, con notificación personal a los propietarios, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento regulado en el artículo 120 de la Ley del Suelo de Galicia.

Art. 1.3.4. Sistemas de actuación

1. La gestión del planeamiento mediante los polígonos que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística: compensación, cooperación, expropiación, o bien de acuerdo con los convenios suscritos o que en ejecución del Plan General puedan llegar a suscribirse.
2. El Ayuntamiento determinará el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando este no lo indicare lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran en cada caso. Artículo 125 de la Ley del Suelo de Galicia.

3. La determinación del sistema de actuación, cuando no se contenga en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o polígonos, de acuerdo con los requisitos y procedimientos legalmente previstos. Idéntico procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de un sistema de actuación previamente establecido.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.4.1. Clases de proyectos

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:
 - a) De urbanización
 - b) De obras ordinarias
 - c) De edificación
 - d) Otras actuaciones urbanísticas
 - e) De actividades

Art. 1.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico salvo lo previsto en el Reglamento municipal de procedimiento y régimen jurídico de licencias urbanísticas, suscrito por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustado a las prescripciones establecidas en estas Normas y demás disposiciones municipales o supramunicipales de aplicación.
2. El proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas,

requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

3. En todos los casos deberá justificarse que el proyecto se ajusta a las disposiciones reguladas vigentes sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, y en particular a la Ley 8/1997, de 20 de agosto.

SECCIÓN SEGUNDA. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 1.4.3. Definición y características generales

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento. Tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan General para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de polígonos, así como la ejecución integral de todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y en su caso de los Estudios de Detalle, en relación con las determinaciones correspondientes a viarios y espacios libres y para la ejecución de los sistemas generales en los suelos urbanizable y rústico común apto para urbanizar.
2. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.
3. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

Cerámico:
El Secretario,

4. Su contenido formal será el establecido en el artículo 31.3 de la Ley del Suelo de Galicia.

Art. 1.4.4. Urbanización y edificación simultánea

Para la urbanización y edificación simultánea en polígonos se estará a lo establecido por la Ley del Suelo de Galicia y el Reglamento de Gestión Urbanística.

SECCIÓN TERCERA. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

Art. 1.4.5. Definición

Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto:

- a) La ejecución de sistemas generales.
- b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en polígonos de actuación, estén o no previstas en el planeamiento.
- c) La adecuación de las vías públicas y los servicios públicos.

SECCIÓN CUARTA. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Art. 1.4.6. Definición

Se entiende como Proyecto de Edificación, aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Art. 1.4.7. Clases de obras de edificación

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios

- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

Aprobada definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de ...19 OCT. 1998
 Certifico:
 El Secretario.

Art. 1.4.8. Obras en los edificios

1. Son aquéllas que se efectúan sobre edificios, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.
2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas excluidas aquéllas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la exigida para ellos por la normativa del Plan General.
3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:
 - a) Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.
 - b) Obras de conservación: son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.
 - c) Obras de consolidación: son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar

la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de rehabilitación: serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, o modifiquen su distribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentra:

d.1) Obras de acondicionamiento: son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, no pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes ni intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

d.2) Obras de reestructuración: son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:

- Reestructuración Parcial: aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes puntos:

. Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.

. El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.

. La instalación de ascensores.

Certifico:
El Secretario,

- . Construcción de entreplantas.

- . Cobertura y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.

- . Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.

- . Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.

La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación y a no sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

- Reestructuración General: tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

Las obras de Reestructuración General se someterá a las condiciones de obra de nueva edificación.

- e) Obras exteriores: son las obras que afectan, de forma puntual o limitadas, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

Art. 1.4.9. Obras de demolición

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

- a) *Demolición total*: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- b) *Demolición parcial*: cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Art.1.4.10. Obras de nueva edificación

1. Comprenden los siguientes tipos de obra:
 - a) Obras de sustitución: son aquéllas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
 - b) Obras de nueva planta: son aquéllas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
 - c) Obras de ampliación: son aquéllas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.
 - d) Obras especiales: son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:
 - d.1) Obras de reconstrucción: son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.

- d.2) Obras de recuperación tipológica: son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

SECCIÓN QUINTA. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Art.1.4.11. Definición y clases

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - a) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - b) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - c) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - d) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
 - f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

- g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - i) Vertederos de residuos o escombros.
 - j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - k) Usos e instalaciones o construcciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
2. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
 - b) Sondeos de terrenos.
 - c) Apertura de zanjas y calas.
 - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
 - f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
 - g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Art.1.4.12. Condiciones de los proyectos

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos de estas Normas.

SECCIÓN SEXTA. PROYECTO DE ACTIVIDADES (PROYECTO DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES)

Art.1.4.13. Definición

Se entienden por proyecto de actividades aquel documento técnico que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones municipales y de la Xunta vigentes, contiene las determinaciones suficientes para resolver la instalación de las actividades, referidas a las características técnicas de las instalaciones previstas para el desarrollo de las actividades.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario,



TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO, E INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES

CAPÍTULO 1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

Art. 2.1.1. Actuaciones sujetas a licencia

Están sujetos a licencia urbanística todos aquellos actos recogidos en la legislación estatal y autonómica y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o el subsuelo regulado en este Plan y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.

Art. 2.1.2. Procedimiento y régimen jurídico de las licencias

El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas de toda clase será objeto de regulación detallada por las normas de tramitación establecidas en las Ordenanzas municipales.

CAPÍTULO 2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DEBERES DE USO

Art. 2.2.1. Destino de los terrenos y construcciones

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan.

Art. 2.2.2. Determinación del uso de los terrenos y construcciones

El uso de los terrenos y construcciones está determinado en el plano nº2 de "Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable. División en sectores", en el plano nº4 de "Categorías, protecciones y gestión del suelo rústico" y en el plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en

Certifico:
El Secretario.

suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones” correspondiente a los planeamientos de las distintas clases y categorías de suelo.

Art. 2.2.3. El régimen de los usos

El régimen de los usos vendrá determinado:

1. En cualquier caso, por la legislación directamente aplicable y
2. en su defecto, por las condiciones generales sobre los usos contenidas en las presentes Normas:
 - a) En el *suelo urbano* por las normas zonales, áreas de planeamiento incorporado, específico y remitido.
 - b) En *suelo de núcleo rural* por la presente Norma o por los Planes Especiales de mejora del núcleo rural.
 - c) En *suelo urbanizable*, por los Planes Parciales.
 - d) En *suelo rústico*, por las presentes Normas, de mejora del núcleo rural y de protección del paisaje salvo que existiese planeamiento especial con regulación al respecto.

SECCIÓN SEGUNDA. DEBER DE CONSERVACIÓN

Art. 2.2.4. El deber de conservación

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos e instalaciones permanentes o temporales de cualquier tipo tienen el deber de conservación conforme se establece en el artículo 170 de la Ley del Suelo de Galicia.
2. Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en el Título IV de estas Normas y en la legislación aplicable.

Art. 2.2.5. Contenido del deber de conservación

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:
 - a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, e instalaciones en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
 - b) Las obras en edificios que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, excluido el valor del suelo y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, regulada en el artículo 2.3.2. repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.
2. En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella o, en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos.
3. El mantenimiento y conservación de los espacios privados interiores corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que queden vinculados.

Art. 2.2.6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

1. En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, así como de las

calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

2. En construcciones:

- a) *Condiciones de seguridad:* las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
- b) *Condiciones de salubridad:* deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- c) *Condiciones de ornato:* la fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

3. En solares no edificados:

- a) *Vallado:* todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.

- b) *Tratamiento de la superficie*: se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.
- c) *Limpieza y salubridad*: el solar deberá estar permanentemente limpio y en condiciones de salubridad.

No podrá ejercerse, en los solares, ningún tipo de uso, ni provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción, en tanto no se otorgue la licencia correspondiente.

Art. 2.2.7. Destino provisional de solares no edificados

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:
 - a) De descanso y estancia de personas.
 - b) De recreo para la infancia.
 - c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
2. El Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.
3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en los apartados anteriores. Al efecto de los usos de descanso y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.
4. La dedicación de solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 3. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES

Art. 2.3.1. Edificios fuera de ordenación

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la Aprobación Definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación de acuerdo con el artículo 58.1 de la Ley del Suelo de Galicia.

Art. 2.3.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisibles, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

1. *Fuera de ordenación absoluta*: que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas.
2. *Fuera de ordenación relativa*: que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado precedente.

Art. 2.3.3. Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:
 - a) En los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Ley, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas

sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

- b) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes fichas de instrucciones. En otro caso, se admitirán las obras en los edificios reguladas en el artículo 1.4.8. excepto las de reestructuración parcial y general, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
 - c) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para una nueva implantación, o cambio de actividades o reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.
 - d) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.
2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:
- a) Además de las obras directamente admitidas por la legislación aplicable, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado,

Específico o del planeamiento de desarrollo, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.

- b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
 - c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento incorporado, específico o del planeamiento de desarrollo, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.
3. En ambos casos se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario,



TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Art. 3.1.1. Por razón de la clasificación del suelo

1. El Plan General divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de suelo:

a) *Suelo urbano*, en el que se distinguen las siguientes categorías:

- a.1) Suelo urbano consolidado.
- a.2) Suelo urbano no consolidado.

El suelo urbano aparece delimitado en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" y en el plano nº6 "Régimen y gestión del suelo urbano" y se regula específicamente en el Capítulo 2 del presente Título III.

Las dos categorías de suelo urbano, consolidado y no consolidado, se grafían en el plano nº2 "Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable. División en sectores" y se recogen en el documento titulado Anexo II. Normas Urbanísticas. Fichas.

- b) *Suelo de núcleo rural*, delimitado por el Plan General, en los planos nº1 "Estructura general y orgánica. Sistema de núcleos de población" y en el plano nº 2 "Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable. División de sectores", y se regula en el Capítulo 3.
- c) *Suelo urbanizable*. Esta clase de suelo recoge las actuaciones públicas programadas y las privadas concertadas como suelo urbanizable concertado.

El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano nº2 de "Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable. División en sectores" y en el plano nº3 de "Gestión del suelo urbanizable", y se regula específicamente en el Capítulo 4 de este Título III.

d) *Suelo rústico*, en el que se distinguen dos categorías:

d.1) Suelo rústico común

d.2) Suelo rústico especialmente protegido: dentro de esta categoría el Plan General distingue los siguientes subtipos:

- Suelo rústico de protección del medio natural (S.R.E.P.A)
- Suelo rústico de acondicionamiento recreativo y popular (S.R.E.P.B)
- Suelo rústico de protección arqueológica (S.R.E.P.C)

La delimitación general del suelo rústico aparece fijada en el plano nº1 de "Estructura general y orgánica. Sistema de núcleos de población" y en el plano nº 4 "Categorías, protecciones y gestión del suelo rústico" se delimitan las áreas que el Plan General considera susceptibles de incorporación al proceso de desarrollo urbanístico como suelo rústico común apto para urbanizar. El suelo rústico se regula específicamente en el Capítulo 5 de este Título III.

Art. 3.1.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales

1. Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrables en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a) *Sistemas generales*: son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio.

Los sistemas generales son:

- Espacios libres (EG)
- Equipamientos (QG)
- Red viaria (VG)
- Servicios e infraestructuras (UG)
- Espacios portuarios
- Red ferroviaria

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario.

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, tanto en relación con la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo como con los métodos para su obtención, es el regulado en el capítulo 6 del presente título.

El señalamiento del suelo de sistemas generales queda reflejado en los planos correspondientes nº 1, 2 y 5 del Plan señalándose en los planos nº 3 y 6 su adscripción a los efectos de obtención y valoración.

- b) *Dotaciones locales* (EL, QL, VL): son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio del sector, polígono o ámbitos territoriales equivalentes.

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su inclusión en la delimitación de áreas de reparto, asignación del aprovechamiento tipo y en cuanto a su ejecución es el regulado en el Capítulo 6 de este Título III.

El señalamiento de dotaciones locales y su adscripción a los efectos de obtención y valoración figuran en los planos nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" y nº 6 de "Régimen y gestión del suelo urbano".

Art. 3.1.3. Por razón de la calificación del suelo

1. Mediante la calificación del suelo, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter global

para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas en suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable, suelo rústico común apto para urbanizar y en las de suelo urbano no consolidado sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2. Por razón de su aptitud urbanística se diferencian los siguientes usos:
 - a) *Usos cualificados*
 - b) *Usos no cualificados*
3. Las definiciones y clasificación de los usos, las condiciones particulares de los usos cualificados, el régimen de los usos compatibles, la contemplación de los usos en función de su naturaleza, y el régimen de relación entre ellos aparecen regulados en el Capítulo 2 del Título V de las presentes Normas.
4. La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran para el suelo urbano en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" y para el suelo urbanizable en el nº 2 de "Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable. División en sectores".

Art. 3.1.4. Por razón del planeamiento aplicable

1. Tanto en las diferentes clases de suelo sujetas al proceso de desarrollo urbano, como en el suelo de sistemas generales, se diferencian las siguientes situaciones y el planeamiento aplicable a las mismas:
 - a) *En el suelo urbano:*
 - a.1) Suelo urbano consolidado, ordenado de modo directo cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones tanto básicas como de detalle fijadas por el Plan General para la zona de que se trate.

- a.2) Suelo urbano no consolidado, caracterizado por fijar el Plan General las determinaciones de planeamiento básico o de detalle, con remisión de la gestión a desarrollo posterior.
- b) *En el suelo de núcleos rurales:* Se delimitan los suelos de núcleos rurales estableciendo las condiciones para la redacción del Plan Especial de mejora del medio rural.
- c) *En el suelo urbanizable:*
- c.1) Sectores de suelo urbanizable en régimen transitorio (SURT), que se desarrollan con arreglo al planeamiento anteriormente vigente, modificado o no por el Plan General.
- c.2) Sectores de suelo urbanizable (S. Uble), pendientes de desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes, de iniciativa pública o concertados con la iniciativa privada.
- d) *En el suelo rústico común apto para urbanizar:* Se delimita este suelo con vocación de posible incorporación al desarrollo urbanístico, pero pendiente de iniciar este proceso.

Art. 3.1.5. Por razón de la gestión urbanística

1. Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue:
 - a) Los ámbitos territoriales constituidos por áreas de reparto (AR) delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento tipo de cada una de ellas.
 - b) Los ámbitos territoriales constituidos por polígonos, continuos o discontinuos, en los que tienen lugar la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.
2. La ejecución de la ordenación urbanística prevista por el Plan General para el suelo urbano no consolidado y en su caso urbano consolidado y en el suelo

urbanizable tendrá lugar a través de actuaciones en los polígonos que a tal efecto se delimiten.

3. Las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbanizable son las que contiene el plano nº 3 de "Gestión del suelo urbanizable" y en suelo urbano las que contiene el plano nº 6 de "Régimen y gestión del suelo urbano".

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 3.2.1. Definición

1. Tienen la consideración de suelo urbano:
 - a) Aquellos terrenos que el Plan General así clasifica por contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o aquellos que tienen su ordenación consolidada al estar edificadas al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que establece el Plan.
 - b) Aquellos terrenos que, en ejecución del planeamiento, lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior.
2. Dentro del suelo urbano el Plan establece las siguientes categorías:
 - a) Suelo urbano consolidado.
 - b) Suelo urbano no consolidado.

La delimitación de polígonos en suelo urbano consolidado no conlleva alteración del régimen urbanístico de esta categoría de suelo.

~~Aprueba el Plan General de Ordenación Urbana~~
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario,

Art. 3.2.2. Delimitación

La delimitación de suelo se contiene en los planos nº 2 de "Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable. División de sectores" y nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" mediante la adscripción a dicha clase de suelo de los siguientes ámbitos dentro del suelo urbano:

- a) Integran las áreas de planeamiento incorporado aquellos terrenos delimitados en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo. Red viaria y alineaciones", señalados con el código API.
- b) Integran las áreas de planeamiento específico, aquellos terrenos delimitados en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones", señalados con el código APE.
- c) Integran las áreas de planeamiento remitido, aquellos terrenos delimitados en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones", señalados con el código APR.

El resto del suelo urbano no incluido en alguno de estos ámbitos se regula por Normas Zonales.

Art. 3.2.3. Áreas de reparto

1. El suelo clasificado como urbano no consolidado por el Plan General queda dividido en áreas de reparto de cargas y beneficios conforme se establece en los planos correspondientes.
2. Con carácter general en el suelo urbano consolidado no se establecen áreas de reparto, ya que se considera realizada la equidistribución histórica de cargas y beneficios en esta clase de suelo. Si se establecen áreas de reparto, en el caso

de polígonos delimitados para operaciones de reforma interior con adscripción de sistemas generales.

Art. 3.2.4. Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación

1. El aprovechamiento real o permitido por el planeamiento es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística, esto es, la superficie edificable que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado. El Plan General define este aprovechamiento mediante alguno de estos sistemas:
 - a) Índice de edificabilidad por superficie de parcela
 - b) En función de ordenación específica directa
 - c) Por aplicación de parámetros formales limitativos u otros.

2. El aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable por un propietario es aquel que le reconoce la ley en función del derecho de propiedad que ostenta sobre una parcela determinada, independientemente del aprovechamiento real que el Plan General establece para la misma. En función de las diferentes áreas de reparto, que distingue el Plan General, la aplicación de este precepto se concreta de la forma siguiente:
 - a) En las áreas de reparto del suelo equidistribuido el aprovechamiento patrimonializable que a cada finca corresponde es el resultante de la propia equidistribución.
 - b) En las áreas de reparto del suelo pendiente de equidistribución, el aprovechamiento patrimonializable que a cada finca corresponde, es el resultado de aplicar a su superficie el porcentaje legal del aprovechamiento tipo del área de reparto.

3. En el ANEXO III, al final del presente documento, se enumeran las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo que corresponde a cada una de las áreas de reparto delimitadas.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Art. 3.2.5. **Ámbito y características**

1. En este tipo de áreas que se establecen dentro del suelo urbano consolidado, el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.
2. Las áreas de planeamiento incorporado aparecen identificadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" con las siglas API.
3. Cada API cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

Art. 3.2.6. **Contenido de las fichas de Condiciones de las API**

1. Las fichas de condiciones de las API contienen las Condiciones particulares de cada una de estas áreas.
2. La ficha de condiciones particulares establece:
 - a) En el epígrafe "planeamiento básico del área", la referencia precisa del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.
 - b) La casilla de "observaciones y determinaciones complementarias" detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume.

Art. 3.2.7. Régimen de ordenación de las API

1. Las condiciones particulares de ordenación por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la ficha de Área de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la casilla de "observaciones y determinaciones complementarias".
2. A efectos de la interpretación de las determinaciones del área de planeamiento incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, que de un análisis directo de la documentación no quedaran suficientemente explícitos, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.
3. Cuando la casilla de "observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobrentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.
4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones", se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "determinaciones complementarias".
5. Las API quedan sometidas complementaria y subsidiariamente al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, asumiéndose la compatibilidad de usos expresamente regulada en las ordenanzas reguladoras de los planeamientos recogidos.
6. Las parcelas destinadas a usos dotacionales pueden acogerse asimismo, de modo opcional, al régimen definido por el plano nº5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" y el Título V de las Normas Urbanísticas del

presente Plan General o a las determinaciones establecidas en el API correspondiente.

Art. 3.2.8. Fichero de las API

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado se recogen en el Anexo II, de "Normas Urbanísticas. Fichas".

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

Art. 3.2.9. Ámbito y características

1. En este tipo de áreas, el Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada, que se diferencia del suelo urbano común por constituir unidades de gestión independientes, por establecer un régimen específico de protección de la edificación o por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado.
2. Las áreas de planeamiento específico aparecen identificadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" con las siglas APE, seguidas de una numeración correlativa.
3. Cada APE cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

Art. 3.2.10 Contenido de la ficha de condiciones de las APE

La ficha establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.

Certifico:
El Secretario.

Art. 3.2.11 Régimen de ordenación de las APE

1. El ámbito de cada APE aparece delimitado en el plano nº5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones". Dicho ámbito se desarrollará mediante actuaciones sistemáticas.
2. Las cifras de superficies, que aparecen en la correspondiente ficha de Área de Planeamiento Específico, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.
3. Para la fijación de la edificabilidad máxima del APE es determinante el contenido de la casilla de "incluida en área de reparto nº" de la ficha, pudiéndose dar dos supuestos:
 - a) Cuando en la casilla "incluida en área de reparto nº" se indique un área de reparto, con su correspondiente aprovechamiento tipo, éste tendrá carácter vinculante, y su aplicación sobre las superficies de suelo de titularidad privada será la que determine la edificabilidad máxima en el Área de Planeamiento Específico correspondiente. En consecuencia, las cifras que aparecen referidas a edificabilidades no dotacionales o dotacionales privadas tienen el carácter de meras referencias".
 - b) Cuando en la casilla "incluida en área de reparto nº" no se indique un área de reparto, y en consecuencia el Área de Planeamiento Específico no esté incluida en área de reparto, la edificabilidad máxima se deducirá de la casilla "aprovechamientos lucrativos".
4. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica del plano nº5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" sobre las indicaciones numéricas de la ficha de Condiciones Particulares.

5. Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones generales contenidas en sus propias fichas.
6. En estos ámbitos, en el caso de suelo urbano no consolidado, será de aplicación el artículo 11.1.b) de la Ley 1/97 del Suelo de Galicia. "Para los sectores remitidos a planeamiento especial deberán establecerse usos globales, niveles de intensidad, estándares y densidad, que, en suelo no consolidado, no podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea, con una superficie edificada máxima de 8.250 metros cuadrados".

El aprovechamiento lucrativo establecido en las correspondientes fichas comprende la totalidad de los aprovechamientos lucrativos de los distintos usos y tipología previstos. El aprovechamiento correspondiente al uso residencial no podrá superar las limitaciones del artículo 11.1.b) antes recogido. El resto, en su caso, del aprovechamiento lucrativo deberá asignarse a usos compatibles con el uso cualificado o característico del ámbito, de manera que el aprovechamiento lucrativo de cada uno de estos usos compatibles no supere el aprovechamiento lucrativo del uso residencial.

Art. 3.2.12 Fichero de las APE

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Específico se recogen en el documento Anexo II "Normas Urbanísticas. Fichas".

SECCIÓN CUARTA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Art. 3.2.13 Ámbito y características

1. En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.
2. Las áreas de planeamiento remitido aparecen identificadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo

urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones” con las siglas APR, seguidas de una numeración correlativa.

3. Cada APR cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones normativas concretas, según se especifica en los artículos siguientes.
4. Los planes de desarrollo diferenciarán los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas.

Art. 3.2.14 Contenido de la ficha de Condiciones de las APR

La ficha establece los objetivos del Plan General en el área, las características de la gestión prevista y las condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa y prioridad del planeamiento a redactar.

Art. 3.2.15 Régimen urbanístico de las APR

1. El ámbito de cada APR aparece determinado en el plano nº5 “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones”. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones por polígonos.
2. El régimen urbanístico de las APR es el siguiente:
 - a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.
 - b) Para la determinación de la edificabilidad máxima y el aprovechamiento tipo se seguirán las indicaciones que a tal efecto se establezcan en la casilla correspondiente. Los porcentajes de edificabilidades no dotacionales, desglosadas por usos, deben mantenerse en todo caso.
 - c) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en las propias fichas. Por el

contrario, las superficies que se indican para las dotaciones privadas, constituyen cifras de referencia.

- d) Las indicaciones de sistema de actuación, iniciativa del planeamiento y prioridad del planeamiento, tienen carácter de asignaciones preferentes.

Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.

3. En estos ámbitos, en el caso de suelo urbano no consolidado, será de aplicación el artículo 11.1.b) de la Ley 1/97 del Suelo de Galicia. "Para los sectores remitidos a planeamiento especial deberán establecerse usos globales, niveles de intensidad, estándares y densidad, que, en suelo no consolidado, no podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea, con una superficie edificada máxima de 8.250 metros cuadrados".

El aprovechamiento lucrativo establecido en las correspondientes fichas corresponde la totalidad de los aprovechamientos lucrativos de los distintos usos y tipología previstos. El aprovechamiento correspondiente al uso residencial no podrá superar las limitaciones del artículo 11.1.b) antes recogido. El resto, en su caso, del aprovechamiento lucrativo deberá asignarse a usos compatibles con el uso cualificado o característico del ámbito, de manera que el aprovechamiento lucrativo de cada uno de estos usos compatibles no supere el aprovechamiento lucrativo del uso residencial.

Art. 3.2.16 Fichero de las APR

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Remitido se recogen en el documento Anexo II "Normas Urbanísticas. Fichas".

SECCIÓN QUINTA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS INCLUIDAS EN POLÍGONOS.

Art. 3.2.17 Ámbito

1. El ámbito de cada polígono aparece delimitado en el plano nº 6 "Régimen y gestión del suelo urbano. "
2. Los polígonos aparecen identificados en el plano de Gestión con las siglas "POL", seguidas del número de hoja y una numeración correlativa por hoja.
3. Cada polígono cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones normativas concretas, según se especifica en la misma.

Art. 3.2.18 Desarrollo y gestión

1. En cada uno de los polígonos deberán realizarse las siguientes actuaciones previas a la concesión de las licencias de la edificación.
 - a) En aquellos polígonos en que se exige la redacción de un Estudio de Detalle, confeccionar y tramitar éste con la finalidad de definir la ordenación de los volúmenes y precisar las alineaciones y rasantes del posible viario local previsto en el plano nº 6. En estos polígonos deben considerarse como vinculantes las determinaciones que, en cuanto a definición de sistemas locales, contiene el plano nº 5.
 - b) En los polígonos en que no sea precisa la redacción de ninguna figura de planeamiento se adoptará como ordenación definitiva la contenida en el plano nº 5. No obstante, se admite la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle para las mismas, así como para otros ámbitos del suelo urbano, si el Ayuntamiento lo considerase conveniente, a fin de precisar mejor las determinaciones de planeamiento en él contenidas, debiendo respetar en este supuesto como mínimo la cuantía, forma y situación de las áreas pertenecientes al sistema local de espacios libres, así como la cuantía de las áreas incluidas en el sistema local de equipamientos.

- c) En aquellos polígonos en los que sea preciso redactar Estudios de Detalle no se podrán conceder licencias hasta que dicho planeamiento y sus correspondientes proyectos de gestión estén definitivamente aprobados, y se hayan llevado a efecto las cesiones correspondientes.
- d) En aquellos polígonos en los que no sea preciso redactar Estudios de Detalle no se podrán conceder licencias hasta que no se aprueben definitivamente sus correspondientes proyectos de gestión, y se hayan llevado a efecto las cesiones correspondientes.
- e) Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos calificados en el plano nº 5 como sistemas locales de viario, espacios libres y equipamiento.
- f) Las cargas definidas en el apartado anterior y los beneficios resultantes de la ordenación, deberán repartirse de forma justa entre los propietarios de suelo incluidos en la delimitación del polígono, salvo que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación. A tal efecto deberá redactarse y tramitarse el correspondiente Proyecto de Reparcelación, de Compensación o Expropiación según se indica en la ficha del polígono.
- g) En el caso de incumplimiento de los plazos temporales establecidos en el Programa de Actuación, reflejado en la casilla correspondiente de la ficha, por parte de la iniciativa privada, se procederá a la sustitución del sistema de actuación por parte de la administración.

Asimismo, a petición razonada de los propietarios de más del 50% del suelo incluido en el polígono, se podrá proceder a la sustitución del sistema de actuación, por el sistema establecido en la Ley de Suelo vigente.

- 2. En estos ámbitos, en el caso de suelo urbano no consolidado, será de aplicación el artículo 11.1.b) de la Ley 1/97 del Suelo de Galicia. "Para los sectores remitidos a planeamiento especial deberán establecerse usos globales, niveles de intensidad, estándares y densidad, que, en suelo no consolidado, no podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea, con una superficie edificada máxima de 8.250 metros cuadrados".

El aprovechamiento lucrativo establecido en las correspondientes fichas corresponde la totalidad de los aprovechamientos lucrativos de los distintos usos y tipología previstos. El aprovechamiento correspondiente al uso residencial no podrá superar las limitaciones del artículo 11.1.b) antes recogido. El resto, en su caso, del aprovechamiento lucrativo deberá asignarse a usos compatibles con el uso cualificado o característico del ámbito, de manera que el aprovechamiento lucrativo de cada uno de estos usos compatibles no supere el aprovechamiento lucrativo del uso residencial.

Art. 3.2.19 Fichero de Polígonos

Las condiciones particulares de los polígonos se recogen en el Anexo II "Normas Urbanísticas. Fichas".

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Art. 3.3.1. Definición

Constituyen el suelo de núcleo rural los terrenos que el Plan General considera incluidos en el ámbito de los núcleos rurales delimitados en el territorio municipal, por constituir agrupaciones de viviendas que forman asentamientos tradicionales de población identificados como tales, tanto por la población residente como por la práctica administrativa local, que se caracterizan por su especial vinculación, en mayor o menor grado, con las actividades del sector primario.

Art. 3.3.2. Delimitación

Integran el suelo de núcleo rural aquellos terrenos delimitados en el plano nº 2 de "Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable. División en sectores" y el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones", señalados con el código SNR.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO

~~aprobada definitivamente~~
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario,

Art. 3.3.3. Régimen de los núcleos rurales

Los terrenos incluidos en las áreas delimitadas como núcleos rurales de población, deberán ser destinados a usos relacionados con las actividades propias del medio rural y con las necesidades propias de la población residente.

No se podrá autorizar ninguna clase de edificaciones de nueva planta si no estuviese resuelta de forma integral mediante el correspondiente Plan Especial la disponibilidad, cuando menos, de los servicios de acceso rodado, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica. Cuando el uso a que se destine la edificación o el terreno así lo requieran, se exigirá la dotación de aparcamiento suficiente.

Cuando se pretenda reformar las edificaciones existentes, los materiales y tratamientos exteriores deberán ser adecuados a su condición de edificaciones propias del medio rural en el que se emplazan, quedando prohibidas las que son características de las zonas urbanas.

Art. 3.3.4. De los Planes Especiales de mejora de los núcleos rurales

Los Planes Especiales de mejora de los núcleos rurales tienen por finalidad el establecimiento de una ordenación urbanística pormenorizada en aquellos casos en que resulta necesario por la complejidad de la situación existente o por las circunstancias urbanísticas concurrentes en todo o parte de los núcleos afectados.

Los Planes Especiales de mejora de núcleos rurales deberán contener las determinaciones establecidas en el artículo 27.3. de la Ley del Suelo de Galicia.

En los supuestos de redacción de Planes Especiales de mejora de núcleos rurales, el aprovechamiento urbanístico patrimonializable por los propietarios de suelo será el porcentaje legal del aprovechamiento que resulte establecido en dichos Planes Especiales.

Art. 3.3.5. Regulación de los Planes Especiales de mejora de los núcleos rurales.

De acuerdo con lo establecido en el apartado f) del artículo 13 de la Ley del Suelo de Galicia a continuación se establecen los indicadores que darán lugar, dentro de esta clase de suelo, a la necesidad de redactar un plan especial de mejora del núcleo.

En consecuencia deberá redactarse un Plan Especial de mejora del núcleo rural cuando se den alguna de las circunstancias establecidas en el art 27 de la Ley del Suelo de Galicia o, en particular se manifiesten alguno de los siguientes indicadores:

Cuando se detecte la iniciativa de edificación de obra nueva en el ámbito clasificado.

Cuando se considere la necesidad de establecer nuevas infraestructuras de carácter general, cuya implantación determine la aparición de expectativas de desarrollo no previstas anteriormente.

Los Planes Especiales de mejora del núcleo rural contendrán las determinaciones del apartado 3 del artículo 27 de la Ley del Suelo de Galicia.

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Art. 3.4.1. Definición

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General considera adecuadas para ser urbanizadas como consecuencia de las actuaciones públicas comprometidas y de las privadas concertadas.
2. Dentro del suelo urbanizable el Plan establece las siguientes categorías:
 - a) Suelo urbanizable en régimen transitorio (SURT)
 - b) Suelo urbanizable (S.Uble)

Certifico:
El Secretario,

Art. 3.4.2. Delimitación

1. Integran el suelo urbanizable en régimen transitorio aquellos terrenos delimitados en el plano nº 2 de "Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable. División en sectores", señalados con el código SURT.
2. Integran el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en el plano nº 2 de "Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable. División en sectores", señalados con el código SUBLE.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO.

Art. 3.4.3. Definición

Constituyen el suelo urbanizable en régimen transitorio aquellos ámbitos de suelo urbanizable del Plan General de 1985 o de sus modificaciones puntuales, con planeamiento parcial aprobado, que es asumido por el presente Plan General incorporándolo como suelo urbanizable transitorio.

Art. 3.4.4. Desarrollo del suelo urbanizable en régimen transitorio

El Plan General asume las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado, así como de sus modificaciones puntuales.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y adquisición de los derechos establecidos legalmente, serán los establecidos en el Plan de Etapas del Plan Parcial correspondiente.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 3.4.5. Definición

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que se consideran aptas para ser urbanizadas de acuerdo con las previsiones de actuación pública y de actuación privada concertada.

Art. 3.4.6. Fichero de sectores en el suelo urbanizable

Se incluye, en el Anexo II "Normas Urbanísticas. Fichas", el fichero de los sectores de suelo urbanizable.

Art. 3.4.7. Desarrollo del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano nº2 de "Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable. División en sectores", que igualmente deberán ser desarrollados en los plazos previstos en éstas Normas.

Previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 57 de la Ley del Suelo de Galicia con las garantías y condiciones que el mismo prevé en orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse, aquellas obras que respondan a la redacción de planes especiales de infraestructura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72.1 del mismo texto legal.

2. Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en la presente normativa del Plan General. La división en polígonos que establezca el Plan Parcial deberá garantizar el desarrollo de unidades integradas de entidad suficiente.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos. El Plan General adscribe además, suelo de sistemas generales exteriores a sectores concretos de suelo.
4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.

5. En desarrollo de los planes parciales, podrán redactarse estudios de detalle de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.
6. En todo caso, los Proyectos de Urbanización cumplirán lo establecido en el Título I.

Art. 3.4.8 Aprovechamientos tipo y patrimonializable

1. El Plan General establece el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable, en metros cuadrados edificables de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, incluidos los sistemas generales incluidos o, en su caso, adscritos al mismo.
2. El Plan General establece los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico, al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes cualificados a los que corresponden valores superiores o inferiores.
3. El aprovechamiento patrimonializable que en esta clase de suelo corresponde a cada finca es, el resultado de aplicar a su superficie el porcentaje legal del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En el **Anexo IV** del presente documento se realiza el listado de las áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

Art. 3.4.9 Reservas de suelo para dotaciones

Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, respetándose en todo caso los mínimos exigidos en la legislación aplicable.

Art. 3.4.10 Alcance de las determinaciones particulares

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

1. Delimitación y superficie: la superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser precisada en el momento de redactar el Plan Parcial. La cifra que resulte será válida a todos los efectos.

Los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante de la medición anterior.

La superficie de los sistemas generales exteriores del sector constituye una cifra inalterable salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Plan Parcial procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

La suma de las superficies del sector, más la de los sistemas generales exteriores al mismo supondrá la nueva cifra de "superficie bruta del sector".

A partir de esta nueva superficie se reelaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderaciones correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

2. Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos:

- a) En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie total o, en caso contrario, la resultante del proceso expuesto en el apartado 1.
- b) El número de viviendas constituye una cifra de referencia que únicamente será vinculante para supuestos de ordenaciones en tipología de vivienda unifamiliar cuando así lo indique la ficha o la Norma zonal correspondiente.

Art. 3.4.11 Fichero de los sectores

Las condiciones urbanísticas de los Sectores se recogen en el Anexo II "Normas Urbanísticas. Fichas".

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

Art. 3.5.1. Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo RÚSTICO:
 - a) Los terrenos no incluidos por el Plan General en ninguna de las clases anteriores de urbano, de núcleo rural o urbanizable.
 - b) Los espacios o elementos existentes en los que, por concurrir valores ecológicos, medioambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos y /o culturales, o con potencialidad productiva, desaconsejan su sometimiento al proceso de desarrollo urbanístico, quedando sometidos a un régimen específico de protección, de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica.
 - c) Los terrenos que, por su aptitud, pueden llegar a ser incorporados al proceso de desarrollo urbanístico mediante los mecanismos establecidos en los artículos 14.d) y 21.2. de la Ley del Suelo de Galicia.
2. Los terrenos que constituyen el suelo rústico aparecen reflejados en el plano nº1 de "Estructura general y orgánica. Sistema de núcleos de población" con el código SR, distinguiéndose las dos categorías siguientes:
 - a) *Suelo rústico común*, SRC.
 - b) *Suelo rústico de especial protección* cuyo código es SREP. Comprende los siguientes tipos:

- A. Suelos de protección del medio natural.
- B. Suelos de acondicionamiento recreativo y popular
- C. Suelos de protección arqueológica.

Art. 3.5.2. Régimen general

El régimen urbanístico del suelo rústico queda sometido a las disposiciones correspondientes contenidas en las presentes Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO COMÚN

Los terrenos clasificados como suelo rústico común, en tanto mantengan este carácter, sólo podrán ser destinados a usos característicos del medio rural, vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, de acuerdo con las determinaciones contenidas en los artículos siguientes.

Art. 3.5.3. Obras, construcciones o instalaciones permitidas en el suelo rústico común

En el suelo rústico común podrán realizarse obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos definidos en el artículo 77 de la Ley del Suelo de Galicia, y en particular:

- a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, pesquera, ganadera, cinegética o análoga.
- b) La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.
- c) El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- d) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

Certifico:
El Secretario,

- e) Los servicios integrados en Áreas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.
- f) Las instalaciones o establecimientos de carácter industrial y aquellos otros que por su carácter no sea aconsejable su implantación en suelo urbano, el uso de acampada, la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamientos colectivos y asentamientos provisionales, considerados de utilidad pública o interés social e instalaciones deportivas extensivas integradas en el medio natural, como campos de golf, circuitos de equitación, etc.
- g) Uso accesorio de vivienda cuando esta sea estrictamente imprescindible para el buen funcionamiento de la explotación o instalación y vinculada a las necesidades de los usos permitidos en los apartados d) y f) precedentes.

Art. 3.5.4. Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra a) del artículo 3.5.3

- 1. La superficie mínima de la parcela de terreno vinculada será la dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.
- 2. Su ocupación no será superior a un diez por ciento (10%) de la superficie total de la finca donde se ubiquen.
- 3. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos a caminos y tres (3) metros de los linderos con fincas colindantes.
- 4. La altura máxima total será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- 5. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:
 - a.1) Su superficie no superará los cincuenta (50) metros cuadrados.

b) Invernaderos para la protección de los cultivos:

- b.1) Su superficie podrá alcanzar una ocupación del setenta por ciento (70%) de la parcela.
- b.2) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- b.3) En estas instalaciones no se permitirán ningún uso ajeno a la actividad agrícola que se desarrolle salvo la comercialización de los propios productos en las condiciones reguladas en el epígrafe siguiente.

c) Invernaderos comerciales:

- c.1) Su actividad comercial ocupará una superficie inferior al diez por ciento (10%) de la finca y en ningún caso la superficie total ocupada superará el setenta por ciento (70%) de la finca.
- c.2) Cumplirán una separación a linderos superior a siete (7) metros.
- c.3) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.
- c.4) Resolverán, en el interior de su parcela, el aparcamiento de vehículos.

d) Establos y criaderos de animales:

- d.1) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la de la finca.
- d.2) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o

concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.

- d.3) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

Art. 3.5.5. Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra b) del artículo 3.5.3

1. Las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo quedarán sujetas a las condiciones resultantes de la legislación autonómica y demás disposiciones aplicables, siendo la superficie de las fincas correspondientes la funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera, debiendo, en todo caso, al finalizar ésta, adoptarse las medidas efectivas de regeneración de los terrenos afectados que se consideren necesarias.
2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán proyectarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumen y diseño.

Art. 3.5.6. Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra c) del artículo 3.5.3

1. Condiciones generales para el depósito de materiales:
 - a) A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:
 - a.1) Residuos domiciliarios: aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general,

todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas o pozos negros. El Departamento Municipal correspondiente centrará sus esfuerzos en la recogida selectiva de estos residuos y en el fomento de la instalación de plantas de recuperación integral de los mismos, a fin de disminuir el volumen de los vertidos y favorecer los procesos de reutilización y reciclaje. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

a.2) Especiales:

- Residuos de tierras: aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- Residuos de tierras y escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por el Ayuntamiento. Sin perjuicio de lo anterior, se debe favorecer el reciclaje de los escombros, con objeto de reintroducir los materiales que los componen en el ciclo productivo, previa su separación.
- Escorias y cenizas.
- Residuos clínicos e infecciosos.
- Muebles y enseres viejos.
- Vehículos abandonados.
- Animales muertos.

- a.3) Residuos industriales: aquéllos que por sus características no pueden ser clasificados como inertes o asimilables a los residuos urbanos y en general, los que presenten un riesgo potencial para la salud pública o el medio ambiente.
- a.4) Residuos tóxicos y peligrosos: aquellos así clasificados según la Legislación vigente.
- b) La delimitación precisa de áreas aptas para residuos de clase a.1) en función de las necesidades de vertido, corresponde a los Departamentos Municipales competentes.
- c) Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de los residuos de tierras y de tierras y escombros se determinarán por los Departamentos Municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo rústico común y de las áreas de suelo urbanizable, siempre que no contradigan los objetivos del Plan General para estas áreas, o del planeamiento de desarrollo.
- d) La eliminación de las restantes clases de residuos se regulan en el título correspondiente a los Servicios Dotacionales de Infraestructuras así como en la normativa específica que le sean de aplicación.
- e) Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos incluirán las condiciones en las que se pretenden realizar, definidas en un proyecto de explotación racional de los mismos que incluirá como mínimo las siguientes determinaciones:
 - e.1) Estudio de la topografía resultante en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.
 - e.2) Análisis de transformación de escorrentías y vaguadas existentes.

19 OCT. 1998

- e.3) Propuesta de tratamiento de los taludes y bordes resultantes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden o consolidarlos una vez abandonado el vertido.
 - e.4) Condiciones de sellado y desgasificación del vertedero una vez colmatado y, en su caso, características de la reforestación o plantaciones a realizar.
 - e.5) Plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.
 - f) Cualesquiera que sea la altura de vertido, los taludes no presentarán en ningún caso, pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de los dos (2) metros.
 - g) En todo caso deberán realizarse enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.
2. Condiciones de las destinadas al almacenamiento de maquinaria.
- Se realizarán enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.
3. Condiciones de las destinadas al estacionamiento de vehículos.
- Las correspondientes obras, construcciones e instalaciones, se realizarán enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.
4. La superficie mínima
- Para los usos contemplados en los tres apartados precedentes será de tres (3) hectáreas.

Art. 3.5.7. Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tenga por objeto los usos de la letra d) del artículo 3.5.3

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones referentes al mantenimiento de servicios urbanos e infraestructuras, sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando se desarrollen en fincas con superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquéllas.
2. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación con presencia permanente de personas.
4. En ningún caso la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela, con una edificabilidad máxima de mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
5. La altura máxima será de setecientos cincuenta (750) centímetros y un máximo de dos plantas, salvo que justificadamente por las características de la instalación se requiera una mayor altura.

Art. 3.5.8. Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra e) del artículo 3.5.3

1. Cuando se trate de Instalaciones de Suministro de Combustible deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
 - b) Su superficie mínima, en defecto de la señalada en otras disposiciones, será de dos mil (2.000) metros.
 - c) No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.

- d) En ningún caso la ocupación de la edificación cerrada superará el diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela edificable.
 - e) En Estaciones de Servicio, la altura máxima de cornisa de la edificación será de siete con cincuenta (7,50) metros, admitiéndose un máximo de dos plantas. Las marquesinas no podrán superar una altura máxima de diez (10) metros.
 - f) La edificabilidad neta máxima será de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela edificable, con un máximo de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados edificados.
 - g) Cumplirá cuantas disposiciones de éstas normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les fuera de aplicación.
2. Cuando se trate de otros servicios o instalaciones complementarias al servicio de las carreteras, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
- a) La superficie mínima de la finca será la adecuada a las exigencias funcionales del servicio o instalación de que se trate y la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica.
 - b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
 - c) La ocupación máxima de la edificación será inferior o igual al siete por ciento (7%) de la superficie de la finca. El cómputo de los espacios ocupados por la edificación, y los accesos, aparcamientos en superficie e instalaciones de recreo y deportivas, a desarrollar al aire libre, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la parcela.
 - d) La edificación no rebasará una altura de cornisa de diez con cincuenta (10,50) metros y en ningún caso superará las tres (3) plantas.

e) La edificabilidad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

3. Condiciones de las destinadas a la producción industrial:

a) A los efectos de su regulación diferencial se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:

a.1) Las que por su carácter o dimensión sean incompatibles o resulte no aconsejable su implantación en otras clases de suelo o por las características de su sistema de producción resulte conveniente su localización próxima a la fuente de obtención de la materia prima, sea ésta de tipo extractivo, agropecuario o pesquero.

a.2) Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable.

b) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.

c) Las industrias señaladas en el apartado a.1) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado a.2) se separarán en todo caso cincuenta (50) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales.

d) La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

e) La ocupación de la edificación será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de parcela.

f) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura

Certifico:
El Secretario,

máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

- g) Se cumplirán las condiciones generales que, para el uso industrial, se señalan en el Título V de estas Normas.
 - h) Las industrias así instaladas deberán justificar documentalmente y resolver a su costa, mediante la adopción de las necesarias medidas correctoras, los posibles problemas de depuración de vertidos, humos, y en general, de cualquier tipo de contaminación del medio a que pudieran dar lugar.
4. Condiciones de las destinadas a acampada y asentamientos provisionales de utilidad pública o interés social y de otros establecimientos que por sus características resulten no aconsejable su implantación en otras clases de suelo:
- a) Se autorizará su implantación y funcionamiento, siempre que se resuelvan las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.
 - b) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.
 - c) Las instalaciones se separarán de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.
 - d) La ocupación no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la finca.
 - e) Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Art. 3.5.9. Condiciones de la vivienda asociada a los usos previstos en las letras d) y f) del artículo 3.5.3

1. La construcción de vivienda asociada a los usos a los que se refiere el presente artículo deberá realizarse en parcelas en las que se cumplan las dimensiones de parcela mínima que en cada caso resulten de las disposiciones aplicables.
2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a cuatro (4) metros.
3. La altura máxima de la edificación será de siete y medio (7,50) metros y dos (2) plantas.

Art. 3.5.10 Condiciones estéticas

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas y a los sistemas de construcción tradicionales en el medio en que se emplazan.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación se adaptará en lo posible al paisaje natural.

Art. 3.5.11 Requisitos procedimentales

Los requisitos procedimentales para la implantación de los usos señalados en los artículos precedentes serán, en todo caso, los derivados de la legislación urbanística y medioambiental y el resto de disposiciones que resulten aplicables, en especial la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

Art. 3.5.12 Incorporación al proceso de desarrollo urbanístico del suelo rústico común apto para urbanizar

En las áreas delimitadas por el Plan General dentro de esta clase de suelo como aptas para su incorporación al proceso de desarrollo urbanístico podrán delimitarse sectores para su desarrollo por planes parciales.

Certifico:
El Secretario.

Estas actuaciones quedarán sometidas al mismo régimen urbanístico que el establecido en el capítulo 3.4. para el suelo urbanizable, con la limitación de no poder superar la densidad media prevista por el Plan para el conjunto de los sectores de suelo urbanizable.

El aprovechamiento tipo de los sectores que se delimiten para el suelo rústico común apto para urbanizar se determinará por los respectivos planes parciales de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 93 de la Ley del Suelo de Galicia. No obstante lo anterior, los parámetros máximos que deberán cumplir los Planes Parciales en esta clase de suelo serán:

- Densidad máxima: 30 viv/Ha
- Edificación máxima: 0,45 m²/m²

La tipología de edificación será la de vivienda unifamiliar si bien se admitirá alcanzar hasta un máximo del 50% de la edificación con la tipología de vivienda colectiva de baja densidad con altura máxima de B+2.

Para la delimitación de sectores en suelo rústico común apto para urbanizar, se tendrán en cuenta las siguientes características:

- La delimitación deberá comprender una superficie mínima de terrenos en la que sea posible desarrollar una actuación que permita implantar las dotaciones mínimas de equipamientos establecidas para la unidad básica de las definidas la Ley del Suelo de Galicia y el Reglamento de Planeamiento.
- Los terrenos deberán cumplir las condiciones mínimas exigibles para la adecuada instalación de los usos que se pretendan implantar.
- La actuación deberá resolver a su costa cuantas conexiones a los sistemas generales existentes o previstos por el Plan sean necesarias para su puesta en marcha, en especial la red viaria y de transporte, el alcantarillado y la traída de aguas.
- Sólo podrán establecerse actuaciones para la implantación de usos globales compatibles, considerándose como uso característico el residencial.

Los sectores que se delimiten adosados a los límites de Términos Municipales colindantes (Culleredo o Arteixo), garantizarán la continuidad de los viarios de interconexión entre ambos municipios.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Art. 3.5.13 Régimen del suelo rústico de especial protección SREP

1. El ámbito de este suelo es el recogido en el plano nº4 de "Categorías, protecciones y gestión del suelo rústico".
2. Basándose en el interés especial de carácter natural de los ámbitos referidos, se consideran usos compatibles los usos propios del mantenimiento de dicho carácter especial, no permitiéndose otros usos que alteren el mismo.
3. Las determinaciones relativas a los distintos tipos de suelo rústico de especial protección son:
 - a) Suelos de protección del medio natural (S.R.E.P.A)

Son suelos protegidos en razón de criterios ecológicos de conservación, mejora y protección de sus valores medioambientales, paisajísticos, de su fauna, flora o equilibrio natural y/o por su capacidad agrícola o potencialidad productiva.

En esta categoría de suelos de especial protección, además de lo dispuesto en las Normas Generales para el suelo rústico común que tendrán carácter subsidiario, se cumplirán las siguientes determinaciones:

- Se autorizan los usos agrícolas y forestales siempre que no representen alteración o amenaza de las condiciones y equilibrio naturales existentes.
- Se prohíbe dentro de su ámbito cualquier tipo de asentamiento permanente o provisional.

Certifico:
El Secretario,

- Se prohíbe la colocación de carteles o anuncios.
- Se prohíben las instalaciones industriales o de servicios o incluso conducciones que perturben el valor paisajístico de estos suelos.
- Se prohíben también los vertidos de cualquier tipo y los rellenos y vertederos.
- Los vallados deberán construirse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre no cinegética, debiendo cumplir los requisitos dispuestos en el artículo 3.f de la Ley 4/1.989 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

En esta categoría de suelos se consideran actividades prohibidas:

- La tala o eliminación de árboles, corta de arbustos y otras actividades que puedan constituir peligro de degradación del suelo, exceptuando las talas realizadas con arreglo a Planes Técnicos debidamente amparados en la legislación específica de aplicación.
- Las actividades de movimiento y desmonte, roturaciones, aterrazamiento y relleno de tierras.
- El empleo de maquinaria pesada en el aprovechamiento forestal.
- Cualquier tipo de vertidos o vertederos.
- Las actividades extractivas.
- La colocación de carteles, anuncios u otro tipo de elementos que por sus características atenten contra la natural percepción del paisaje.

Sobre estos suelos se favorecerán aquellas actividades tendentes a su explotación racional tales como:

- Protección del suelo como recurso natural.

- Protección de las cubiertas vegetales naturales dada su función protectora del suelo, potencial biológico y valores paisajísticos.
- Potenciación de la repoblación forestal.

b) Suelos de acondicionamiento recreativo y popular (S.R.E.P.B)

Son espacios aptos para el desarrollo de actividades de esparcimiento al aire libre y disfrute de la naturaleza.

Comprende dos tipos:

b.1) Área de acondicionamiento recreativo. (Parque de la Torre de Hércules).

En éste ámbito se incorporan las determinaciones del Plan Especial de Ordenación, Protección, Conservación y Mejora de la Península de la Torre de Hércules en el ámbito del suelo rústico considerado aprobado el 14 de marzo de 1997.

b.2) Parque complementario. (Monte de San Pedro).

Se trata de un sistema general de espacios libres de grandes dimensiones situado en suelo rústico destinado a uso de zona verde pública como parque complementario de nivel municipal.

Se prevé su adquisición por el sistema de expropiación. Hasta tanto se lleve a cabo la expropiación, la normativa de aplicación será la correspondiente a suelo rústico de especial protección del medio natural.

c) Suelos de protección arqueológica. (Carta arqueológica) (S.R.E.P.C)

Comprende aquellas áreas recogidas en la denominada Carta Arqueológica y en particular los ámbitos delimitados de los Castros de Elviña y Nostian.

Estos suelos quedan sometidos a la legislación específica de protección que les resulta de aplicación.

CAPÍTULO 6. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES

SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 3.6.1. Adscripción de los sistemas generales

1. El Plan General, distingue los siguientes tipos de sistemas generales:
 - a) Sistemas generales incluidos en suelo urbano.
 - b) Sistemas generales adscritos a suelo urbanizable.
 - c) Sistemas generales incluidos en suelo urbanizable.
 - d) Sistemas generales en suelo rústico.
 - e) Sistemas generales cuya obtención no se programa.
2. La adscripción de los sistemas generales a las distintas clases de suelo se incluyen en los planos nº 3 de "Gestión del suelo urbanizable" y nº 6 de "Régimen y gestión del suelo urbano".
3. Los sistemas generales incluidos en suelo urbano se obtienen de la forma establecida en la legislación vigente.

Art. 3.6.2. Presupuesto de la ejecución

La ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos se llevará a cabo, bien directamente, si estuvieran suficientemente definidos o bien mediante la aprobación de los correspondientes planes especiales.

Cuando sea necesaria una actuación expropiatoria para la ejecución de los sistemas generales, se exigirá la aprobación previa del correspondiente Plan Especial.

Art. 3.6.3. Programación

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Art. 3.6.4. Ejecución material

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de Régimen Local y Urbanística.
- b) Por los particulares, concesionarios de las correspondientes concesiones administrativas.
- c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General o en los convenios urbanísticos que a tal efecto puedan suscribirse.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES

Art. 3.6.5. Definición de dotaciones locales

1. Las dotaciones locales son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.
2. Las condiciones particulares del uso dotacional aparecen reguladas en el Título V de las presentes Normas.
3. Los códigos de cada clase de dotación local, son los siguientes:

- a) Espacios libres (EL)
- b) Equipamientos (QL)
- c) Viario (VL)

Servicios e infraestructuras (IU y IG).

Art. 3.6.6. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en el plano nº5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones", como suelo obtenido.
2. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en polígonos, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la gestión del polígono.
3. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidos en polígonos, se obtendrán por expropiación u ocupación directa.
4. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en ámbitos de las Áreas Planeamiento Incorporado (API), se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se desarrolla.

Art. 3.6.7. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelos urbanizable y rústico común apto para urbanizar

La obtención de los terrenos dotacionales en suelos urbanizable y rústico apto para urbanizar queda vinculada a su inclusión en polígonos, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos redistributivos de beneficios y cargas la cesión en favor del Ayuntamiento.

TÍTULO IV. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL Y DEL MEDIO-AMBIENTE

CAPÍTULO 1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

SECCIÓN PRIMERA. PATRIMONIO HISTÓRICO

Art. 4.1.1. Normas generales

El patrimonio histórico ha sido objeto de análisis específico a fin de establecer el adecuado nivel de planeamiento y normativa en cumplimiento de las exigencias de la vigente Ley del Patrimonio Histórico Español 16/1985 y Ley nº 8 de Patrimonio de Galicia de 1995 en lo que se refiere a Bienes de Interés Cultural declarados o incluidos en Catálogo dentro del término municipal.

Art. 4.1.2. Catálogo de protección y normas de aplicación

A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos y artísticos que aún se conservan, el Plan, por un lado, crea el Área de Planeamiento Remitido APR-H4.01 el "Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería" e incluye, por otro, un Catálogo de Protección que contiene una relación de los edificios y elementos protegidos clasificados en cuatro niveles en función de los valores a proteger:

- Nivel I. Protección monumental
- Nivel II. Protección integral
- Nivel III. Protección estructural
- Nivel IV. Protección ambiental, con dos categorías, A y B.

Se incluye en el Anexo I el listado de Elementos Catalogados y Fichas.

SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. 4.1.3. Castro de Elviña

El Castro de Elviña fue declarado Monumento Nacional (hoy BIC) por Decreto 1758/1962 de 5 de julio (BOE de 20 de julio). Dentro de su perímetro de delimitación se distinguen dos áreas, cada una de ellas con su protección específica:

- a) Área del monumento: en esta área solo se permitirán las actuaciones estrictamente arqueológicas, encaminadas a la investigación, conservación, puesta en valor y rentabilización social del monumento. Estas actuaciones se desarrollarán en el Plan Director del Castro de Elviña, que tratará, como mínimo, los siguientes objetivos:

1. Recuperar el Castro de Elviña y sus ruinas
2. Transformar el Castro de Elviña en un Parque Arqueológico Urbano
3. Musealizar este parque y hacerlo accesible y atractivo al público
4. Proyectar un centro de exposición y servicios
5. Definir los contenidos del Parque
6. Convertir esta infraestructura cultural en un proyecto rentable

Las actuaciones que desarrollen el Plan Director, deberán poseer informe vinculante de la Dirección Xeral de Patrimonio Cultura de la Xunta de Galicia.

- b) Área del contorno de protección: en esta área se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. Se autorizan los usos agrícolas y forestales siempre que no representen alteración o amenaza de las condiciones y equilibrio naturales existentes.
2. Se prohíbe dentro de su ámbito cualquier tipo de asentamiento permanente o provisional.
3. Se prohíbe la colocación de carteles o anuncios
4. Se prohíben las instalaciones industriales o conducciones aparentes

5. Se prohíben los vertidos de cualquier tipo y los rellenos y vertederos
6. Se prohíbe la tala o eliminación de árboles, exceptuando las talas realizadas con arreglo a Planes Técnicos
7. Se prohíben las actividades de movimiento y desmonte, roturaciones, aterrazamiento y relleno de tierras.
8. En caso de ser necesario la realización de obras de carácter social, urgencia, necesidad o servicios, deberán recibir informe favorable de la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

En la zona de coincidencia del área del contorno de protección y del Plan Parcial del Campus Universitario, cualquier proyecto o actuación deberá recibir informe favorable de la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

Art. 4.1.4. Castro de Nostión

Se distinguen dos áreas de protección: área de protección integral y área de respeto, que se regirán por las siguientes determinaciones:

- a) Área de protección integral: en esta área solo se permitirán las actuaciones estrictamente arqueológicas, encaminadas a la investigación, conservación, puesta en valor y rentabilización social del yacimiento.
- b) Área de respeto: en esta área se cumplirán las siguientes disposiciones:
 1. Se autorizan los usos agrícolas y forestales siempre que no representen alteración o amenaza de las condiciones y equilibrio naturales existentes.
 2. Se prohíbe dentro de su ámbito, cualquier tipo de asentamiento permanente o provisional.
 3. Se prohíbe la colocación de carteles o anuncios.
 4. Se prohíben las instalaciones industriales o conducciones aparentes.

5. Se prohíben los vertidos de cualquier tipo y los rellenos y vertedero.
6. Se prohíbe la tala o eliminación de árboles, exceptuando las talas realizadas con arreglo a Planes Técnicos.
7. Se prohíben las actividades de movimiento y desmonte, roturaciones, aterrazamiento y relleno de tierras.
8. En caso de ser necesario realizar obras de carácter social, urgencia, necesidad o servicios, deberán recibir informe favorable de la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

Art. 4.1.5. Torre de Hércules y Petroglifo de Punta Herminia

En estas dos áreas se estará a lo dispuesto por las determinaciones del Plan Especial de Ordenación, Protección, Conservación y Mejora de la Península de la Torre de Hércules, aprobado el 14 de marzo de 1997.

Art. 4.1.6. Regulación de las intervenciones

Las intervenciones en estos cuatro elementos del Patrimonio Cultural se registrarán por lo dispuesto en la Ley 8/1995 del Patrimonio Cultural de Galicia, y la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

En el plazo máximo de dos años se realizará una prospección arqueológica exhaustiva de todo el término municipal, incorporándose al Catálogo los yacimientos que puedan aparecer, con su normativa de protección específica.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECIALES DEL RÉGIMEN DE OBRAS

Art. 4.2.1. Condiciones de carácter general

A fin de conseguir plenamente los objetivos de conservación del patrimonio histórico, las obras que afecten a los edificios contenidos en el Catálogo estarán

sujetas a las condiciones de las obras definidas en el artículo 1.4.8. con las siguientes precisiones:

1. Obras de restauración:

- a) Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en los planos y ficha correspondientes.
- b) Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen.
- c) La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.
- d) Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares a los originales.
- e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.
- f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

2. Obras de conservación:

- a) No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.
- b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

3. Obras de consolidación:

Se utilizarán materiales cuya función estructural sea semejante a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

4. Obras de rehabilitación

Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio con catas, ensayos, pruebas de carga, etc. que justifiquen plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como de las técnicas a emplear.

La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe.

Además de estas condiciones de carácter general, se deberán cumplir las siguientes de carácter particular:

a) Para las Obras de acondicionamiento:

a.1) Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).

a.2) Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.

b) Para las Obras de reestructuración:

b.1) Quedarán limitadas a los edificios en que se permitan, tratando con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas.

b.2) Se utilizarán materiales adecuados a los originales.

- b.3) No podrán modificarse las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas.
 - b.4) Deberá respetarse el fondo máximo que el planeamiento determine en cada caso.
5. Obras exteriores
- a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha de catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que distorsionen la disposición o la composición exterior.
 - b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales.
6. Obras de reconstrucción
- a) La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.
 - b) La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir.

Art. 4.2.2. Condiciones particulares

1. El régimen de obras autorizables en un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión.

En cualquier caso se tendrá en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra.

2. En las parcelas o edificios catalogados podrán imponerse condiciones específicas para las obras, distintas a las que se señalan para cada nivel en

particular, recogiendo en la ficha correspondiente estas condiciones y las limitaciones correspondientes.

Art. 4.2.3. Condiciones para las obras

1. Recuperación de características morfológicas

En todos los edificios catalogados serán autorizables aquellas obras tendentes a recuperar las características originales en las zonas afectadas por cualquier intervención autorizada en un edificio.

2. Eliminación de impactos negativos

La ejecución de obras de carácter general diferentes a las de conservación y consolidación sobre edificios con nivel de protección integral y estructural, quedará condicionada a la supresión de los impactos negativos existentes en el edificio, debiendo contemplarse las obras de remodelación precisas.

3. Condiciones para las Obras de ampliación

La obras de ampliación en los edificios de nivel ambiental, quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizables las soluciones inarmónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano.

Queda prohibida la ampliación en los edificios catalogados en los niveles integral y estructural, salvo que la ficha de catalogación lo permita.

4. Construcción de garajes-aparcamientos

Se prohíbe, con carácter general, en los edificios de nivel integral de protección, la ejecución de obras para la construcción o ampliación de plantas inferiores a la baja destinadas a garaje-aparcamiento, bajo las zonas edificadas.

Para los edificios en nivel estructural, podrán autorizarse con carácter excepcional, siempre que se cumplan las condiciones impuestas por la normativa que se apruebe al respecto.

5. Tratamiento de las plantas bajas

Queda prohibida, con carácter general, la alteración de las plantas bajas de los edificios catalogados. No se autorizarán más alteraciones que las encaminadas a la recuperación de la composición original.

Art. 4.2.4. Obras admitidas conforme al nivel de protección

1. Protección Monumental

En este nivel se incluyen aquellos edificios que por sus singulares características e indiscutible valor histórico y arquitectónico, merecen el grado máximo de protección, ya que se trata de edificios declarados monumentos histórico-artísticos.

Obras permitidas. En este nivel de protección, sólo se admitirán las obras impuestas por la Administración competente.

2. Protección Integral

a) Edificios y construcciones con Protección Integral.

Son aquellos que se señalan como tales en el correspondiente listado de Elementos y Edificios Protegidos por ser edificios que aun teniendo un interés histórico menor por ser de construcción mas reciente, poseen notables cualidades arquitectónicas y urbanas. También se incluyen en este nivel aquellas otras edificaciones de gran valor histórico que, a través de diversas épocas, han sufrido alteraciones o modificaciones sustanciales, pero que aun pueden ser conservadas manteniendo su carácter.

- b) Obras permitidas. En edificios con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

- c) Usos. La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinen en el Plan General.

- c.1) Usos privados no residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales o no dotacionales y a todos aquellos de uso privado residencial.
- c.2) Usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales o no dotacionales y a todos aquellos de uso privado residencial.
- c.3) Usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales.
- c.4) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
- c.5) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

3. Protección estructural

a) Edificios y construcciones con protección estructural.

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección se recogen en el correspondiente Catálogo de Elementos y Edificios Protegidos. Este nivel está formado por edificios en los que interesa conservar íntegramente su fachada, patios interiores y elementos estructurales y tipológicos básicos.

b) Obras permitidas. No se autorizará el derribo de la edificación, considerándose obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales (estructura, forjados, formación de cubierta, escaleras y otros elementos de interés). Se prohíbe expresamente el vaciado del edificio. La Administración municipal podrá autorizar, en casos debidamente justificados, cambios parciales en la utilización de materiales para los elementos que conformen la estructura.

c) Aprovechamiento. Se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege.

d) Alineaciones de la edificación. La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

e) Usos. La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Estructural supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes.

No obstante, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido para la Protección Integral.

4. Protección Ambiental

a) Edificios de Protección Ambiental.

El ámbito de protección ambiental abarca a los edificios así calificados que, no teniendo por sí mismos un valor destacado, son piezas que colaboran a la configuración de un espacio o ambiente urbano más o menos caracterizado y que quedan señalados en el catálogo de elementos y edificios protegidos.

Dentro de este nivel se recogen dos categorías:

- *Categoría A:* en este grupo se recogen los edificios que, estando emplazados en una zona caracterizada o próximos a otro de notable interés histórico y arquitectónico, poseen una fachada, formalizada o no, con suficiente interés para ser conservada en su totalidad.
- *Categoría B:* en este grupo se recogen aquellos edificios cuyo único interés es la coherencia de su tipología edificatoria y ordenación de fachada con la zona o conjunto urbano en el que está integrado.

b) Obras permitidas.

- *Categoría A.* Se autoriza el derribo interior del edificio debiendo conservar su fachada y formación de cubierta. Se mantendrá el empleo de los materiales originales.

Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y ampliación.

- *Categoría B.*

Se autoriza el derribo del edificio, debiéndose reconstruir la fachada original aunque sin necesidad de respetar los materiales originales, incluida la fachada, incorporándose a la nueva edificación los invariantes tipológicos y los elementos de interés, teniendo en cuenta

Carilico:
El secretario,

en todo caso, las Condiciones Estéticas que para la obra nueva determine el Plan General.

c) Aprovechamiento.

Será el que resulte de aplicar el fondo máximo y el resto de las Condiciones de Volumen que determine el Plan General a la altura de cornisa existente que se conserva (categoría A) o en su caso (categoría B), asimismo, determine el Plan General

d) Alineaciones de la edificación.

La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente, así como las tapias y cerramiento de las zonas no edificables.

e) Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone el mantenimiento de los usos existentes:

e.1) No obstante, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido para la Protección Integral.

e.2) En todo caso se deberán cumplir las condiciones que se determinan en el Plan General.

Art. 4.2.5. Entorno de monumentos

A los efectos prevenidos en el artículo 44 de la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia, en los Entorno de Protección de cada uno de los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados o incoados, deberá recabarse Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio, previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos Entornos.

Art. 4.2.6. Declaración de ruina y demolición

1. La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado implica el cese del deber de conservación a cargo de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir a la Administración competente.
2. La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme el artículo 171.1. de la Ley del Suelo de Galicia o, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.
3. No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles integral y estructural de protección, salvo en caso de ruina inminente. En estos supuestos la Administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarias. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración pública, los costes de conservación necesarias corresponden íntegramente a la titular del inmueble.
4. Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (integral y estructural) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exaccionado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.
5. La autorización de demolición de los edificios catalogados en los restantes niveles de protección que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste

Concluido:
El Secretario,

desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación de nueva planta en zonas protegidas.

6. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

Art. 4.2.7. Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados

1. Serán admisibles en los edificios catalogados los usos autorizados como cualificados o compatibles por la norma zonal de aplicación, siempre que su instalación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido.
2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.
3. En edificios incluidos con niveles integral y estructural de catalogación, la ficha de catálogo puede imponer determinados usos obligatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio. Esto no impedirá que pueda estudiarse y concederse la implantación de otros usos, si no dificultan la consecución de dicho objetivo.
4. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos niveles de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación están contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.

Art. 4.2.8. Modificaciones del Catálogo

El Catálogo de Elementos y Edificios Protegidos podrá ser modificado para la inclusión o exclusión de otros elementos o edificios en el mismo, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 50 de la Ley del Suelo de Galicia para tramitar las modificaciones de los planes.

Art. 4.2.9. Intervención en inmuebles catalogados

A los efectos prevenidos en el artículo 52 de la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia, cualquier intervención en un bien inmueble catalogado precisará autorización previa de la Comisión Territorial del Patrimonio Histórico de A Coruña.

Art. 4.2.10 Elementos protegidos

Los Cruceiros, cruces de término y otras piezas de análoga índole con antigüedad de más de cien años se encuentran protegidos por el Decreto 517/1963 de 14 de marzo; y los hórreos y cabazos con antigüedad de más de cien años se encuentran también protegidos por el Decreto 449/1973 de 22 de febrero.

Art. 4.2.11 Áreas de yacimientos arqueológicos

En las áreas de yacimientos arqueológicos sólo se permitirán las actuaciones estrictamente arqueológicas.

Art. 4.2.12 Áreas de protección de yacimientos arqueológicos

En las áreas de protección de yacimientos arqueológicos, las obras permitidas deberán contar con el informe vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo de la Xunta de Galicia.

CAPÍTULO 3. LA PROTECCIÓN DE LOS PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS

Art. 4.3.1. Ámbito de la protección

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de parques y jardines protegidos con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.

Art. 4.3.2. Condiciones de uso

Los parques y jardines de interés sólo podrán destinarse a los usos de esparcimiento que les son naturales. En jardines públicos se permiten los usos culturales y deportivos al aire libre o en instalaciones provisionales, cuando se instalen en áreas pavimentadas o enarenadas ya construidas en el momento de entrada en vigor del Plan General.

Art. 4.3.3. Condiciones de protección

1. No podrán realizarse obras que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada.
2. Las instalaciones provisionales permitidas no podrán ocupar una superficie superior a cincuenta (50) metros cuadrados.
3. Se permiten actuaciones de mantenimiento y restauración, que no alteren el trazado del jardín, las especies existentes o su disposición.
4. No podrá modificarse el emplazamiento de estatuas y otros elementos de mobiliario urbano, cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del parque.
5. Los cerramientos originales del parque o jardín no podrán ser modificados en su diseño característico.
6. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamiento, diseño y material original.

Certifico:
El Secretario,

7. Si se produjeran ampliaciones del jardín se ajustarán en su trazado y jardinería a la del área objeto de ampliación.

CAPITULO 4. LA PROTECCIÓN DE LAS COSTAS.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO Y EN LA ZONA DE PROTECCIÓN DE LA COSTA

Art. 4.4.1. Legislación, competencias y condiciones de aplicación

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se rige por lo establecido en el Título III de la vigente Ley de Costas.

En la zona de servidumbre de protección será necesario contar con la preceptiva autorización por parte del órgano competente de la Xunta de Galicia (artículo 48.1 del Reglamento de la Ley de Costas) para los usos permitidos en esta zona.

En la zona de tránsito la competencia sobre utilización de la misma es de carácter estatal.

En todo el frente costero clasificado como suelo urbano, la franja de 20 m medidos a partir del deslinde del dominio público marítimo o de la ribera del mar cuando ésta no sea coincidente con aquél, (correspondiente a la servidumbre de Protección, en la que también se inscribe la de Tránsito), se estará a lo siguiente:

Para los terrenos incluidos en áreas clasificadas como suelo urbano que se vean afectadas por la servidumbre de protección (siempre que le sean de aplicación cualquiera de las normas zonales previstas en el Plan General) se entenderán como consolidadas las alineaciones ya existentes (salvo que en los planos vengán modificadas para acomodarse a la nueva Ley), siempre que cumplan con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 9ª, 2, 2ª, b, del Reglamento de Ley de Costas.

Certifico:
El Secretario,

Para el otorgamiento de las nuevas autorizaciones, se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiéndose cumplir los siguientes requisitos:

- a) Con carácter previo o simultáneo a la autorización del órgano competente de la Xunta de Galicia, deberá aprobarse un Estudio de Detalle que deberá ser informado por la Dirección General de Costas del MMA, que tendrá como objeto primordial el establecimiento de un tratamiento homogéneo al conjunto de la fachada marítima o al tramo de la misma de que se trate.
- b) Las nuevas construcciones deberán mantener la misma alineación, en el caso de que se trate de edificación cerrada y que la longitud de fachadas del conjunto de solares susceptibles de acoger dichas edificaciones no exceda de la cuarta parte de la longitud total de la fachada existente.

En la zona no consolidada por la edificación, no se permitirá ningún tipo de edificación ni construcción, salvo las mínimas necesarias para el uso y disfrute del dominio público o instalaciones deportivas descubierta.

En el suelo urbano la servidumbre de protección se sitúa a 20 m de la línea de deslinde en todas las zonas donde el hecho urbano (disposición de servicios y/o consolidación) es anterior al 28 de julio de 1988 (Disposición Transitoria 7ª, 3) y 9ª,3) del Reglamento de la Ley de Costas. En el resto de la zona de ordenanza, -la que no tenga servicios urbanísticos ni consolidación en 1988-, solamente se podrán autorizar con carácter ordinario las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios y convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre (especialmente los servicios para el uso de las playas) o instalaciones deportivas descubiertas.

Con carácter excepcional y por razones de utilidad pública debidamente acreditada, por parte del Consejo de Ministros, podrán autorizarse edificaciones destinadas a residencia o habitación, si se dan las circunstancias a las que hace mención el artículo 25,3 de la Ley de Costas y el artículo 47,1 de su Reglamento.

En todo lo no dispuesto en el presente Plan General se estará a lo preceptuado en la vigente Ley 22/1988 de Costas, de 28 de julio y en el Reglamento de la Ley de Costas aprobado por R.D. 1471/89, de 1 de diciembre.

- c) El presente Plan General incorpora como suyas, las determinaciones de los proyectos de paseos marítimos vigentes y en proyecto en A Coruña.
- d) En todo el litoral clasificado como suelo rústico, sea cual sea su categoría, se establece, al menos, una franja de 100 m de ancho, medidos a partir del deslinde del dominio público marítimo y/o de la ribera del mar, en la que no se permitirán edificaciones a las que hacen mención los apartados b) y c) del artículo 25 de la Ley de Costas, en las condiciones fijadas en dicho cuerpo legal y siempre que no dispongan de autorización por parte del órgano competente de la Xunta de Galicia.
- e) Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas se registrarán por lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª de dicha Ley y en la Disposición Transitoria 12ª de su Reglamento.

SECCIÓN SEGUNDA. NORMA DE PROTECCIÓN DEL LITORAL COSTERO

Art. 4.4.2. Definición

Se aplica esta normativa a todos los terrenos incluidos en la protección sectorial establecida en la Ley 22/1988 de Costas, de 28 de julio, para el litoral marítimo así como a aquellos otros que estén situados fuera de la protección legalmente establecida y resulte necesario proteger. Los terrenos afectados por esta normativa aparecen grafiados en los correspondientes planos de ordenación.

Art.4.4.3. Ámbito

- La franja delimitada en planos que, en cualquier caso, engloba la Servidumbre de Protección situada a 100 m o a 20 m, según los casos, de la línea de delimitación del dominio público marítimo-terrestre.

- La Servidumbre de Tránsito (6 m a 20 m)
- La Servidumbre de Acceso (500 m para el tráfico rodado y 200 m para el tráfico peatonal).
- La Zona de Influencia. (500 m)

Art.4.4.4. Normas de protección

1. Para la zona de protección.

En los terrenos comprendidos en esta zona, los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

En los primeros 20 m de estas zonas no se podrán efectuar cerramientos, salvo en las condiciones que se señalan en el artículo 44.3 del Reglamento de la Ley de Costas. Las instalaciones de redes de saneamiento deberán cumplir las condiciones que determina el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

2. Para la zona de tránsito.

Esta zona deberá dejarse permanentemente libre para el paso público de viandantes y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

En lugares de tránsito difícil o peligroso, la servidumbre podrá ampliarse hasta un máximo de 20 metros.

3. Servidumbre de acceso al mar.

En los suelos urbanos y urbanizables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley de Costas los accesos al mar deberán estar separados entre sí:

- 500 metros máximo si son de tráfico rodado.
- 200 metros máximo si son para peatones.

No se permitirán obras o instalaciones que interrumpen los accesos al mar existentes sin que exista una propuesta de solución alternativa que deberá contar, en todo caso, con la autorización de la Administración competente.

4. Para la zona de influencia.

Esta zona comprende la franja de 500 m desde el límite interior de la ribera del mar, en la que se respetarán, en todo caso, las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los criterios que establece el artículo 30 de la Ley de Costas.

CAPÍTULO 5. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Art. 4.5.1. Objeto

Se regulan en el presente capítulo las condiciones que, para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos, se establecen en el Plan General.

En ningún caso el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los capítulos 5º y 6º del presente Título, eximirán el cumplimiento de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Art. 4.5.2. Competencia de los controles ambientales en el desarrollo del Plan

La competencia para la aprobación o sanción de los distintos tipos de control ambiental establecidos en el Plan General corresponde al Ayuntamiento.

SECCIÓN PRIMERA. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Art. 4.5.3. Planeamiento de aplicación

En aquéllos instrumentos de desarrollo del Planeamiento y en modificaciones de Plan General y que por su entidad se justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de un Estudio de Incidencia Ambiental.

Art. 4.5.4. Contenido general del Estudio de Incidencia Ambiental

El Estudio de Incidencia Ambiental, deberá contener las siguientes determinaciones:

- a) Descripción de la actividad
- b) Características del emplazamiento y del entorno
- c) Repercusiones ambientales con expresa referencia a las siguientes que sean de aplicación en cada caso y valorando los posibles efectos aditivos:
 - c.1) Ruido, vibraciones, luminosidad y emisiones a la atmósfera
 - c.2) Incidencia en la movilidad y tráfico en la zona
 - c.3) Demanda de aparcamiento (dotación, ubicación y régimen)
 - c.4) Incidencia en la interrelación con otros usos

Se ajustarán expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación en cada caso

- d) Medidas correctoras

Art. 4.5.5. Procedimiento

El Estudio de Incidencia Ambiental deberá ser informado por los servicios municipales competentes con carácter previo a la concesión de la licencia, que se tramitará conjuntamente para obras y actividades, por lo que se someterá al preceptivo trámite de información pública preceptivo.

CAPÍTULO 6. REGULACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 4.6.1. Objeto

El presente capítulo tiene por objeto establecer los criterios necesarios para controlar la contaminación acústica en ambiente exterior y remite la regulación de

límites y procedimientos de medida para su control a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano que se redacte en su desarrollo.

Art. 4.6.2. **Ámbito de aplicación**

1. Las normas aquí establecidas serán de aplicación a:
 - a) Los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior de la ciudad originados por su propia actividad sin que se pueda determinar la fuente sonora concreta que los origina, así como los originados por el tráfico u otra fuente variable de titularidad múltiple.
 - b) Los niveles de predicción para zonas de nuevo desarrollo urbano.

Art. 4.6.3. **Criterio de valoración**

1. Los niveles sonoros ambientales se expresarán mediante el nivel sonoro continuo equivalente de presión acústica determinado durante un período de tiempo establecido, y expresado en decibelios ponderados mediante la red de ponderación a, (Leq dBA).

A efectos de la presente valoración, el día se divide en dos períodos; el diurno, constituido por 16 horas continuas de duración y comienzo a las 7 horas y el nocturno, constituido por las restantes 8 horas. Uno y otro delimitarán los niveles ambientales de día y noche.

2. Las posibles correcciones por componentes impulsivos y tonales, se establecerán en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.
3. De igual forma se establecerá en la citada ordenanza el sistema de medida y valoración de los niveles sonoros ambientales.

SECCIÓN SEGUNDA. ÁREAS RECEPTORAS

Art. 4.6.4. Definición y clases de áreas receptoras

1. Se define como área de recepción acústica, aquella zona donde existen edificaciones o espacios que por su uso actual o futuro, requieren condiciones acústicas homogéneas, respecto al ruido procedente de emisores acústicos exteriores. Se trata de ámbitos destinados a un mismo uso cualificado desde el Plan General o desde sus instrumentos de desarrollo.
2. El suelo urbano y urbanizable se clasifica, en función de las exigencias acústicas, en:
 - a) Tipo I: área de silencio
 - b) Tipo II: área levemente ruidosa
 - c) Tipo III: área tolerablemente ruidosa
 - d) Tipo IV: área ruidosa
 - e) Tipo V: área especialmente ruidosa

Art. 4.6.5. Usos comprendidos en cada tipo de área receptora

1. Los usos cualificados adecuados para cada tipo de área receptora, ordenados de mayor a menor exigencia acústica son los que se indican a continuación, debiendo cumplir las limitaciones que para su área se establecen en la Disposición Transitoria al final del presente Título IV.
 - a) Área de silencio:
 - a.1) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de salud
 - a.2) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de bienestar social
 - b) Área levemente ruidosa:
 - b.1) Uso residencial en todas sus clases
 - b.2) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de educativo
 - b.3) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de cultural

Certifico:
El Secretario,

- b.4) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de religioso
 - b.5) Uso dotacional de zonas verdes

 - c) *Área tolerablemente ruidosa:*
 - c.1) Uso terciario de hospedaje
 - c.2) Uso terciario de oficinas
 - c.3) Uso dotacional en su clase de Servicios de Administración Pública
 - c.4) Uso terciario comercial
 - c.5) Uso dotacional deportivo
 - c.6) Uso terciario recreativo en todas sus categorías, a excepción de actuaciones al aire libre

 - d) *Área ruidosa:*
 - d.1) Uso dotacional de servicios públicos
 - d.2) Uso industrial
 - d.3) Uso dotacional de servicios infraestructurales
 - d.4) Uso dotacional para el transporte

 - e) *Área especialmente ruidosa:*
 - e.1) Uso dotacional para transporte en las categorías de ferrocarril, centro de transporte de mercancías, y gran superficie de aparcamiento.
 - e.2) Uso terciario recreativo en la categoría de actuaciones al aire libre
 - e.3) Uso dotacional para el transporte en la categoría de transporte aéreo.
2. Los usos complementarios y alternativos al cualificado de un área determinada deberán cumplir las limitaciones referentes al ruido que se establezcan en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

3. Los usos autorizables con independencia del obligado cumplimiento de las Normas que se establezcan en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, deberán, previamente a su instalación, y a través de un estudio de incidencia ambiental, demostrar su compatibilidad acústica con el cualificado.
4. De los usos constituyentes de áreas receptoras, se ha excluido el uso dotacional de vía pública, por recibir tratamiento de emisor acústico.

SECCIÓN TERCERA. LÍMITES DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES

Art. 4.6.6. Límites de niveles sonoros ambientales

Los límites de los niveles sonoros ambientales en suelo urbano y urbanizable serán los que establezca la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, y con carácter transitorio los fijados en la Disposición Transitoria al final del presente Título IV.

Art. 4.6.7. Zonas de actuación acústica

1. Todos aquellos ámbitos de suelo urbano cuyos niveles sonoros ambientales sean superiores a los que fije la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, serán declaradas Zonas de Actuación Acústica.
2. El Ayuntamiento establecerá para estas zonas medias correctoras encaminadas a garantizar el cumplimiento de los niveles sonoros ambientales regulados en el presente capítulo. De no ser estas técnicamente viables, se desarrollarán programas especiales para lograr que en el interior de los locales no se superen los límites de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

SECCIÓN CUARTA. COMPATIBILIDADES ENTRE USOS COLINDANTES

Art. 4.6.8. **Ámbito de aplicación**

Lo regulado en la presente sección de aplicación a todos los ámbitos de planeamiento de desarrollo del Plan General, a excepción de aquellos localizados en suelo urbano que justifiquen adecuadamente la imposibilidad de cumplirlo.

Art. 4.6.9. **Definición**

Desde el punto de vista acústico, son áreas receptoras con colindancia compatible con una determinada, aquellas que, en el orden establecido en el artículo 4.6.4. la anteceden o la preceden.

Art. 4.6.10 **Zona de servidumbre acústica**

En aquellos casos en los que no sea posible evitar que dos usos acústicamente incompatibles colinden entre sí, será necesario establecer una zona intermedia de servidumbre acústica o de transición, de anchura suficiente para que, por efecto de distancia, se consigan los niveles establecidos para el uso acústicamente más restrictivo.

En su defecto, se adoptarán otras medidas correctoras como apantallamiento o aislamiento de fachadas.

Certifico:
El Secretario.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS RELATIVAS A LOS LIMITES DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES

1. En el suelo urbanizable los límites de los niveles ambientales serán:

Área receptora	Leq dBA	
	Diurno	Nocturno
Tipo I	hasta 50	hasta 40
Tipo II	hasta 55	hasta 45
Tipo III	hasta 65	hasta 45
Tipo IV	hasta 70	hasta 65
Tipo V	> 70	> 65

2. En el suelo urbano los límites serán los siguientes:

Área receptora	Leq dBA	
	Diurno	Nocturno
Tipo I	hasta 60	hasta 50
Tipo II	hasta 65	hasta 55
Tipo III	hasta 70	hasta 60
Tipo IV	hasta 75	hasta 75
Tipo V	> 75	> 75

3. Ninguna nueva fuente sonora que emita en zonas de suelo urbano podrá incrementar los niveles sonoros ambientales existentes en las mismas en más de 3 dBA, y en ningún caso, superar los valores establecidos en la siguiente tabla:

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario.

NORMAS URBANÍSTICAS

Área receptora	Leq dBA	
	Diurno	Nocturno
Tipo I	hasta 55	hasta 45
Tipo II	hasta 60	hasta 50
Tipo III	hasta 65	hasta 60
Tipo IV	hasta 75	hasta 70
Tipo V	> 75	> 70

TÍTULO V. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1.1. Objeto

1. El presente título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.
2. El régimen de los usos contemplado en este título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) *En el suelo urbano*, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (Áreas de Planeamiento Remitido), o en los específicos que se resuelven integradamente en el Plan General (Áreas de Planeamiento Específico), en cuyo caso la asignación pormenorizada se contendrá en éstos, así como los que incorporan determinaciones de desarrollos anteriores (Áreas de Planeamiento Incorporado)
- b) *En el suelo de núcleo rural*, solo se permiten los usos existentes en tanto no se proceda a la redacción de Planes Especiales de mejora, en cuyo caso la asignación pormenorizada se contendrá en éstos.
- c) *En el suelo urbanizable y en las áreas del suelo rústico común aptas para la urbanización*, con carácter global para los sectores que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

Certifico:
El Secretario.

- d) *En el suelo rústico*, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

Art. 5.1.2. Aplicación

1. Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación, a las áreas reguladas por una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, y a las áreas de planeamiento de desarrollo del Plan General que podrán contener determinaciones que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente título.
2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en:
 - a) Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
 - b) Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
 - c) Legislación autonómica.
3. Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecta a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
4. En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuera de aplicación.

Art. 5.1.3. Actividades permisibles

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Art. 5.1.4. Diferentes usos en un mismo edificio

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil en el mismo.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo se establezca la necesidad de conexión para usos situados en dos plantas contiguas, se entenderá que ésta se resuelve siempre que la superficie común de la proyección sobre un plano horizontal entre ambas no sea inferior al quince por ciento (15%) de la superficie de la planta inferior.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial (excluidos los asociados) en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea, como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Art. 5.2.1. Clasificación de los usos según su régimen de relación

Usos

Según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:

- a) Usos cualificados
- b) Usos no cualificados

DEFINICIÓN

- a) *Usos cualificados*: son aquellos que directamente corresponden a las calificaciones previstas por el Plan General para una determinada área del suelo urbano o sector del suelo urbanizable a través de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo. El uso dominante entre los cualificados se denomina *uso característico*.
- b) *Usos no cualificados*: son aquellos usos supeditados a los cualificados, que en unos casos contribuyen a su correcto funcionamiento, y en otros completan colateralmente el marco funcional de la zona, área o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se subdividen en:

b.1) Usos compatibles: se distinguen los siguientes:

- Usos asociados: respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquéllos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.

Certifico:
El Secretario.

- Usos complementarios: son los que aportan una diversidad funcional a las áreas, sectores, o zonas, enriqueciendo los usos característicos o cualificados, complementando el régimen de actividades y favoreciendo la dinámica urbana de las mismas. No podrán alcanzar una superficie edificada superior al 50 % de la total.
 - Usos alternativos: son usos directamente admitidos en una determinada zona, área o sector en coexistencia con el uso cualificado y no sujetos a condiciones de control, pudiendo sustituir al uso cualificado con la edificabilidad que la norma zonal les asigne expresamente, o en su defecto, con la asignada al uso cualificado al que sustituyan.
- b.2) Usos prohibidos: son usos no admitidos de forma expresa desde el Plan General o desde las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo. Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el Título II capítulo 3.

Art. 5.2.2. Clasificación de los usos según su naturaleza

A efectos de su regulación se consideran los siguientes usos por su naturaleza:

- Residencial: Vivienda
Residencia comunitaria
- Industrial: Industria
Almacén
Servicios empresariales
- Terciario: Comercial
Oficinas
Hostelero (restaurantes, bares, cafeterías, etc.)
Hotelero
Espectáculos y recreativo
Salas de reunión

- Dotacional: Equipamiento: Administrativo
Asistencial
Deportivo
Docente
Cultural
Religioso
Sanitario
Comercial
- Espacios libres: Zonas verdes
Parques deportivos
- Garaje-aparcamiento
- Comunicaciones: Red viaria
Red ferroviaria
Tranvías
Espacios portuarios.
- Infraestructuras de urbanización: Abastecimiento de agua
Electricidad
Saneamiento
Gas
Telefonía y cable
Oleoducto
Residuos sólidos urbanos (vertederos y
basureros)
Estaciones de servicio
Parque de cultivo de moluscos

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Art. 5.2.3. Uso residencial.

DEFINICIÓN

Edificio o parte de un edificio destinado a vivienda familiar o residencia comunitaria.

CLASIFICACIÓN

Se establecen dos clases dentro del uso residencial:

- Vivienda.
- Residencia comunitaria.

a) Clase vivienda

Se establecen las siguientes categorías:

- *Categoría 1.ª. Vivienda unifamiliar.* Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

No obstante, se admite un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, a través de un Proyecto de Parcelación se obtengan parcelas unifamiliares en las que cada una de ellas se desglosa en dos superficies: una donde se situará la vivienda propiamente dicha y otra, integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación.

Para ello deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- . Debe quedar garantizado, mediante la constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de disponer independientemente de cada parcela edificable y de la parte de la misma que se integra como elemento común de la totalidad de las parcelas del conjunto. Este régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- . No podrá aumentarse el número de viviendas respecto del que se obtendría por aplicación a la parcela original de la norma zonal de que se trate.

Certifico:
El Secretario,

- . La superficie de cada una de las parcelas edificables resultantes no podrá ser inferior al 25% de la superficie mínima establecida por la norma zonal.
 - *Categoría 2ª. Vivienda colectiva.* Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.
 - *Categoría 3ª. Estudio.* Compuesto de una sola pieza en el que su superficie útil sea superior a 26 m² y un cuarto de aseo totalmente independiente al que se acceda a través de un vestíbulo perfectamente diferenciado.
- a.1) Programa mínimo.

Toda vivienda contará, como mínimo, con una habitación para estar, comer y cocinar, un dormitorio doble y un cuarto de aseo, compuesto de baño o ducha, lavabo e inodoro.

Cumplirán el Decreto y Anexo 311/1992 de 12 de noviembre sobre supresión de la cédula de habitabilidad, de la Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas de la Xunta de Galicia.

a.2) Condiciones.

- Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana, o a espacio libre en ordenaciones de bloques aislados y viviendas unifamiliares, sin perjuicio de la existencia de galerías, con una longitud mínima de tres metros (3 m) correspondiente a piezas habitadas.
- Queda prohibida la construcción de viviendas en el patio central de manzana.
- No se permitirá la construcción de viviendas en sótanos.

- Para que las plantas bajas puedan ser habitadas habrán de cumplir al menos los anteriores requisitos y estar permitida su construcción en las normas zonales.
- La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán en la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenación de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.
- En toda la vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

Vivienda de	E (m ²)	E+C+K(m ²)
Un dormitorio	14	16
Dos dormitorios	16	18
Tres dormitorios	18	20
Cuatro dormitorios	20	22

La planta de la estancia-comedor deberá admitir la inscripción de un círculo de tres (3) metros de diámetro debiendo tener una distancia mínima entre paramentos enfrentados de 2,50 metros.

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo, siete metros cuadrados (7 m²) que se pueden dividir en cinco metros cuadrados (5 m²) de cocina y dos metros cuadrados (2 m²) de lavadero-tendedero.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de trescientos (300) m³/h.

Certifico:
El Secretario,

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

La superficie útil mínima de los dormitorios será de seis metros cuadrados (6 m^2), y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de diez metros cuadrados (10 m^2). En su planta deberá poderse inscribir un círculo de dos (2) metros de diámetro.

Los pasillos tendrán una anchura no menor a ochenta y cinco centímetros (85 cm).

Los cuartos de aseo tendrán una superficie mínima de dos (2,00) metros cuadrados con una distancia entre paramentos enfrentados superior a un (1) metro.

- Escaleras: se estará a lo dispuesto en el Título VI de estas Normas y cumplirán la NBE-CPI.
- El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.
- La superficie de iluminación por vivienda no será inferior a un décimo ($1/10$) de la superficie en planta. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta $1/3$ de la de iluminación.
- Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo, un (1) cuarto de aseo compuesto de baño o ducha, lavabo e inodoro, al que se accederá sin pasar por dormitorios ni cocina.
- Cada vivienda dispondrá de un (1) tendedero independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea, si se permiten, o en las galerías o terrazas interiores, con una superficie útil mínima de $1,50 \text{ m}^2$ por vivienda.

Certifico:
El Secretario.

- Las aguas pluviales se conducirán mediante la instalación de bajantes que no viertan a la vía pública.
- Se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como máximo será de cien centímetros (100 cm) por encima del caballete de cubierta y doscientos centímetros (200 cm) en azoteas practicables. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados.
- Será obligatorio instalar ascensor en los edificios que tengan más de cuatro (4) plantas (incluyendo la planta baja).

En los edificios ya existentes que carezcan de ascensores en el Barrio de las Flores y la zona de Veramar, se permitirá justificadamente su instalación por el exterior de las fachadas, ocupando suelo público, siempre y cuando no dificulten la circulación peatonal o rodada.

- Vivienda exterior. Toda vivienda para ser exterior cumplirá una de las condiciones siguientes:
 - . Que tenga huecos a una calle o plaza.
 - . Que recaiga a un espacio unido a una calle o plaza, siempre que la abertura sea, como mínimo de seiscientos centímetros (600 cm) de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.
 - . Que recaiga a un patio de manzana en el que se pueda inscribir un círculo de 1.600 cm de diámetro al que se pueda acceder, por un espacio libre de 5,00 metros de ancho y 4 metros de altura desde la vía pública o espacio exterior, con un vehículo del servicio contra incendios, o que recaiga a un espacio unido a patio de manzana cumpliendo con las condiciones del apartado anterior.

En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las tres condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada igual a la mínima permitida por la norma zonal correspondiente, y a la que recaigan piezas habitables.

- Vivienda interior. Es aquella en que la anchura de la fachada, en los casos 2) y 3) del apartado anterior, sea inferior a la mínima permitida en la norma zonal correspondiente o aquella con fachada a un patio en el que se prohíben viviendas con fachada exclusiva al mismo.

a.3) Aparcamiento.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Con la excepción de lo especificado en las determinaciones de las normas zonales.

b) Clase **residencia comunitaria**

Es la destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, (residencias, colegios mayores, etc.).

Condiciones.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria serán las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no supere los quinientos metros cuadrados (500 m²), en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios y locales destinados al uso hotelero o de hospedaje.

Art. 5.2.4. Uso industrial

DEFINICIÓN

A efectos de estas Normas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

CLASIFICACIÓN

Se distinguen las siguientes clases:

- Industria general.
- Almacén.
- Servicios empresariales.

a) Clase **industria general**

a.1) Se distinguen las siguientes categorías:

- *Categoría A.* Industria compatible con viviendas. Se diferencian dos situaciones:
 - A.1) Industria en plantas bajas de edificio de viviendas.
 - A.2) Industria en planta sótano de edificio de viviendas.
- *Categoría B.* Industria contigua a vivienda, en edificio exclusivo.
- *Categoría C.* Industria aislada en edificio exclusivo no incompatible con el uso de vivienda.
- *Categoría D.* Industria en zona industrial urbana.

- ~~Categoría E. Industria en zona industrial aislada.~~
- Categoría F. Industrias especiales.

NOTA. Aun cuando en la edificación intervenga el uso vivienda, ello no significa que no puedan contemplarse con independencia de dicho uso basándose en las características que se deducen de los puntos siguientes.

a.2) Medidas de contaminación:

- *Atmosférica*: umbrales admisibles en cada tipo de industria.

Categorías	A	B	C	D	E	F
Indice de Kiugelmann (funcionamiento actual)	0	1	1	1,5	1,5	2
Ídem (periodos de arranque)	1	2	2	2,5	2,5	3
Emisión máxima de polvo (Kg/h)	1,5	1,5	5	5	20	25
Emisión global (Kg/h)	3	3	10	10	40	50
Densidad de contaminación						
1. Emisión total media durante 24 horas (mgr/m ² en 24 h)	100	100	300	300	1000	1200
2. Emisión total punta durante 1 hora (mgr/m ² en 24 horas)	200	200	600	600	2000	2400
3. Emisión polvo media en 24 horas (mgr/m ² en 24 horas)	60	60	180	180	600	700
4. Emisión polvo punta en 1 hora (mgr/m ² en 24 horas)	120	120	300	300	1200	1400

Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico que establece como límites generales los siguientes:

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles máximos de emisión
Partículas sólidas	mg/Nm ³	150
SO ₂	mg/Nm ³	4.500
CO	p.p.m.	500
NO (como NO ₂)	p.p.m.	300
F (total)	mg/Nm ³	250
C/	mg/Nm ³	230
C/H	mg/Nm ³	460
SH ₂	mg/Nm ³	10

- Aguas:

* Residuales: en el caso de que un vertido industrial de aguas residuales se vaya a incluir en la red de saneamiento general, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

- . Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:
 - . Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
 - . No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
 - . El pH de las aguas residuales estará comprendido entre seis (6) y ocho (8) unidades.
 - . La temperatura de los vertidos será inferior a cuarenta grados centígrados (40°C).
 - . Los sulfatos serán inferiores a mil quinientos (1.500) p.p.m.

19 OCT. 1998

- . No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.
- . Referente a la protección de la estación depuradora común:
 - . No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
 - . No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
 - . No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
 - . No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.
- . En relación con la composición química y biológica del efluente.

Será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración conjunta no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

Materiales en suspensión	1.000 ppm
Materia sedimentable	10 ml/l
DBO	1.000 ppm
DEO	1.000 ppm
Relación DEO/DBO	2
Sulfuros	5 ppm
Cianuros	2 ppm
Formol	20 ppm (HCHO)

Dióxido de azufre	5 ppm (SO ₂)
Cromo hexavalente	0,5 ppm
Cromo total	5 ppm
Cobre	3 ppm
Níquel	5 ppm
Cinc	10 ppm

a.3) Condiciones constructivas y de diseño:

Constructivas: cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia y las correspondientes ordenanzas municipales.

b) Clase Almacén.

b.1) Definición

Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de mercancías o materiales.

b.2) Clasificación

Se distinguen seis (6) categorías de almacenes:

- *Categoría A.* Almacén de comercios detallistas y otros con superficie no superior a cien metros cuadrados (100 m²) situados en planta baja, sótanos o semisótanos, en edificios de viviendas u oficinas.
- *Categoría B.* Almacenes de superficie comprendida entre cien y trescientos metros cuadrados (100 y 300 m²) situados en planta baja, sótano y semisótano de edificios de viviendas y oficinas.
- *Categoría C.* Almacenes de superficie superior a trescientos metros cuadrados (300 m²) situados en planta baja, sótano o semisótano de edificios destinados a viviendas u oficinas, o bajo rasante en patios de manzana.

19 OCT. 1998

- *Categoría D.* Almacenes en edificio de uso exclusivo con superficie no superior a quinientos metros cuadrados (500 m²).
- *Categoría E.* Almacenes en edificio exclusivo con superficie superior a quinientos metros cuadrados (500 m²)
- *Categoría F.* Almacenes que por el tipo de mercancías almacenadas o métodos de conservación resultasen incompatibles con la vivienda y precisarán su ubicación en zona de uso específico de almacenes o industrias.

b.3) Condiciones

Se estará a lo dispuesto para los usos industrial y comercial en lo que les fuere de aplicación.

b.4) Aparcamiento.

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²) de almacén, salvo indicación expresa de otro estándar en la norma zonal.

c) Clase **servicios empresariales**.

c.1) Definición

Comprende las actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

c.2) Condiciones

Esta clase de uso podrá acogerse, a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.

Certifico:
El Secretario,

Art. 5.2.5. Uso terciario

DEFINICIÓN

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes clases:

- a) Comercial
- b) Oficinas
- c) Hotelero
- d) Espectáculos y recreativo
- e) Salas de reunión
- f) Hostelero

a) Clase **comercial**

a.1) Definición

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

a.2) Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- *Categoría 1ª. Pequeño comercio minorista y autoservicio.* Con superficie no superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

19 OCT. 1998

- *Categoría 2.^a Mediano comercio.* Comercio alimentario de superficie: $150 \text{ m}^2 < S = < 500 \text{ m}^2$. O comercio no alimentario hasta 2.500 m^2 .

- *Categoría 3.^a Grandes superficies comerciales.* Comercio alimentario de superficie superior a 500 m^2 . O no alimentario superior a 2.500 m^2 de superficie.

- *Categoría 4.^a -Establecimientos asociados espacialmente.*
 - . Mercado de Abastos.

 - . Galerías comerciales, conjunto de tiendas, sin limitación de número por especialidad.

 - . Centros Comerciales. Conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.

- *Categoría 5.^a -Comercio mayorista*
 - 5.^a.1. Mercado central.

 - 5.^a.2. Mercado de origen.

 - 5.^a.3. Centrales de Distribución. Establecimientos comerciales creados por agrupaciones de comerciantes con el objeto de llevar a cabo una comercialización integral de origen a destino, concentrando las funciones comerciales mayoristas y detallistas en un solo agente.

- *Categoría 6.^a -Establecimientos de exposición y venta de vehículos con o sin pequeños talleres anexos.*

a.3) Condiciones

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación y las ordenanzas municipales vigentes.

Certifico:
El Secretario,

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública.

Los comercios en entreplanta no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm). Los comercios situados en planta primera deberán tener acceso independiente del resto de la edificación.

- Aparcamientos. Las plazas de aparcamiento a reservar serán las siguientes en plantas sótano o planta anexa en el caso de edificación en bloque abierto:

. *Categoría 3.^a*: una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de instalación [hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²)]. A partir de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) una plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de instalación.

. *Categoría 4.^a*: de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie de venta	Nº de plazas por 100 m ²
2.500 - 5.000 m ²	16
5.000 - 10.000 m ²	14
10.000 - 20.000 m ²	12
más de 20.000 m ²	11

. *Categoría 5.1.*: una (1) plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie de instalación.

. *Categoría 5.2.*: una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de instalación.

. *Categoría 5.3.*: una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de instalación.

. *Categoría 6.^a* a determinar en cada caso concreto por la Administración.

NOTAS: Los establecimientos no alimentarios, los bares, cafeterías y restaurantes se asimilarán a los alimentarios de similar superficie, estando sometidos a su reglamentación específica, actuando estas Normas como subsidiarias.

El nivel sonoro máximo admisible será de treinta (30) decibelios medidos desde los huecos de la planta inmediatamente superior a aquella en que se sitúa el local y/o desde el centro de la vía a que dé frente.

b) Clase **oficinas**

b.1) Definición

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; el de banca; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase, independientes de la vivienda,

b.2) Clasificación

Se distinguen las siguientes categorías:

- *Categoría 1.^a* Oficinas profesionales anexas a vivienda del titular ocupando como máximo el 50% de la superficie útil de ésta.
- *Categoría 2.^a* Locales de oficinas en semisótano, planta baja y primera.
- *Categoría 3.^a* Edificios con más de sesenta por ciento (60%) de la superficie total edificada destinada a uso de oficinas y el resto a otros usos.

b.3) Condiciones generales

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

Hasta cien metros cuadrados (100 m^2), un inodoro y un lavabo. Por cada doscientos metros cuadrados (200 m^2) más o fracción se aumentará un (1) inodoro y un (1) lavabo.

A partir de los cien metros cuadrados (100 m^2) se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo ($1/8$) de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso 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 a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

3. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra incendios.

4. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la ordenanza municipal sobre la materia.
5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar el vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

b.4) Aparcamientos

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento [veinticinco metros cuadrados (25 m²)] por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de instalación.

b.5) Escaleras.

Ancho mínimo ciento diez centímetros (110 cm). Arranque de la escalera a una distancia mínima de ciento treinta centímetros (130 cm) del acceso.

Características de la escalera (ancho):

Nº de plantas	Superficie por planta	
	150 a 500 m ²	más de 500 m ²
De 1 a 4 plantas	1,10 m	1,50 m o dos escaleras de 1,10 m
Más de 4 plantas	1,30 m	

b.6) Condiciones particulares

- *Categoría 1.ª*: cumplirán las condiciones del uso vivienda que les serán de aplicación.
- *Categoría 2.ª*: altura mínima doscientos sesenta centímetros (260 cm), (libre).

- Categoría 3ª altura mínima doscientos setenta centímetros (270 cm), (libre).

Los locales de oficinas de la categoría tercera, no podrán tener acceso directo desde las vías interurbanas.

c) Clase **hotelero**.

c.1) Definición

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las residencias y edificios análogos.

c.2) Condiciones

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones establecidas por la Administración competente en la normativa específica de reglamentación de edificios hoteleros para cada caso. El edificio se sujetará en cuanto a volumen, alineación, vuelos, etc., a las condiciones de la norma zonal correspondiente.

Se permiten las actividades y usos complementarios (restaurantes, tiendas, peluquerías, piscina, garaje, etc.) que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sea de aplicación.

Deberá acompañarse a la documentación de solicitud de licencia un Plan de Emergencia.

c.3) Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada seis (6) habitaciones en hoteles de una (1) a tres (3) estrellas, una (1) plaza por cada cuatro (4) habitaciones en hoteles de tres (3) estrellas, y una (1) plaza por cada tres (3) habitaciones en el resto.

d) Clase espectáculos y recreativo

d.1) Definición

Corresponde este uso a los locales e instalaciones dedicadas al público con fines de cultura y recreo.

d.2) Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- *Categoría 1.^a* Espectáculos hasta quinientos (500) espectadores:

Subcategorías:

- . *I.a.* Hasta cincuenta (50) espectadores.
- . *I.b.* De cincuenta y uno (51) a doscientos cincuenta (250) espectadores.
- . *I.c.* De doscientos cincuenta y uno (251) a quinientos (500) espectadores.

- *Categoría 2.^a* Espectáculos de quinientos uno (501) a mil quinientos (1.500) espectadores.

- *Categoría 3.^a* Espectáculos de mil quinientos uno (1.501) a cinco mil (5.000) espectadores.

- *Categoría 4.^a* Espectáculos con más de cinco mil (5.000) espectadores.

- *Categoría 5.^a* Parques de atracciones, teatros y cines al aire libre, parque zoológico, acuario, pabellones de exposiciones.

d.3) Condiciones

Cumplirán las condiciones que se fijan en el Reglamento de Espectáculos Públicos.

d.4) Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m^2) de instalación y en cualquier caso una (1) plaza por cada veinticinco (25) butacas en categorías 2ª, 3ª y 4ª.

e) Clase salas de reunión.

e.1) Definición

Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo por tanto, salones de baile, bingos y similares.

e.2) Clasificación

- a) Salas de reunión, con superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m^2).
- b) Salas de reunión, con superficie comprendida entre trescientos (300) y seiscientos metros cuadrados (600 m^2).
- c) Salas de reunión, con superficie mayor de seiscientos (600 m^2).

e.3) Condiciones

Cumplirán las establecidas para el uso de comercio y sus instalaciones las aplicables al uso industrial. Así como los que se establecen en el Reglamento de Espectáculos Públicos.

e.4) Aparcamiento

Se reservará un aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de instalación, en categorías 2^a y 3^a. Y en cualquier caso un aparcamiento por cada veinte (20) plazas.

f) Clase **Hostelero**

f.1) Definición

Corresponde a aquellos establecimientos destinados a consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

f.2) Clasificación

En función del aforo permisible se dividen en las siguientes categorías:

- a) Aforo < 50 personas
- b) $50 \leq \text{aforo} \leq 100$ personas
- c) $100 \leq \text{aforo} \leq 500$ personas
- d) Aforo > 500 personas

f.3) Condiciones

Cumplirán las condiciones establecidas para el uso de comercio y sus instalaciones las aplicables al uso industrial, así como las que se establecen en el Reglamento de Espectáculos Públicos.

f.4) Aparcamiento

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de instalación en las categorías a), b) y c) y una plaza por cada 50 m² en los de categoría d).

Art.5.2.6. Uso dotacional

DEFINICIÓN

Comprende todas las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de confort y bienestar necesarios.

CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes clases:

- Equipamiento
- Espacios libres

Art.5.2.6.1 Clase dotacional de equipamiento

DEFINICIÓN

Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativos, asistenciales, educativos, culturales, religiosos y sanitarios, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

CLASIFICACIÓN

Se distinguen las siguientes categorías:

- Administrativo
- Bienestar social y asistencial
- Deportivo
- Docente
- Cultural
- Religioso
- Sanitario

a) **Administrativo**

a.1) Definición

Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que se pueden agrupar bajo los genéricos, como sigue:

a.2) Clasificación

Servicios administrativos:

- Ayuntamientos.
- Juzgados.
- Organismos de la Administración del Estado y de las comunidades autónomas, etc.
- Correos

Servicios de orden:

- Comisarías.
- Centros de detención.
- Policía Municipal y de Tráfico.

Servicios de higiene y prevención:

- Servicios de recogida y tratamiento de basuras.
- Parques de bomberos.
- Servicios funerarios. (Cementerios y tanatorios).

Instalaciones militares. Identificadas en planos con las siglas "DF"

Mataderos.

Recintos feriales.

Certifico:
El Secretario.

a.3) Condiciones

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

a.4) Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de instalación en edificios de nueva planta.

b) **Bienestar social y asistencial**

b.1) Definición

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran, en otras palabras, todas las dependencias que acojan lo que habitualmente se denomina asistencia social a la población.

b.2) Clasificación

Se clasifican en los siguientes tipos:

Asistencia a la juventud y a la infancia.

Asistencia de ancianos: asilos, residencias, clubes u hogares de ancianos y similares (centros de día).

Asistencia a minusválidos: talleres ocupacionales, etc.

Asistencia a marginados: comedores, centros de acogida para transeúntes, rehabilitación de drogadictos.

b.3) Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

b.4) Aparcamiento

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción de instalación de nueva planta.

c) Deportivo

c.1) Definición

En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

c.2) Clasificación

Se establecen dos (2) categorías:

- *Categoría 1ª*. Instalaciones en edificio exclusivo. Dentro del primer tipo se incluyen los siguientes subcategorías:

a) Deportes sin espectadores:

1. Con superficie inferior a dos mil metros cuadrados (2.000 m²).
2. Con superficie comprendida entre dos mil (2.000) y cinco mil metros cuadrados (5000 m²).
3. Con superficie mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

b) *Deportes con espectadores:*

1. Hasta quinientos (500) espectadores.
2. De quinientos uno (501) a dos mil (2.000) espectadores.

3. De dos mil uno (2.001) a veinticinco mil (25.000) espectadores.
4. Más de veinticinco mil (25.000) espectadores.

- *Categoría 2.^a* Instalaciones en edificio con predominancia de otro uso en la que se distinguen las siguientes subcategorías:

- a) Instalaciones en plantas inferiores a la baja.
- b) Instalaciones en planta baja.
- c) Instalaciones en plantas superiores a la baja.

c.3) Condiciones generales

Las instalaciones se atenderán a las Normas dictadas por los Órganos Administrativos competentes sobre la materia.

En las instalaciones de *Categoría 2.^a*, se tendrá en cuenta:

- a) Que se prohíben las instalaciones en plantas inferiores a la baja si no están conectadas formando una unidad de funcionamiento con locales de la planta baja, con una superficie en esta planta de, al menos, el treinta por ciento (30%) del total.
- b) Se prohíben las instalaciones deportivas encima de otro tipo de usos (viviendas, oficinas, industrias, etc.) a no ser que formen parte de un único proyecto y/o estén al servicio de otro uso predominante.
- c) Cuando las instalaciones deportivas puedan ocasionar molestias a las colindantes por las características de la actividad que en ella se vaya a desarrollar, deberán prever los sistemas de acondicionamiento acústico necesarios, de los cuales se presentará certificado suscrito por técnico competente en la solicitud de licencia de apertura.

c.4) Aparcamientos

Las plazas de aparcamiento a reservar son las siguientes:

- a) Categorías 1ª a2 y a3, una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de instalación.
- b) Categorías 2ª b1 y a4, un mínimo de una (1) plaza por cada veinticinco (25) espectadores.
- c) Resto de subcategorías, no se exige aparcamiento hasta una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m²) por encima de ella, un mínimo de una (1) plaza por cada veinticinco (25) espectadores.

d) **Docente**

d.1) Definición

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes.

d.2) Clasificación

La reserva de suelo para Centros Docentes, de acuerdo con la legislación vigente en la materia (Ley Orgánica de Ordenación General del Sistema Educativo) se hará con arreglo a las siguientes dimensiones:

- a) Centro de enseñanza infantil de primer ciclo 1.500 m²
- b) Centro de enseñanza infantil de segundo ciclo 3.000 m²
- c) Centro de enseñanza infantil + primaria de 9 unidades . . 5.000 m²
- d) Centro de enseñanza infantil + primaria de 18 unidades 10.000 m²
- e) Centro de enseñanza secundaria completa de 22 unidades 12.000 m²
- f) Centro de enseñanza secundaria completa de 26 unidades 15.000 m²
- g) Centro de enseñanza secundaria completa de 44 unidades 20.000 m²

19 OCT. 1998

d.3) Condiciones

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia y los órganos autonómicos competentes para la instalación de que se trate.

e) **Cultural**

e.1) Definición

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, tele-clubs, etc.

e.2) Condiciones

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficinas, industria, vivienda y espectáculos que les fueran de aplicación. Los edificios destinados a este uso no podrán tener acceso directo desde las vías interurbanas.

e.3) Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de instalación, en obras de nueva planta.

f) **Religioso**

f.1) Definición

Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

f.2) Condiciones

Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda, residencia comunitaria y hotelero en lo que les fuera de aplicación.

f.3) Aparcamiento

Un mínimo de una plaza por cada veinticinco (25) asistentes.

g) Sanitario

g.1) Definición

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.

g.2) Clasificación

Se clasifican en las siguientes dos (2) tipos y subcategorías:

- *Categoría 1.ª Red hospitalaria.* En la que se distinguen las siguientes subcategorías:

- a) Ciudades sanitarias.
- b) Hospitales generales.
- c) Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico).
- d) Otros hospitales, clínicas y policlínicas.

- *Categoría 2.ª Red extrahospitalaria.* En la que se distinguen las siguientes subcategorías:

- a) Casas de socorro - centros de urgencia.
- b) Consultorios - dispensarios.
- c) Ambulatorios y Centros de salud.

- d) Consultorios radiológicos, laboratorios de radio-inmuno-ensayo y servicios con fuentes radiactivas.

g.3) Condiciones generales

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

Excepto las categorías 2^{ab}, no podrán tener acceso directo desde las vías interurbanas.

En instalaciones de categoría 2^d, deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas. En la solicitud de Licencia de Apertura se incluirá un certificado de seguridad, suscrito por técnico competente.

g.4) Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada tres (3) camas.

h) **Comercial**

h.1) Definición

Se consideran incluidos en el mismo los edificios mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, tales como mercados de abasto y centros de comercio básico.

h.2) Condiciones

Cumplirán las disposiciones sectoriales vigentes que sean de aplicación.

Art.5.2.6.2. Clase dotacional de espacios libres

DEFINICIÓN.

Corresponde a los terrenos destinados al reposo y el esparcimiento de la población mediante zonas arboladas y ajardinadas tendentes a mejorar la calidad ambiental y estética de los espacios urbanos.

Pueden tener carácter público o privado. Comprenden las zonas verdes y los parques deportivos.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES Y PARQUES DEPORTIVOS.

El diseño de las zonas verdes deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población dotándolos de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano, separando las áreas de estancia de las de juego.

Los espacios libres de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán incorporar instalaciones de uso deportivo (Parques deportivos) o cultural sin edificación con una ocupación máxima del 15% de su superficie. Las instalaciones deportivas o culturales se regirán por lo previsto para estos usos en este mismo título.

En los espacios libres de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, se podrán instalar unidades de suministro de combustible que cumplan los requisitos establecidos para esta clase de uso en este mismo título.

Podrán instalarse edificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de bebidas con una superficie máxima construida del 5% de la superficie del espacio libre.

En los suelos calificados con uso dotacional de espacios libres en los que por la diferencia de cotas sea posible, se permitirá disponer usos terciarios de la clase comercio, garantizando el acceso directo desde la cota de rasante del viario,

siempre y cuando se mantenga la posibilidad de utilización del espacio sobre cubierta como uso dotacional de espacios libres.

Art.5.2.7. Uso garaje-aparcamiento

DEFINICIÓN

Se denomina "garaje - aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

Se consideran "talleres del automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

CLASIFICACIÓN

Se dividen en las siguientes categorías:

- *Categoría 1.^a* Garaje - aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- *Categoría 2.^a* Garaje - aparcamiento en planta baja, semisótano o sótanos.
- *Categoría 3.^a* Garaje - aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- *Categoría 4.^a* Garaje - aparcamiento en edificio exclusivo.
- *Categoría 5.^a* Garaje - aparcamiento en manzana completa.
- *Categoría 6.^a* Garaje - aparcamiento para uso público.
- *Categoría 7.^a* Talleres del automóvil.
- *Categoría 8.^a* Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).

- *Categoría 9ª*. Depósitos de vehículos usados.

CONDICIONES GENERALES

La instalación de uso de garaje - aparcamiento y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito 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 adecuados.

Los garajes - aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso horizontal de tres metros (3 m) de ancho y de cinco (5) metros de fondo, como mínimo, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Todo local bajo rasante deberá tener una pendiente en suelo del uno por ciento (1%) mínimo, con una arqueta de recogida de aguas en los puntos de cota más baja.

CONDICIONES PARTICULARES

- a) *Categorías 1ª a 6ª y 8ª*. *Garajes - aparcamientos*. Los garajes - aparcamientos en estas categorías se sujetarán además a las prescripciones contenidas en los apartados siguientes:

- a.1) Accesos:

- Se prohíbe el acceso directo rodado desde las vías interurbanas, excepto los de categorías 1ª, 2ª y 3ª, cuando la parcela no pueda tener acceso por otra vía.

- Los garajes - aparcamientos, cuando sean para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, podrán utilizar como acceso peatonal el portal del inmueble siempre que la superficie de garaje por portal no supere los quinientos metros cuadrados (500 m²). En el resto deberán contar con acceso independiente para peatones.
- En los garajes - aparcamientos de más de dos mil metros cuadrados (2.000 m²), la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros (3 m), y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento.
- Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros (3 m), con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje será superior a seis metros (6 m). El espacio de espera horizontal será, como mínimo de trescientos centímetros (300 cm) o de quinientos centímetros (500 cm) si se trata de garajes para vehículos industriales medios.

La puerta de entrada al garaje no podrá situarse sobre la alineación oficial si su apertura se realiza hacia el exterior de la misma, sin perjuicio de la posibilidad de instalación de una verja en dicha alineación que deberá estar abierta durante el día o ser de apertura automática. Esta misma condición se aplicará para el caso de instalación de medios mecánicos tales como montacargas, plataformas, etc.

- Se autoriza la mancomunidad de garajes - aparcamientos.

a.2) Plazas de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento la superficie debidamente señalizada destinada a la estancia de vehículos.

19 OCT. 1998

Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Para vehículos de dos ruedas: un espacio de 1,50 por 2,50 metros.
- Para vehículos automóviles pequeños y medios: un espacio de 2,25 por 4,50 metros.
- Para vehículos automóviles grandes: un espacio de 2,40 por 5,00 metros.
- Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: un espacio regulado por la Legislación específica de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Para vehículos industriales ligeros: un espacio de 2,50 por 5,70 metros.
- Para vehículos industriales pesados y autobuses: un espacio de 3,00 por 9,00 metros.

Las citadas dimensiones se entenderán libres entre ejes de marcas de señalización perimetral de cada plaza.

No se consideran plazas de aparcamiento aquellos espacios que, aun cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre, entendiéndose por tal un espacio de 4,50 m libres entre plazas enfrentadas entre sí o con paredes o elementos estructurales.

Los garajes aparcamientos de vehículos automóviles dispondrán al menos de un 15% de sus plazas para vehículos grandes y de un 10% máximo para vehículos pequeños.

Los garajes para vehículos automóviles no podrán albergar un número superior al correspondiente a veinte metros cuadrados (20 m²) por coche.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

a.3) Altura.

En garajes - aparcamientos se exige una altura libre mínima de doscientos veinte centímetros (220 cm) en cualquier punto.

a.4) Aseos en garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes - aparcamientos de seiscientos (600) hasta dos mil metros cuadrados (2.000 m²) dispondrán de un retrete con lavabo para caballeros y otro para señoras.

Los de más de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) dispondrán de dos retretes con lavabo para caballeros y otros dos para señoras.

Los de más de seis mil metros cuadrados (6.000 m²) dispondrán de un (1) retrete con lavabo más por cada dos mil metros cuadrados (2.000 m²) o fracción, para señoras y caballeros.

a.5) Escalera.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes - aparcamientos de hasta seis mil metros cuadrados (6.000 m²) y superior a ciento treinta centímetros (130 cm) en los de mayor superficie.

a.6) Construcción:

- Cumplirán las condiciones sobre protección de incendios establecidas en la Norma Básica NBE-CPI vigente para el uso de garaje-aparcamiento.
- Podrá comunicarse el garaje - aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros usos autorizados en el inmueble, cuando éstos dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento. 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 los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
- Los garajes - aparcamientos en patios de manzana:
 - . No públicos: no superarán la altura máxima permitida en dicho patio, autorizándose el semisótano.
 - . Si el patio de manzana fuera verde público o privado el aparcamiento será necesariamente subterráneo, con cubierta que permita al menos en un ochenta por ciento (80%) de la superficie una capa de tierra para ajardinamiento de ciento cincuenta centímetros (150 cm) de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar al nivel de la superficie poligonal que apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles.
- Sólo se permitirá en estos garajes - aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.
- En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garaje - aparcamiento, que deba cumplir con las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la del terreno circundante.
- No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.

a.7) Ventilación:

- La ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala la NBE-CPI vigente.

- Se entiende por ventilación natural la que se realiza a través de huecos o chimeneas de uso exclusivo para este fin, distribuidos de forma que exista una sección neta de evacuación de un metro cuadrado (1 m^2) por cada doscientos metros cuadrados (200 m^2) de superficie útil de garaje, no computándose a estos efectos los huecos o puertas de acceso.

Salvo en los edificios exclusivos para este uso, no se permitirá que la ventilación se realice por huecos en fachada, pudiendo hacerse por conductos o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego, que queden separados un mínimo de cinco metros (5 m) de cualquier fachada. Caso de desembocar dichos conductos o chimeneas en espacios de uso público, además de la condición anterior, tendrán, en un radio de tres metros (3 m), una protección que los haga inaccesibles al público y una altura mínima sobre el suelo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).

- Se entiende por ventilación forzada la instalación mecánica capaz de realizar seis (6) renovaciones/hora del volumen del garaje - aparcamiento.

La instalación será accionable manual y automáticamente por detectores de monóxido de carbono (CO), que existirán en la proporción de un detector por cada quinientos metros cuadrados (500 m^2) de superficie de garaje y se situarán estratégicamente en los puntos donde presumiblemente se produzca mayor acumulación de gases.

Las rejillas de aspiración de los conductos se distribuirán de forma que exista una por cada cuadrado de quince metros (15 m) de lado en que idealmente pudiera dividirse el garaje.

La evacuación se hará por patios o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en un metro (1 m) la altura máxima del edificio.

- En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo quince

metros (15 m) de los edificios colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de parcela.

a.8) Calefacción.

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

a.9) Iluminación:

- La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado de emergencia, de acuerdo con la normativa vigente.

a.10) Queda prohibido también todo almacenamiento de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias del acceso y estancia de los vehículos.

b) *Categoría 7ª Talleres del automóvil.* Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

b.1) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo que establezca la Ordenanza de Medio Ambiente.

b.2) Dispondrán, dentro del local, de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinte metros cuadrados (20 m²) de taller.

b.3) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de veinticinco (25) CV. En los restantes no excederá de sesenta (60) CV, y en edificios

exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada tres (3) CV de potencia instalada con un mínimo de cien metros cuadrados (100 m²).

- b.4) Los talleres de chapa y pintura quedan prohibidos en edificios de uso predominantemente residencial y de oficinas, salvo que se trate de servicios complementarios del predominante.
- c) *Categoría 8ª. Servicio público de transporte* (viajeros y mercancías).
Corresponden a este epígrafe los siguientes grupos:

- c.1) Estaciones para el servicio público de transportes de mercancías.
c.2) Estaciones para el servicio público de transporte de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- En el grupo c.1) dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.
 - En el grupo c.2), su emplazamiento vendrá determinado por el Plan General y se regirá por la reglamentación específica del Ministerio de Fomento.
 - Las instalaciones de transporte que sean frecuentadas o en las que se almacenen vehículos de transporte de materias inflamables, tanto si se trata de vehículos cargados como vacíos, deberán situarse en zonas industriales de uso exclusivo.
- d) *Categoría 9ª. Depósito de vehículos usados*
- d.1) El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

19 OCT. 1998

- d.2) Cumplirán las condiciones de seguridad que señalen las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.
- e) *Garajes en edificios construidos.* Cuando se trate de la construcción de garajes en edificios construidos con anterioridad a la aprobación del Plan, no será exigible el cumplimiento estricto de lo dispuesto en el punto a) párrafos 2,4, 5 y 6.
- f) *Aparcamientos de bicicletas.* En edificios de nueva planta se preverá un local apto para guardar bicicletas, coches de niños, inválidos, etc. con una superficie mínima de cuatro metros cuadrados (4 m²) y nunca inferior a cinco mil centímetros cuadrados (5.000 cm²) por vivienda.

El Ayuntamiento podrá señalar en los edificios en esquina acceso por la calle menos conflictiva (mayor ancho o menor tráfico) en el momento de solicitar la licencia.

El Ayuntamiento podrá denegar puertas de acceso adicionales a locales de garaje existentes, por exceso de segregación si se trata de más de tres accesos al garaje originario y las puertas quedan a menos de cinco metros (5 m) entre sus extremos.

Art.5.2.8. Uso de comunicaciones para el transporte

DEFINICIÓN

Tienen uso dotacional de comunicaciones para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

19 OCT. 1998

APLICACIÓN

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, o en sus instrumentos de desarrollo.

La ejecución de los sistemas generales, o la modificación de las instalaciones o condiciones existentes, requerirá la redacción de un Plan Especial, si no estuviese incluido en un Plan Parcial.

CLASIFICACIÓN

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) - Red viaria
 - Red ferroviaria
 - Tranvías.
- b) Espacios portuarios.

USOS COMPATIBLES

En los terrenos calificados como uso dotacional de comunicaciones para el transporte, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional para la vía pública, el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos de estaciones de servicio de combustible para vehículos, con carácter de autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.

El Secretario

CONDICIONES PARTICULARES

a) Clase red viaria

- a.1) En suelo rústico, las márgenes de las vías incluidas en la Red de Carreteras del Estado y en la Red Viaria de la Xunta de Galicia, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.

En el resto de los casos se estará en lo marcado por el Plan General y las presentes Normas.

- a.2) Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

1. *Para la red viaria urbana:*

- Anchura mínima: veinte (20) metros.
- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

2. *Para la red viaria local:*

- Anchura mínima: doce y medio (12,5) metros.
- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos y medio (2,5) metros.

- a.3) No obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen.

b) Clase red ferroviaria

b.1) Definición

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior. No se incluyen en esta clase los modos de transporte colectivo que circulan sobre raíles y discurren por plataforma reservada y cuya regulación se ha recogido dentro de las condiciones particulares de la clase tranvías.

El sistema ferroviario comprende:

- La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- La zona de instalaciones ferroviaria: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones, e instalaciones complementarias que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

b.2) Aplicación y alcance

1. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT) su

Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre y demás normativa aplicable.

2. Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

b.3) Condiciones de desarrollo

1. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el apartado b.2) anterior.
2. Las actuaciones urbanísticas que supongan una importante reordenación de recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, precisarán de la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), así como la delimitación de zonas definidas en el apartado b.2) estableciendo las condiciones particulares para su ordenación, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario pudiera tener en su entorno.

El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, interponiendo para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

3. Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán en cada caso mediante proyecto de edificación o de obras de urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial

en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.

b.4) Condiciones generales de diseño

1. Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, demás disposiciones vigentes y a lo contenido en estas Normas.
2. Los proyectos de líneas ferroviarias de nuevo trazado cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por el Real Decreto 1131/1988.
3. La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.
4. En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.

b.5) Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por las líneas férreas, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas, de aplicación a las líneas ferroviarias señaladas esquemáticamente en el plano nº 1 de "Estructura general y orgánica. Sistema de

núcleos de población" y demás espacios ferroviarios de aplicación legal, se extienden a ambos lados de la vía y su anchura.

2. Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.
3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo los lindes con éste, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.
4. Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a nivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

b.6) Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario

1. Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos a licencia municipal.
2. El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, en virtud de la cual, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

c) Clase **tranvías**

c.1) Definición

Comprende las bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por el servicio de tranvías de forma integrada en el sistema de transportes. El Plan General recoge el trazado de los tramos existentes y la previsión de una reserva de suelo para nuevos trazados que deberá ser objeto de un Plan Especial que los desarrolle.

c.2) Vías de circulación.

Estas bandas sobre las que se instalan las vías para la circulación de tranvías, pueden disponerse de forma que únicamente puedan ser utilizadas por el citado medio de transporte, mediante el establecimiento de barreras que lo segregue de los demás tipos de tráfico, o bien quedar integradas en el sistema de red viaria sin separación física del resto del tráfico.

La dimensión mínima de estas bandas de circulación de tranvías será de tres (3) metros por cada sentido de circulación.

El estudio del trazado y diseño de nuevos tramos de circulación deberá ser objeto de un Plan Especial.

d) Clase **espacios portuarios**

d.1) Definición

Los terrenos asignados a espacios portuarios son los que se destinan a albergar las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento y atraque de las naves, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercancías y los servicios complementarios.

d.2) Aplicación y alcance

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras, ampliación o mejora de las existentes, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley de Puertos y demás normativa aplicable.

Art.5.2.9. Uso de infraestructuras

DEFINICIÓN Y CLASES

Tiene la consideración de uso de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos.

CLASIFICACIÓN

A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Abastecimiento de agua (IU)
- b) Saneamiento (IU)
- c) Energía eléctrica (IU)
- d) Gas (IU)
- e) Telefonía y cable (IU)
- f) Residuos sólidos urbanos (IU)
- g) Estaciones de Servicio (IC)
- h) Oleoducto (IO)
- i) Parque de cultivo de moluscos (DM)

COMPATIBILIDAD DE USOS

Las parcelas calificadas de uso de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, red viaria pública para el transporte. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Título V.

Para las instalaciones de estaciones de servicio y suministro de combustible para vehículos, se estará a las condiciones reguladas para este uso, supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico, en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes y, en su caso, de elementos asociados a las mismas, como la subterranización de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales.

REGULACIÓN

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento general destina a tal fin en el plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones", o en el planeamiento de desarrollo.
2. Las parcelas calificadas de uso de servicios infraestructurales se regulan según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento.
3. Las parcelas con calificación de uso de servicios infraestructurales incluidas en áreas de planeamiento específico (APE), ámbitos de planeamiento incorporado (API) y ámbitos de suelo urbanizable en régimen transitorio (SURT), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se someten sometidas a las condiciones de la norma zonal de bloque abierto.
4. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse

que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para acoger la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

CONDICIONES DE DESARROLLO

Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

1. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.
2. En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en los correspondientes plano de Infraestructuras que forman parte de la documentación del Plan General.
3. En las condiciones particulares de cada servicio infraestructural se especifican las dimensiones de las zonas de servidumbre y protección que son de aplicación.
 - a) **Clase abastecimiento de agua**

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el plano de Infraestructuras, y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

1. *Banda de Infraestructura de Agua (BIA)*: son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

- No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.
- No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de la compañía suministradora.

2. *Franjas de Protección (FP)*: se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA.

b) **Clase saneamiento**

Se estará a lo que disponga la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano y a la regulación contenida en las demás disposiciones de carácter sectorial municipales o supramunicipales vigentes en la materia.

c) **Clase electricidad**

Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. A tal efecto, en el plano de Infraestructuras se establecen los pasillos eléctricos por los que habrán de discurrir las redes de transporte. Las líneas de nueva planta deberán resolver en el interior del pasillo sus correspondientes servidumbres.

Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, en el Reglamento sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas, del mismo Ministerio, aprobado por Decreto 2619/1966, de 29 de octubre, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.

Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos de servicios infraestructurales, de red viaria pública para el transporte, espacios libres y zonas verdes y servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

Si con carácter excepcional, en suelo rústico o urbanizable fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social, deberá demostrarse que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.

En el suelo urbanizable y en las áreas de suelo rústico común aptas para urbanizar, en atención a su carácter como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el plano de Infraestructuras. Los Planes Parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante el soterramiento de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la Compañía responsable del servicio.

En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquéllas que discurran por los pasillos eléctricos establecidos en el plano de Infraestructuras. La ejecución de las obras de subterranización necesaria será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien

dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalasen.

En los suelos urbano, urbanizable y rústico común apto para urbanizar, serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

1. Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.
2. Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.
3. Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:
 - En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.

Aprueba definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
E. Secretario,

- En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.

d) Clase gas.

En aquellas nuevas ordenaciones para las que se prevea la incorporación del servicio de suministro de gas natural y, a fin de preservar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y demás condiciones reguladas por la Dirección General de Industria de la Xunta de Galicia y por la normativa sectorial de aplicación.

e) Clase teléfonos y cable

En los suelos urbano, urbanizable, y rústico apto para urbanizar toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

En las nuevas edificaciones será obligatorio efectuar la previsión y realización de las canalizaciones necesarias para la incorporación de las redes destinadas al servicio de telefonía y otros servicios por cable.

Esta previsión se contendrá en las obras de reestructuración total y rehabilitación y acondicionamiento general de edificios existentes.

Las compañías suministradoras quedan obligadas a pasar sus redes de servicio por las citadas canalizaciones construidas en los edificios.

A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de carácter sectorial aplicable.

El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de antenas de comunicación sobre cubiertas o terrazas de los edificios siempre que se garantice la no-existencia de impacto ambiental o visual o creen servidumbres a terceros.

Las citadas instalaciones resolverán la puesta a tierra por el interior de los edificios o por patios de parcela o manzana, prohibiéndose su conducción por fachadas exteriores.

f) **Clase residuos domiciliarios**

Definición

Se entiende por residuos domiciliarios, aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas o pozos negros. El Departamento Municipal correspondiente centrará sus esfuerzos en la recogida selectiva de estos residuos y en el fomento de la instalación de plantas de recuperación integral de los mismos, a fin de disminuir el volumen de los vertidos y favorecer los procesos de reutilización y reciclaje. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Localización

La ubicación de las áreas aptas para el desarrollo de este tipo de actividades, aparece reflejada en el plano nº1 "Estructura General y Orgánica. Sistema de núcleos de población", o si ello fuere necesaria la delimitación precisa será realizada por los Departamentos Municipales competentes.

Condiciones particulares

1. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, la solicitud de la licencia estará acompañada de informe favorable del órgano autonómico competente en la materia.
2. Superficie mínima.

El desarrollo de la actividad requerirá una parcela mínima de tres (3) hectáreas.

3. Condiciones de la edificación

Ocupación sobre parcela neta máximo 30%.

Edificabilidad sobre parcela neta 10%.

Retranqueos a linderos cinco (5) metros.

Altura máxima tres plantas, pudiendose superar en aquellos elementos en que justificadamente sea necesario para el desarrollo de la actividad.

4. Usos permitidos

Se permite la ejecución de una vivienda destinada a guarda de la instalación, con un máximo de 150 m².

g) Clase oleoducto

El Plan recoge el trazado del oleoducto existente, señalando las reservas y protecciones que se derivan de su implantación en el suelo del término municipal, de acuerdo con su legislación específica.

h) Clase estaciones de servicio

DEFINICIÓN

Se entiende por estación de servicio, sin perjuicio de lo establecido en la vigente Reglamentación para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos del Ministerio de Industria, toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en el que puedan existir

19 OCT. 1998

otros usos relacionados con los vehículos a motor. Cuando sólo dispongan de un máximo de dos surtidores se denominarán Unidades de suministro.

CONDICIONES PARTICULARES

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

1. Podrán emplazarse en aquellas parcelas de suelo urbano calificadas para servicios públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible por el Plan General o por el planeamiento de desarrollo en suelos urbanizable y rústico común apto para urbanizar.

La dimensión mínima de estas parcelas será de mil (1.000) metros cuadrados y la edificabilidad en suelos clasificados como urbanos o urbanizables será de 0,25 m²/m² hasta dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de parcela y de 0,10 m²/m². para los restantes metros cuadrados de superficie.

2. Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos (2) plazas por surtidor.
3. Los talleres de automóviles anexos o las instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, no podrán tener una superficie superior a doscientos metros cuadrados (200 m²) y dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) de superficie. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de uso para garaje - aparcamiento.
4. Se ajustarán en cuanto a ruidos a lo establecido en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano que se redacte y en las presentes Normas.
5. Las unidades de suministro podrán establecerse además de en las parcelas permitidas para las Estaciones de Servicio, en las vías

públicas cuando el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos competentes, así lo considere necesario y lo someta al correspondiente concurso de adjudicación o concesión administrativa.

Las unidades de suministro no podrán ocupar una superficie mayor de trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²) ni disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a veinte metros cuadrados (20 m²).

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 6.1.1. Definición

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Art. 6.1.2. Clases de condiciones

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:
 - a) Condiciones de la parcela edificable
 - b) Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela
 - c) Condiciones de volumen y forma de los edificios
 - d) Condiciones higiénicas de los edificios
 - e) Condiciones de dotación de servicios en los edificios
 - f) Condiciones de acceso y seguridad en los edificios
 - g) Condiciones de estética
2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en la forma que se regula en el presente título, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.
3. La edificación deberá satisfacer, además las condiciones contenidas en el Título V, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser considerada como edificable, entendiéndose como parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad independiente e identificada por sus linderos y su superficie.

Son de aplicación en las obras de nueva edificación excepto en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo de este Plan General.

Art. 6.2.1. Alineaciones

1. Actuales

Son los linderos de las fincas con los viales existentes.

2. Oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos del Plan General o en los del planeamiento subordinado que lo desarrolle.

Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

- a) *Exteriores*. Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.
- b) *Interiores o fondo edificable*. Son los que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

Art. 6.2.2. Parcela mínima

Es la superficie que en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

Art. 6.2.3. Parcela edificable

Es la comprendida entre las alineaciones oficiales.

Art. 6.2.4. Solar

Tienen la consideración de solares las superficies de suelo urbano, aptas para la edificación que reúnan los requisitos siguientes:

- a) Haber cumplido con el requisito de reparcelación urbanística en el caso en que ésta fuera necesaria.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Tener pavimentada la calzada y las aceras, en las vías a las que dé frente.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA.

Son las que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las Normas zonales o en el planeamiento de desarrollo. Estas condiciones son de aplicación en todas las obras.

Art. 6.3.1. Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación.

Art. 6.3.2. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites de la proyección vertical sobre el plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y los vuelos cerrados. Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a

aparcamientos se considerarán, a efectos de estas Normas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición concreta de la norma zonal.

Art. 6.3.3. Ocupación máxima de parcela

Se fija por la relación entre superficie ocupable y la superficie total de la parcela, entendiéndose por superficie ocupable la parte de superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, cuya cuantía se establece por un porcentaje o coeficiente de ocupación.

Art. 6.3.4. Espacio libre privado

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Art. 6.3.5. Rasantes y cotas de referencia

1. Rasantes actuales

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

2. Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos por el eje de los mismos en los planos específicos de este Plan General, instrumentos de desarrollo del mismo o en los que en su momento expida el Ayuntamiento.

3. Cota natural del terreno

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.

4. Cota de origen y referencia

Es la que define el planeamiento como referencia para la medición de la altura del edificio, considerándose, en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, tomada como cota cero y, en edificación en manzana cerrada, la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

Art. 6.3.6. Retranqueos y separaciones a los linderos

1. Retranqueo

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

Puede darse como valor fijo, obligado, o como valor mínimo. Se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el apartado siguiente

2. Separación a linderos.

Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

Salvo indicación en contrario de la norma zonal u ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo o de las A.P.I. el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por las plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero, dichas plantas serán enteramente subterráneas.

Art. 6.3.7. Separación entre edificios

Es la dimensión que separa las fachadas exteriores de dos o más edificios, bien estén situados en la misma parcela, bien sobre parcelas diferentes, ya sean estas colindantes o estén separadas por viales o espacios libres de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia mínima de separación a otro, cuando la separación entre cualquier par de puntos situados en una y otra líneas de edificación es igual o superior a dicha distancia.

Cuando los edificios tengan cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos.

Art. 6.3.8. Fondo edificable

Se denomina así a la distancia máxima, medida en la perpendicular la alineación exterior, a que debe situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en planta baja cuando así se determina en las Normas zonales.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Son aquellas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación, en las normas del uso correspondiente o en el planeamiento de desarrollo y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este capítulo.

Art. 6.4.1. Edificabilidad

Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la cifra absoluta del total de metros cúbicos o metros cuadrados edificables que se distribuirá entre las superficies computables de todas las plantas-, o por la relativa, en metros cúbicos o metros cuadrados edificables respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate.

Se excluyen del cómputo de edificabilidad con carácter general los usos y cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las Normas Zonales o condiciones particulares de los usos:

- a) Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construídos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento situadas en plantas bajo rasante, incluídos los accesos desde la vía pública. Las plantas bajas de los

edificios de uso residencial en categoría de vivienda unifamiliar, con un límite máximo de 30 m² útiles por vivienda.

Las plantas bajas de los edificios de uso residencial de cualquier otra categoría, con un límite máximo de 25 m² útiles por vivienda.

- c) Los locales de planta baja o bajo rasante y en construcciones permitidas por encima de la altura del edificio, destinados a alojar las instalaciones del edificio, de dimensiones que deberán justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y grupos de presión, o aquellas que, sin ser de obligada instalación contribuyen al mejor confort y habitabilidad del edificio. Los locales destinados a albergar centros de transformación. Los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a 50 decímetros cuadrados.
- d) Los huecos de aparatos elevadores.
- e) Los balcones, balconadas, miradores y galerías autorizados en las Normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo.
- f) Los primeros 3 m² destinados a terrazas-tendedero en cada vivienda.
- g) Los trasteros y las salas de reunión de comunidad en vivienda colectiva. Con superficie de 12 m² por trastero y 3 m² por vivienda y de 60 m² máximos para las segundas.

Art. 6.4.2. Superficie construida

1. Por planta

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, deducidos los patios de parcela.

2. Total

Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas.

Art. 6.4.3. Altura

1. De la edificación.

Es la distancia vertical desde la cota de referencia en la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

2. De las plantas o pisos.

- a) *De piso.* Es la distancia entre las caras inferiores de dos (2) forjados consecutivos.
- b) *Libre.* Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente

3. Medición

- a) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.
- b) Para determinar la altura de un edificio, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o en su caso la del terreno, hasta el plano inferior del forjado del último piso
- c) Sobre esta altura sólo se permitirán las construcciones que queden por debajo del gálibo definido por una línea trazada desde el encuentro extremo de la cara inferior del último forjado de piso, con el plano de cada fachada, que se eleva un metro treinta centímetros (1,30) de altura y desde ésta una línea recta, sin quiebros, que va a buscar la cumbrera de la cubierta formando con la horizontal un ángulo igual o menor a 35°. En cualquier caso los faldones de la cubierta serán continuas y sin quiebros.

- d) En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de cuatrocientos treinta centímetros (430 cm) sobre la línea de altura del edificio antes definida (esta condición deberá cumplirse en todas las alineaciones, tanto exteriores, como interiores, salvo indicación en contrario en la norma zonal)
- e) Si la rasante de la calle a que da la fachada el edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros (60 cm) por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

En cualquier caso nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada.

- f) Construcciones por encima de la altura. Por encima de los faldones de cubierta definida en el punto c) sólo se permite la construcción de chimeneas, antenas y similares integrándolos dentro de la estructura estética del edificio. Igualmente, con la misma condición, pondrán instalarse paneles solares.

En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas a cualquier uso compatible con los definidos en la norma zonal correspondiente. En estos casos deberá contabilizarse como superficie computable la correspondiente a la superficie de plantas con altura igual o superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm) con la excepción de lo indicado en el art. 6.4.1.

- g) La relación entre número de plantas y altura, salvo indicación en contrario en las normas zonales será la siguiente:

Nº de plantas

$$4 = (B + 3)$$

$$5 = (B + 4)$$

$$6 = B + 5$$

$$7 = B + 6$$

$$8 = B + 7$$

$$9 = B + 8$$

$$10 = B + 9$$

$$11 = B + 10$$

$$12 = B + 11$$

Planta baja 3,50 a 5,40 m de suelo a suelo.

Planta de pisos 2,90 a 3,10 m de suelo a suelo.

- h) La altura mínima libre en vivienda, techo - suelo, será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).

4. Alturas en edificación de vivienda unifamiliar

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá conforme a la Norma Zonal.

Art. 6.4.4. Planta

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

1. Planta baja

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o 1,50 m por encima o por debajo de esta rasante, debidamente justificado.

2. Plantas inferiores a la baja. Tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara superior del forjado de techo se encuentre a una distancia menor de 1,50 m por encima de la rasante de la acera o del terreno. Pueden ser:

a) Sótano

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

b) Semisótanos.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre a menos de un metro cincuenta (1,50 m) por encima de la rasante.

3. Entreplanta.

Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita.

Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que tenga altura suficiente.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso igual o superior a doscientos veinte (220) centímetros.

4. Planta de piso.

Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

5. Torreones.

Son cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con el plano de la fachada exterior del edificio y que cumplen además las siguientes condiciones:

- a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúen no será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
- b) Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúe, será superior o igual a trescientos (300) centímetros.
- c) La separación mínima entre torreones no será menor de trescientos (300) centímetros y la suma de las proyecciones horizontales de los torreones situados en una misma fachada no podrá ser superior a un cuarto ($\frac{1}{4}$) de la longitud total de aquella, incluidas las proyecciones de los cuartos de maquinaria o cajas de escaleras situados a menos de tres (3) metros sobre el plano de dicha fachada.

Todas estas condiciones deberán cumplirse en cada una de las fachadas a que den frente los torreones.

Art. 6.4.5. Salientes y vuelos

Se entienden por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen del plano de la fachada de un edificio, pudiendo ser:

1. *Balcones*

Son los salientes que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada no más de setenta y cinco (75) centímetros

2. *Balconadas*

Son los salientes comunes a varios huecos de fachada realizados en las mismas condiciones que los balcones. La dimensión máxima del saliente no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

3. *Miradores.*

Son cuerpos salientes acristalados en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirven. Su longitud máxima será de doscientos cincuenta (250) centímetros y su vuelo máximo de cien (100) centímetros. Se separarán al menos sesenta (60) centímetros entre sí.

4. *Galerías.*

Son cuerpos salientes acristalados comunes a varios huecos de fachada en una o varias plantas de la misma, que pueden volar un máximo de cien (100) centímetros y que podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada excepto 0,60 cm en cada extremo de la misma.

5. *Cuerpos cerrados volados.*

Cuando así lo estipulen las normas zonales y para calles de ancho superior a veinte (20) metros, se permiten cuerpos volados cerrados, computando edificabilidad, situados en la fachada de los edificios, a partir del forjado inferior de la planta primera, con un fondo máximo igual a un (1) metro y una longitud máxima igual al 50% de la de la fachada.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a cuatro (4) metros.

Art. 6.4.6. Cornisas y aleros

Salvo mayores limitaciones de la norma zonal, el saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará los cien (100) centímetros.

Art. 6.4.7. Terrazas

Se admiten las terrazas salientes un máximo de setenta y cinco (75) centímetros con una profundidad no superior a su altura ni a su anchura, medida desde el plano de fachada.

Art. 6.4.8. Vuelos a patio de manzana

Se prohíben los vuelos a patio de manzana.

Art. 6.4.9. Portadas, rejas y escaparates

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta diez centímetros (10 cm).

Cuando por normas de rango superior a esta Normativa sea obligatorio que las puertas de planta baja no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior a quince centímetros (15 cm).

Las vitrinas, los escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de fachadas.

Art. 6.4.10 Antepechos

Los antepechos de ventanas, balcones y azoteas, no tendrán su altura menor de noventa y cinco centímetros (95 cm) ni mayor de ciento diez centímetros (110 cm).

Art. 6.4.11 Anuncios y rótulos

Deberán estar situados a una altura superior a tres metros (3 m), no pudiendo sobresalir más de sesenta centímetros (60 cm) de la fachada.

Art. 6.4.12 Toldos

Cuando estén extendidos, quedarán a más de doscientos diez centímetros (210 cm) de altura, a veinte centímetros (20 cm) de la vertical que pasa por el bordillo de la acera.

Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrá de estar a más de doscientos diez centímetros (210 cm) de altura desde la acera, no autorizándose si tienen menor medida.

No afectarán al arbolado existente.

Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán ni se concederán licencias de instalación si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético. Dicho acuerdo deberá constar en acta de reunión de comunidad de propietarios, aprobado por mayoría simple de los mismos.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios.

Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación.

En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal, en especial el Decreto 311/1992 de 12 de noviembre de la Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas de la Xunta de Galicia.

Art 6.5.1. Pieza

Se define como pieza todo recinto independiente situado en un edificio, delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con los demás que componen el edificio por huecos de paso.

Se define como local el conjunto de piezas contiguas y comunicadas entre sí dedicadas a una misma actividad.

Se considera *pieza habitable*, toda aquella que reúna las condiciones adecuadas para la estancia prolongada de personas.

Se considera *pieza exterior* toda aquella que disponga al menos de un hueco en una fachada a vía pública, patio o espacio libre que cumplan las condiciones de estas Normas.

Art. 6.5.2. Patios

Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también tendrán la consideración de patios los espacios no edificados cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

1. Patio de parcela.
 - a) *Cerrado*. Es el que está situado en el interior del edificio, o el que aún estando en su perímetro tiene la posibilidad de resultar cerrado por los edificios colindantes.
 - b) *Abierto*. Es el que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, con una profundidad superior a 1,50 m..
2. Patio de manzana. Es el que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela, para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre en el conjunto de la manzana.
3. Patio inglés. Es el patio situado en la fachada exterior cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

4. Patio mancomunado. Son patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas. Deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad como tales.

Art. 6.5.3. Anchura de patios

Se entiende por anchura de patios la medida de la separación entre paramentos de fachada enfrentados. La anchura mínima de patios no podrá ser ocupada por cuerpos salientes.

Art. 6.5.4. Medición de la altura de patios cerrados

La altura del patio H se medirá a la cota de coronación del paramento más alto de los que lo forman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se considerará paramento más alto aquél o aquéllos que tengan una longitud menor del 25% de la del perímetro del patio.

Art. 6.5.5. Dimensiones de los patios de parcela cerrados

Los patios de parcela se ajustarán en sus determinaciones a las condiciones establecidas en el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, de la C.O.T.O.P. así como a las condiciones siguientes:

Patios en viviendas unifamiliares. La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o mayor que H/4, con mínimo de trescientos (300) centímetros.

Patios en otros usos. En función de los usos de las piezas que abran a ellos y de la altura H del patio serán:

DIMENSIONES DE LOS PATIOS

USO DEL LOCAL	R ANCHURA	MÍNIMO
Piezas habitables	H/4	3,00 m
Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos	H/6	2,00 m

En los patios de planta rectangular su forma será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniendo para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro.

Se entiende por luces rectas la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado hasta el muro o lindero más próximo.

Los patios adosados a linderos que no sean mancomunados cumplirán estas condiciones con referencia al lindero considerado como paramento ciego.

Art. 6.5.6. Dimensiones de los patios ingleses

Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor a un tercio (1/3) de la altura que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante de la acera o del terreno, con un mínimo de tres (3) metros.

Si el patio está rodeado por edificaciones en más del 50% de su perímetro, la altura se medirá hasta la cota de coronación del paramento más alto.

Art. 6.5.7. Acceso a los patios

Excepto en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso directo desde un espacio público, espacio libre privado o zonas comunes, a fin de posibilitar su limpieza y mantenimiento.

Art. 6.5.8. Dimensiones de los patios de parcela abiertos a fachada

Cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto será como mínimo 1/6 de H con un mínimo de 3,00 m.

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

Art. 6.5.9. Dimensiones de los patios de manzana

Son las grafiadas en los planos de ordenación de este Plan General.

Art. 6.5.10. Cubrimiento de patios

Salvo prohibición de la norma zonal, se admite el cubrimiento de patios de parcela, sin cómputo de edificabilidad, con lucernarios translúcidos con las siguientes condiciones:

- a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos que delimiten el patio.
- b) Deberá dejarse libre una superficie libre de cerramientos en todo o parte de su perímetro que garantice una superficie de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio.

Art. 6.5.11 Ventilación

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

- a) Ventilación natural directa.

Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.

- b) Ventilación natural conducida.

Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

c) Ventilación forzada.

Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

A los patios no podrán ventilar garajes ni locales en los que se realicen actividades clasificadas como insalubres, molestas, nocivas o peligrosas, salvo que estos sean exclusivos para la ventilación de los citados locales.

Art. 6.5.12 Iluminación

Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.

Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Art. 6.5.13 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en el Título V de estas Normas.

Art. 6.5.14 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial

Toda pieza adscrita a un local de uso no residencial deberá disponer de ventilación e iluminación que preferentemente serán naturales.

Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exija la normativa específica, en función del destino y uso de la pieza y de su ocupación previsible.

Se admitirá, asimismo, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de los niveles adecuados de iluminación.

En las piezas en que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel mínimo de iluminación será de 500 lux.

En los casos de usos no residenciales pero asimilables al uso residencial, (residencias, hospitales, aulas, etc.) se estará a las condiciones de las piezas de locales de uso residencial.

Art. 6.5.15 Piezas habitables en plantas inferiores a la baja

La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial, únicamente podrá efectuarse en las condiciones que para las viviendas se establecen en el Título V de estas Normas.

La instalación de piezas habitables adscritas a usos no residenciales en plantas inferiores a la baja se hará de acuerdo con las condiciones de ventilación e iluminación del artículo anterior y de la legislación específica del uso correspondiente.

Art. 6.5.16 Oscurecimiento de piezas habitables

En uso residencial, todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su total oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos o dispondrán de las medidas necesarias para su instalación por los futuros usuarios.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.

Art. 6.6.1. Dotación de agua e instalaciones de fontanería

1. Abastecimiento de agua.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Deberá disponerse de grupo de presión y un depósito de reserva con capacidad mínima de treinta (30) l./hab, con mínimo de 200 l/día.

No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las disposiciones generales vigentes con indicación expresa de que se instalarán contadores individuales centralizados en local común.

2. Desagües de pluviales

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

De no existir el alcantarillado urbano, frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

3. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en las Normas Tecnológicas correspondientes.

Cuando exista alcantarillado urbano deberán conectarse a dicha red, localizando una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

En suelos donde no exista red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o estación depuradora, de acuerdo con lo dispuesto en la norma zonal correspondiente.

Para poder verter aguas residuales a los pozos absorbentes, por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas:

- Materiales decantables: 0,3 ml/IKM004: 100 mg/IDB05: 25 mg/l
- Los materiales decantables se medirán al cabo de dos (2) horas y el consumo de permangato, así como la D.B.O., se determinará en el agua que sobrenada. En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte (20) decibelios medidos a mil centímetros (1.000 cm) de cualquier instalación y no produzcan malos olores.
- Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

La autoridad municipal podrá ordenar en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas, que se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejen.

Art. 6.6.2. Evacuación de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiéndose canalizar por chimeneas hasta cubierta cumpliendo la instalación las Normas Tecnológicas correspondientes.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a juicio de los Servicios Técnicos, pueda causar molestias o perjuicios.

Art. 6.6.3. Basuras

1. Clasificación de las basuras
 - a) Se distinguirán las basuras domiciliarias de las no domiciliarias:

a.1) A la primera corresponden:

- Los desperdicios de la alimentación o del consumo doméstico.
- Los envoltorios y papeles de establecimientos industriales y comerciales, si pueden ser recogidos en un solo recipiente normal.
- Cenizas y restos de calefacción individual.
- El producto del barrido de aceras.
- Productos de podas de plantas que puedan recogerse en un solo recipiente normal.

a.2) Corresponde a las segundas:

- Los residuos o cenizas industriales de fábricas, talleres y almacenes.
- Las tierras de desmonte, desechos y escombros.
- Los detritus de hospitales y clínicas.
- Desperdicios de mataderos, mercados, laboratorios y demás establecimientos públicos similares.
- Los desperdicios de los establecimientos del ramo de hostelería.
- Estiércol, animales muertos, productos decomisados, y poda de árboles.
- Cualesquiera otro producto análogo o en cantidad no normal.

2. Normas generales.

- a) Al Ayuntamiento corresponde la conducción, acumulación y recogida de basuras domiciliarias, así como establecer las características, condiciones y circunstancias del servicio, mediante la oportuna normativa municipal.
- b) En los edificios de nueva planta será obligatorio la disposición de un local destinado a cuarto de basuras situado en planta baja o bajo rasante, con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento previo a su retirada por los servicios municipales de recogida, que estará dotado de ventilación natural o forzada independiente, con acceso desde zonas comunes del edificio.
- c) Para la recogida de basuras no domiciliarias, el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestará en cualquiera de las formas legalmente establecidas.

Art. 6.6.4. Instalaciones ligadas con la energía

1. Instalaciones de electricidad.

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

2. Instalaciones de puesta a tierra.

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

3. Instalaciones de gas.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa en el ámbito estatal, por las ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

4. Instalaciones de combustible líquidos.

Cuando las fuentes de energía utilizadas sean los derivados del petróleo se cumplirán estrictamente las disposiciones sobre contaminación incluidas en el uso industrial.

5. Instalaciones de combustibles sólidos

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa vigente.

6. Cuartos de caldera y contadores

Cumplirán la normativa sectorial y municipal que afecte al tipo de instalación de que se trate.

7. Instalaciones de calefacción

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire; pudiendo emplear cualquier sistema de calefacción. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

8. Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente mediante chimeneas.

La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de veinte metros cúbicos (20 m³) del local por cada metro cuadrado de patio. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc.

En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, los extractores de humo deberán contar con filtros y otros medios suficientes que eviten la salida de grasas, olores y partículas en suspensión.

No se tolerarán a menos de trescientos centímetros (300 cm) de la rasante.

9. Instalaciones de agua caliente

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de la normativa sectorial de aplicación.

Art. 6.6.5. Servicios de comunicación

1. Servicios telefónicos

Todos los edificios de nueva construcción, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico

2. Servicios postales

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

3. Antenas de TV y radio

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalarán antenas colectivas de TV y FM que deberán cumplir la normativa sectorial de aplicación.

Art. 6.6.6. Aparcamientos

1. Aparcamientos para turismos: número necesario

- a) Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores como, si procede, exteriores. Este estudio irá acompañado de los planos que sean necesarios para definirlos totalmente.
- b) En edificios de nueva planta se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales de cada uso concreto.

Se exigirá una dotación mínima de aparcamiento de una (1) plaza por cada 100 m² construidos salvo las exenciones explícitamente establecidas.

c) Se considera mínimo exento de la reserva de aparcamiento los solares que tengan un fondo inferior a quince metros (15 m), aquellos que tengan acceso por una calle peatonal o aquellos que, siendo su número de viviendas igual o inferior a seis (6), cumplan alguna de las condiciones siguientes:

c.1) Superficie de solar igual o inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²).

c.2) Fachada igual o inferior a ochocientos centímetros (800 cm).

En todo caso la fecha de segregación deberá ser anterior a la de aprobación inicial del Plan.

d) En zonas cuyas características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, no sea necesario o pueda suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, cabrá la no-exigencia de la dotación de aparcamientos, previa aprobación de la Comisión Permanente.

e) Se entiende por plaza mínima neta de aparcamiento:

- Un espacio de 1,25 por 2,25 m cuando se destine a motocicletas y a motos.
- Un espacio de 2,25 por 4,50 m cuando se destine a vehículos automóviles pequeños.
- Un espacio de 2,50 por 5,00 m cuando se destine a vehículos automóviles grandes.
- Un espacio de 2,50 por 6,00 m cuando se destine a vehículos industriales ligeros o furgonetas.
- Un espacio de 3,00 por 9,00 m cuando se destinen a vehículos industriales o autobuses.

No se considera plaza de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.

- f) En todo solar de superficie igual o inferior a trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²) se podrá considerar la utilización de medios mecánicos (montacoches, plataformas móviles, etc.) para el aparcamiento de turismos.
- g) Los accesos a los aparcamientos se realizarán como mínimo a cinco metros (5 m) de las intersecciones de las alineaciones de las esquinas y cruces semafóricos.
- h) Elementos de mobiliario urbano: será obligatorio en todo caso respetar los elementos de mobiliario urbano que puedan existir, tales como árboles, farolas, cabinas, etc.

2. Aparcamientos exteriores:

Como norma general no podrá computarse a los efectos de cumplimiento de estas Normas los aparcamientos exteriores a la parcela.

3. Aparcamientos interiores

- a) Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, sótanos y semisótanos en edificaciones unifamiliares.
- b) Habrá de habilitarse el oportuno acceso para los aparcamientos a través de la edificación,
- c) Se prohíbe la utilización de aparatos elevadores de coches en sustitución de rampas de acceso, a excepción de lo establecido en el apartado 1.f) anterior.
- d) Para las Normas Constructivas y de Diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso garaje - aparcamiento.

- e) Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.
- f) En las calles que este Plan General contempla como de uso exclusivo peatonal y si el edificio carece de alguna otra fachada a vía de circunvalación no serán exigibles aparcamientos.

3. Carga y descarga

- a) Los proyectos de edificios, de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismo.
- b) Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos: hoteles, hospitales, grandes almacenes y actividades similares.
- c) En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, sin que en este caso se creen obstrucciones a éstos por dicha operación.
- d) Serán de cuenta del propietario o promotor los gastos que se originen para proteger los pasos conducciones de los accesos, así como los daños que por exceso de carga o maniobra indebida se produzcan en la explotación.

4. Aparcamientos municipales

- a) Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos, la expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo o mientras subsista determinada condición.

- b) El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos.
 - c) También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables.
 - d) También podrá permitir la construcción de aparcamientos subterráneos bajo viales o espacios públicos en cualquier zona de la ciudad, así como acordar la reparcelación de terrenos para la habilitación de espacios destinados a la provisión de aparcamientos.
5. Vinculación en la reserva de espacio para aparcamiento

No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación, en locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos ordenados en este artículo.

No podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de la de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compra-venta de locales y en los contratos de alquiler. En los casos de aparcamientos mancomunados o de edificio exclusivo al servicio de varios usuarios de una determinada zona, la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.

Art. 6.7.1. Accesos a las edificaciones

Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de noche y de día. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art. 6.7.2. Puertas de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento veinte (120) centímetros, con una altura que sea mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

Art. 6.7.3. Portales y circulación interior

Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de un rectángulo de dimensiones 1,90 x 0,50 en posición horizontal, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Será obligatorio la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios, colocándose en los locales de servicios comunes de entrada en la planta baja.

Art. 6.7.4. Dimensiones y condiciones de las escaleras

- a) *Ancho.* Salvo las de viviendas unifamiliares que podrán tener un ancho mínimo de noventa centímetros (90 cm), en edificios de más de dos (2) plantas o de

más de cuatro (4) viviendas, la anchura libre mínima será de cien centímetros (100 cm).

No obstante lo anterior en edificios de viviendas o de cualquier otro uso, las escaleras cumplirán la normativa que en materia de evacuación y prevención de incendios se contiene en la NBE-CPI, vigente, así como las establecidas en el Decreto 311/1992 de la Xunta de Galicia.

- b) *Iluminación.* En edificios de altura igual o inferior a cuatro (4) plantas, las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital, para lo cual el ojo de la escalera tendrá una superficie mínima de un metro cuadrado (1 m²) y el lucernario o lucernarios contarán con una superficie libre no inferior a cuatrocientos cincuenta centímetros cuadrados (450 cm²), siendo la dimensión mínima de cien centímetros (100 cm).

En edificios de más de cuatro (4) plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o a patio, con hueco de cien centímetros cuadrados (100 cm²) de superficie mínima en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja.

- c) *Otras disposiciones.* Salvo en edificios de vivienda unifamiliar se prohíbe la construcción de escaleras compensadas o de meseta partida. Cualquier tramo de una escalera deberá tener no más de dieciséis peldaños. La anchura de los tiros será uniforme en todo el desarrollo de la escalera. La dimensión de los peldaños se ajustará a la fórmula $2t + h = 64$. La altura de la tabica será igual o inferior a dieciocho (18,00) centímetros y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre en escaleras será superior a doscientos veinte (220) centímetros. Las puertas de acceso y las de ascensor no deberán interrumpir el espacio de circulación de la escalera. En escaleras curvas la anchura máxima de los tramos será de 1,20 m y estos tendrán como mínimo una anchura de 25 cm medida a los 40 cm de la línea interior del pasamanos.

Art. 6.7.5. Aparatos elevadores

1. La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirán previa licencia municipal, sin perjuicio del

cumplimiento de la reglamentación técnica estatal o para la construcción e instalación de dichos aparatos.

2. En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.
3. Todos los ascensores y montacargas reunirán las Normas de Seguridad especificadas en la legislación vigente sobre aparatos elevadores.

La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de la Administración competente.

4. Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.
5. El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.
6. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a mil trescientos centímetros (1.300 cm) o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de un corredor.
7. Los ascensores funcionarán en las viviendas, instalados de día y de noche y deberá quedar asegurado su funcionamiento permanente por parte de los propietarios del inmueble.

En edificios destinados a comercio y oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente. Se considerará que una escalera de sesenta centímetros (60 cm) de ancho puede transportar el tráfico de tres (3) ascensores para diez (10) personas y velocidad de sesenta (60) cm/seg. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Xunta de Galicia.

Art. 6.7.6. Protección contra incendios

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

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

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí mismo y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Art.6.7.7. Hidrantes

Los hidrantes serán de columna seca y deberán cumplir la Norma UNE 23.405 excepto en lo referente a "Bocas de conexión de 100m". El cumplimiento de la norma se deberá acreditar con la certificación de la marca AENOR.

Los hidrantes serán de columna seca y llevarán dos salidas una de 70mm y otra de 100mm. Estarán contruidos en fundición GG-22 con mecanismo de asiento de cierre, de aleación de cobre y eje de acero inoxidable. Llevarán sistema de desagüe automático, situado en el conjunto del cierre.

Los racores de 70 mm serán del tipo Barcelona según norma UNE 23.400 y con tapones de seguridad. El racor de 100mm será tipo Storz con tapón de seguridad.

La prueba de estanqueidad de los hidrantes se hará a una presión de 21 Kg/cm² y la de rotura a 40 Kg/cm².

La válvula de cierre actuará de abajo a arriba, en sentido de la circulación del agua, para que permanezca cerrada por la presión del agua en caso de rotura.

El par de apriete para apertura y cierre del hidrante no será superior a 200N.

Quedarán instalados al nivel de tierra y la pintura de la parte enterrada será de negro bituminoso y la de la parte exterior, con una capa de imprimación y otra de poliuretano rojo de 100 micras.

Art. 6.7.8. Protección contra el rayo

Cuando por la localización de una edificación, por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, siendo de aplicación la Norma Tecnológica correspondiente.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la imagen de la ciudad y la estética urbana en general.

Art. 6.8.1. Condiciones de paramentos exteriores

1. Cerramientos

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de doscientos centímetros (200 cm) de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad. Siendo obligatoria una puerta de acceso a su interior. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Su altura máxima será doscientos cincuenta centímetros (250 cm). Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares tendrán obligación

de efectuarlo en el plazo de dos (2) meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o acción subsidiaria en su caso.

Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

Las cercas en zonas verdes y ciudad jardín, cumplirán con las normas anteriores, pero únicamente hasta la altura máxima de cien centímetros (100 cm) en total, siendo diáfana a partir de cien centímetros (100 cm) de altura, hasta un máximo de doscientos centímetros (200 cm) en total, salvo indicación expresa de la norma zonal.

Art.6.8.2. Cierres provisionales en locales comerciales

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

Si pasados tres (3) meses de la concesión de la licencia de habitabilidad, no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin ajustarse a las condiciones arriba mencionadas, será requerido el propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarse aquél por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Art. 6.8.3. Fachadas de locales

El tratamiento de las fachadas o de los elementos que la integran: cerramientos, acristalamientos, toldos y similares deberán responder a una composición unitaria para lo cual deberá existir acuerdo al respecto de la comunidad de propietarios.

Art. 6.8.4. Disposiciones sobre medianeras

Las medianeras de los edificios que se construyan, que definitivamente quedaran vistas, se tratarán como fachadas.

Art. 6.8.5. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Art. 6.8.6. Protección contra ruidos

El nivel de ruidos proveniente del exterior, producido por actividades compatibles, medido en el interior de la vivienda, no podrá ser superior a 30 db.

Para el resto de las condiciones se estará a lo dispuesto en la presente normativa y en las ordenanzas municipales correspondientes.

Art. 6.8.7. Protección del arbolado

El arbolado existente en los espacios libres públicos, viales, etc., aunque no estén calificados como zonas verdes debe ser conservado y protegido.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública debe ser repuesta de forma inmediata.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten, debiendo proveer de las medidas necesarias para su protección y conservación durante la ejecución de las obras.

Si por alguna causa fuere necesario eliminar algún ejemplar existente en la vía pública, será obligatoria su sustitución por otro de especie igual a la sustituida, a cargo del causante de la desaparición de aquél.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 de Julio de 1990
Certifico:
El Secretario,

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 6.8.8. Materiales de cubiertas

Se prohíbe expresamente la realización de cubiertas rematadas con fibrocemento visto.

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES.

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN DE LAS ÁREAS SUJETAS A ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Art. 7.1.1. Definición

En este capítulo se recogen las determinaciones particulares propias de unas ordenanzas reguladoras para aquellas áreas de suelo urbano de ordenación directa delimitadas en este Plan General.

Esta normativa, junto con las determinaciones de carácter general establecidas en el Título VI para la edificación y en el Título V para los Usos, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y las obras en los edificios, en función de su localización.

Art. 7.1.2. Aplicación

En estas áreas, mediante la solicitud de la oportuna licencia de edificación, acompañada de los Proyectos de Edificación correspondientes, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según se establezca para cada una de ellas.

Las condiciones particulares de los usos no son de aplicación a los usos existentes que resulten incompatibles que, sin embargo, sólo podrán sustituir su actividad por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles establecidos para la zona de que se trate.

En los casos en que así se prevea esta posibilidad por la norma zonal correspondiente, podrán alterarse las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y situación de los usos, sin perjudicar

los derechos de las edificaciones o predios colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas deducidas de la superficie mínima de parcela o del número máximo establecido en la norma zonal de vivienda unifamiliar.
- El cambio de situación de los usos no podrá suponer incremento de sus superficies respecto de las que se establezcan por aplicación directa de la norma zonal o de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondientes.

Cuando un edificio, su parcela o cualquier otro elemento que lo formen, se encuentre incluido en algún nivel de protección, el régimen de obras previsto en el Título IV de estas Normas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal correspondiente.

Art. 7.1.3. División del territorio en zonas

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en once zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

- NORMA ZONAL 1. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.
- NORMA ZONAL 2. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.
- NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN ABIERTA.
- NORMA ZONAL 4. COLONIAS PROTEGIDAS.
- NORMA ZONAL 5. EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- NORMA ZONAL 6. SUELO URBANO DE NÚCLEOS.
- NORMA ZONAL 7. ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN.
- NORMA ZONAL 8. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
- NORMA ZONAL 9. POLÍGONO LA GRELA-BENS.
- NORMA ZONAL 10. INSTALACIONES ESPECIALES.
- NORMA ZONAL 11. EQUIPAMIENTOS.

CAPÍTULO 2. NORMAS ZONALES.

Art. 7.2.1. NORMA ZONAL 1. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Ámbito**

Corresponde a los sectores de suelo urbano recogidos con el código 1 en el plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones", que se corresponden con aquellas áreas en las que se considera concluido el proceso de ocupación del suelo, o falta únicamente completar el proceso de edificación en ordenaciones procedentes de Planes anteriores.

Se distinguen sin embargo, dos situaciones según se refiera a construcciones provenientes del Plan General de 1948 o a ordenaciones producidas por planeamientos, de desarrollo de otros Planes Generales, a los efectos del uso público o privado de los espacios libres resultantes.

2. **Uso y tipología característicos.**

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología edificatoria se corresponde, bien con edificaciones entre medianerías, bien con la de edificación aislada o en bloques abiertos.

3. **Obras admitidas.**

- a) Obras en los edificios. Se aceptan todas las descritas en el artículo 1.4.8.
- b) Obras de demolición. Las incluidas en el artículo 1.4.9.
- c) Obras de nueva edificación. Las obras de nueva planta se ejecutarán sobre solares residuales, de acuerdo con las previsiones del planeamiento de desarrollo aprobado del que procedan.

Las obras de sustitución se destinarán al uso asignado en el planeamiento de desarrollo aprobado del que procedan.

En este caso, la nueva edificación deberá ceñirse al volumen envolvente del edificio sustituido o bien, mediante Estudio de Detalle, ordenarlo con sujeción a las siguientes condiciones:

- No superar la superficie edificada total del edificio sustituido.
- No superar los parámetros de posición y forma de la norma zonal de manzana cerrada (2), edificación abierta (3) o vivienda unifamiliar (5) del nuevo Plan General para cada caso, según se recoge con el correspondiente subíndice en el plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones".
- Mantener la superficie y el uso público de los espacios libres señalados.

4. Condiciones de ampliación de edificios exclusivos dotacionales existentes.

Se admite la ampliación de edificios destinados a uso dotacional actualmente existentes con las siguientes condiciones:

- a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar los 2/3 de la superficie de la parcela edificable.
- b) La altura máxima de la edificación no podrá superar las cuatro plantas.
- c) La ampliación mantendrá las alineaciones y retranqueos de la parcela.
- d) La ampliación deberá destinarse al mismo uso que el desarrollado en el edificio original o a los usos compatibles con el mismo.
- e) La edificabilidad total resultante no superará en más de un 20% a la del edificio y uso existente.

5. Condiciones de los usos.

a) Usos asociados.

Quedan sometidos a la clasificación de usos del planeamiento del que proceden.

b) Usos complementarios.

b.1) Industrial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.2) Terciario oficinas en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

b.3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.4) Terciario hospedaje en planta baja, inferior a la baja y primera.

b.5) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.6) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

6. Usos alternativos.

a) Hospedaje en edificio exclusivo.

b) Dotacional en edificio exclusivo.

Art. 7.2.2. NORMA ZONAL 2. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.

1. Ámbito

Es el correspondiente a las áreas grafiadas con el código 2 en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" del Plan General

2. Uso y tipología característicos.

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología edificatoria es en manzana cerrada o entre medianerías, con o sin patio de manzana, por lo que se establecen dos grados:

Grado 1º. Manzana compacta.

Grado 2º. Manzana con patio.

3. Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras de las descritas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del Título I.

4. Condiciones de la edificación.

a) Parcela mínima.

En ambos grados se considera parcela mínima aquella que sea capaz de permitir la edificación de una vivienda de superficie mínima tal y como se define en el artículo 6.2.2. de estas Normas.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, las parcelas mínimas resultantes deberán tener una superficie igual o mayor que 100 m² y una dimensión mínima de fachada a calle de 4 m lineales, permitiendo la inscripción en ella de una circunferencia de diámetro 4 m.

b) Alineaciones, Fondo edificable y Altura de la edificación.

En ambos grados se definen gráficamente tanto las alineaciones como la altura de la edificación.

En el grado 2º se definen también los fondos edificables de cada manzana, a fin de conformar el patio de manzana.

c) Edificabilidad.

c.1) En el grado 1º es la resultante de multiplicar la altura máxima admisible, medida en número de plantas, por el 70% de la superficie de la parcela edificable.

En parcelas de superficie inferior a cien metros cuadrados (100 m²), será la resultante de multiplicar la altura máxima admisible, medida en número de plantas, por el 100% de la superficie de parcela edificable.

c.2) En el grado 2º es la resultante de multiplicar la altura máxima admisible, medida en número de plantas, por la superficie definida por las alineaciones exteriores, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

d) Separaciones a los linderos.

En el caso de que por las características o servidumbres de la edificación colindante, o por tratarse de parcelas colindantes con otras correspondientes a otra norma zonal o de uso dotacional, no fuera posible el adosamiento, se admite la separación a los linderos afectados con un ancho mínimo de 3 m, debiéndose tratar las medianerías resultantes como fachadas por el propietario de la nueva edificación.

e) Condiciones de ocupación.

e.1) En el grado 1º la ocupación máxima podrá alcanzar el 100% de la superficie de la parcela.

e.2) En el grado 2º. En plantas sobre rasante la ocupación en planta es la definida por las alineaciones exteriores, los linderos laterales y el fondo edificable.

En ambos grados y en plantas bajo rasante se permite la ocupación de la totalidad de la parcela.

La línea de fondo edificable sólo podrá superarse por los salientes, que se permiten y siempre en plantas superiores a la baja.

En ambos grados la altura de la edificación deberá alcanzar el número de plantas establecido, que se considera obligatorio.

f) Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será la regulada en las Normas Generales.

g) Entreplantas.

Sin superar la altura máxima permitida en plantas y metros, se admite la posibilidad de construir entreplantas necesariamente vinculadas y con acceso por los locales de planta baja de acuerdo con las Normas Generales y con las siguientes condiciones:

- La superficie destinada a entreplanta será, como máximo, igual al 50% de la del local a que esté vinculada.
- La superficie de la entreplanta, siempre que por la altura de la planta baja sea posible su construcción, será computable a efectos de la edificabilidad total del edificio de que se trate.

h) Patios.

Se admiten los patios de parcela que cumplan las condiciones generales.

i) Salientes y vuelos.

En calles de más de ocho (8,00 m) metros se admiten balcones y balconadas de hasta 0,75 m de fondo, así como miradores y galerías que podrán tener hasta 1,00 m de fondo. Las balconadas y las galerías cerradas podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada menos 0,60 m en cada extremo de la misma.

En calles de ancho superior a 20 m se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1 m en una longitud igual al 50% de la fachada.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de la planta baja con mínimo de 4,00 m.

j) Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superarán el ancho de 1,00 m.

k) Porches.

En las zonas donde existen iniciados, como consecuencia de su desarrollo histórico o por aplicación de ordenanzas específicas anteriores, porches en planta baja para conseguir su consolidación, las edificaciones mantendrán los porches con profundidades, altura, ritmo de columnas y estilo igual a los existentes, manteniendo la uniformidad.

5. Condiciones de los usos.

- a) Usos asociados.

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V para este tipo de usos.

- b) Usos complementarios.

b.1) Industrial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.2) Terciario oficinas en categoría 1^a.

b.3) Terciario oficinas en situación de planta baja, inferior a la baja y primera (categoría 2^a).

b.4) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.5) Terciario hospedaje en cualquier situación.

b.6) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.7) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

6. Usos alternativos.

- a) Terciario oficinas categoría 3^a.
b) Hospedaje en edificio exclusivo.
c) Dotacional en edificio exclusivo.

Art. 7.2.3. NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN ABIERTA.

1. Ámbito.

Comprende las áreas grafiadas con el código 3 en el plano de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" del suelo urbano.

2. Uso y tipología característicos.

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos con o sin patios de parcela, cerrados o abiertos.

3. Obras admitidas.

Se admiten todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10.

4. Condiciones de la edificación

a) Parcela mínima.

No se fija.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, las parcelas mínimas resultantes deberán permitir que la edificación cumpla las condiciones de retranqueo y separación entre bloques establecidos en esta norma zonal.

b) Alineaciones y altura de la edificación.

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones".

En cualquier caso, cuando no esté definida en las fichas o los planos, la altura máxima de la edificación no superará las ocho plantas.

c) Edificabilidad.

A efectos de nuevos desarrollos y para obras de sustitución en aplicación de la Norma Zonal 1, la edificabilidad será de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela edificable.

d) Retranqueos y separaciones a linderos y entre edificaciones.

d.1) Retranqueos.

La edificación guardará una separación igual a $H/2$ de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela, o de $H/4$ a la alineación exterior si ésta fuera mayor que aquella.

En los espacios libres podrán realizarse construcciones destinadas a pabellón de portería con dimensión máxima de 10 m^2 y una planta de altura, no computable a efectos de edificabilidad que podrá adosarse a la alineación.

d.2) Separaciones a linderos.

Las edificaciones se dispondrán de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $H/2$ su altura de coronación respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 4 metros.

La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos cumpliendo las condiciones generales del Título VI.

d.3) Separación entre edificaciones.

Cuando en una misma parcela se dispongan varios edificios sin continuidad física entre ellos, deberán guardar una separación entre

sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de coronación, con mínimo de 6 m.

Esta distancia podrá reducirse hasta la tercera parte de dicha altura H/3, con mínimo de 4m en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- Cuando no exista solape entre ambas edificaciones.
- Cuando se demuestre la garantía de un asoleo mínimo en las fachadas orientadas al sur, de dos horas con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno (22 de diciembre).

e) Condiciones de ocupación.

En plantas sobre rasante la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 50% de la superficie de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable excepto la zona de retranqueo a la alineación exterior.

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos. El resto podrá destinarse a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamientos en superficie que no podrán ocupar más del veinticinco por ciento (25%).

f) Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será la de las Normas Generales.

g) Patios.

Se admiten los patios de parcela, abiertos o cerrados que cumplan las condiciones generales.

h) Salientes y vuelos.

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerrados.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75 m de fondo.

Los miradores y galerías acristalados podrán tener hasta 1,00 m de fondo.

Los balcones y miradores no podrán superar en más de 0,50 m la longitud del vano de que formen parte, con una longitud máxima de 2,50 m..

Las balconadas y las galerías podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada menos 0,60 metros en cada extremo de la misma.

Se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1 m en una longitud igual al 25% de cada fachada.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de planta baja y mínimo de 4,00 m.

i) Cornisas y aleros.

El saliente mínimo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará el ancho de 1,00 m.

j) Condiciones de estética.

A fin de evitar la formación de barreras de edificación, la máxima longitud de las fachadas de los bloques no podrá superar los 70 m, independientemente de salientes y vuelos, a no ser que mediante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes se garantice la permeabilidad de vistas del conjunto.

En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de 20 m y de 30 m en los bloques con patios.

Sin aumentar el número máximo de plantas ni la edificabilidad, se permiten las plantas bajas diáfanas porticadas, que no podrán cerrarse más que por verjas o elementos acristalados en uno de los lados de su perímetro.

El resto de las condiciones de composición son libres.

5. Condiciones de los usos.

a) Usos asociados.

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V para este tipo de usos.

b) Usos complementarios.

b.1) Industrial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.2) Terciario oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

b.3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.4) Terciario hospedaje en cualquier situación.

b.5) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.6) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera

b.7) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 179 OCT. 1998
Código: 179 OCT. 1998
El Secretario.

NORMAS URBANÍSTICAS

6. Usos alternativos.

- a) Terciario oficinas en edificio exclusivo.
- b) Hospedaje en edificio exclusivo.
- c) Dotacional en edificio exclusivo.

Art. 7.2.4. NORMA ZONAL 4. COLONIAS PROTEGIDAS.

1. Ámbito.

Comprende las áreas delimitadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" para las Colonias de Ciudad Jardín, Campo de Marte, Juan Canalejo, grafiadas con el código 4.

2. Uso y tipología característicos.

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología de edificación en general es la de aislada, pareada, agrupada o adosada en hilera, destinada a vivienda unifamiliar, con características tipológicas, morfológicas y ambientales que se considera necesario conservar y proteger dentro del tejido urbano.

3. Condiciones especiales.

A los efectos de conseguir los objetivos de protección y conservación de las características citadas, se establecen los siguientes conceptos:

a) Edificación principal.

Es la constituida por el edificio original que define un conjunto arquitectónico de características unitarias y homogéneas en cuanto a composición, volumen y posición.

b) Edificación añadida.

Es la formada por los volúmenes construidos con posterioridad, bien añadidos a la edificación principal, bien en los espacios libres de parcela, que desvirtúan el proyecto inicial.

Se consideran características básicas de los edificios objeto de protección, la disposición de volúmenes y alturas de la edificación principal, la

composición, tratamiento y elementos de las fachadas, el ritmo y disposición de los huecos y las soluciones de cornisas y cubiertas.

Cuando se realicen obras que afecten a estos elementos y estuvieran modificados o desaparecidos, se deberán restituir o recuperar.

En caso de declaración de ruina sólo se autorizarán obras de reconstrucción o recuperación del edificio existente.

El arbolado y ajardinamiento existente queda también protegido como parte del medio ambiente urbano por lo que deberá ser mantenido y conservado para preservar el carácter de las Colonias, siendo responsabilidad de quién produzca su desaparición, la reposición con especies iguales a las desaparecidas de las unidades o elementos perdidos.

Los cerramientos de las parcelas constituyen elementos integrantes de la edificación y resultan también protegidos.

3. Obras admitidas.

a) Obras en los edificios.

En los edificios existentes se admiten todo tipo de obras, incluso las de ampliación, con las siguientes limitaciones:

No se podrá alterar la envolvente del edificio principal salvo indicación en contrario de la norma específica.

Sólo se podrá incrementar la superficie edificada del edificio principal mediante obras de acondicionamiento del espacio bajo cubierta, que podrá distribuirse con piezas habitables siempre que al menos el 50% de su superficie útil supere una altura libre de 2,20 m, o mediante la construcción de una planta bajo rasante con una ocupación en planta inferior al 40% de la superficie de la parcela edificable, que podrá iluminarse y ventilarse por patios ingleses.

b) Obras de demolición.

Se admiten obras de demolición parcial que afecten a la edificación añadida.

Se admite la demolición total vinculada a las obras de sustitución en los casos establecidos para estas últimas.

Obras de sustitución.

Se admiten únicamente en los casos en que las malas condiciones constructivas del edificio existente así lo aconsejen, vinculándolas, en este caso, a la realización de obras de reconstrucción o recuperación tipológica de la edificación principal exclusivamente.

Obras de reconstrucción o recuperación tipológica.

Se admiten en los casos de declaración de ruina o se hayan producido obras de demolición no autorizadas.

Este tipo de obras y las de ampliación que se lleven a cabo sobre la edificación principal debe llevar implícita la desaparición de las edificaciones añadidas.

4. Condiciones de la edificación.

Dadas las diferentes características de las colonias a proteger se establecen condiciones específicas para cada una de ellas:

a) Condiciones de la edificación en la Ciudad Jardín. (4.1)

- Parcela mínima. Se mantiene la parcelación existente. A los efectos de nuevas parcelaciones, agregaciones y segregaciones se mantiene la parcela mínima de 500 m².

- Alineaciones y rasantes. Son las existentes recogidas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" del Plan General.
- Edificabilidad. Será de 0,5 m²/m².

Las plantas bajo la rasante del terreno que no se utilicen para garaje-aparcamiento o instalaciones al servicio del edificio, computarán a efectos de edificabilidad.

- Ocupación. Será del 25% de la parcela.
- Altura de la edificación. Tres plantas y 9,00 m.

La altura libre de pisos será de 2,50 m mínimo.

- Retranqueos y separación a linderos. Los retranqueos a fachadas y la separación a linderos laterales y de fondo serán como mínimo de 3 m. Se permite la edificación de viviendas pareadas con proyecto unitario y consentimiento entre propiedades inscrito en el Registro de la Propiedad.
- Condiciones estéticas. La composición será libre.

Los cerramientos macizos de las parcelas tendrán una altura máxima de 1,60 m, pudiéndose superar esta altura con verjas o cerramientos vegetales, hasta un máximo de 2,50 m quedando expresamente prohibidos los cerramientos con bloques o elementos prefabricados de hormigón

- Aparcamiento. Deberá resolverse en el interior de cada parcela a razón de una plaza por cada 100 m² construidos, con un mínimo de uno por vivienda.

- Edificios dotacionales privados existentes. Se autoriza su mantenimiento o ampliación en las condiciones establecidas para estos casos en la Norma Zonal 11 con las condiciones de compatibilidad de usos que se fijan en la presente norma zonal.

En el caso de su desaparición, que deberá justificarse con el informe favorable de la Administración competente en la materia específica de la dotación de que se trate y, mediante Estudio de Detalle, se permitirá la recuperación de la parcelación de Ciudad Jardín con las condiciones de edificación de esta norma zonal.

b) Condiciones de la edificación en la Colonia Juan Canalejo (4.2).

- Parcela mínima. Se mantiene la parcelación existente.
- Tipología de edificación. Se definen dos tipos:
 - . Tipo a. Edificación adosada en hilera.
 - . Tipo b. Edificación pareada

- Edificabilidad.

Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación.

- Ocupación.

En ambos tipos la existente.

- Altura de la edificación.

En ambos tipos será de 2 plantas y 7,00 m.

- Condiciones de estética. Se mantendrá la planeidad de fachadas y los faldones rectos de cubiertas. Se mantienen los retranqueos existentes.

119 oct. 1998

c) Condiciones de la edificación en la Colonia Campo de Marte. (4.3)

- Parcela mínima. Se mantiene la parcelación existente.
- Tipología de edificación. Edificación adosada en hilera.
- Edificabilidad. Se mantiene la edificabilidad existente en la edificación principal, si bien se permite cerrar con una galería acristalada la terraza de la segunda planta de acuerdo con el diseño que se adjunta como anexo a esta norma zonal.
- Ocupación. La existente por la edificación principal.
- Altura de la edificación. La existente.
- Condiciones de estética. Se mantendrá la planeidad de las fachadas y los faldones rectos de cubiertas.

5. Condiciones de los usos.

a) Usos asociados.

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V para este tipo de usos.

b) Usos complementarios.

- b.1) Industrial (talleres domésticos) en situación de planta baja e inferior a la baja.
- b.2) Terciario oficinas (despachos profesionales vinculados a la vivienda) en situación de planta baja e inferior a la baja. (Categoría 1ª).
- b.3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja. (Excepto en la Ciudad Jardín)
- b.4) Terciario hospedaje en cualquier situación. (Excepto en la Ciudad Jardín)

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 Oct. 1998
Certifico:
E. Secretario,

NORMAS URBANÍSTICAS

b.5) Dotacional, en situación de planta baja e inferior a la baja.

c) En las Colonias Juan Canalejo y Campo de Marte se prohíbe el uso de garaje-aparcamiento en plantas bajo rasante.

6. Usos alternativos.

- a) Hospedaje en edificio exclusivo.
- b) Dotacional en edificio exclusivo.

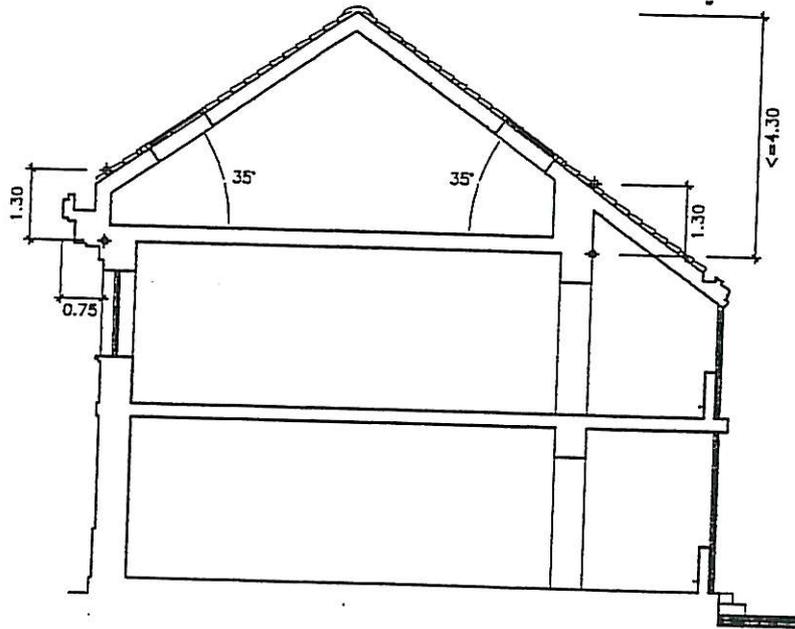
Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT 1999
Certifico:
El Secretario.

NORMAS URBANÍSTICAS

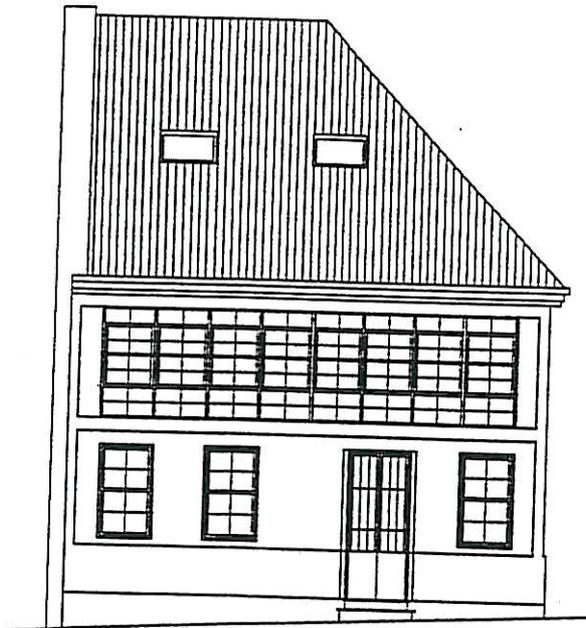
ANEXO. NORMA ZONAL 4

Cierre de las Galerías en la Colonia Campo de Marte

Artículo 7.2.4.4.c.



ESQUEMA DE SECCION LONGITUDINAL. PROPUESTA TIPO



ESQUEMA DE ALZADO PRINCIPAL. PROPUESTA TIPO
GALERIA COLOR BLANCO, TIPO A CORUÑA

Art. 7.2.5. NORMA ZONAL 5. EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

1. Ámbito.

Comprende las áreas grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" con el código 5.

2. Uso y tipología característicos.

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología corresponde a edificación de vivienda unifamiliar aislada o pareada, admitiéndose en el grado 2º la tipología agrupada o adosada en hilera.

3. Obras admitidas.

Todas las contempladas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del Título I de estas Normas.

4. Condiciones de la edificación.

A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación se establecen tres grados para cada uno de los cuales se señala la siguiente:

a) Parcela mínima.

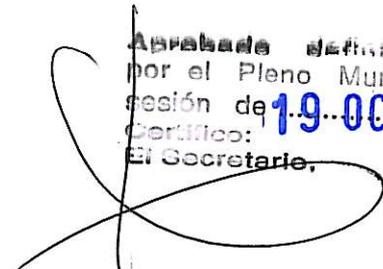
- Grado 1º.- 1.000 m².
- Grado 2º.- 1.000 m².
- Grado 3º.- 2.000 m².

A las parcelas aisladas no reparcelables que, en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General, no cumplan la condición de superficie mínima, pero que permitan la construcción de una vivienda mínima tal y como se define en las presentes Normas y cumplan las restantes condiciones de esta norma zonal, no les será de aplicación la condición de parcela mínima.

Las condiciones de parcela mínima no serán de aplicación en las destinadas a usos dotacionales o infraestructurales.

- b) Ocupación máxima de parcela.

Será del 25% en los tres grados


 Aprobada definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 19 OCT. 1998.
 Certified:
 El Secretario.

- c) Alineaciones y rasantes.

Son las reflejadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

- d) Retranqueos.

Para cada grado se establecen los siguientes retranqueos a fachada y a los restantes linderos:

FACHADA LINDEROS

Grado 1º	3 m.	3 m.
Grado 2º	5 m.	3 m.
Grado 3º	5 m.	3 m.

En caso de viviendas agrupadas o adosadas en hilera solamente se tendrán en cuenta los retranqueos a fachada y lindero de fondo o testero. Los garajes podrán adosarse a los linderos de la finca, salvo a la alineación.

- e) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, medida desde la rasante de la vía a la que de frente la parcela o desde la rasante natural del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación, según las características viarias, hasta la cara inferior de la cornisa, en el punto medio de la

correspondiente fachada de la edificación, será en metros y número de plantas la siguiente:

- Grado 1º.- 9 m. 3 plantas.
- Grado 2º.- 7 m. 2 plantas.
- Grado 3º.- 7 m. 2 plantas.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de **19 Oct. 1998**
Concilio: **19 Oct. 1998**
El Secretario,

Se permiten los aprovechamientos bajo cubierta, computandose en la edificabilidad toda superficie cerrada con altura libre igual o superior a 1,50 m sea cual fuere su uso o destino. Las plantas bajo rasante no serán computables a efectos de edificabilidad siempre que se destinen a uso de garaje-aparcamiento o cuartos de instalaciones del edificio.

f) Edificabilidad.

Para cada uno de los grados será:

- Grado 1º.- 0,50 m²/m².
- Grado 2º.- 0,30 m²/m².
- Grado 3º.- 0,20 m²/m².

En el grado 2º, cuando se promuevan ordenaciones conjuntas de vivienda unifamiliar agrupada o adosada en hilera sobre parcelas de superficie igual o superior a 5.000 m², la edificabilidad permitida será de 0,35 m²/m².

Dicha ordenación deberá ser objeto de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que podrá ser tramitado simultáneamente con el Proyecto de Edificación.

A los efectos de establecer el número máximo de viviendas resultantes en la ordenación, se define como módulo de vivienda la de 175 m² de superficie construida.

El garaje-aparcamiento podrá ser común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose, en este caso, acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.

En actuaciones de este tipo únicamente se admiten los usos asociados.

Se estará a lo establecido para este tipo de ordenaciones de vivienda unifamiliar en las Normas Generales de los Usos del Título V.

- g) Condiciones estéticas.

Composición libre longitud máxima de adosamiento 60 m.

5. Condiciones de los usos.

- a) Usos asociados.

Los usos asociados se someten a las disposiciones reguladas en el Título V para ellos.

- b) Uso complementario.

b.1) Terciario oficina, categoría 1ª.

6. Usos alternativos

- a) Residencial de residencia comunitaria en edificio exclusivo.
b) Dotacional en edificio exclusivo.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Celebrado: 19 OCT 2008
E. Secretario.

Art. 7.2.6. NORMA ZONAL 6. SUELO URBANO DE NÚCLEOS.

1. Ámbito.

Corresponde a las áreas de suelo urbano consolidado de antiguos núcleos rurales grafiados en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" con el código 6.

2. Uso y tipología característicos.

El uso característico es el RESIDENCIAL, si bien la tipología edificatoria es variada en función de la proximidad o alejamiento de los núcleos al suelo urbano consolidado de la ciudad. Los más alejados mantienen tipologías heredadas del ambiente rural, generalmente edificaciones aisladas de una a tres plantas de vivienda unifamiliar, mientras los más próximos se caracterizan por edificaciones en línea de tres plantas y vivienda colectiva.

En función de estas circunstancias se diferencian dos grados:

- Grado 1º.- Núcleos aislados. Tipología de vivienda unifamiliar.
- Grado 2º.- Núcleos integrados. Tipología de vivienda colectiva.

3. Obras admitidas.

Se admiten toda clase de obras de las establecidas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del Título I.

4. Condiciones de la edificación.

Para ambos grados la parcela mínima será la existente siempre que admita una vivienda mínima de acuerdo con estas Normas.

- a) Alineaciones. Las que se fijan en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" del Plan General.

El Secretario,

b) Fondo edificable

Para el grado 2º, el fondo edificable será de 12 m medidos desde la alineación a calle.

c) Altura de la edificación.

En grado 1º: la altura de la edificación será de dos plantas (B + 1) y 7,00 m.

En grado 2º: la altura de la edificación será de tres plantas (B + 2) y 9,60 m.

d) Edificabilidad.

Para el grado 2º: será la que resulte de aplicar a la superficie definida por la alineación a calle, los linderos laterales y el fondo edificable, la altura en número de plantas.

Para el grado 1º: será de 0,40 m²/m² de parcela edificable.

En este grado la posición de la edificación vendrá limitada por las siguientes separaciones a linderos:

Se permite adosarse a la alineación de fachada. El retranqueo máximo respecto de la alineación, caso de que lo hubiera, será de 4 m.

Separación a los restantes linderos: 3 m.

La ocupación máxima en este grado será el 40% de la superficie edificable.

5. Condiciones de los usos.

- a) Usos asociados. Los usos asociados se someten a las disposiciones reguladas en el Título V para ellos.

- b) Usos complementarios.
 - b.1) Industrial en situación de planta baja e inferior a la baja.
 - b.2) Terciario oficinas en cualquier situación.
 - b.3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.
 - b.4) Terciario hospedaje en cualquier situación.
 - b.5) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.
 - b.6) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera
 - b.7) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

6. Usos alternativos

- a) Residencial de residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Dotacional en edificio exclusivo.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Consejo: 119 OCT. 1998
El Secretario,



Art. 7.2.7. NORMA ZONAL 7. ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN.

1. Ámbito.

Corresponde a las áreas delimitadas y grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" con el código 7, todas ellas en suelo urbano no consolidado.

2. Uso y tipología característicos.

El nuevo uso característico es el RESIDENCIAL en vivienda colectiva, en sectores de mantenimiento de la edificación consolidada, susceptibles de operaciones de nueva ordenación o remodelación, mediante Planes de Reforma Interior, o Estudios de Detalle según los casos y ejecución a través de la delimitación de polígonos.

En tanto no se produzca la transformación de usos prevista, el Plan General reconoce los usos existentes que se regirán para obras de acondicionamiento y conservación por las condiciones generales establecidas en el Título V de esta normativa.

3. Obras admitidas.

Todas las establecidas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del Título I de estas Normas.

4. Condiciones de la edificación

No se podrá edificar hasta que esté aprobado definitivamente el Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle formulados con sujeción a las determinaciones y parámetros que se establecen en las fichas correspondientes y aprobadas definitivamente la delimitación del polígono y el instrumento de equidistribución de cargas y beneficios.

5. Condiciones de los usos.

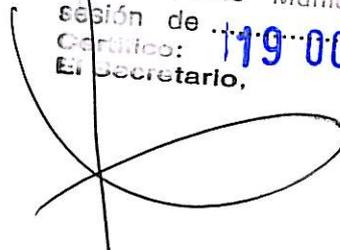
Usos asociados.

Se admiten en las condiciones que para ellos se recogen en el Título V de estas Normas.

6. Usos alternativos.

Dotacional en edificio exclusivo.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Certifico: 119 OCT. 1998
El Secretario,



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN: Carretera de Fuertes Nº: 7.D4.01

SUPERFICIE TOTAL: 5.692 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: 5.692 m²

CESIONES

SISTEMAS LOCALES	
Red viaria	1.280 m ²
Espacios libres	480 m ²
Equipamientos	0 m ²
TOTAL	1.760 m²

PLANO Nº: D4, D5

OBJETIVOS:

Eliminar la zona industrial existente en la proximidad del Polígono de los Rosales y convertir en residencial.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión del 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario,

ÁREA DE REPARTO: AR-D4.01

PLANEAMIENTO: Plan Especial de Reforma Interior

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada

OBSERVACIONES:

La parcela se ordenará con la Norma Zonal 3, edificación abierta.
La zona destinada a espacios libres se situará entre el viario y el límite de suelo urbano.
La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA**

**FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A
ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN**

DENOMINACIÓN: Los Fuertes Nº: 7.D4.02

SUPERFICIE TOTAL: 11.300 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: 11.300 m²

CESIONES

SISTEMAS LOCALES	
Red viaria	0 m ²
Espacios libres	3.000 m ²
Equipamientos	0 m ²
TOTAL	3.000 m²

PLANO Nº: D4, D5

OBJETIVOS:

Eliminar la zona industrial existente en la proximidad del Polígono de los Rosales y convertir en residencial.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 149 Oct. 1998
Copilico:
El Secretario,

ÁREA DE REPARTO: AR-D4.02

PLANEAMIENTO: Plan Especial de Reforma Interior

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada

OBSERVACIONES:

La parcela se ordenará con la Norma Zonal 3, edificación abierta.
La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN: Pardo Santallana Nº: 7.E4.01

SUPERFICIE TOTAL: 17.680 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: 17.680 m²

CESIONES

SISTEMAS LOCALES

Red viaria	0 m ²
Espacios libres	7.000 m ²
Equipamientos	0 m ²
TOTAL	7.000 m²

PLANO Nº: E4

OBJETIVOS:

Renovación del parque de viviendas municipales existentes en régimen de alquiler.
Ampliación de la zona verde colindante existente en el Polígono de los Rosales.

Aprabada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 11.9.00.1.1998.
Certifico:
El Secretario,

ÁREA DE REPARTO: AR-E4.01

PLANEAMIENTO: Plan Especial de Reforma Interior

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Pública

OBSERVACIONES:

La operación se realizará de tal manera que permita el realojo de las familias existentes, previa a la demolición de las viviendas.
Se aplicarán las condiciones de ordenación de volúmenes permitidas en la Norma Zonal 3, edificación abierta, con un aprovechamiento lucrativo máximo de 17.680 m².
El número máximo de viviendas será "114".
La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN: Nuestra Sra. del Carmen Nº: 7.E4.02

SUPERFICIE TOTAL: 25.000 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: 68.000 m²

CESIONES

SISTEMAS LOCALES

Red viaria	0 m ²
Espacios libres	0 m ²
Equipamientos	960 m ²
TOTAL	960 m²

PLANO Nº: E4, E5

OBJETIVOS:

Renovación del parque de viviendas municipales existentes en régimen de alquiler.

Aprobada definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de
Certifico:
El Secretario,

ÁREA DE REPARTO: AR-E4.02

PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Pública

OBSERVACIONES:

La operación se realizará de modo que permita el realojo de las familias existentes previa a la demolición de las viviendas.
La nueva edificación se realizará con las condiciones de edificación de la Norma Zonal 3, edificación abierta.
El número máximo de viviendas será de "650".
La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN: Calle Adelaida Muro Nº: 7.G4.01

SUPERFICIE TOTAL: 9.090 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: 25.020 m²

CESIONES	
SISTEMAS LOCALES	
Red viaria	750 m ²
Espacios libres	m ²
Equipamientos	m ²
TOTAL	750 m²

PLANO Nº: G4, H4

OBJETIVOS:

Traslado de la residencia de ancianos a su nueva ubicación, transformando el uso del área a residencial.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 119 Oct. 1998
Concilio:
El Secretario,

ÁREA DE REPARTO: AR-G4.01

PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada

OBSERVACIONES:

El ámbito se ordenará con la Norma Zonal 3, edificación abierta y con una edificabilidad de 3 m²/m².

La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN: **Cantera de Mesejo** Nº: **7.E7.01**

SUPERFICIE TOTAL: **13.210 m²**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: **13.210 m²**

CESIONES	
SISTEMAS LOCALES	
Red viaria	3.000 m ²
Espacios libres	0 m ²
Equipamientos	0 m ²
TOTAL	3.000 m²

PLANO Nº: **E7**

OBJETIVOS:

Transformación de la actual Cantera, a un área urbana integrada en el futuro Plan Parcial de Pena Moa.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de **19.01.1998**
Crédito:
El Secretario.

ÁREA DE REPARTO: **AR-E7.01**

PLANEAMIENTO: **Plan Especial**

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: **Privada**

OBSERVACIONES:

El ámbito se ordenará con la Norma Zonal 3, edificación abierta, con un uso característico residencial.

La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b de la L.S.G.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN: Lugar de Marzán Nº: 7.F10.01

SUPERFICIE TOTAL: 3.904 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: 3.904 m²

CESIONES

SISTEMAS LOCALES	
Red viaria	--- m ²
Espacios libres	--- m ²
Equipamientos	--- m ²
TOTAL	--- m²

PLANO Nº: F10

OBJETIVOS:

Transformación de la zona industrial existente en residencial completando el tejido existente en el área hasta el sistema general ferroviario.
Enchancar la actual calle Lugar de Marzán.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de... 19 OCT. 1998 ...
El Secretario,

ÁREA DE REPARTO: AR-F10.01

PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada

OBSERVACIONES:

La parcela se ordenará con la Norma Zonal 3, edificación abierta y una altura máxima de 3 plantas.

La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A
ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN: Avda. de la Sardiñeira I Nº: 7.F10.02

SUPERFICIE TOTAL: 9.914 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: 9.914 m²

CESIONES

SISTEMAS LOCALES

Red viaria	320 m ²
Espacios libres	0 m ²
Equipamientos	0 m ²
TOTAL	320 m²

PLANO Nº: F10

OBJETIVOS:

Transformación de la industria existente en un área residencial.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 119 OCT. 1998
El Secretario,

ÁREA DE REPARTO: AR-F10.02

PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada

OBSERVACIONES:

El ámbito se ordenará con la Norma Zonal 3, edificación abierta.
La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA**

**FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A
ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN**

DENOMINACIÓN: Avda. de la Sardiñeira II

Nº: 7.F10.03

SUPERFICIE TOTAL:

2.508 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS:

2.508 m²

CESIONES

SISTEMAS LOCALES

Red viaria	100 m ²
Espacios libres	0 m ²
Equipamientos	0 m ²
TOTAL	100 m²

PLANO Nº:

F10

OBJETIVOS:

Transformación de la industria existente en un área residencial.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 119 OCT. 1998
Constitución:
El Secretario,

ÁREA DE REPARTO:

AR-F10.03

PLANEAMIENTO:

Estudio de Detalle

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

Privada

OBSERVACIONES:

El ámbito se ordenará con la Norma Zonal 3, edificación abierta.

La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN: Avda. Joaquín Planells Riera I Nº: 7.F10.04

SUPERFICIE TOTAL: 1.407 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: 1.407 m²

CESIONES

SISTEMAS LOCALES	
Red viaria	180 m ²
Espacios libres	0 m ²
Equipamientos	0 m ²
TOTAL	180 m²

PLANO Nº: F10

OBJETIVOS:

Transformación de la industria existente en un área residencial.

Aprabada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 119 OCT. 1998
El Secretario,

ÁREA DE REPARTO: AR-F10.04

PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada

OBSERVACIONES:

El ámbito se ordenará con la Norma Zonal 3, edificación abierta.
La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA**

**FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A
ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN**

DENOMINACIÓN: Avda. Joaquín Planells Riera II Nº: 7.F10.05

SUPERFICIE TOTAL: 5.986 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: 5.986 m²

CESIONES

SISTEMAS LOCALES

Red viaria	0 m ²
Espacios libres	0 m ²
Equipamientos	0 m ²
TOTAL	0 m²

PLANO Nº: F10

OBJETIVOS:

Transformación de la industria existente en un área residencial.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19.01.1998
Certifico:
El Secretario,

ÁREA DE REPARTO: AR-F10.05

PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada

OBSERVACIONES:

El ámbito se ordenará con la Norma Zonal 3, edificación abierta.
La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN: Avda. Joaquín Planells Riera III Nº: 7.F10.06

SUPERFICIE TOTAL: 18.180 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: 18.180 m²

CESIONES

SISTEMAS LOCALES

Red viaria	388 m ²
Espacios libres	0 m ²
Equipamientos	0 m ²
TOTAL	388 m²

PLANO Nº: E9, F9, F10

OBJETIVOS:

Transformación de la industria existente en un área residencial.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19. OCT. 1998
Certifico:
El Secretario.

ÁREA DE REPARTO: AR-F10.06

PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada

OBSERVACIONES:

El ámbito se ordenará con la Norma Zonal 3, edificación abierta.
La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN: **Astillero de las Jubias** Nº: **7.I10.01**

SUPERFICIE TOTAL: **13.680 m²**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: **13.680 m²**

CESIONES	
SISTEMAS LOCALES	
Red viaria	--- m ²
Espacios libres	--- m ²
Equipamientos	--- m ²
TOTAL	--- m²

PLANO Nº: **I10/11**

OBJETIVOS:

Transformación del astillero existente en un área residencial, para mejorar la fachada de la ciudad desde la ría.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de...**19 OCT. 1998**...
Certifico: **E. Secretario.**

ÁREA DE REPARTO: **AR-I10.01**

PLANEAMIENTO: **Estudio de Detalle**

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: **Privada**

OBSERVACIONES:

La parcela se ordenará con la Norma Zonal 3, edificación abierta. Se resolverán las dotaciones de equipamiento en el interior de la parcela.
La edificación no podrá superar en altura la cota de la carretera que sirve de acceso a la parcela. La zona ajardinada de la parcela se situará entre la edificación y la ría Do Burgo.
La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN: Lugar Martinete Nº: 7.F11.01

SUPERFICIE TOTAL: 31.508 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: 18.615 m²

CESIONES

SISTEMAS LOCALES	
Red viaria	2.025 m ²
Espacios libres	0 m ²
Equipamientos	0 m ²
TOTAL	2.025 m²

PLANO Nº: F11

OBJETIVOS:

Transformación de la industria existente en un área residencial.
Completar el viario local estructurante de la zona.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 119 Oct. 1998.
Certifico:
El Secretario,

ÁREA DE REPARTO: AR-F11.01

PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada

OBSERVACIONES:

Se ordenará la parcela con la Norma Zonal 3, edificación abierta.
La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN: Lugar de Vio Nº: 7.C14.01

SUPERFICIE TOTAL: 13.320 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: 13.320 m²

CESIONES	
SISTEMAS LOCALES	
Red viaria	--- m ²
Espacios libres	--- m ²
Equipamientos	--- m ²
TOTAL	--- m ²

PLANO Nº: C14

OBJETIVOS:

Transformación de la zona residencial existente en un área industrial que complete el tejido del Polígono de Pocomaco.

Aprueba definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
E. Secretario,

ÁREA DE REPARTO: AR-C14.01

PLANEAMIENTO: Plan Especial de Reforma Interior

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada

OBSERVACIONES:

El PERI resolverá las conexiones con el polígono existente en su ámbito y establecerá los usos pormenorizados y cesiones de viario necesarias.
La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN: c/ Santa Gema Nº: 7.II4.01

SUPERFICIE TOTAL: 18.630 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS: 18.630 m²

CESIONES	
SISTEMAS LOCALES	
Red viaria	870 m ²
Espacios libres	0 m ²
Equipamientos	0 m ²
TOTAL	870 m²

PLANO Nº: II4

OBJETIVOS:

Transformación de la zona industrial existente en residencial.
Ajustar a la nueva alineación el actual trazado viario de la calle Santa Gema.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
El Secretario,

ÁREA DE REPARTO: AR-II4.01

PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada

OBSERVACIONES:

El ámbito se ordenará con la Norma Zonal 3, edificación abierta.

La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b. de la L.S.G.

Art. 7.2.8. NORMA ZONAL 8. POLÍGONO PO.CO.MA.CO.**1. Ámbito.**

Corresponde a las áreas de suelo urbano delimitadas y grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" con el código 8.

2. Uso y tipología característicos.

El uso característico es el comercial en coexistencia o no con terciario de oficinas.

3. Obras admitidas.

Son admisibles todas aquellas obras contempladas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del Título I de estas Normas.

4. Tipos de parcela.

Atendiendo a sus dimensiones se dividen en los siguientes tipos:

- Tipo A.- Parcelas de superficie comprendida entre 1.000 y 3.000 m².
- Tipo B.- Parcelas de superficie comprendida entre 3.001 y 10.000 m².
- Tipo C.- Parcelas de superficie comprendida entre 10.001 y 15.000 m².

Las parcelas que, por agrupación de empresas, resulten de superficie mayor que 15.000 m² así como aquellas que estén comprendidas entre 1.000 y 500 m² como espacios resultantes de parcelaciones anteriores, requerirán autorización de la Comisión Ejecutiva del polígono u órgano que la sustituya para su utilización.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario.

5. Retranqueos.

En el frente de la alineación será de 5 m para las parcelas tipo A y de 8 m para las de los tipos B y C. Este espacio tendrá que soportar la servidumbre de paso subterráneo de las conducciones eléctricas y telefónicas.

A los linderos laterales será de 3 m para las de tipo A; de 6 m para las de tipo B y de 8 m para las de tipo C. Estos espacios laterales podrán ser utilizados conjuntamente por las parcelas colindantes, previo acuerdo de los interesados aprobado por la Comisión Ejecutiva.

6. Posición de la edificación.

A partir de la cota de retranqueo establecida desde la alineación, se dispondrá el bloque administrativo, social y sanitario, que deberá proyectarse claramente diferenciado del espacio destinado a naves, pudiendo disponer de una vivienda en planta superior para el personal, todo ello con junta de dilatación respecto del pabellón destinado a nave, para evitar posibles sonidos molestos que puedan producirse, de forma que ambos bloques, (administrativo y nave) formen un conjunto funcional y estructuralmente diferenciado.

7. Ocupación.

La superficie destinada a nave deberá estar comprendida entre el 40 y el 80 % de la superficie de la parcela.

Podrán construirse semisótanos sin limitación, en toda la superficie de las naves, si por disposición del terreno o conveniencia propia del establecimiento resultase necesario.

8. Altura de la edificación.

Dado el diferente destino y uso de las naves a construir en este polígono, así como la posibilidad de establecimiento de tanques de presión especiales para líquidos o de silos de granos, las alturas para éstos últimos será libre, debiendo ser autorizada por el Ayuntamiento. En cualquier otro caso, tanto para bloques

administrativos como en los de naves, la altura máxima de coronación será de 7,50 m y sobre ésta cota, 4 m más para el caballete superior.

9. Resto de condiciones.

Las cercas, pasos y puertas de entrada de vehículos a cada parcela deberán garantizar la integridad de los servicios públicos que bajo los mismos discurren por lo que deberán ser objeto de autorización por la Comisión Ejecutiva del polígono con las garantías que por ésta se determinen, pudiendo ésta hacerlas por sí misma con cargo a la propiedad de las parcelas afectadas.

La construcción de la cerca lateral de cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la edificación que primero se establezca, debiendo abonar el segundo el gasto proporcional debidamente actualizado, a esta obra, antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

Las restantes condiciones así como las condiciones estéticas y de seguridad e higiene y las de intervención del uso del suelo se mantienen de acuerdo con la normativa aprobada para el polígono por el Ayuntamiento el 17-2-78 publicadas en el B.O.P. de 28 de febrero de 1978 como Reformado de Ordenanzas Regulatoras del documento de Memoria de Proyecto de Urbanización para el Polígono de Comercio Mayorista de A Coruña.

10. Divisiones horizontales.

Se permite la realización de divisiones horizontales de naves en módulos que deberán tener una superficie mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados, con las siguientes condiciones:

- El módulo deberá tener un frente mínimo de diez (10) metros.
- Tanto en nave como en módulos no se podrán realizar divisiones horizontales por plantas, es decir, la División comprenderá la totalidad de la nave o módulo.

- En las parcelas tipo A, en el caso de que el retranqueo lateral sea colindante con un sólo módulo y pertenezcan a un mismo propietario, el citado retranqueo computará a efectos de frente y superficie.
- En el caso de que un módulo o módulos den frente a un pasillo lateral, se contemplarán tres posibilidades:
 - . Que el retranqueo lateral se plantee como acceso a un sólo módulo, en cuyo caso el retranqueo deberá tener un ancho mínimo de seis (6) metros, no pudiendo ejecutarse conjuntamente entre dos parcelas.
 - . Que el retranqueo lateral de acceso a dos o más módulos, en cuyo caso será necesario un retranqueo lateral mínimo de doce (12) metros de ancho, no pudiéndose ejecutar conjuntamente entre dos parcelas.
 - . En caso de acuerdo escrito entre propietarios de dos parcelas colindantes y dando acceso el retranqueo lateral a dos o más módulos en cada una de las parcelas, los retranqueos laterales mínimos serán de ocho (8) metros en cada una de las parcelas, ejecutándose un acceso total de dieciséis (16) metros que deberá estar ejecutado aún en el caso de realizar la División horizontal de una sola de las naves. En caso de no compartir los retranqueos, se estará a lo dispuesto en el apartado anterior.
 - . Todos los pasillos laterales que den acceso a naves deberán utilizarse exclusivamente como vías de circulación y aparcamiento de vehículos, no pudiendo dedicarse a almacenamiento.
 - . Se tendrá en cuenta la normativa en cuanto a retranqueos utilizando siempre la más limitativa.
 - . Siempre que se ejecute una División horizontal y pertenezcan los diferentes módulos a más de un propietario, deberá constituirse una Comunidad de Propietarios de la parcela dividida.
 - . En ningún caso se podrán variar los retranqueos frontales mínimos que aparecen en el apartado correspondiente de esta normativa.

Art. 7.2.9. NORMA ZONAL 9. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

1. Ámbito.

Corresponde a las áreas de suelo urbano delimitadas y grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" con el código 9.

2. Uso y tipología característicos.

Los usos característicos son el industrial o el comercial, en coexistencia o no con terciario de oficinas.

En función del uso característico dominante se establecen tres grados:

Grado 1º.- INDUSTRIAL

Grado 2º.- INDUSTRIAL - COMERCIAL - (POLÍGONO LA GRELA-BENS)

Grado 3º.- GRANDES SUPERFICIES

Dentro del grado 1º se incluyen la industria urbana en parcelas o manzanas aisladas así calificadas.

El grado 2º es de aplicación en el antiguo Polígono La Grela-Bens y zonas industriales de Bens no incluidas en el citado Polígono, calificadas en este grado.

El grado 3º es de aplicación a las grandes superficies comerciales.

Los edificios responderán a la tipología de naves industriales o comerciales en ordenaciones aisladas o agrupadas según los tipos.

3. Obras admitidas.

Son admisibles todas aquellas obras contempladas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10 del Título I de estas Normas.

4. Condiciones de la edificación.

a) Grado 1º Industrial

Aprueba definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 Oct. 1998
Consejero:
El Secretario,

Corresponde con parcelas aisladas en suelos calificados como industriales con implantaciones de industrias medias o pequeñas y almacenes, en las que los procesos de transformación resultan compatibles con los desarrollos urbanos inmediatos.

a.1) Alineaciones y rasantes. Serán las reflejadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" del Plan General.

a.2) Parcela mínima. Se fija como superficie mínima la de 1.000 m².

No obstante, en parcelaciones de industria-nido se admite como tamaño mínimo de parcela la de 250 m².

a.3) Ocupación. La ocupación máxima viene fijada por las condiciones de retranqueo y posición de la edificación.

En cualquier caso, para parcelas de superficie mayor que 5.000 m² la ocupación máxima se limita al 70%.

a.4) Edificabilidad. El volumen máximo edificable será de 4 m³/m² de parcela.

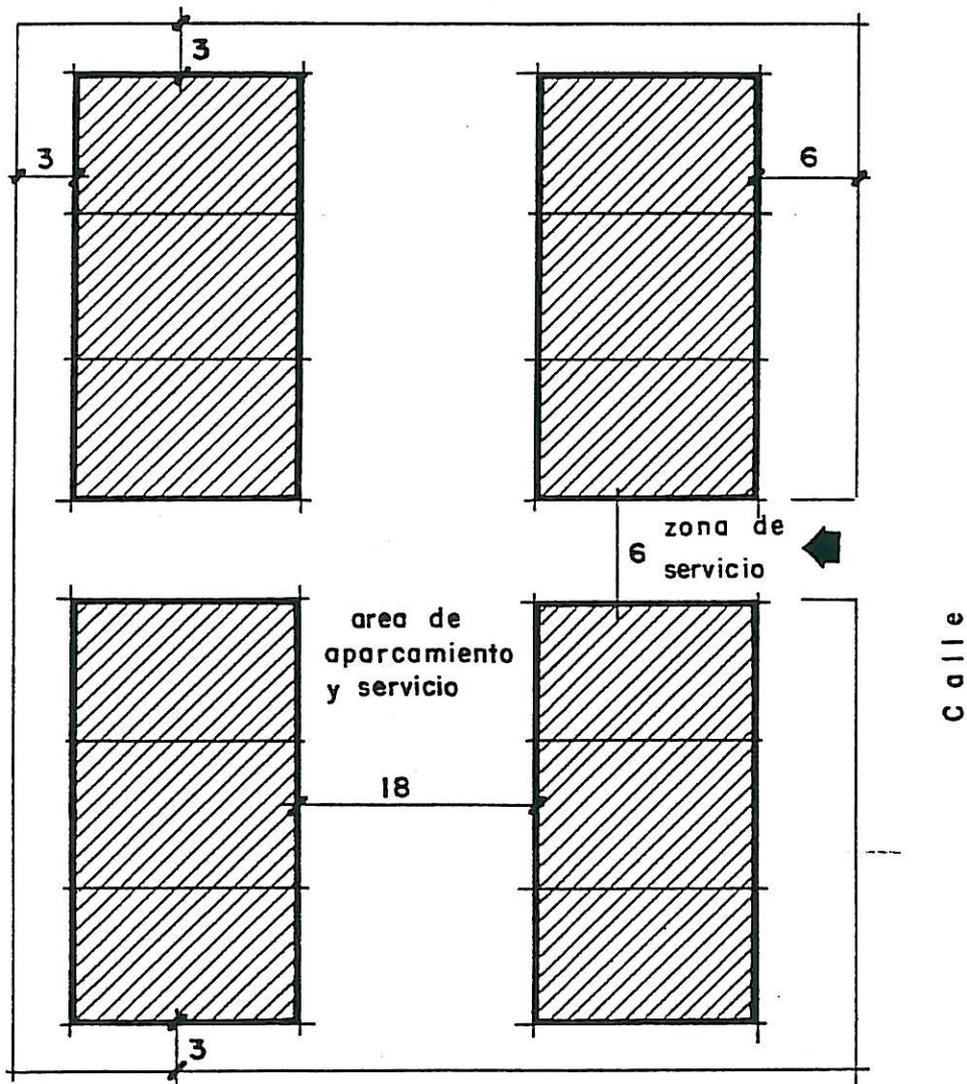
a.5) Posición de la edificación.

Las edificaciones deberán retranquearse 10 m desde el borde exterior de la acera, en la alineación de calle.

En los restantes linderos los retranqueos mínimos quedan reflejados en las figuras adjuntas.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1990
Concilio:
El Secretario,

ZONA INDUSTRIAL

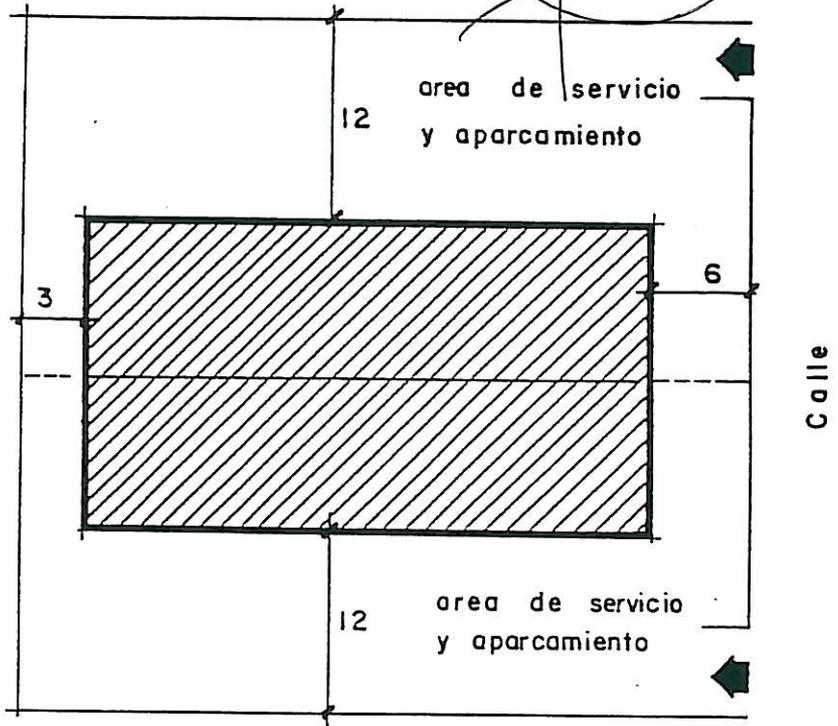


Retranqueos mínimos para construcción de varias naves en una misma parcela.

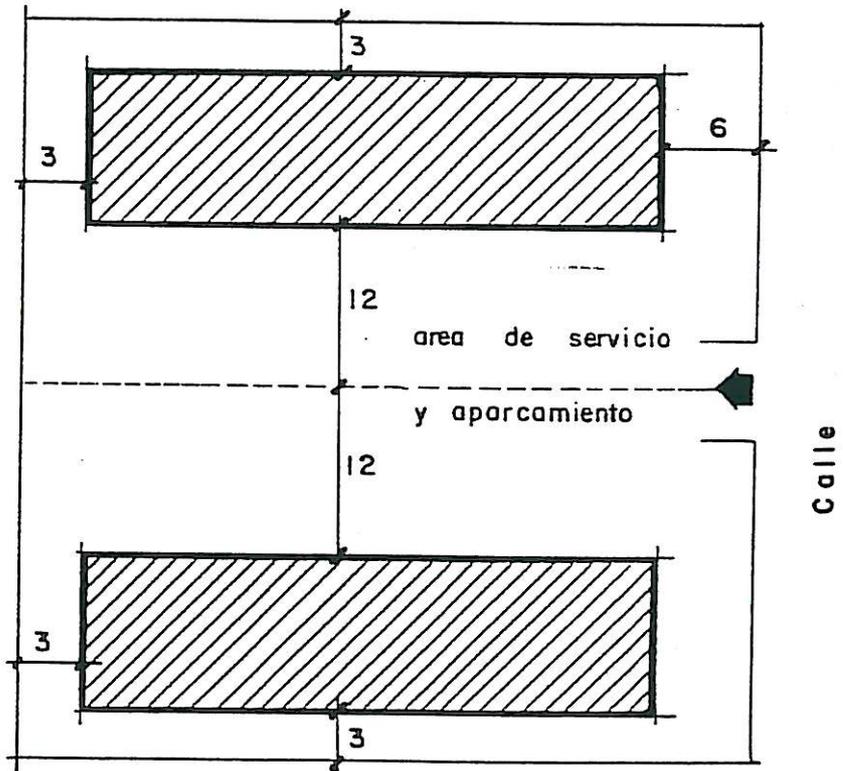
ZONA INDUSTRIAL

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Ord. no: 19 OCT. 1998
E. Secretario,

Retranqueos mínimos en
caso de adosar naves de
dos parcelas.



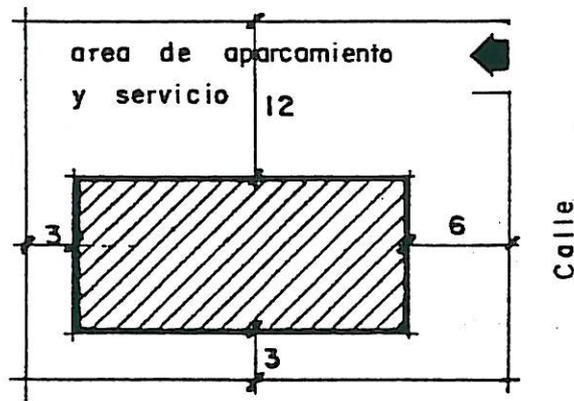
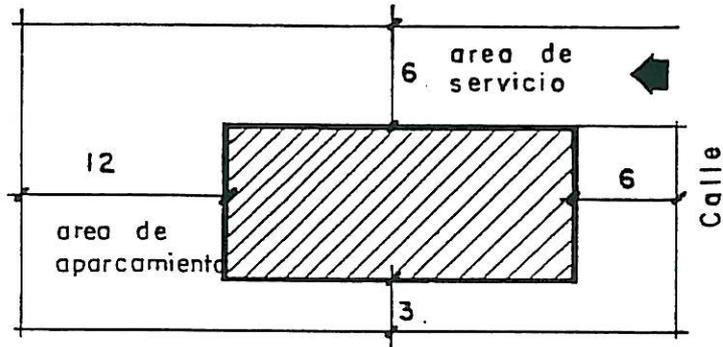
Retranqueos mínimos para
anexionar parcelas con
naves independientes.



Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...19 OCT. 1998
Concluido:
El Secretario,

ZONA INDUSTRIAL

RETRANQUEOS MINIMOS EN PARCELAS



El Secretario,

Los retranqueos a límites interiores de parcela podrán eliminarse cuando las edificaciones en parcelas contiguas queden adosadas en toda la longitud edificada, exigiéndose el compromiso formal de los propietarios de construir de acuerdo con la ordenación aprobada, para el conjunto de dos o más parcelas.

Espacios exteriores y cerramientos:

- La parcela deberá quedar cercada en su totalidad por vallas de fábrica o ligeras.
- Las zonas de aparcamiento y maniobra deberán estar adecuadamente pavimentadas y las zonas de retranqueo ajardinadas.
- En caso de parcelas de 5.000 m² la separación a linderos será de 5 m y el retranqueo en todas las parcelas de un mínimo de 10 m.

b) Grado 2º Industrial-Comercial. Polígono La Grela-Bens.

Este grado queda sometido a las determinaciones contenidas en la Norma zonal reguladora que se desarrolla a continuación:

1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos del Plan General.

2. Parcela mínima.

A efectos clasificatorios se mantiene y respeta la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, recogida en el correspondiente plano parcelario.

A los efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones, agregaciones o segregaciones de parcelas se considera como parcela mínima la de 500 m².

En estos casos las parcelas resultantes deberán tener un frente mínimo de 10 m a viario público.

Se podrán realizar divisiones horizontales, para lo cual será obligatoria la realización de un estudio con un programa pormenorizado de usos compatibles entre sí, cuyas superficies mínimas por fincas independientes cumplan los siguientes parámetros en función del uso:

Terciario, categorías 3,4 y 5: 100 m².

Terciario, categorías 1 y 2: 200 m².

Industrial: 300 m².

3. Ocupación, retranqueos y separaciones a linderos.

La ocupación máxima de parcela será del 70%.

- Retranqueos: fachada cinco metros mínimo (5,00 m) a la alineación.

Separaciones a los restantes linderos. Se permite el adosamiento. En caso contrario la separación sería de 5 m.

Separaciones entre bloques dentro de una misma parcela: seis (6) metros.

4. Edificabilidad

La edificabilidad será de 2,1 m²/m² de parcela neta.

Se podrá emplear para espacio representativo como máximo el 30% de la superficie máxima edificable, entendiéndose como tal el

119 OCT. 1998

destinado a usos que dependiendo administrativamente de la actividad principal no se dedican a procesos propios de la misma, tales como oficinas y salas de representación, recepción o exposiciones.

Se permiten los patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de los patios se fija con la condición de que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones si estas tienen locales vivideros, o a la mitad de su altura si los huecos pertenecen a zonas de paso o almacén. La dimensión mínima del patio, en cualquier caso, será de cuatro (4) metros.

Se permiten semisótanos y sótanos destinados a uso de garaje-aparcamiento o instalaciones al servicio del edificio debidamente justificadas, admitiéndose un 30% de su superficie en planta, en el caso de semisótanos, sin cómputo de edificabilidad, para uso de almacén. La ocupación máxima de estas plantas será del cien por cien de la parcela excepto la banda de retranqueo que no podrá ocuparse en ningún caso.

5. Altura de la edificación

La altura se medirá desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del forjado de cubierta o tirante de la nave.

Será de 11,5 m y tres plantas (B+2).

Podrán autorizarse alturas mayores o menores para elementos concretos de la edificación justificados debidamente en el funcionamiento de la instalación de que se trate.

6. Condiciones de las obras en relación con las vías públicas

Rampas de acceso:

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas dispondrán de un espacio horizontal de espera de tres (3) metros de ancho y cinco (5) metros de fondo y la pendiente de las rampas en tramos rectos no será superior al 16% ni al 12% en tramos curvos. El ancho mínimo de las rampas será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido en el eje, será superior a seis (6) metros.

7. Aparcamientos

La superficie libre destinada a aparcamientos en el interior de las parcelas destinadas a uso industrial o terciario, categorías 1, 2 y 5, no será inferior a una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, entendiéndose como tal la suma de todas las plantas edificadas.

En las parcelas que se destinen a uso terciario, categorías 3 y 4 la reserva de aparcamientos será de una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.

Si los espacios libres fueran insuficientes para agotar la reserva mínima de aparcamientos, éstos se desarrollarán en plantas bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela excepto la banda de retranqueo.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

Se autoriza el uso de aparcamiento en los espacios libres junto a las vías públicas rodadas y en las zonas de servicios la parte correspondiente al frente de cada parcela una vez pavimentada y

urbanizada a cargo del usufructuario de las mismas, que deberá hacerse cargo de su mantenimiento.

8. Espacios libres

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona puedan corresponder.

Se admiten edificaciones temporales que no sobrepasen los 0,02 m²/m² de edificabilidad y no sean contrarias al carácter público de estos espacios.

Queda prohibido el empleo de los espacios libres como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general cualquier uso que afecte a la estética del conjunto del polígono.

9. Equipamiento comunitario

. Zona de servicios:

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de los servicios necesarios para el buen funcionamiento del polígono, tales como equipos de elevación, centros de transformación, depósitos, depuradora, etc., que deberán cumplir las Condiciones estéticas de esta Norma.

Se prohíbe en todo el polígono el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica, teléfonos, centros de transformación, etc. que deberán ser subterráneos.

. Condiciones de edificación

Retranqueos : Se podrán realizar en líneas de cierre de parcelas, con objeto de facilitar su revisión.

Ocupación máxima: La estrictamente necesaria funcionalmente para la instalación específica de que se trate.

10. Equipamiento social y comercial

En la antigua parcela de Centro Comercial identificada en los planos con (*), las condiciones de uso serán las mismas que en el resto de las parcelas del polígono admitiéndose además el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo.

11. Condiciones de uso

El uso característico es el INDUSTRIAL en las siguientes categorías:

- . Categoría 1: Establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se desarrollan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.
- . Categoría 2: Actividades que complementan la actividad industrial propiamente dicha, incluyendo talleres, garajes y estaciones de servicio, así como almacenes, considerando como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio directo al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados.

Como uso alternativo se admite el TERCARIO COMERCIAL en las siguientes categorías:

- . Categoría 1ª: pequeño comercio minorista y autoservicio.

El Secretario,

- . Categoría 2ª: mediano comercio.
- . Categoría 3ª: grandes superficies comerciales.
- . Categoría 5ª: comercio al por mayor.
- . Usos complementarios terciario: oficinas al servicio de la actividad principal en una proporción no superior al 30% de la edificabilidad permitida en cada parcela.
- . Equipamientos públicos o privados.

Se excluye el uso de VIVIENDA excepto para las destinadas al personal encargado de la vigilancia y/o mantenimiento de la actividad, a razón de una por parcela, con superficie comprendida entre 50 y 150 m².

12. Condiciones higiénicas y de seguridad.

- . Emisiones gaseosas. Se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico y su reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de Febrero, para la contaminación atmosférica producida por las industrias.
- . Aguas residuales. Las materias en suspensión no excederán de 30 mg/litro. El efluente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 25°C, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilos y sus derivados halógenos.

El límite tolerable para detergentes biodegradables tensoactivos LAS estará comprendido entre 10 y 50 mg/l.

Serán de obligado cumplimiento las normativas específicas para cada actividad de que se trate, así como, con carácter general las establecidas en los Títulos IV y V de esta normativa.

- . Ruidos y vibraciones. Se exigirá el cumplimiento de los niveles exigidos en el Bando de la Alcaldía de 17 de junio de 1982 sobre protección de ruido y vibraciones o en la ordenanza municipal vigente en el momento de solicitarse la instalación.

13. Normas de obligado cumplimiento

Las actividades a desarrollar en el polígono deberán atenerse a las prescripciones y regulaciones contenidas en la siguiente legislación:

- * Ley 1/1995 de 2 de enero, de Protección Ambiental de Galicia.
- * Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo de 9 de marzo de 1971 y OOMM. complementarias.
- * Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961.
- * Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.
- * Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra incendios.

14. Condiciones estéticas

Se considerarán como fachadas y como tales deberán ser tratados, todos los paramentos que constituyan el cierre de las construcciones, prohibiéndose el falseamiento de los materiales empleados los cuales se representarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos obligándose a su mantenimiento permanente en buen estado de conservación.

Las construcciones auxiliares o complementarias de la actividad deberán ofrecer un nivel de acabado semejante al de la instalación principal.

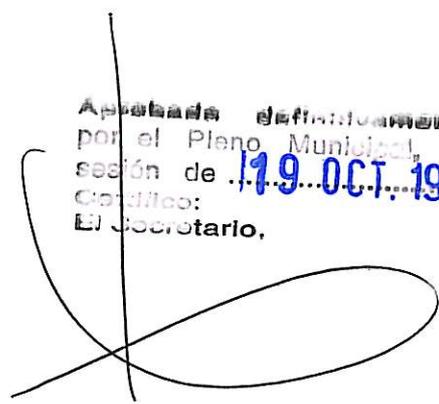
Los rótulos o letreros de identificación utilizarán materiales de calidad y acabado adecuados para su correcto mantenimiento prohibiéndose los luminosos que produzcan deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse con pavimentos adecuados o jardinería que concrete su uso específico, debiéndose mantener en correcto estado de limpieza.

Las parcelas deberán identificarse mediante cerramientos continuos y permanentes a lo largo de sus linderos con otras parcelas, que podrán tener un diseño tal que su parte maciza no exceda de una altura superior a un (1) metro y su altura total no sea superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50), pudiendo acompañarse o no con elementos vegetales para impedir las vistas.

La alineación de parcela podrá cerrarse o no, debiendo, en este último caso, identificarse el espacio de retranqueo mediante zonas pavimentadas o ajardinadas en correcto estado de mantenimiento.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Copilico:
El Secretario,



Art. 7.2.10 NORMA ZONAL 10. INSTALACIONES ESPECIALES.

1. Ámbito

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" con el código 10, que se corresponden con las instalaciones de la Refinería de petróleos, La Fabrica de Armas de Santa Bárbara, Real Fábrica de Tabacos de A Coruña, INESPAL y Grafitos.

2. Uso y tipología característicos

En todos los casos el uso característico es el INDUSTRIAL y la tipología edificatoria responde a la específica de la actividad desarrollada.

En el caso de la Fábrica de Tabacos se trata de un edificio incluido en el Catálogo de Edificios y Elementos protegidos.

3. Obras admitidas

Se admiten todas las incluidas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del Título I.

4. Condiciones de la edificación

Se regirán por la normativa específica y sectorial de la industria que en estos sectores se desarrolla.

En el ámbito de la norma zonal, toda nueva edificación que se pretenda construir, requerirá la aprobación previa de un Plan Especial.

Art. 7.2.11. NORMA ZONAL 11. EQUIPAMIENTOS.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Certifico: 19 OCT. 1998
El Secretario,

1. Ámbito

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" con la trama de equipamientos, que se corresponden con las instalaciones de alguno de los usos de equipamiento regulados en el Título V y así calificados en el Plan General, tanto sean de carácter público como privado.

2. Uso y tipología característicos

En todos los casos el uso característico es el de EQUIPAMIENTO y la tipología edificatoria responde a la específica de la actividad desarrollada, bien con características de edificación abierta o cerrada.

3. Obras admitidas

Se admiten todas las incluidas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del Título I.

4. Condiciones de la edificación

Se regularán por las condiciones de la norma zonal en que esté incluido el equipamiento, y por la normativa específica y sectorial del tipo de equipamiento al que corresponda la actividad desarrollada.

Las parcelas de equipamiento incluidas dentro de la Norma Zonal 2 tendrán una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² y ordenación de volumen mediante Estudio de Detalle.

Las parcelas de equipamiento incluidas dentro de la Norma Zonal 4 de Colonias Protegidas, 5 de Edificación en vivienda unifamiliar ó 6, suelo urbano de núcleos, se regularán por las condiciones de la Norma Zonal 3, de

edificación abierta, con limitación de altura máxima a cuatro (4) plantas y edificabilidad máxima de un (1) m²/m².

En los casos de edificios o parcelas catalogadas se tendrán en cuenta las limitaciones impuestas por el nivel de protección a que estén sometidas.

Se deberán cumplir las normas de uso del Título V y las generales de la Edificación del Título VI de estas Normas, con las limitaciones que se establecen a continuación:

a) Parcela mínima.

Se entenderá por tal la totalidad de la parcela calificada por el Plan General.

En planeamientos de desarrollo, se considerará parcela mínima, en suelo urbano la de quinientos (500) metros cuadrados y, en suelo urbanizable, las señaladas en el Anexo de Planeamiento o, para los usos no contemplados en él, la de mil (1.000) metros cuadrados.

No se autorizan parcelaciones ni segregaciones.

b) Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será como mínimo la establecida en las Normas Generales.

c) Condiciones de las obras de ampliación.

Excepto en las incluidas en Normas Zonales 4 y 5, los edificios existentes calificados como equipamientos podrán ampliar sus instalaciones con una edificabilidad que puede alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al citado uso, se justifique por las necesidades de su actividad o por su legislación específica y se tramite mediante un Estudio de Detalle que

deberá garantizar que no se ocasionan perjuicios ni se altera la ordenación de los predios colindantes

d) Equipamientos de contingencia.

En las parcelas calificadas como de equipamiento de contingencia (identificado en planos con el código XX), para la sustitución por otro alternativo del equipamiento existente, entendiéndose como tal la última actividad en él desarrollada, se requerirá informe previo favorable del Organismo competente en cuanto a la falta de interés del mismo o de la mayor necesidad del uso propuesto en su sustitución en función de las demandas del ámbito de implantación en que se encuentre.

Esta sustitución de usos no podrá realizarse en los restantes equipamientos por considerarse necesario el mantenimiento de los usos existentes.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Certifico: 19 OCT. 1998
El Secretario



DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

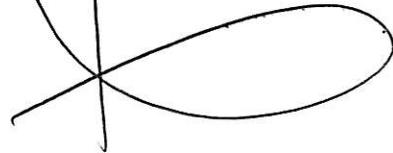
Los aprovechamientos pendientes de materialización procedentes de la gestión del Plan General anterior se harán efectivos en polígonos de suelo urbano no consolidado con cargo al 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento asignará a los titulares del aprovechamiento el polígono o polígonos en los que han de materializar el mismo, siguiendo en la medida de lo posible criterios de proximidad a la parcela origen a la que la transferencia se refiera.

Las cesiones de terrenos que hayan dado origen al reconocimiento de aprovechamiento, se formalizarán, en todo caso, con la aprobación del Proyecto de Reparcelación o de Compensación del polígono en el que hayan de hacer efectivos sus derechos.

La aplicación del presente régimen requerirá la inscripción previa de los aprovechamientos pendientes de materialización en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento creado a tal efecto en el Ayuntamiento.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario,



ANEXO I. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS Y FICHAS

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Ordinaria: **19 OCT. 1998**
El Secretario,

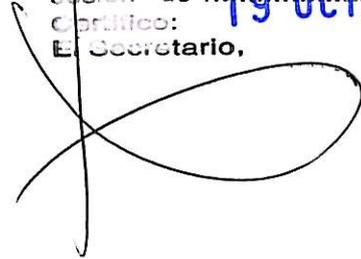
A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left and a large, sweeping loop on the right.

Para facilitar el manejo del documento, el listado de elementos catalogados se encuaderna en tomo aparte.

Resolada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de **19 OCT. 1998**
Cadastral:
E. Secretario.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left and a large, sweeping loop on the right.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1999.
Copilico:
El Secretario.



ANEXO II. NORMAS URBANÍSTICAS. FICHAS

Para facilitar el manejo del documento de Normas, las fichas se encuadernan en tomo aparte.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Castiello: 19 OCT. 1998
El Secretario,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left and a large, sweeping loop on the right.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Certifico: **19 OCT. 1998**
El Secretario,



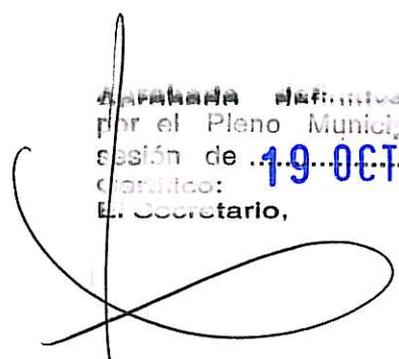
**ANEXO III. RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y
APROVECHAMIENTOS TIPO EN SUELO URBANO.**

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Tipo ($m^2_{\text{útil}}/m^2$)
ARE-E3.01	2,222229
Constituido por:	
. APE.E3.01	
. IG.F4.01	
ARE-F9.01	1,758832
Constituido por:	
. APE.F9.01	
ARE-H2.01	0,807196
Constituido por:	
. APE.H2.01	
. QG.H2.01	
. VG.H2.01	
. VL.H2.01	
. EL.H2.04	
. POL.H3.01	
ARE-H3.01	0,789725
Constituido por:	
. APE.H3.01	
. VG.H3.01	
ARE-F8.01	3,905074
Constituido por:	
. APE.F8.01	
ARE-F9.02	1,969972
Constituido por:	
. APE.F9.02	

Aprobada definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de **19 OCT. 1998**
 Cofundado:
 El Secretario,



ARE-H9.01	1,726744
Constituido por:	
. APE.H9.01	
. POL.H9.11	
. VL.H9.01	
. EG.H9.01	
ARE-I11.01	0,350027
Constituido por:	
. APE.I11.01	
. IG.I11.01	
. VL.I11.01	
ARE-H11.01	2,219876
Constituido por:	
. APE.H11.01	

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de **19 OCT. 1998**
Ord. no: **19 OCT. 1998**
El Secretario,



ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Tipo (m ² _{uso} /m ² _s)
ARR-C9.01	0,500002
Constituido por:	
. APR.C9.01	
ARR-D16.01	0,149206
Constituido por:	
. APR.D16.01	
. VG.D16.01	
ARR-E5.01	1,023148
Constituido por:	
. APR.E5.01	
ARR-F12.01	1,012624
Constituido por:	
. APR.F12.01	
ARR-G13.01	1,000000
Constituido por:	
. APR.G13.01	
ARR-H12.01	0,916194
Constituido por:	
. APR.H12.01	
ARR-I13.01	1,466117
Constituido por:	
. APR.I13.01	
ARR-I13.02	1,000000
Constituido por:	
. APR.I13.02	

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 4 de octubre de 1998
clarifico: **119 OCT. 1998**
El Secretario.

POLÍGONOS

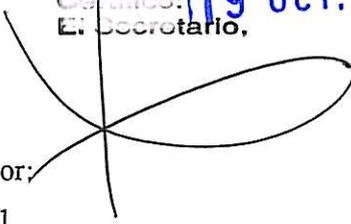
ÁREA DE REPARTO

Aprovechamiento Tipo
(m²_{etc}/m²)

ARP-D8.01	1,977314
Constituido por:	
. POL.D8.01	
ARP-D15.01	1,056552
Constituido por:	
. POL.D15.01	
ARP-E6.01	2,093629
Constituido por:	
. POL.E6.01	
ARP-E6.02	1,917160
Constituido por:	
. POL.E6.02	
ARP-E5.01	0,311511
Constituido por:	
. POL.E5.01	
ARP-E8.01	1,000000
Constituido por:	
. POL.E8.01	
ARP-E8.02	1,000000
Constituido por:	
. POL.E8.02	
ARP-E8.03	0,988824
Constituido por:	
. POL.E8.03	
ARP-E8.04	1,000000
Constituido por:	
. POL.E8.04	
ARP-E12.01	1,031707
Constituido por:	
. POL.E12.01	
ARP-E13.01	0,530909
Constituido por:	
. POL.E13.01	

ARP-E13.02	1,468657
Constituido por:	
. POL.E13.02	
ARP-E13.03	0,722730
Constituido por:	
. POL.E13.03	
ARP-E13.04	1,542978
Constituido por:	
. POL.E13.04	
ARP-E13.05	1,262731
Constituido por:	
. POL.E13.05	
ARP-E13.06	1,095097
Constituido por:	
. POL.E13.06	
ARP-E14.01	1,099707
Constituido por:	
. POL.E14.01	
ARP-E14.02	1,101963
Constituido por:	
. POL.E14.02	
ARP-E15.02	1,064103
Constituido por:	
. POL.E15.02	
ARP-E15.04	1,261184
Constituido por:	
. POL.E15.04	
ARP-E15.05	1,281675
Constituido por:	
. POL.E15.05	
ARP-E15.07	1,630357
Constituido por:	
. POL.E15.07	
ARP-E15.08	1,136364
Constituido por:	
. POL.E15.08	

ARP-F5.01	3,255028
Constituido por:	
. POL.F5.01	
ARP-F6.01	0,969500
Constituido por:	
. POL.F6.01	
ARP-F6.02	3,276512
Constituido por:	
. POL.F6.02	
ARP-F6.03	2,480410
Constituido por:	
. POL.F6.03	
ARP-F8.01	1,040448
Constituido por:	
. POL.F8.01	
ARP-F11.01	1,394611
Constituido por:	
. POL.F11.01	
ARP-F11.02	1,593750
Constituido por:	
. POL.F11.02	
ARP-F11.04	1,241317
Constituido por:	
. POL.F11.04	
ARP-G2.01	0,792656
Constituido por:	
. POL.G2.01	
. EL.G2.01	
. QL.G2.01	
ARP-H2.01	1,624820
Constituido por:	
. POL.H2.01	
ARP-H3.02	1,410116
Constituido por:	
. POL.H3.02	



ARP-H9.01	2,871363
Constituido por:	
. POL.H9.01	
ARP-H9.04	2,672827
Constituido por:	
. POL.H9.04	
ARP-H9.14	1,917160
Constituido por:	
. POL.H9.14	
ARP-H11.01	2,687757
Constituido por:	
. POL.H11.01	
ARP-H11.02	0,794788
Constituido por:	
. POL.H11.02	
ARP-H11.03	0,789047
Constituido por:	
. POL.H11.03	
ARP-H11.04	1,698083
Constituido por:	
. POL.H11.04	
ARP-H11.05	1,013624
Constituido por:	
. POL.H11.05	
ARP-H14.01	0,687440
Constituido por:	
. POL.H14.01	
ARP-H14.02	0,299889
Constituido por:	
. POL.H14.02	
ARP-H14.03	0,071367
Constituido por:	
. POL.H14.03	

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
celebrada: 119 OCT. 1998
E. Secretario,

NORMAS URBANÍSTICAS

ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Tipo (m^2_{tuc}/m^2)
AR-D4.01	1,000000
AR-D4.02	1,000000
AR-E4.01	1,000000
AR-E4.02	2,720000
AR-G4.01	2,752475
AR-E7.01	1,000000
AR-F10.01	1,000000
AR-F10.02	1,000000
AR-F10.03	1,000000
AR-F10.04	1,000000
AR-F10.05	1,000000
AR-F10.06	1,000000
AR-I10.01	1,000000
AR-F11.01	0,590802
AR-C14.01	1,000000
AR-I14.01	1,000000

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Tipo (m^2_{euc}/m^2)
ARE-G3.01	0,159170
Constituido por:	
. APE.G3.01	
. VG.G3.01	

POLÍGONOS

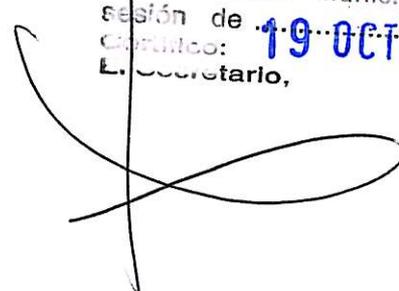
ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Tipo (m^2_{euc}/m^2)
ARP-G10.01	4,701492
Constituido por:	
. POL.G10.01	
. VG.G10.01	
ARP-H9.02	8,330871
Constituido por:	
. POL.H9.02	
. VG.H9.01	
ARP-I9.01	5,365853
Constituido por:	
. POL.I9.01	
. VG.I9.01	

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 119 OCT. 1998
Código:
E. Secretario.



**ANEXO IV. RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y
APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE**

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario,



ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Tipo (m^2_{urb}/m^2)
AR-1 Constituido por: . Sector-1 (S-1) . VG-S1.01 . VG-S1.02 . VG-S1.03 . EG-S1.01	0,546133
AR-2 Constituido por: . Sector-2 (S-2) . VG-S2.01 . EG-S2.01 . QG-S2.01	0,896931
AR-3 Constituido por: . Sector-3 (S-3) . VG-S3.01 . EG-S3.01	0,547731
AR-4 Constituido por: . Sector-4 (S-4) . QG-S4.01	0,640339
AR-5 Constituido por: . Sector-5 (S-5)	0,910710

Aprobada definitivamente
 por el Pleno Municipal en la
 sesión de **19 OCT 1998**
 Cofundado:
 El Secretario.

ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Tipo (m ² _{ctuc} /m ²)
AR-6 Constituido por: . Sector-6 (S-6) . EG-S6.01	0,422072
AR-7 Constituido por: . Sector-7 (S-7) . VG-S7.01	0,997048
AR-8 Constituido por: . Sector-8 (S-8) . EG-S8.01	0,632227
AR-9 Constituido por: . Sector-9 (S-9) . VG-S9.01 . VG-S9.02	0,700000
AR-10 Constituido por: . Sector-10 (S-10)	0,921250

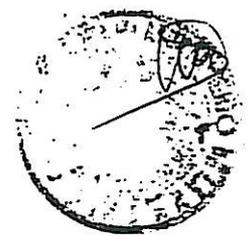
Aprobada definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de ... 19 OCT. 1998
 Consultor:
 E. Secretario.

**ANEXO V. ORDENANZAS REGULADORAS DEL API.D3.01
"LOS ROSALES"**

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de **19 OCT. 1998**
Certifico:
El Secretario.



85-



AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA

POLIGONO "LOS ROSALES"

ORDENANZAS REGULADORAS

CAP. I GENERALIDADES Y CONCEPTOS

CAP. II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

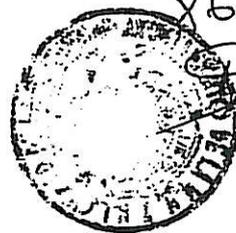
CAP. III NORMAS DE EDIFICACION

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario.

AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA

POLIGONO "LOS ROSALES"
PROYECTO DE PLAN PARCIAL

ORDENANZAS REGULADORAS



Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 119 OCT. 1998
Ordinico: 119 OCT. 1998
El Secretario.

CAPITULO I.- GENERALIDADES Y CONCEPTOS:

1.1.- ENTRADA EN VIGOR DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS:

Estas Ordenanzas entrarán en vigor desde el momento de la publicación en el B.O.P., afectando a las fincas incluidas dentro del perímetro delimitado por el Plan Parcial, siendo de aplicación a todo tipo de edificaciones y actuaciones urbanísticas que se ejecuten en el mismo ya sean públicas o privadas.

1.2.- REPARCELACION Y PROYECTOS DE URBANIZACION:

La Reparcelación y los Proyectos de Urbanización serán las figuras destinadas al desarrollo del presente Plan Parcial, según los artículos 97.1 L.S. y 71.1 R.G. así como el vigente Plan General de Ordenación Urbana de La Coruña.

1.3.- SUPERVISION DEL PLAN PARCIAL:

El Ayuntamiento de La Coruña será el organismo encargado de la inspección del presente Plan Parcial, y de la Reparcelación y Proyecto de Urbanización para garantizar su perfecto cumplimiento.

1.4. LICENCIAS:

Para la realización, dentro del Polígono, de cualquier tipo de obra de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma, o demoli

ción de edificios, así como movimientos de tierras, urbanizaciones o parcelaciones, será imprescindible la obtención previa de la Licencia Municipal.

Para la obtención de licencia de edificación de una parcela determinada será imprescindible que ésta cuente con la dotación de los servicios urbanos mínimos o en su caso que sean realizados simultáneamente que el resto de las obras.

Asamblea Municipal
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario.

1.8.-CONCEPTOS:

1.8.1.-NORMAS URBANISTICAS:

Disposiciones que regulan el régimen jurídico y las facultades de la propiedad del suelo a efectos de su protección, uso, ordenación urbanización, edificación y destino de las edificaciones que son de estricto cumplimiento para las actuaciones que exijan autorización, aprobación, legalización, calificación, etc.

1.8.2.-ORDENANZAS:

Normativa detallada que regula las condiciones a que debe ajustarse la edificación, o cualquier otra actividad sometida a licencia.

1.8.3.-PLAN PARCIAL:

Instrumento de ordenación del Suelo Urbanizable o de Areas Aptas para la Urbanización, cuyo contenido fija no sólo dicha ordenación sino también el sistema de actuación y los plazos para su realización.

1.8.4.-ESTUDIO DE DETALLE:

Instrumento complementario de la ordenación urbana, que está basado en otra figura superior de planeamiento y que normalmente se refiere a detalles de alineaciones, rasantes y ordenaciones de volúmenes.



1.8.5. SECTOR:

Area de situación urbanística homogénea que debe ser objeto de planeamiento conjunto. Suele servir de límite a los Planes Parciales (art. 32 y 33.1 del R.P.).

1.8.6. POLIGONO:

Unidad de actuación. División del territorio para la ejecución de/ su urbanización. Sobre ellos se aplica un mismo sistema de actuación (art. 117. 2 L.S.).

1.8.7. ZONA:

Clase de suelo homogénea a efectos de la tipología de su edificación y de sus usos más característicos. (Sistemas Generales y Locales).

1.8.8. UNIDAD DE ACTUACION:

Conjunto de Suelo Urbano delimitado para la realización de una operación urbanística que permita al menos la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas.

1.8.9. PARCELA:

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos, una parcela podrá ser: rústica o con destino urbano.

Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agrarias, actividades extractivas, o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.

Son parcelas con destino urbano los lotes de suelo edificables, delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades autónomas de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, y asegurar la unidad mínima de construcción.



La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

1.8.10. PARCELA MINIMA:

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnen las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

APROBADA el planeamiento por el Pleno Municipal, en sesión de 19 OCT. 1998. Secretario.

1.8.11. PARCELA MAXIMA:

Es la determinada por el planeamiento para una zona, en base a que unidades de mayor tamaño causarían alteración ^{inadecuada} para el carácter de la ordenación perseguida.

1.8.12. LINDEROS:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas heredades de otras. A efectos de la posición de la edificación los linderos se clasifican en: frontales, traseros o testeros y laterales.

1.8.13. SOLAR:

Son solares aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano, y definidas como aptas para la edificación por el planeamiento, que posean los requisitos de urbanización establecidos en el artículo 82 de la Ley del Suelo y aquellos otros de carácter complementario que determine el Plan en cuyo ámbito se encuentren.

1.8.14. EDIFICABILIDAD:

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que las ordenanzas, o los planes que las incluyen, atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar.

La edificabilidad puede ser limitada:

a) Directamente, estableciendo un valor máximo fijo del índice de edificabilidad.

b) Indirectamente, a través de las condiciones de la edificación determinadas por las ordenanzas generales y en las específicas/ de cada sistema regulador y clase de suelo.

1.8.15. CLASES DE EDIFICABILIDAD:

Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice en el cálculo del índice de edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: Cuando el índice de edificabilidad se expresa en m². de superficie edificable sobre m². totales de superficie de polígono, incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta : Si el índice de edificabilidad se expresa en m². de superficie edificable sobre m². de superficie neta del polígono que se destina a la edificación.

1.8.16. APROVECHAMIENTO URBANISTICO:

Consiste en la edificabilidad que se permite en el conjunto de fincas situadas en una zona homogénea de suelo urbano y que viene dado directamente mediante un coeficiente de edificabilidad (m²/m²) - o a través de las condiciones de volumen y forma de la edificación.

1.8.17. COEFICIENTE DE OCUPACION:

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación, y la superficie total de la parcela o terreno.

1.8.18. SUPERFICIE OCUPADA:

Es la comprendida dentro de las líneas de proyección sobre el terreno del edificio. No podrá ser superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.



por el Pleno Municipal, en sesión de **19 OCT. 1998**
El Secretario,

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 de Julio de 1998
El Secretario.



1.8.19. ESPACIO LIBRE:

Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por edificación en aplicación de la regla de ocupación máxima.

Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinto al de espacio libre o instalaciones deportivas descubiertas.

1.8.20. SUPERFICIE EDIFICADA:

Es el valor máximo total expresado en m², de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignado a su superficie. La superficie edificada podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

1.8.21. ALINEACION:

Se entiende por alineación, la línea establecida por el Plan General, por los Planes Parciales o Especiales, por un Plan de Alineaciones, por la edificación existente o mediante Estudio de Detalle, que separa:

- a) Los suelos destinados a viales de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
- b) Los suelos destinados a espacios libres de usos públicos, de las parcelas destinadas a otros usos.
- c) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela en los sistemas de regulación en que así se establezca.

Se pueden distinguir varias clases de alineaciones: oficiales y actual; exterior o interior; de fachada o de cerramiento; a vial y obligada por el diseño.

1.8.22. RASANTES:

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía. Las rasantes de vías se clasifican en oficial (definida en algún documento) y actual (para designar la existente).

1.8.23. RETRANQUEO:

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

1.8.24. SEPARACION DE LINDEROS:

Es la distancia real medida entre una cualquiera de las líneas de fachada de la edificación, y el lindero o linderos más próximos. Carece del carácter de obligatoriedad propio del retranqueo, al cual puede superar o igualar en dimensión.

1.8.25. FONDO EDIFICABLE:

Es la dimensión máxima en metros, ocupada por la edificación, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada, en cada punto de la misma.

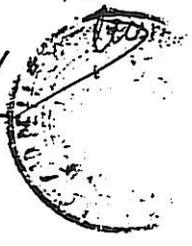
1.8.26. PLANO DE FACHADA:

Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes, ni vuelos en fachada.

1.8.27. SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES:

Es la distancia medida en metros entre las líneas de edificación o los planos de fachada de edificios situados:

- a) En el interior de una misma parcela.
- b) En parcelas colindantes.
- c) En parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

93.-


1.8.28. COTA DE REFERENCIA DE LA PLANTA BAJA:

Es el plano de nivelación de la planta baja, a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio, y que vendrá explicado para cada Sistema de ordenación.

1.8.29. MEDICION DE ALTURA EN FUNCION DEL ANCHO DE LA CALLE:

Ea altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones en el sistema de ordenación según alineación de vial, se establece en metros/ hasta la línea de cornisa, y en el número de plantas, debiendo respetarse conjuntamente ambas constantes. La altura se establece en función del ancho de calle, entendiéndose como distancia entre alineaciones opuestas.

1.8.30. ALTURA DE LINEA DE CORNISA:

Es la distancia vertical medida para cada sistema de ordenación en la forma que más adelante se indica, desde la rasante de la acera, la del terreno, o la cota de referencia de planta baja, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

1.8.31. ALTURA DE PLANTAS:

Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluida la baja, y excluidos los semisótanos y áticos, o cámaras si existieran.

1.8.32. ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE:

Se entiende por altura de piso, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de una planta, se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.



1.8.33. ENTREPLANTA:

Planta que en su totalidad, o en más de un 50% de su superficie, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. En ocasiones se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda el 50% de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita.

1.8.34. HABITACION EXTERIOR:

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un patio cerrado o abierto que cumplan la norma correspondiente a patios.

1.8.35. PATIOS DE MANZANA:

Es el espacio libre central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea y comunal en cuanto a utilización de los edificios que lo conforman. Las dimensiones del patio de manzana puede establecerse acotando su medida entre los planos de fachada opuestos, o determinando la posición de los mismos como un valor fijo, o mediante un fondo edificable máximo. En su caso el patio de manzana se definirá estableciendo alineación oficial interior.

1.8.36. PATIOS MANCOMUNADOS:

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes; y cuando se constituye mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas de patio.

1.8.37. PATIOS DE LUCES:

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario,

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO:

2.1. SUELO DE USO PRIVADO

Está compuesto por:

- 2.1.1. Parcelas para viviendas.
- 2.1.2. Parcela para centro comercial.
- 2.1.3. Parcelas en Plaza para uso comercial.
- 2.1.4. Suelo libre de uso privado.

2.1.1. PARCELAS PARA VIVIENDAS:

USOS.-

Su uso genérico es el residencial,

USOS COMPLEMENTARIOS:

- COMERCIAL: en planta baja y entreplanta según cuadro de características de las parcelas.
- APARCAMIENTOS: en planta baja y sótano.
- TRASTEROS E INSTALACIONES AUXILIARES: en planta sótano y bajo/cubierta.

USOS PERMITIDOS Y COMPATIBLES:

Serán de aplicación los cuadros de compatibilidad e incompatibilidad de usos de la **NORMATIVA** del P.G.O.U. de La Coruña.

USOS PROHIBIDOS:

Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

20-
Aprobada el ~~estudio~~
por el Pleno Municipal, en
sesión de **19 OCT. 1998**
Certifico:
El Secretario,



2.1.2. PARCELA PARA CENTRO COMERCIAL:

USO GENERICO: CENTRO COMERCIAL

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Aparcamiento: en sótano y superficie.
- Instalaciones Auxiliares: en sótano y bajo cubierta.
- Vivienda: solamente las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación y con un máximo de 2 viviendas y 220 m².

USOS PROHIBIDOS:

Todos los citados en los apartados anteriores del punto 2.1.2.

2.1.3. PARCELAS EN LA PLAZA PARA USO COMERCIAL:

- USO GENERICO: COMERCIAL
- USOS COMPLEMENTARIOS: INSTALACIONES AUXILIARES.
- USOS PROHIBIDOS: todos los demás.

2.1.4. SUELO LIBRE DE USO PRIVADO:

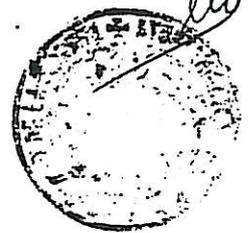
- Usos permitidos: aparcamiento en superficie.
- Usos prohibidos: cualquier tipo de edificación permanente.

2.2. SUELO DE CESION:

Está compuesto por:

- VIALES Y APARCAMIENTO DE SUPERFICIE
- ESPACIOS LIBRES
- DOCENTES
- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
- RESERVAS PARA INFRAESTRUCTURA INTERNA

76.-



2.2.1. VIALES:

Se permite aparcamiento en las zonas señalizadas a tal fin.

2.2.2. ESPACIOS LIBRES:

No se permitirá ningún tipo de edificación permanente.

2.2.3. DOCENTES:

Son parcelas reservadas para Preescolar y Guardería, E.G.B. y -
B.U.P.

Sólo se permiten estos usos y los complementarios de los mismos.

2.2.4. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL:

Están compuestos por:

a) **PARQUE DEPORTIVO:**

Destinado a la construcción de instalaciones deportivas y las
complementarias de las mismas.

b) **EQUIPAMIENTO COMERCIAL:**

Será de aplicación todo lo recogido en el apartado 2.1.2. de/
estas Ordenanzas.

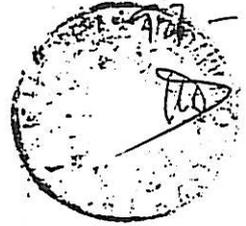
c) **EQUIPAMIENTO SOCIAL:**

Dedicado a Centro Policlínico, Centro de Seguridad Ciudadana/
y Centro Geriátrico, amén de sus actividades complementarias.

2.2.5. RESERVAS PARA INFRAESTRUCTURA URBANA:

Suelo destinado a Estación de G.L.P. y Depósito de Agua.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT 1998.
Certifico:
El Secretario,



CAPITULO III.- NORMAS EDIFICACION:

ARTICULO 1º CONDICIONES DE VOLUMEN

1º.- SUELO DE USO PRIVADO:

1.1.- VIVIENDAS:

1.1.1.- Tipo de edificación:

La edificación está dispuesta en la forma señalada según el plano de alineaciones del presente Plan Parcial (plano nº3)

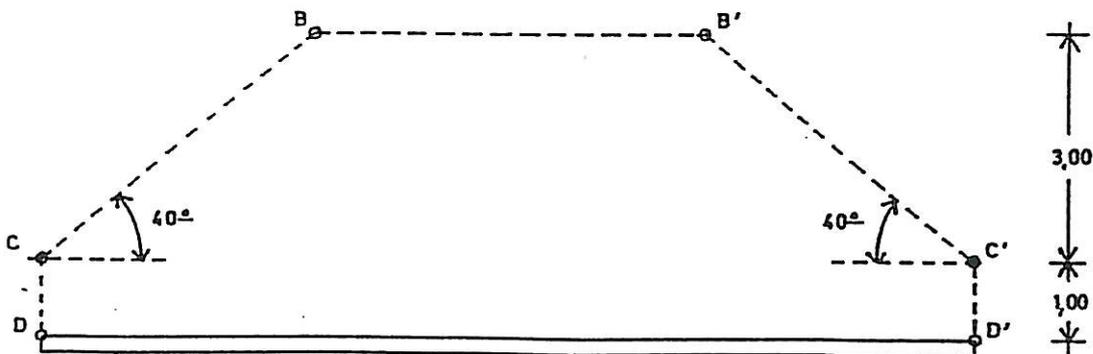
1.1.2.- Alturas:

La altura de la edificación vendrá determinada en función - del nº de plantas que se refleja en los cuadros de edificabilidad del Anexo I del presente Plan Parcial.

En cualquier caso la altura medida en el centro de la fachada, desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del forjado techo de la última planta en línea de fachada no sobrepasará la determinada por la fórmula:

Altura $H = 6,20 + (N \times 2,90)$ mts., donde N es el número de plantas.

La cubierta se resolverá dentro del sólido capaza formado - por los planos que, partiendo de una línea ideal situada a 1,00 metros, sobre la rasante del último forjado y en punta de vuelo, con una inclinación máxima de 40º sexagesimales - y el plano horizontal situado a 4,00 m. sobre la rasante - del último forjado.



Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 11 de octubre, 1998
Certifico:
El Secretario,



El sólido capaz será el generado por D, C, B, B', C' y D'.
Dentro del sólido capaz, la cubierta tendrá la forma que -
desea.

Los puntos de arranque D y D' serán siempre un punto real -
donde remate el forjado.

1.1.3.- Plantas bajo cubierta:

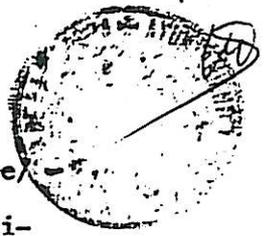
Se permite la planta de bajo cubierta siempre y cuando esté
definida dentro del espacio generado dentro del sólido ca--
paz definido en el apartado anterior. El bajo cubierta no -
se considera a efectos del computo de edificabilidad. Di--
chas plantas cuando así definidas lo permitan, podrán desti-
narse a usos compatibles con el residencial salvo el de vi-
vienda permanente, a no ser que en este último caso se vin-
cule a la vivienda inferior, formando un DUPLEX.

En el caso de resolverse en la planta de Bajo Cubierta tras-
teros, buhardilla, lavaderos, tendedores, etc., tendrán ven-
tilación permanente.

No se permitirán por encima de dichas alturas más que peque-
ños habitáculos para salida a cubierta o sala de máquinas -
de ascensor, que darán lugar a un diseño detallado, represen-
tándolos con el conjunto de cubiertas debidamente acotadas/
las dimensiones mínimas exigibles.

1.1.4.- Alineaciones:

Las alineaciones están determinadas en el plano nº 3 del -
presente Plan Parcial.



1.1.5.- Alturas:

La altura libre de la planta baja estará comprendida entre un máximo de 6,20 y un mínimo de 5,80 m. y en planta de piso de 2,50 como mínimo y 2,60 m. como máximo.

1.1.6.- Semisótano:

Computando el 50% de la edificación, cuando su uso sea comercial.

Dadas las características topográficas del terreno, caso de producirse semisótanos, se permitirá el aprovechamiento para uso comercial siempre y cuando tenga una fachada y a vía pública, por la cual pueda iluminar y ventilar.

En todo caso no se permitirán bajo los soportales.

1.1.7.- Entreplantas:

Se admitirán entreplantas comerciales sin computar edificabilidad, siempre y cuando no superen el 50% de la planta baja. Dejando en todo caso libres los primeros 3 m., desde la línea de edificación principal. La altura mínima libre entre placas será 2,20 m.

1.1.8.- Patios interiores:

a) Patios cerrados:

En los patios interiores la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura "H" y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

- En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio ha de ser mayor o igual a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m. y de 12 m².



para su superficie.

- En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H y la superficie de patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que se abran dormitorios.

- En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3,00 m. para luces rectas y diámetro de 9 m². para la superficie.

A efecto de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computará como plantas los remates de la caja de escaleras, ascensor y depósito de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

b) Patios abiertos:

Los patios abiertos a fachada cumplirán con las siguientes condiciones:

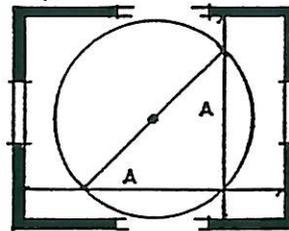
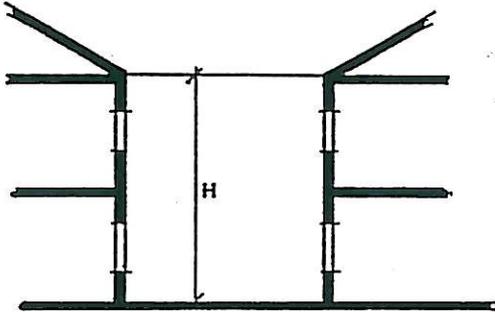
- La longitud "L" del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m.
- La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo igual a la vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den dormitorios o estancias y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio dan otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
- No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Aprobada definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 19 OCT. 1998.
 Certifico:
 El Secretario.



- La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilan a él hasta la línea/ de coronación superior de la fábrica.

PATIOS INTERIORES



Uso local	Sup. Patio A X A	Ø círculo "D" a inscribir	Luces rectas
Dormitorio	H2/8 mín. 12 m2.	Ø 0,30 H mín. 3 m.	3 m.
Cocina	H2/10 mín. 12 m2.	Ø 0,20 H mín. 3 m.	3 m.
Ni dormitorio Ni cocina	H2/20 mín. 9 m2.	Ø 0,15 H mín. 3 m.	3 m.

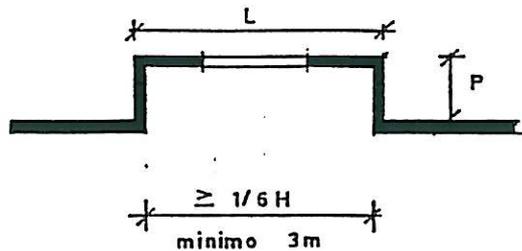
L mín. = 3 m.

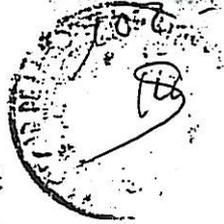
L = 1/6 H.

P Dormitorio P = L/2

Otras dependencias P = 2L

PATIO ABIERTO A FACHADA





1.1.9.- Chimeneas de ventilación:

Tendrán una superficie mínima de 0,70 m². debiendo ser el lado menor como mínimo 0,70 m. Estarán libres en toda su altura.

1.1.10.- Voladizos:

Se permitirán vuelos máximos de 1 m. sobre el plano de fachada en todas las plantas altas debiendo estar como mínimo 5,80 m. sobre la rasante de la acera. Dichos vuelos ocuparán un máximo del 60% de la superficie de fachada, contada desde el forjado techo de la planta primera.

No se permitirán vuelos cuando la distancia a la edificación opuesta sea menor de 12 m.

1.1.11.- Anchura de portales:

Los portales de ingreso en las edificaciones tendrá una amplitud adecuada para su uso, estableciéndose un ámbito mínimo de 2 m.

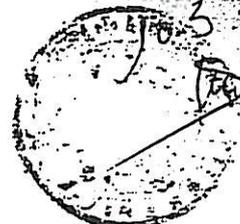
Al mismo tiempo el diseño de esta pieza deberá de hacerse de acuerdo con la vigente legislación sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

1.1.12.- Soportales:

Se definen la zona de soportales según el plano nº P-12 del presente Plan Parcial.

La profundidad medida desde el plano de fachada será de 3,00 m. y tendrá la misma altura que la correspondiente al forjado de suelo de planta 1ª.

La separación entre las polastras que forman el porche será mínima de 3 m. y máxima de 4,50 m., salvo justificación arquitectónica.



1.1.13.- Marquesinas:

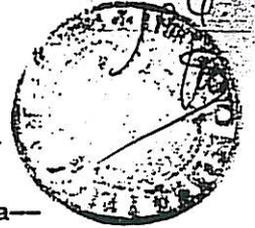
El diseño de marquesinas sitas en planta baja de los edificios -
deberá realizarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) La altura sobre la rasante será como mínimo de 3,00 m., no pu
diendo exceder en ningún caso la altura del forjado que forme
techo de planta baja.
- b) El vuelo máximo no excederá de 1,80 m. y de 0,60 m. menos que
el ancho de la acera.

1.1.14.- Toldos:

Se podrán situar toldos sujetos a fachada en planta baja como -
en los distintos pisos altos de la edificación.

- a) Los que se sitúan en planta baja tendrán una altura mínima so
bre rasante de acera de 2,40 m., disponiendo de un vuelo máxi
mo de 2,40 m. o de 0,60 m., menos que el ancho de la acera.
- B) Si se desea situarlos en las plantas altas, su vuelo será co
mo máximo el permitido según el orden de la calle para la edi
ficación, debiendo al mismo tiempo componer con el ritmo exis
tente de huecos de fachada.
- c) En el caso de toldos de terrazas aisladas de la edificación -
situados en aceras ampliar o zonas verdes o libres, su altura
seguirá siendo de 2,40 m. mínimo sobre la rasante de pavimen
to terminado. Y en cuanto a sus dimensiones y vuelos se ajus
tará a lo que se acuerde por los servicios competentes de este
Excmo. Ayuntamiento en función de las necesidades de la zona.



1.1.15.- Letreros:

Se permite la colocación de letreros anunciadores en planta baja, altas y remates de edificios con las siguientes limitaciones:

- a) En planta baja se podrán adosar a fachada siempre que su espesor no exceda de 0,15 m. de la alineación oficial.
- b) Si se desea instalarlos en posición de bandolera su altura mínima sobre la rasante de acera, será de 3,00 m. no pudiendo / exceder de la altura del forjado de techo de planta baja y su vuelo máximo será de 1,80 m. y de 0,60 m. menos que el ancho / de la acera. En calles sin acera el vuelo máximo no excederá / de 1 m.
- b) En las plantas altas se permitirán adosados a fachada, siempre que no invadan las plantas colindantes ni tapen ni desvirtúen los huecos y fachada existentes.
- c) En cuanto a los que se coloquen en las cornisas de coronación / de los inmuebles, se admiten adosados y con una altura máxima de 1,20 m. sobre la altura de la cara superior del forjado - que define dicha cornisa.

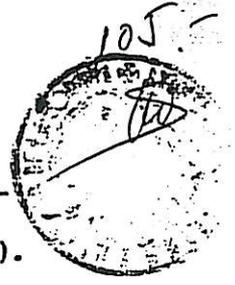
1.116.- Escaparates:

La realización de escaparates será de libre diseño y tamaño, salvo en el vuelo sobre vía pública, que se traducirá en un retallo de 0,10 sobre la línea de fachada.

1.1.17.- Pináculos:

Sobre la cornisa de coronación de los edificios está permitida - la construcción y realización de pináculos y elementos escultóricos singulares de acuerdo con el estilo arquitectónico de los - mismos. La dimensión de ocupación en longitud será como máximo -

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Fecha: 179 OCT. 1998
El Secretario,



un 10% de la longitud total de fachada y su altura de 2,50 m. -
sobre la cara superior del último forjado (cornisa de coronación).

Asimismo, es admisible también la colocación de motivos únicos -
(pináculos o escultóricos) como remate de cubierta, teniendo una
altura máxima de 3,00 m. y previa presentación de documentación/
en la que se analicen diseño, perspectiva... etc., y que se aprue-
be por el órgano actuante municipal.

1.1.18.- Antepechos de cornisa:

En el remate de cornisa de coronación se permite la ejecución de
antepechos por encima de la rasante de dicha cornisa, pudiendo/
macizarse hasta la altura de 1.00 m. y colocar barandillas hasta
1,20 m. sobre dicha rasante.

1.2. PARCELAS COMERCIALES EN LA PLAZA:

1.2.1. Tipo edificación:

La edificación de planta baja está dispuesta en la forma señalada por/
el plano N°P-1 del presente Plan Parcial. Sdosadas a la parte baja del/
jardín urbano; etc.

1.2.2. Altura:

La altura máxima de la edificación viene determinada por la diferencia
de cotas medidas en el mismo plano vertical, entre el forjado suelo -
de la parte alta y el forjado suelo de la parte baja del jardín urbano
según plano de secciones N° P-27.



1.2.3. Alineaciones:

La alineación está determinada según el plano N° P-2 del presente Plan Parcial.

1.2.4. Entreplantas:

Se permiten, con los mismos condicionantes referidos en 1.1.7 de Parcelas para viviendas.

1.2.5. Semisótanos: No se permiten.

1.2.6. Lucernarios: No se permiten.

1.2.7. Ventilación:

Las chimeneas de ventilación de los locales, habrán de resolverse de forma arquitectónica, ya que formarán parte del mobiliario urbano de la Plaza superior.

1.2.8. Soportales:

De misma aplicación que en el apartado 1.1.12 de Parcelas para viviendas.

1.2.9. Marquesinas:

Se permiten con la previa aprobación Municipal.

1.2.10. Toldos:

Se permiten con la previa aprobación Municipal.

1.2.11. Letreros:

Se permiten con la previa aprobación Municipal.

Asamblea del Ayuntamiento
por el Pleco Municipal
sesión de 19 Oct. 1998
Ordinico:
E. Secretario.



1.2.12. Pináculos: No permitidos.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line and a large loop.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998
Certifico:
El Secretario,



ARTICULO 2º CONDICIONES ESTETICAS:

1º.- La composición plástica de los edificios:

Esta será dentro de los sólidos capaces previstos en el presente/
Plan Parcial.

Es obligada la resolución EN EDIFICIOS DE VIVIENDA mediante gale-
ría o muro cortina el 30% de la superficie del plano de fachada -
contado desde el forjado techo de la planta primera.

2º.- Materiales prohibidos:

Se prohíbe el uso de materiales delezna**bles** o de fácil desprendi-
miento así como las imitaciones y falseamientos de materiales.

3º.- Tratamiento estético:

Se procurará que los materiales usados sean empleados de acuerdo/
con sus posibilidades constructivas y condiciones que le sean pro-
pias.

Se admiten elementos prefabricados.

4º.- Medianeras:

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de
posterior ampliación deberán tratarse como una fachada debiendo/
ofrecer una calidad de obra terminada igual que la principal.

5º.- Tendederos:

Se prohíben los tendales en vuelo sobre las fachadas a vía públi-
ca, a no ser que se resuelva su disposición ocultándolos y prote-
giendo el exterior del agua que escurra de los mismos.

Acabada el fin de
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 OCT. 1998.
Certifico:
El Secretario,



6º.- Rótulos:

Se permiten con la previa aprobación Municipal.

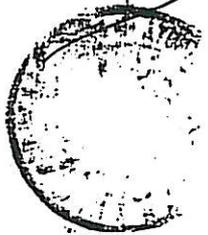
7º.- Marquesinas:

Se permiten con la previa aprobación Municipal.

8º.- Semisótano:

Los paramentos de fachada de semisótanos caso de producirse irán con los mismos acabados que la fachada.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Certifico: 19 UCI. 1998
El Secretario,

110-
Tus


ARTICULO 3º CONDICIONES HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD

1º.- Viviendas interiores: Quedan excluidas.

2º.- Composición mínima. Dimensiones y condiciones de las viviendas:

Se ajustarán a las disposiciones y reglamentos que tiene aprobados el Ministerio de la Vivienda.

3º.- Condiciones higiénicas de los locales comerciales y talleres de artesanía local:

Se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación laboral y sanitaria correspondiente.

4º.- Aislamiento termo-acústico:

Será de aplicación para todo tipo de edificios la Normativa en vigor.

5º.- Ventilación e iluminación:

Será de aplicación para todo tipo de edificios la Normativa en vigor.

6º.- Evacuación de aguas:

Tanto las aguas residuales de los edificios como las procedentes de la recogida de pluviales, se conducirá hasta la red principal de alcantarillado, de acuerdo con el apartado Infraestructura de este Plan Parcial.

Acordada en el Ayuntamiento
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 19 de Octubre de 1938
Certifico:
El Secretario,

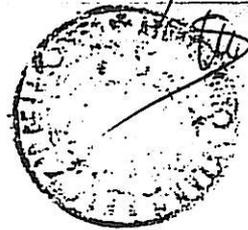


7º.- Impermeabilización:

Los paramentos exteriores se acabarán con materiales adecuados a efectos de su impermeabilidad y un mínimo de duración garantizada de 10 años.

8º.- Condiciones de seguridad:

Como protección del área de parcela será obligatorio la instalación de hidrantes.



CAPITULO III.- CENTRO COMERCIAL DE USO PRIVADO

1.3.1. Tipo edificación:

Libre, con un máximo de 30.000 m2. construidos.

1.3.2. Altura:

Inferior a 10 m. medida desde la cota de acceso superior de la -
parcela, por la zona del Bulevar.

1.3.3. Sótano: Permitido sin computar.

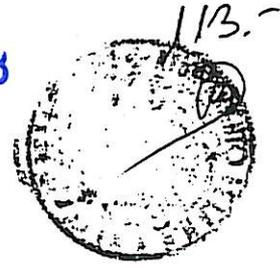
1.3.4. Segregación de parcelas:

No se permite la segregación de parcelas.

1.4.- SUELO LIBRE PARA USO PRIVADO:

- No está permitida la edificación.
- Será de aplicación las Normativas del P.G.O.U. de La Coruña.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Certifico: 179 OCT. 1998
El Secretario,



2.1. SUELOS DE CESION

2.1. VIALES:

Se definen los viales y su trazado en el plano nº 5 del presente Plan Parcial y sus características en el capítulo de las infraestructuras.

Dichas vías serán ejecutadas por la propiedad del Polígono

2.1.1. VIALES DE TRAFICO RODADO

2.1.2. VIAS DE PEATONES

Se ajustarán a las Normativas del P.G.O.U. de La Coruña.

2.1.3. ACCESOS A PARCELAS

También serán de obligado cumplimiento las Normas del P.G.O.U de La Coruña y las Ordenanzas correspondientes y las que se especifiquen en el posterior proyecto de urbanización en los siguientes puntos:

2.2. JARDINES CON AVENIDA

2.3. JARDIN URBANO

2.4. PARQUE NATURAL

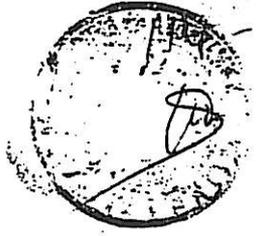
2.5. CENTRO DE E.G.R. y R.U.P.

2.6. PARQUE DEPORTIVO

2.7. EQUIPAMIENTO COMERCIAL

2.8. EQUIPAMIENTO SOCIAL

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Ord. No: 115 OCT. 1958
El Secretario.



2.9. ESTACION DE S.L.P.

2.10 DEPOSITO DE AGUA

POLIGONO "LOS ROSALES"

PLAN PARCIAL

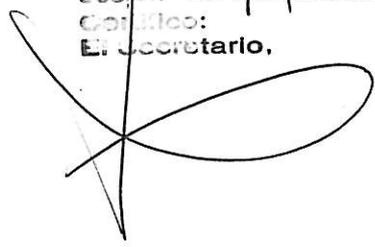
RELACION DE PLANOS

115.-
M

INFORMACION:

1. Situación.
- 2.1. Emplazamiento según P.G.O.U.
- 2.2. Emplazamiento según P.G.O.U.
- 2.3. Emplazamiento según P.G.O.U.
3. Topográfico.
4. Catastral y Usos del Suelo.
5. Parcelario.

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 19/10/98
Concluido:
El Secretario,



PROYECTO:

- P-1 Zonificación.
- P-2 Parcelas edificables - implantación.
- P-3 Parcelas edificables - cotas y superficies.
- P-4 Red viaria - perfiles y cotas.
- P-5 Red viaria - trazado - aparcamiento en superficie.
- P-6 Red de Agua Potable.
- P-7 Red de Drenaje.
- P-8 Red de Alcantarillado.
- P-9 Red de Energía Eléctrica.
- P-10 Red de Alumbrado Público.
- P-11 Red de Distribución de G.L.P.
- P-12 Ordenanza de soportales.
- P-13 Perfiles transversales Bulevar PK 1 + 160 y PK 1 + 260
- P-14 Perfiles transversales Bulevar PK 1 + 380 y PK 1 + 540
- P-15 Perfiles transversales Rondas PK 2 + 140 y PK 2 + 320
- P-16 Perfiles transversales Ronda PK 2 + 500
- P-17 Perfiles transversales Ronda PK 2 + 660
- P-18 Perfiles transversales Ronda PK 2 + 720
- P-19 Perfiles transversales Ronda PK 2 + 840
- P-20 Perfiles transversales Ronda PIL + 360
- P-21 Perfiles longitudinales Bulevar dcho. entre PK 1 + 000 y PK 1 + 700
- P-22 Perfiles longitudinales Bulevar izdo. entre PK 1 + 000 y PK 1 + 700
- P-23 Perfiles longitudinales Ronda dcha. PK 2 + 000 y PK 2 + 600
- P-24 Perfiles longitudinales Ronda izda. PK 2 + 000 y PK 2 + 600
- P-25 Perfiles longitudinales Ronda dcha. PK 2 + 600 y PK 3 + 020
- P-26 Perfiles longitudinales Ronda izda. entre PK 2 + 600 y PK 3 + 160
- P-27 Perfiles longitudinales Alineación edificios con plaza PK 2 + 000 y PK 2 + 700
- P-28 Perfiles longitudinales Ronda exterior PK 2 + 000 y PK 2 + 500
- P-29 Perfiles longitudinales Ronda exterior PK 2 + 500 y PK 3 + 000
- P-30 Perfiles longitudinales Ronda exterior PK 3 + 000 y PK 3 + 480

Aprobada definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 19.10.98
Certifico:
El Secretario.



ANEXO VI. API.F6.01 PASEO DE LOS PUENTES