



Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

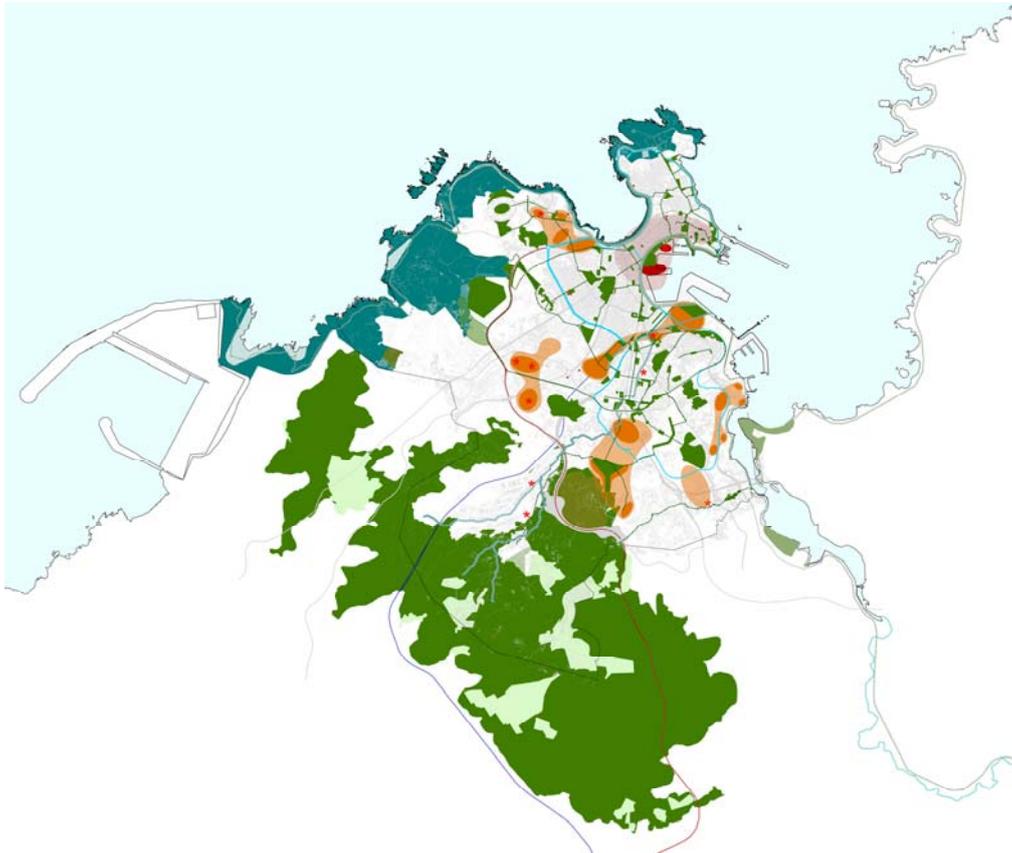
Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de
C. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Acor-PGOM 091101

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

4- NORMAS URBANÍSTICAS

BAU - B.Arquitectura y Urbanismo, S.L.

Prof. Joan Busquets

Noviembre de 2009

IX/ 4a/10



1 DIC. 2009

Cariloo
El Secretario, PD

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

1	MEMORIA JUSTIFICATIVA	(1 Volumen DIN A3)
2	INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	(1 Volumen DIN A3)
3	PLANOS	(4 Volúmenes DIN A3)
4	NORMAS URBANÍSTICAS	(2 Volúmenes DIN A4)
5	ESTRATEGIA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONÓMICO	(1 Volumen DIN A3)
6	CATÁLOGO	(2 Volúmenes DIN A4)
7	ESTUDIO DEL MEDIO RURAL Y ASENTAMIENTO POBLACIONAL	(1 Volumen DIN A3)
8	PLANOS EN FORMATO DIN A1:	
	O1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA	E: 1/15000
	O2 RÉGIMEN DEL SUELO	E: 1/15000
	O3 USOS GLOBALES	E: 1/15000
	O4 SUELO RÚSTICO	E: 1/15000
	O5 SUELO URBANIZABLE	E: 1/15000
	O6 ZONIFICACIÓN SUELO URBANO	E: 1/15000
	O7 REDES DE SERVICIO	E: 1/15000
	O8 SERVIDUMBRES	E: 1/15000
	O9 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	E: 1/15000
	O10 CATÁLOGO	E: 1/15000
	G1 GESTIÓN SUELO URBANO	E: 1/15000
	G2 GESTIÓN SUELO URBANIZABLE Y RÚSTICO	E: 1/15000

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS:

9	DOCUMENTOS ENTREGADOS EN FECHA 080411	(1 Volumen DIN A3)
	ES-1 INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES.	
	ES-2 ESPACIOS Y POLÍTICAS MEDIOAMBIENTALES. MEDIO NATURAL Y METABOLISMO.	
	ES-3 ZONAS EMPRESARIALES Y LOGÍSTICAS.	
	ES-4 EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.	
10	DOCUMENTOS ENTREGADOS EN FECHA 080507*	(1 Volumen DIN A3)

V- DIAGNOSIS, SÍNTESIS Y ESCENARIO GENERAL DE LA PROPUESTA



**Aprobado inicialmente por el
 Pleno Municipal en sesión de**

1 DIC. 2009

**Certifico
 El Secretario, P.D.**

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	8
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	8
Art. 1.1.1. Objeto y base para la redacción del Plan General.....	8
Art. 1.1.2. Vigencia del Plan General.....	8
Art. 1.1.3. Circunstancias justificativas de la Revisión	8
Art. 1.1.4. Legislación y regulaciones de naturaleza urbanística y sectorial.	9
Art. 1.1.5. Conceptos urbanísticos utilizados por estas Normas.....	9
Art. 1.1.6. Documentación del Plan General y su contenido	16
Art. 1.1.7. Interpretación del Plan General.....	17
Art. 1.1.8. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos	18
Art. 1.1.9.- Incumplimiento de deberes urbanísticos y Registro de la Propiedad.....	19
Art. 1.1.10. Responsabilidad por limitaciones a la realización del aprovechamiento.....	19
CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....	19
Art. 1.2.1.- Objeto	19
Art. 1.2.2.- Instrumentos de planeamiento de desarrollo.....	19
Art. 1.2.3.- Instrumentos complementarios	22
CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	22
Art. 1.3.1.- Modos de gestión	22
Art. 1.3.2.- Áreas de reparto	23
Art. 1.3.3.- Polígonos de ejecución.....	23
Art. 1.3.4.- Sistemas de actuación	24
Art. 1.3.5.- Obtención de los Sistemas generales	24
Art. 1.3.6.- Unidades reparcelables (UR) en Suelo Urbano Consolidado.....	25
CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	26
SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES.....	26
Art. 1.4.1.- Clases de proyectos.....	26
Art. 1.4.2.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.....	26
SECCIÓN SEGUNDA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	27
Art. 1.4.3.- Definición y características generales	27
Art. 1.4.4.- Urbanización y edificación simultánea.....	27
SECCIÓN TERCERA PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN	27
Art. 1.4.5.- Definición.....	27
SECCIÓN CUARTA PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	28
Art. 1.4.6.- Definición.....	28
Art. 1.4.7.- Clases de obras de edificación	28
Art. 1.4.8.- Obras en los edificios.....	28
Art. 1.4.9.- Obras de demolición	30
Art. 1.4.10.- Obras de nueva edificación.....	30
SECCIÓN QUINTA PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	31
Art. 1.4.11.- Definición y clases.....	31
Art. 1.4.12.- Condiciones de los proyectos.....	32



**Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de**

1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario**

TÍTULO II INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO, E INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES.....	33
CAPÍTULO 1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.....	33
Art. 2.1.1.- Actuaciones sujetas a licencia	33
Art. 2.1.2.- Procedimiento y régimen jurídico de las licencias	34
CAPÍTULO 2 DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....	34
SECCIÓN PRIMERA DEBERES DE USO.....	34
Art. 2.2.1.- Destino de los terrenos y construcciones.....	34
Art. 2.2.2.- Determinación del uso de los terrenos y construcciones	34
Art. 2.2.3.- El régimen de los usos	34
SECCIÓN SEGUNDA DEBER DE CONSERVACIÓN.....	35
Art. 2.2.4.- El deber de conservación.....	35
Art. 2.2.5.- Contenido del deber de conservación.....	35
Art. 2.2.6.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.....	36
Art. 2.2.7.- Destino provisional de solares no edificados.....	37
CAPÍTULO 3 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES	37
Art. 2.3.1.- Edificios fuera de ordenación.....	37
Art. 2.3.2.- Clases de situaciones de fuera de ordenación	38
Art. 2.3.3.- Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación.....	38
Art. 2.3.4.- Acuerdo sobre el valor de expropiación	39
TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	40
CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO	40
Art. 3.1.1.- Por razón de la clasificación del suelo.....	40
Art. 3.1.2.- Por razón de su consideración como terrenos dotacionales.....	41
Art. 3.1.3.- Por razón de la calificación por usos del suelo.....	42
Art. 3.1.4.- Por razón del planeamiento aplicable	43
Art. 3.1.5.- Por razón de la gestión urbanística	43
CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	44
SECCIÓN PRIMERA.- DETERMINACIONES GENERALES	44
Art. 3.2.1.- Definición.....	44
Art. 3.2.2.- Delimitación.....	45
Art. 3.2.3.- Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.....	45
Art. 3.2.4.- Aprovechamiento urbanístico.....	45
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API).....	46
Art. 3.2.5.- Ámbito y características	46
Art. 3.2.6.- Contenido de las fichas de Condiciones de las API.....	46
Art. 3.2.7.- Régimen de ordenación de las API.....	47
Art. 3.2.8.- Fichero de las API.....	47
SECCIÓN TERCERA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)	48
Art. 3.2.9.- Ámbito y características.....	48
Art. 3.2.10.- Contenido de la ficha de Condiciones de las APR.....	48
Art. 3.2.11.- Desarrollo de la ordenación de las APR.....	48
Art. 3.2.12.- Régimen urbanístico de las APR	49
Art. 3.2.13.- Fichero de las APR	51
SECCIÓN CUARTA. RÉGIMEN DE LOS SUELOS INCLUIDOS EN POLÍGONOS	52



**Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de**

1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, P.D.**

Art. 3.2.14-Ámbito.....	52
Art. 3.2.15- Desarrollo y gestión.....	52
Art. 3.2.16- Fichero de Polígonos.....	53
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	54
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....	54
Art. 3.3.1.- Definición.....	54
Art. 3.3.2.- Delimitación.....	54
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO.....	54
Art. 3.3.3.- Definición.....	54
Art. 3.3.4.- Desarrollo del suelo urbanizable en régimen transitorio	54
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.....	55
Art. 3.3.5.- Desarrollo del suelo urbanizable delimitado	55
Art. 3.3.6.- Áreas de reparto en suelo urbanizable delimitado.....	56
Art. 3.3.7.- Aprovechamientos urbanístico y tipo	56
Art. 3.3.8.- Reservas de suelo para dotaciones.....	56
Art. 3.3.9.- Alcance de las determinaciones particulares.....	57
Art. 3.3.10.- Fichero de los sectores	57
CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....	59
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL.....	59
Art. 3.4.1.- Definición y delimitación.....	59
Art. 3.4.2.- Régimen general.....	59
SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS GENERALES DEL SUELO RÚSTICO	60
Art. 3.4.3.- Usos y Actividades en suelo rústico.....	60
Art. 3.4.4.- Usos en suelo rústico	62
Art. 3.4.5.- Limitaciones de apertura de caminos y movimientos de tierras	62
Art. 3.4.6.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de especial protección forestal o de infraestructuras... 63	
Art. 3.4.7.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de las aguas, las costas, de interés paisajístico y de patrimonio cultural.....	63
Art. 3.4.8.- Condiciones de los usos en Edificaciones existentes de carácter tradicional o de singular valor arquitectónico.	63
Art. 3.4.9.- Procedimiento para el otorgamiento de la autorización autonómica en suelo rústico.....	64
Art. 3.4.10.- Condiciones de edificación	64
SECCIÓN TERCERA. – RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.....	64
Art. 3.4.11.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de especial protección forestal o de infraestructuras. S.R.E.P.A.	64
Art. 3.4.12.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de especial protección de infraestructuras. S.R.E.P.B. 65	
Art. 3.4.13.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de las aguas. S.R.E.P.C.	65
Art. 3.4.14.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de las costas. S.R.E.P.D.	65
Art. 3.4.15.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de interés paisajístico. S.R.E.P.E.	66
Art. 3.4.16.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de patrimonio cultural. S.R.E.P.F.	66
SECCIÓN CUARTA. – RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA	66
Art. 3.4.17.- Régimen del suelo rústico de protección ordinaria S.R.P.O.....	66
CAPÍTULO 5.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES.....	67
SECCIÓN PRIMERA.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	67
Art. 3.5.1.- Adscripción de los sistemas generales.....	67
Art. 3.5.2.- Presupuesto de la ejecución	67
Art. 3.5.3.- Programación	68



**Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de**

1 DIC. 2009

Certifico

El Secretario. P.D.

Art. 3.5.4.- Ejecución material	68
SECCIÓN SEGUNDA.- RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES	69
Art. 3.5.5.- Definición de dotaciones locales	69
Art. 3.5.6.- Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano	69
Art. 3.5.7.- Modos de obtención de las dotaciones locales en suelos urbanizables.....	69
TÍTULO IV.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL Y DEL MEDIO-AMBIENTE	70
CAPÍTULO 1.- LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	70
SECCIÓN PRIMERA. PATRIMONIO HISTÓRICO	70
Art. 4.1.1.- Normas generales	70
Art. 4.1.2.- Catálogo de protección y normas de aplicación	70
SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	71
Art. 4.1.3.- Castro de Elviña	71
Art. 4.1.4.- Castro de Nostián.....	72
Art. 4.1.5.- Torre de Hércules y Petroglifo de Punta Herminia.....	72
Art. 4.1.6.- Otros elementos del Patrimonio Arqueológico.....	72
Art. 4.1.7.- Regulación de las intervenciones	73
Art. 4.1.8.- Áreas de yacimientos arqueológicos.....	73
Art. 4.1.9.- Áreas de protección de yacimientos arqueológicos	73
CAPÍTULO 2.- CONDICIONES ESPECIALES DEL RÉGIMEN DE OBRAS	74
Art. 4.2.1.- Condiciones de carácter general	74
Art. 4.2.2.- Condiciones particulares	76
Art. 4.2.3.- Condiciones para las obras	76
Art. 4.2.4.- Obras y Usos admitidos conforme al nivel de protección.....	77
Art. 4.2.5.- Entorno de monumentos.....	80
Art. 4.2.6.- Declaración de ruina y demolición	80
Art. 4.2.7.- Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados.....	81
Art. 4.2.8.- Modificaciones del Catálogo.....	82
Art. 4.2.9.- Intervención en inmuebles catalogados	82
CAPÍTULO 3.- LA PROTECCIÓN DE LOS PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS	82
Art. 4.3.1.- Ámbito de la protección	82
Art. 4.3.2.- Condiciones de uso.....	82
Art. 4.3.3.- Condiciones de protección.....	83
CAPÍTULO 4.- LA PROTECCIÓN DE LAS COSTAS	83
SECCIÓN PRIMERA.- CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO Y EN LA ZONA DE PROTECCIÓN DE LA COSTA	83
Art. 4.4.1.- Legislación, competencias y condiciones de aplicación.....	83
SECCIÓN SEGUNDA.- NORMA DE PROTECCIÓN DEL LITORAL COSTERO	85
Art. 4.4.2.- Definición.....	85
Art.4.4.3.- Ámbito.....	85
Art.4.4.4.- Normas de protección.....	86
CAPÍTULO 5.- LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO	87
Art. 4.5.1.- Objeto	87
Art. 4.5.2.- Competencia de los controles ambientales en el desarrollo del Plan	87
CAPÍTULO 6.- REGULACIÓN DE VIBRACIONES Y NIVELES SONOROS AMBIENTALES	87
Art. 4.6.1.- Objeto	87
Art. 4.6.2.- Criterio de comprobación.....	87



**Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de**

1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, P.D.**

Art. 4.6.3.- Disposiciones de obligado cumplimiento.....	88
TÍTULO V. CONDICIONES DE LOS USOS.....	90
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.....	90
Art. 5.1.1.- Objeto.....	90
Art. 5.1.2.- Aplicación.....	90
Art. 5.1.3.- Actividades permisibles.....	91
Art. 5.1.4.- Diferentes usos en un mismo edificio.....	91
Art. 5.1.5.- Cambios de uso.....	92
Art. 5.1.6.- Condiciones de accesibilidad.....	92
CAPÍTULO 2.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....	92
Art. 5.2.1.- Clasificación de los usos según su régimen de relación.....	92
Art. 5.2.2.- Clasificación de los usos según su naturaleza.....	93
Art. 5.2.3.- Uso residencial.....	94
Art. 5.2.4.- Uso industrial.....	97
Art. 5.2.5.- Uso terciario.....	100
Art. 5.2.6.- Uso dotacional.....	109
Art. 5.2.6.1.- Clase dotacional de equipamiento.....	109
Art. 5.2.6.2.- Clase dotacional de espacios libres.....	120
Art. 5.2.7.- Uso garaje-aparcamiento.....	122
Art. 5.2.8.- Uso de comunicaciones para el transporte.....	129
Art. 5.2.9.- Uso de infraestructuras.....	137
Art. 5.2.10.- Uso del subsuelo.....	144
TÍTULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	146
CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.....	146
Art. 6.1.1.- Definición.....	146
Art. 6.1.2.- Clases de condiciones.....	146
CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE.....	147
Art. 6.2.1.- Alineaciones.....	147
Art. 6.2.2.- Parcela mínima.....	147
Art. 6.2.3.- Parcela edificable.....	147
Art. 6.2.4.- Solar.....	148
CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA.....	148
Art. 6.3.1.- Línea de edificación.....	148
Art. 6.3.2.- Superficie ocupada.....	149
Art. 6.3.3.- Ocupación máxima de parcela.....	149
Art. 6.3.4.- Espacio libre privado.....	149
Art. 6.3.5.- Rasantes y cotas de referencia.....	149
Art. 6.3.6.- Retranqueos y separaciones a los linderos.....	150
Art. 6.3.7.- Separación entre edificios.....	151
Art. 6.3.8.- Fondo edificable.....	151
CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	151
Art. 6.4.1.- Edificabilidad y superficie edificable.....	151
Art. 6.4.2.- Superficie construida.....	152
Art. 6.4.3.- Altura.....	152
Art. 6.4.4.- Planta.....	154
Art. 6.4.5.- Salientes y vuelos.....	155



**Aprobado inicialmente por el
 Pleno Municipal en sesión de**
1 DIC. 2009
Certifico
El Secretario, P.D.

Art. 6.4.6. Cornisas y aleros.....	156
Art. 6.4.7. Vuelos a patio de manzana.....	156
Art. 6.4.8. Portadas, rejas y escaparates.....	156
Art. 6.4.9- Antepechos	156
Art. 6.4.10- Anuncios, rótulos y vallas publicitarias.....	156
Art. 6.4.11- Toldos.....	156
CAPÍTULO 5.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.....	157
Art. 6.5.1.- Pieza	157
Art. 6.5.2.- Patios.....	157
Art. 6.5.3.- Anchura de patios	158
Art. 6.5.4.- Medición de la altura de patios cerrados	158
Art. 6.5.5.- Dimensiones de los patios de parcela cerrados	158
Art. 6.5.6.- Acceso a los patios.....	158
Art. 6.5.7.- Dimensiones de los patios de parcela abiertos a fachada.....	159
Art. 6.5.8.- Dimensiones de los patios de manzana	159
Art. 6.5.9.Cubrimiento de patios	159
Art. 6.5.10- Ventilación	159
Art. 6.5.11- Iluminación.....	160
Art. 6.5.12- Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial.....	160
Art. 6.5.13- Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial.....	160
Art. 6.5.14- Piezas habitables en plantas inferiores a la baja	160
Art. 6.5.15- Oscurecimiento de piezas habitables.....	161
Art. 6.5.16- Cubretendales	161
CAPÍTULO 6.- CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.....	161
Art. 6.6.1.- Dotación de agua e instalaciones de fontanería	161
Art. 6.6.2.- Evacuación de humos, gases y aire acondicionado.....	163
Art. 6.6.3.- Residuos	163
Art. 6.6.4.- Instalaciones ligadas con la energía	163
Art. 6.6.5.- Servicios de comunicación	165
Art. 6.6.6.- Aparcamientos	165
CAPÍTULO 7.- CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS	169
Art. 6.7.1.- Accesos a las edificaciones.....	169
Art. 6.7.2.- Puertas de acceso.....	169
Art. 6.7.3.- Portales y circulación interior	169
Art. 6.7.4.- Dimensiones y condiciones de las escaleras	170
Art. 6.7.5.- Aparatos elevadores.....	170
Art. 6.7.6.- Protección contra incendios.....	171
Art.6.7.7.- Hidrantes.....	171
Art. 6.7.8.- Protección contra el rayo.....	171
CAPÍTULO 8.- CONDICIONES ESTÉTICAS	172
Art. 6.8.1.- Condiciones de paramentos exteriores.....	172
Art. 6.8.2.- Cierres provisionales en locales comerciales.....	172
Art. 6.8.3.- Fachadas.....	173
Art. 6.8.4.- Disposiciones sobre medianeras.....	173
Art. 6.8.5.- Servidumbres urbanas.....	173
Art. 6.8.6.- Protección contra ruidos.....	173



**Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de**

1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, P.D.**

Art. 6.8.7.- Protección del arbolado.....	173
Art. 6.8.8.- Materiales de cubiertas.....	174

TÍTULO VII. - CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES Y DOTACIONALES.....175

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LAS ÁREAS SUJETAS A ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.....175

Art. 7.1.1.- Definición.....	175
Art. 7.1.2.- Aplicación.....	175
Art. 7.1.3. División del territorio en zonas y subzonas	176

CAPÍTULO 2.- NORMAS ZONALES.....177

Art. 7.2.0.- NORMA ZONAL 0. CASCO HISTÓRICO.....	177
Art. 7.2.1.- NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN SINGULAR.....	179
Art. 7.2.2.- NORMA ZONAL 2. ENSANCHE	181
Art. 7.2.3. NORMA ZONAL 3. EXTENSIÓN EDIFICATORIA EN TIPOLOGÍA DE BLOQUES.....	189
Art. 7.2.4. NORMA ZONAL 4. COLONIAS PROTEGIDAS Y NÚCLEOS TRADICIONALES.....	194
Art. 7.2.5. NORMA ZONAL 5. VIVIENDA UNIFAMILIAR	207
Art. 7.2.6. NORMA ZONAL 6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	211
Art. 7.2.7- NORMA ZONAL 7. INSTALACIONES ESPECIALES.....	226

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ¡Error! Marcador no definido.

ANEXO I. 6-CATÁLOGO227

ANEXO II. 4-NORMAS URBANÍSTICAS. FICHAS UR, PEMD, POL, PE, PET, SUD; SGA, API, ACCIONES ...228

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 instrumento de planeamiento tiene por objeto la revisión del Plan General de Ordenación Municipal de 1998 para la ordenación urbanística integral del territorio municipal de A Coruña y la adaptación a las determinaciones de la vigente Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, con las modificaciones de la Ley 15/2004 (DO. Galicia 31/12/2004), así como a las disposiciones del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, de ámbito estatal.

El ámbito territorial de esta revisión del PGOM es el mismo que la del planeamiento que se revisa.

Art. 1.1.2. Vigencia del Plan General

El Plan General entrará en vigor a partir del día siguiente al de la publicación en el Diario Oficial de Galicia del texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y de la Normativa Urbanística en el Boletín Oficial de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril de las Cortes Generales y en el art. 217 de la Ley 5/1997 de 2 de julio de Administración Local de Galicia.

El Plan General sustituye en su totalidad al hasta ahora vigente, aprobado en 1998, el cual queda derogado a la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las modificaciones a que hubiera lugar y de su revisión cuando proceda.

Art. 1.1.3. Circunstancias justificativas de la Revisión

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

- 1.- El transcurso de doce años de vigencia del mismo.
- 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.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Art. 1.1.4. Legislación y regulaciones de naturaleza urbanística y sectorial.

1.- El PGOM, como norma de carácter general, ha de ser aplicado en concurrencia con la legislación urbanística y sectorial vigentes en cada momento, de acuerdo con los principios de jerarquía y especialidad normativas.

2.- Las presentes normas contienen referencias legislativas sin que, por ello, se pueda entender que el PGOM incorpora a su texto el de las normas que cita, por lo que, en cada momento, han de aplicarse éstas o las que, en su caso, las sustituyan.

3.- En ningún caso podrá entenderse que la eventual ausencia de mención a una norma determinada implique la inaplicación de ésta. La legislación urbanística y sectorial ha de aplicarse conforme a derecho, con independencia de su cita expresa en estas normas de planeamiento. Si carácter exhaustivo, se relacionan a continuación las referencias legislativas que se contienen en estas normas:

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, de ámbito estatal.

LOTG Ley 10/1995 de Ordenación del Territorio de Galicia.

LMU: Ley 6/2007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del Territorio y del litoral de Galicia.

LOUGA: Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, con las modificaciones de la Ley 15/2004 (DO. Galicia 31/12/2004) y la LMUVS.

LMUVS: Ley 6/2008, de 19 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, por la que se modifica la LEY 9/2002, de 30 de diciembre.

Ley 3/2008, de 23 de mayo, de ordenación de la minería de Galicia, que modifica la LOUGA.

Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, que modifica la LOUGA.

Ley 38/1999, de 5/11/1999, de Ordenación de la Edificación

Ley de Expropiación Forzosa, de 16/12/1954

NHV NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES: Incorpora tanto las normas específicas, como el Decreto 262/2007, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas del hábitat gallego, así como el resto de disposiciones que inciden en esta materia.



**Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de**

1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, P.D.**

Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el cual se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Galicia

Reglamento de Planeamiento Urbanístico, RD 2159/78 de 23 de junio, en las condiciones establecidas por la LOUGA en la Disposición Transitoria Sexta.

Reglamento de Gestión Urbanística, RD 3288/1978 de 25 de agosto, en las condiciones establecidas por la LOUGA en la Disposición Transitoria Sexta.

PEPRI Texto refundido del Plan Especial de Protección de la Ciudad Vieja y Pescadería, aprobado 14 de diciembre de 1998.

2.- Otras regulaciones, de tipo sectorial, que son referidas en estas normas por su incidencia en la regulación urbanística, sin ánimo excluyente de otras disposiciones son:

Ley Orgánica 5/2005, de 17 de noviembre, de Defensa Nacional.

LC: Ley 22/1988 Ley de Costas 28/07/1988

LPEMM Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante 24/11/1992 , y su modificación por la ley 62/1997

Ley 4/94 de Carreteras de Galicia

Ley 25/1988 Ley de Carreteras y Caminos Estatales y su Reglamento (RD 18/12/94) y su modificación (RD 597/1999)

LCAPA Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera

LPAAG Lei 8/2002, de 18/12, de protección do ambiente atmosferico de Galicia.

Ley 1/1995, de 2 de enero (LG 1995, 58), de Protección Ambiental de Galicia.

LEIA RD Ley 1302/1986 de 28 de junio de Evaluación del Impacto Ambiental,

Ley 37/2003 ley del ruido 17/11/2003, y Real Decreto 1513/2005 desarrolla la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental

LPCA Ley 7/1997 de 11 de agosto de Protección contra Contaminación Acústica.

Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

- Ley 8/1993, de 23 de Junio, reguladora de la administración hidráulica de Galicia, y modificaciones posteriores
- LCENFF Ley 4/1989 Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres
- Ley 3/96 de Protección del Camino de Santiago
- LPCG Ley 8/95, de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia
- LPHE Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español.
- LASB Ley 8/1997, de 20 de agosto, de Accesibilidad y Supresión de Barreras arquitectónicas en la Comunidad Autónoma de Galicia, y Decreto 35/2000, de 28 de enero, del Reglamento de Desarrollo y Ejecución de la Ley.
- LSF: Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.
- Ley 48/60, de 21 de julio, sobre navegación aérea, modificada por la ley 55/99, de 29 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea.
- Disposición Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de ruido, de 17 de noviembre.
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Ley 16/1987 de Ordenación de Transportes Terrestres y su Reglamento RD 1211/1990, de 28 de septiembre
- LSE Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico.
- Ley y Reglamentos sobre Seguridad y Salud en el Trabajo
- Real Decreto 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas 20/07/2001 y Reglamento 606/2003 del Dominio Público Hidráulico
- Decreto 133/2008, de 12 de junio, por el que se regula la Evaluación de la incidencia ambiental
- Reglamento RD 1131/1988 de 30 de septiembre y el D 81/89 sobre Estudios de Impacto Ambiental.
- RD 2486/80 Reglamento de Puertos Deportivos



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

Decreto 158/2006, de 2 de junio, por el que se regulan las competencias autonómicas en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Decreto 151/1995 sobre el ejercicio de las competencias de la comunidad gallega en materia de costas 18/05/1995

Decreto 19/1993 sobre competencias de la comunidad autónoma gallega en materia de costas 28/01/1993

RLC Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas, RD 1471/1989

RLPCA Decreto 320/2002, de 7 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las ordenanzas tipo sobre protección contra la contaminación acústica

Decreto 133/2008, de 12 de junio, por el que se regula la Evaluación de la incidencia ambiental

IXPCG Decreto 232/2008, de 2 de octubre, sobre el inventario general del patrimonio cultural de Galicia

CTE Código Técnico de la Edificación. Documentos básicos. RD 314/2006 de 17 de marzo, y actualizaciones posteriores.

RIPCI RD 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de protección contra incendios.

DCBA Real Decreto 505/2007 aprueba las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones

OF Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.

RSF: Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del sector ferroviario.

Real Decreto 584/72, de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas, modificado por RD 2490/1974, de 9 de agosto y RD 1541/2003 de 5 de diciembre.

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, *[Firma]*

Real Decreto 374/1976 de 23 de febrero, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de La Coruña.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Orden del ministerio de Fomento, 31 de julio de 2001, por el que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de La Coruña.

Infraestructuras de Telecomunicaciones RD 401/2003, de 4 de abril

Reglamentos de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (OM 18/11/1974, OM 26/10/1983), OM 6/7/1984 y OM 29/5/98

RLEAT Real decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09.

REBT Real decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el reglamento electrotécnico para baja tensión.

Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 1.1.5. Conceptos urbanísticos utilizados por estas Normas.

Alineación: Es la línea que delimita el espacio privado del público, frente a calles o espacios libres.

Catálogo: Se define y regula por lo dispuesto en la LOUGA, en el art. 75.

Chaflán: se trata de la solución de esquina que se obtiene truncando rectilíneamente las respectivas alineaciones en una longitud equidistante desde el punto de encuentro entre ellas. Cuando las longitudes no son equidistantes, el chaflán es irregular.

Cuerpos salientes. Son los que sobresalen de la alineación de fachada o línea de fachada de la alineación interior, o del espacio libre al interior de manzana, y tienen el carácter de habitables u ocupables tanto si son cerrados, semicerrados o abiertos.

Edificabilidad: Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela de manera relativa, en metros cuadrados edificables respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Edificación aislada: aquella que se separa de los correspondientes lindes de parcela.

Edificación pareada: la que se separa de todos excepto de uno de sus lindes de parcela. El objetivo es la agrupación volumétrica con la vecina, con la cual tiene una medianera de contacto, total o parcialmente.

Edificación adosada o en hilera: edificación que está en contacto con sus respectivas medianeras laterales. Puede estar alineada al espacio público o retranqueada respecto al mismo, de manera constante o variable.

Edificación alineada: la que se sitúa en el frente de parcela correspondiente a la vía pública o a una línea que el plan haya establecido para su obligada alineación.

Edificación retranqueada: la que se sitúa dentro de su propia parcela a una cierta distancia respecto a la alineación de la vía o el espacio público.

Elementos salientes. Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación interior o de la alineación de edificación.

Elementos técnicos de las instalaciones. Partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, como son los filtros de aire; depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores; conductos de ventilación o humos; claraboyas; antenas de telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de ascensores; espacio para el recorrido extra de los ascensores e incluso, para el acceso de estos al plano de cubierta o terrado; cuerpos de escalera de acceso al terrado o cubierta; y otros similares.

Entreplanta. Planta situada dentro de una planta, baja o piso.

Estudio de Detalle: Se define y regula por lo dispuesto en la LOUGA, en el art. 73.

Fachada. Paramento vertical de cierre volumétrico exterior de la edificación, que puede situarse frente a espacios de naturaleza pública (fachada frontal o principal), interior de manzana (fachada posterior o interior) o a los lindes laterales (fachada lateral si no hay contacto con el linde o medianera cuando hay contacto).

Línea de edificación: Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación.

Norma zonal: conjunto de disposiciones normativas que establece el presente plan general



para la regulación de las edificaciones y los usos a desarrollar, en relación con las diferentes calificaciones de suelo establecidas para materializar el aprovechamiento urbanístico privado del plan.

Parcela. Porción de terreno delimitado en el catastro, de titularidad pública o privada que, en suelo urbano o urbanizable, tiene condición de solar si se cumplen las determinaciones exigidas por la legislación.

Planta baja. Piso bajo del edificio al nivel del suelo, dentro de los límites que, en referencia a la rasante, señalan estas Normas en relación a los tipos de ordenación de la edificación.

Planta piso. Tota planta de edificación que esté por encima de la planta baja.

Plantas subterráneas o sótanos. Las situadas bajo la planta baja.

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.

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.

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.

Patio de parcela abierto. Es el que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, con una profundidad superior a 1,50 m.

Patio de parcela 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.

Patio tendadero: el definido por la LHG.

Rasante. Cota topográfica de referencia para determinaciones urbanísticas que se establece en relación con el nivel del terreno o con diferentes planos horizontales de determinación urbanística.

Solar. Parcela que por el hecho de reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en la LOUGA y estas Normas, es apta para la edificación inmediata.

Superficie edificable: se denomina así cuando la edificabilidad se establece por la cifra absoluta del total de metros cuadrados edificables que se distribuirá entre las superficies computables de todas las plantas.



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.

Tipología característica: se entiende por este concepto el modelo resultante de los invariantes tipológicos de la edificación que son comunes a la mayoría de las construcciones de un conjunto, atendiendo a su volumen, sistemas compositivos, su disposición en la parcela, tipo de cubierta, materiales dominantes, organización de la fachada en sus huecos o vuelos, paleta cromática, etc.

Art. 1.1.6. Documentación del Plan General y su contenido

El Plan General se compone de los siguientes documentos:

- 1.- MEMORIA, que justifica sus fines y los objetivos generales, presenta las conclusiones de la información urbanística, argumenta el modelo territorial elegido y describe las determinaciones y previsiones de futuro que establece el Plan. Incluye un anexo de Convenios urbanísticos.
- 2.- ESTUDIO DEL MEDIO RURAL Y ANÁLISIS DEL MODELO DE ASENTAMIENTO POBLACIONAL, que servirá de base para establecer las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de sus valores ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva.
- 3.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO, para el análisis y ponderación de los efectos de la ejecución y desarrollo de las determinaciones del plan general sobre los recursos naturales y el medio físico, la adopción de las medidas correctoras necesarias para minimizar sus impactos y la valoración de la adecuación de las infraestructuras y servicios necesarios para garantizar los nuevos desarrollos en condiciones de calidad y sostenibilidad ambiental, así como su coherencia con los objetivos de protección del dominio público natural.
- 4.- 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.
- 5.- PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO, donde se definen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica, la clasificación y calificación de usos globales del suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras de los servicios de urbanización.
- 6.- 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.

7.- 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.

8.- NORMAS URBANÍSTICAS, que definen las condiciones generales y particulares de cada clase y categoría de suelo y recogen el catálogo de protección. Las Normas se estructuran en Títulos que se subdividen en Capítulos y Secciones y, finalmente en Artículos, numerados correlativamente con el Título Capítulo al que pertenecen. Igualmente, forman parte de las Normas las Fichas de ámbitos de planeamiento y de gestión. Incluye un anexo de Convenios urbanísticos.

9.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA en el que se pondera el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por el plan y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

10.- ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN Y 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, así como la estrategia de actuación para el desarrollo del Plan y el orden de prioridades para las actuaciones previstas.

11.- CATÁLOGO DE ELEMENTOS A PROTEGER O RECUPERAR.

Art. 1.1.7. Interpretación del Plan General.

- 1.- Las dudas de interpretación del planeamiento se deberán resolver atendiendo a las determinaciones de la LOUGA en el artículo 6.
- 2.- Las Normas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.
- 3.- En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor precisión en las determinaciones.
- 4.- Sin perjuicio de lo determinado por este artículo, deberán utilizarse los métodos de interpretación establecidos por el artículo 3 del Código Civil y la Jurisprudencia que lo desarrolla.
- 5.- Las remisiones a disposiciones legislativas por estas normas, lo son a las leyes vigentes en cada momento, entendiéndose automáticamente sustituidas, en los términos que las contradigan, por las nuevas disposiciones que las actualicen o las deroguen.



Art. 1.1.8. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

1.- Los plazos máximos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos por parte de los promotores de actuaciones urbanísticas y las entidades urbanísticas colaboradoras, son los siguientes:

a.- En suelo urbano consolidado, en actuaciones aisladas:

a.1.- El plazo total para la conversión de la parcela en solar será de dos años desde la aprobación del Plan General.

a.2.- Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de cuatro años desde la aprobación del Plan General.

b.- En el suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado,

b.1.- En los ámbitos cuya ordenación detallada se remita al Planeamiento de Desarrollo, el plazo máximo para iniciar el desarrollo en suelo urbano no consolidado es de cuatro años, mientras que en suelo urbanizable será de seis años, ambos contados a partir de la entrada en vigor del Plan General.

b.2.- Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, el plazo será de cuatro años desde la aprobación del plan general o del instrumento de desarrollo que contenga la ordenación detallada.

b.3.- El plazo para la solicitud de licencia de edificación será de cuatro años desde la conversión de la parcela en solar.

b.4.- Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en la estrategia de actuación o en la correspondiente ficha de planeamiento.

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.



Art. 1.1.9.- 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.

Art. 1.1.10. Responsabilidad por limitaciones a la realización del aprovechamiento

Sin perjuicio de lo establecido en la LS en materia de indemnizaciones, con carácter general los derechos y obligaciones urbanísticos serán los conformados por la aplicación de las determinaciones del Plan General y la Normativa Sectorial aplicable, no siendo, en ningún caso, responsabilidad de la Administración Municipal las restricciones de aprovechamiento, servidumbres y demás cargas que se impongan al planeamiento urbanístico por la Normativa Sectorial.

CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Art. 1.2.1.- Objeto

Los instrumentos de ordenación tienen por objeto la regulación urbanística del suelo, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística.

Art. 1.2.2.- Instrumentos de planeamiento de desarrollo

Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento:

1.- **Los Planes Parciales**, según el contenido del art. 63 y siguientes de la LOUGA, para la regulación de la urbanización y edificación en los suelos urbanizables mediante la ordenación detallada de un sector.

2.- **Los Planes Especiales**, según el contenido del art. 68 y siguientes de la LOUGA, que contendrán la ordenación detallada en desarrollo del Plan General, con la finalidad de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de infraestructuras y de dotaciones urbanísticas, proteger rehabilitar y mejorar el medio rural u otras finalidades análogas que puedan ser determinadas en suelo urbano.



Los planes especiales tienen fijadas de manera general, cuando no se definen otras específicas, las condiciones particulares para su desarrollo en fichas que se recogen en el documento anexo 4- Normas Urbanísticas: Fichas. Estas fichas incorporan como determinaciones obligatorias:

- **Ámbito.-** Delimitación de los suelos incorporados. Distinguen entre los suelos urbanos consolidados y los no consolidados.
- **Objetivos.-** Finalidad de la delimitación del plan.
- **Condiciones de ordenación, edificación y uso.-** Se remite a la ordenación zonal correspondiente, aunque la concreción del plan podrá ajustar las determinaciones zonales genéricas. También se pueden fijar los tipos edificatorios y los usos principales, con especificación de la distribución de la superficie edificable para cada uno.
- **Previsiones de dotaciones públicas.-** Se determina la superficie de los sistemas incluidos y la superficie edificable. En caso de producirse un ajuste de superficies basado en un levantamiento topográfico preciso o una acreditación de propiedades no coincidente con la delimitación, no se podrá incrementar la superficie edificable fijada.
- **Condiciones de gestión y ejecución.-** Especificación de la iniciativa pública del desarrollo, el correspondiente área de reparto, el sistema de actuación, así como posibles condiciones particulares, entre ellas la obligación de urbanizar los suelos de sistemas estructurantes definidos.

En este Plan General los Planes Especiales previstos se dividen en los siguientes tipos:

2.1.- Planes Especiales de Mejora y Desarrollo: (PEMD)

1.- Se trata de planes de mejora que actúan en ámbitos con preexistencias importantes, en áreas que requieren un estudio pormenorizado, en las que se prevén pequeños desarrollos que posibiliten la mejora de los mismos, para completar las redes de servicio, para ajustar alineaciones o en ámbitos pendientes de la concreción de proyectos de ejecución de viario general. Se corresponden en general con núcleos de casas tradicionales en suelo urbano o núcleos más recientes, en algunos casos con tipologías de autoconstrucción. El plan general define los elementos de estructura viaria y dotaciones más relevantes para la mejora del sector. También se pueden delimitar polígonos con la finalidad de reordenar el aprovechamiento previamente existente.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

Los Planes Especiales de Mejora y Desarrollo incorporan suelos urbanos no consolidados. Aunque se detalla la ordenación, se remiten a un plan especial de protección posterior, para su concreción final. Se delimitan ámbitos de desarrollo de planeamiento con el objeto de preservar, poner en valor y reconducir la actividad edificatoria en los núcleos urbanos tradicionales determinados por el PGOM 1998.

Los estándares dotacionales, de vivienda protegida, cesiones de aprovechamiento y de suelos para los sistemas urbanísticos se aplican sólo sobre los suelos no consolidados, que se delimitan por el plan.

2.- Las condiciones particulares para el desarrollo de los PEMD se recogen en el documento anexo, 4-"Normas Urbanísticas. Fichas". Estas fichas incorporan como determinaciones obligatorias:

- **Ámbito.**- Delimitación de los suelos incorporados.
- **Objetivos.**- Finalidad de la delimitación.
- **Condiciones de ordenación, edificación y uso.**- Se remite a la ordenación zonal correspondiente. La concreción del plan podrá ajustar la delimitación de las zonas, aunque no podrá modificar las determinaciones zonales genéricas. También se pueden fijar los usos principales, con especificación de la distribución de la superficie edificable para cada uno.
- **Previsiones de dotaciones públicas.**- Se determina la superficie de los sistemas incluidos y la superficie edificable. En caso de producirse un ajuste de superficies basado en un levantamiento topográfico preciso o una acreditación de propiedades no coincidente con la delimitación, no se podrá alterar la superficie edificable fijada.
- **Condiciones de gestión y ejecución.**- Especificación de la iniciativa pública del desarrollo, el correspondiente área de reparto, el sistema de actuación, así como posibles condiciones particulares.

2.2.- Planes Especiales de Transformación (PET):

Se trata de planes de reforma interior que actúan en ámbitos de oportunidad estratégica para la transformación de la ciudad. El Plan General delimita los planes del Puerto, la Estación Ferroviaria Intermodal, la Estación de Autobuses y la Fábrica de armas. Corresponden a ámbitos de sistemas generales y grandes piezas urbanas de uso industrial o terciario situados en zonas de nueva centralidad en las que se plantea una transformación.

Los ámbitos tienen consideración de suelo urbano no consolidado. En los



casos en que las piezas tenían anteriormente consideración de sistema general, en cada una se generan las reservas de dotaciones generales y locales correspondientes para su propio desarrollo.

2.3.- Planes Especiales de Reforma Interior (PE):

Son aquellos ámbitos remitidos a un Plan Especial de Reforma Interior en los que no concurren las circunstancias de las clases descritas anteriormente.

3.- Los *Estudios de Detalle*, según el contenido del art. 73 de la LOUGA, para completar, adaptar o concretar las determinaciones del Plan General en el suelo urbano y de los planes parciales en el suelo urbanizable.

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 *Ordenanzas especiales*, constituidas por todas aquellas disposiciones de carácter general y exclusiva competencia municipal que regulan aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico, tales como la regulación de tramitación administrativa, régimen de ocupación de bienes de dominio público, características de las obras de urbanización, instrucciones técnicas para la formalización e intercambio de los documentos urbanísticos o cualesquiera otras que el Ayuntamiento pueda redactar y aprobar en el ejercicio de sus competencias.

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 ejecución, definidos en el art. 123 de la LOUGA, previa o simultánea aprobación del planeamiento que contenga la ordenación detallada, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación en cada caso elegido. En todo caso podrán utilizarse los procedimientos de ocupación directa para la obtención anticipada de los Sistemas Generales y Sistemas Locales..

1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, P.D.**

2.- Mediante actuaciones aisladas para la ejecución directa del Plan General o bien para la obtención de terrenos dotacionales por expropiación, permuta forzosa, ocupación directa o convenio, de acuerdo con lo previsto con los artículos 166 y 167 de la LOUGA

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, conforme a lo dispuesto en el Art. 3.2.5.- Ámbito y características y siguientes de las presentes normas

Art. 1.3.2.- Áreas de reparto

El Plan General delimita en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable delimitado, las áreas de reparto para la distribución equitativa de cargas y beneficios, que aparecen grafadas en el plano G.2 de "Gestión del suelo urbanizable y rústico" y G.1 "Gestión del suelo urbano" respectivamente.

Art. 1.3.3.- Polígonos de ejecución

1.- La ejecución del presente Plan General, en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, 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 fija por el plan general o se deberá incorporar en los instrumentos de planeamiento que contenga la ordenación detallada, según la clase de suelo de que se trate, que para el caso del suelo urbano no consolidado podrán ser discontinuos a efectos de incluir suelos destinados a sistemas generales.

3.- Las condiciones particulares de los Polígonos de Ejecución se recogen en el documento anexo 4- "Normas Urbanísticas. Fichas". Estas fichas incorporan como determinaciones obligatorias:

- Ámbito.- Delimitación de los suelos incorporados.
- Objetivos.- Finalidad de la delimitación.
- Condiciones de ordenación, edificación y uso.- Se remite a la ordenación zonal correspondiente. También se pueden fijar los tipos edificatorios y los usos principales, con especificación de la distribución de la superficie edificable para cada uno. Se determina la posibilidad que las disposiciones de las normas zonales puedan ser ajustadas en el polígono, para lo cual se deberá proceder a la redacción del planeamiento que en su caso sea pertinente.



- Previsión de dotaciones públicas.- Se determina la superficie de los sistemas incluidos, la superficie edificable y la parte de ésta que se destina a vivienda de protección. En caso de producirse un ajuste de superficies basado en un levantamiento topográfico preciso o una acreditación de propiedades no coincidente con la delimitación, no se podrá alterar la superficie edificable fijada.
- Condiciones de gestión y ejecución.- Especificación de la iniciativa pública del desarrollo, el correspondiente área de reparto y el sistema de actuación.

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 LOUGA en los art. 126 y siguientes: directos por cooperación y expropiación, o indirectos por compensación, concierto o concesión de obra urbanizadora.
- 2.- El sistema de actuación se fija, para cada polígono con ordenación detallada, en la correspondiente ficha de este Plan General. El Planeamiento de Desarrollo determinará el sistema de actuación atendiendo a las características y complejidades de la iniciativa a desarrollar, los medios con que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurren.
- 3.- Para la modificación del sistema de actuación establecido o para el caso de incumplimiento de los plazos fijados en el planeamiento para su desarrollo, se estará a lo previsto en el artículo 127.2 de la LOUGA.

Art. 1.3.5.- Obtención de los Sistemas generales

- 1.- De acuerdo con el art. 166.1 de la LOUGA, la obtención de los sistemas generales que hayan de implantarse sobre suelo rústico o urbano consolidado se obtendrán mediante expropiación forzosa, por convenio entre la administración y el propietario o por permuta forzosa con terrenos del patrimonio municipal del suelo.
- 2.- La obtención de terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable o, en su caso, suelo rústico incluido en un área de reparto, se obtendrán por alguno de los procedimientos en el artículo 166 de la LOUGA.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

Art. 1.3.6.- Unidades reparcelables (UR) en Suelo Urbano Consolidado

1.- En coherencia con las disposiciones del art.122 de la LOUCA, en suelo urbano consolidado, se podrán delimitar por el ayuntamiento zonas de normalización de fincas manteniendo los aprovechamientos atribuidos por el plan a las parcelas implicadas sin imposición de la cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del municipio, cuando fuera necesario adaptar la configuración física de las parcelas a la ordenación del plan. El desarrollo de las unidades reparcelables corresponderá a la iniciativa privada, sin perjuicio que el Ayuntamiento pueda ejecutar previamente los suelos incorporados afectados por vial, por acuerdo o mediante los mecanismos establecidos por la legislación para garantizar los derechos de los propietarios.

2.- En el caso de que una parcela de suelo urbano consolidado estuviera parcialmente afectada por sistema viario, se procederá a la cesión y urbanización de la parte afectada por parte de la promoción privada para que el resto de parcela tenga consideración de solar a los efectos urbanísticos, o bien objeto de expropiación cuando la iniciativa fuera pública. Si el resto de parcela no fuera edificable de acuerdo con las determinaciones del plan general, dada la dimensión o la forma resultantes, éste deberá ser objeto de normalización con las fincas vecinas.

3.- La delimitación de las zonas de normalización de fincas, si no se contuviese en el planeamiento de ordenación detallada, se iniciará de oficio o a instancia de parte. Cuando por las condiciones físicas de las parcelas, régimen de dominio, servidumbres existentes, etc, se estimase que la ejecución de la edificación en alguna de ellas podría, en aplicación de las determinaciones de estas normas, dejar como inedificables otras colindantes, podrá delimitarse una unidad reparcelable a los efectos previstos en estas normas.

5.- El plan incorpora como unidades reparcelables piezas en las que el objetivo es completar las dotaciones locales de tipo viario y/o espacios libres existentes, mediante la reordenación volumétrica de la superficie edificable, sin que se produzca por dicha incorporación una alteración del aprovechamiento urbanístico de las fincas incorporadas ni alteración de los usos anteriormente previstos.

6.- Las condiciones particulares de las Unidades Reparcelables se recogen en el documento anexo 4- "Normas Urbanísticas. Fichas". Estas fichas incorporan como determinaciones obligatorias:

- Ámbito.- Delimitación de los suelos incorporados.
- Objetivos.- Finalidad de la delimitación.
- Condiciones de ordenación, edificación y uso.- Se remite a la ordenación zonal correspondiente. Cesiones.- Precisión de las obligaciones de cesión



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

de suelos en ejecución del planeamiento.

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

Art. 1.4.2.- Condiciones generales de los proyectos técnicos

1.- Cuando la LOUGA y el reglamento de disciplina urbanística exijan la presentación de proyecto técnico para la obtención de licencia urbanística éste será suscrito por facultativo competente, , 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.



Art. 1.4.3.- Definición y características generales

- 1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar los viarios, servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto de su autor.
- 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 tendrán el contenido documental y alcance previstos en el art. 110 de la LOUGA .

Art. 1.4.4.- Urbanización y edificación simultánea

Para la urbanización y edificación simultánea en polígonos se estará a lo establecido por la LOUGA y la reglamentación que la desarrolle.

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.

1 DIC. 2009

SECCIÓN CUARTA
PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
Certifico
El Secretario, P.D.

Art. 1.4.6.- Definición

Se entiende como Proyecto de Edificación, aquel 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

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



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

- 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 someterán 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 aquellas 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.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

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.- Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

h.- Vertederos de residuos o escombros.

i.- 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.

j.- 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.

h.- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

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.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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

1.- Están sujetos a licencia urbanística todos aquellos actos recogidos en la legislación, que tengan por objeto la intervención por ocupación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo, regulados en este Plan y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia. La licencia permitirá la verificación de las exigencias contempladas en el art. 194.1 de la LOUGA.

2.- Estarán sujetos a previa licencia municipal, independientemente de las autorizaciones que fuesen procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, los cierres y vallados de fincas y los demás actos que se señalen reglamentariamente.

3.- A efectos del otorgamiento de licencia, tienen consideración de Obra Mayor y por tanto requieren la aportación de un proyecto técnico, las contempladas en estas normas en el título anterior, según los siguientes tipos:

- las de reestructuración, consolidación rehabilitación y exteriores, del art. 1.4.8.
- las de demolición, del art. 1.4.9.
- las de nueva edificación, del art. 1.4.10
- las actuaciones estables, del art. 1.4.11.1.

4.- Tienen consideración de Obra Menor, sin perjuicio que dada la magnitud de la intervención en relación al entorno de que se trate o la incidencia sobre edificios protegidos, aspectos de seguridad o incidencia medioambiental y paisajística requirieran la consideración de obra mayor, las previstas en el título anterior como:

- las de conservación, del art. 1.4.9.



- las actuaciones provisionales del art. 1.4.11.2.

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, así como en la legislación vigente y los reglamentos que la desarrollen.

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 O.2 "Régimen de suelo", en el plano O.4 "Suelo rústico" y en el plano O.6 "Zonificación" 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 consolidado* por las normas zonales y las áreas de planeamiento incorporado.
 - b.- En el *suelo urbano no consolidado* por los planes especiales de las áreas de planeamiento remitido.
 - c.- En *suelo urbanizable delimitado*, por los Planes Parciales.
 - d.- En *suelo rústico*, por las presentes Normas y el planeamiento especial existente o de nueva redacción, con regulación al respecto.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

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 9 de la LOUGA.

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, ornato público y habitabilidad según su destino. 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,



4.- Los propietarios de tierras conservarán y mantendrán el suelo natural y en su caso la masa vegetal en las condiciones vinculadas por el artículo 9.4 de la LOUGA.

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.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

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 edificadas

1.- En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, así como aquellos que no tengan dicha consideración y estén afectados por el plan a usos dotacionales de espacios libres, equipamientos o viario, 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 103 de la LOUGA.



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.

Tendrá lugar en aquellos edificios que

- ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, de acuerdo con la definición del artículo 3.1.2 de estas normas, y resulte disconforme con las mismas.
- se encuentren ubicados en ámbitos de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable para los que el PGOM no fije ordenación detallada, en tanto no se aprueben el planeamiento especial o parcial que proceda. El planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada determinará, definitivamente, si el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación y en qué grado.

2.- Fuera de ordenación parcial

Se encuentran en grado de fuera de ordenación parcial aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado precedente y, especialmente, aquellos cuya disconformidad sea debida exclusivamente al número de plantas o a la altura total del edificio y/o al exceso sobre el fondo edificable o los usos en terrenos que el planeamiento prevea como de titularidad privada.

3.- Edificios catalogados

Los grados de fuera de ordenación absoluta y fuera de ordenación parcial no serán aplicables a los inmuebles protegidos o catalogados, en los que habrá de estarse a lo previsto en las correspondientes fichas o normas que regulen específicamente su nivel de protección y obras admisibles.

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.- 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 ampliación de potencia, cambio de actividades o reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2.- En edificios existentes en situación de fuera de ordenación parcial:

- a.- Se podrán realizar las obras permitidas en la norma zonal u ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento incorporado o del planeamiento de desarrollo encaminadas a la restauración, conservación, consolidación y rehabilitación del edificio, excepto las de reestructuración del edificio cuando éstas afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, así como todas las necesarias para conservación y dotación de las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, movilidad, ornato público y habitabilidad según la normativa vigente en cada momento.
- b.- En ningún caso se autorizarán obras que impliquen el vaciado interior total del edificio.
- c.- Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento incorporado o del planeamiento de desarrollo, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

Art. 2.3.4.- Acuerdo sobre el valor de expropiación

En los casos en que se acuerde una renuncia el incremento del valor de expropiación, por intervenciones en construcciones fuera de ordenación, deberá acreditarse antes de la concesión de la licencia la fijación de mutuo acuerdo del valor de expropiación del bien inmueble objeto de la licencia.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 O.6 "Zonificación" y en el plano G.1 "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 O.2 "Régimen de suelo" y se recogen en el documento anexo 4-"Normas Urbanísticas. Fichas."

b.- Suelo urbanizable

Esta clase de suelo incluye los terrenos que, de acuerdo con el artículo 14 de la LOUGA, no tienen la condición de suelo urbano, ni rústico y pueden ser objeto de transformación urbanística de acuerdo con lo establecido en este plan general. Este plan incluye sólo la categoría de Suelo urbanizable delimitado o inmediato, que es el comprendido en sectores delimitados que tienen establecidos los plazos de ejecución y las condiciones para su transformación y desarrollo urbanístico, de acuerdo con las necesidades de desarrollo previstas en el mismo.

El suelo urbanizable aparece grafiado en el plano O.2 "Régimen de suelo" y en el plano G.2 "Gestión del suelo urbanizable y rústico", y se regula específicamente en el Capítulo 3 de este Título III.



c.- Suelo rústico.

Incluye los suelos que son preservados del desarrollo urbanístico, bajo las siguientes categorías:

c.1)- Suelo rústico especialmente protegido: dentro de esta categoría el Plan General distingue los siguientes subtipos:

- Suelo rústico de protección forestal (SREPa)
- Suelo rústico de protección de infraestructuras (SREPb)
- Suelo rústico de protección de las aguas (SREPC)
- Suelo rústico de protección de las costas(SREPd)
- Suelo rústico de interés paisajístico (SREPe)
- Suelo rústico de protección del patrimonio cultural (SREPF)

c.2)- Suelo rústico de protección ordinaria, constituido por los terrenos inadecuados para su desarrollo urbanístico, en razón a los riesgos tecnológicos (SRPO).

El suelo rústico se regula específicamente en el Capítulo 4 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
- Equipamientos
- Red viaria
- Servicios e infraestructuras
- Espacios portuarios
- Red ferroviaria

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 5 del presente título.



El señalamiento del suelo de sistemas generales queda reflejado en los planos correspondientes nºs 1, 2 y 5 del Plan señalándose en los planos nºs 3 y 6 su adscripción a los efectos de obtención y valoración.

b.- Dotaciones locales

Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio del sector, polígonos 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 5 de este Título III.

El señalamiento de dotaciones locales y su adscripción a los efectos de obtención y valoración figuran en los planos O.6 "Zonificación" y G.1 "Gestión del suelo urbano".

Art. 3.1.3.- Por razón de la calificación por usos 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 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.- El plan puede señalar directamente en zonas de ordenación detallada las reservas de suelo para localizar la edificabilidad residencial para destinarla a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, de acuerdo con el art. 47.11 de la LOUGA. En los sectores en los que el plan general remite a planeamiento de desarrollo, éstos podrán localizar de manera precisa su localización, que en cualquier caso corresponderá a la edificabilidad determinada por el propio plan general.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

5.- De acuerdo con la LOUGA, según los artículos 49 y 53.1.c, la totalidad del suelo urbano se divide en distritos, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística y a la accesibilidad de la población a las dotaciones, coincidiendo en la mayor parte de su extensión con los barrios, parroquias o unidades territoriales con características homogéneas. Los distritos incluyen la totalidad de los terrenos correspondientes a las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado.

6.- La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran para el suelo urbano en el plano O.6 "Zonificación" y para el suelo urbanizable en el O.5 "Suelo urbanizable".

Art. 3.1.4.- Por razón del planeamiento aplicable

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 (SUC), ordenado de modo directo, por el Plan General, o remitido a Plan Especial en las condiciones que se señalan, y de acuerdo con la definición del art. 12.a) y condiciones del art. 19, de la LOUGA.

a.2.- Suelo urbano no consolidado (SUNC), caracterizado por derivar el Plan General la gestión a desarrollo posterior, previa concreción o no por planeamiento de detalle, y de acuerdo con la definición del art. 12.b) y condiciones del art. 20, de la LOUGA.

b.- En el suelo urbanizable:

b.1.- Suelo urbanizable delimitado (SUD): Sectores de suelo urbanizable delimitados por el propio plan general, que han de ser objeto de desarrollo por un plan parcial, y de acuerdo con la definición del art. 14.2.a) y condiciones de los arts. 21 y 22, de la LOUGA.

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 distintas clases de suelo, urbano no consolidado y urbanizable, cuyo objeto es la fijación del aprovechamiento tipo de cada una de ellas.



b.- Los ámbitos territoriales del suelo urbano no consolidado constituidos por polígonos, 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 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 urbano son las que contiene el plano G.1 "Gestión del suelo urbano" y en suelo urbanizable las que contiene el plano G.2 "Gestión del suelo urbanizable y rústico".

4.- En suelo urbano consolidado no se delimitan ámbitos de gestión urbanística, sin perjuicio de los expedientes de normalización de fincas que se tramitarán para las unidades reparcelables delimitadas en este PGOM o las que se delimiten conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

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 están integrados en la malla urbana existente que el Plan General así clasifica por contar con acceso rodado público y con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, proporcionados mediante las correspondientes redes públicas con características adecuadas para servir a la edificación existente y a la permitida por el planeamiento, o aquellos que, aun careciendo de algunos de los servicios citados entre los anteriores, estén comprendidos en áreas ocupadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para ella, según la ordenación que el plan general establece.

b.- Obtendrán la consideración de suelos urbanos aquellos terrenos que, en ejecución del planeamiento, lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior y hayan satisfecho todas las obligaciones que el planeamiento y la legislación establecen para su desarrollo.



1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, PD**

2.- Dentro del suelo urbano el Plan establece las siguientes categorías:

- a.- Suelo urbano consolidado.
- b.- Suelo urbano no consolidado.

Art. 3.2.2.- Delimitación

La delimitación de suelo se contiene en los planos O.2 "Régimen de suelo" y O.6 "Zonificación" 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 O.6 "Zonificación", señalados con el código API.
- b.- Integran las áreas de planeamiento remitido, aquellas cuyo desarrollo se encomienda a planes especiales de reforma interior que en estas normas se clasifican, por razón de su finalidad y objetivos en el plano O.3-"Planeamiento de desarrollo", con los códigos PE (plan especial), PET (plan especial de transformación) y PEMD (plan especial de mejora y desarrollo).
- c.- El resto del suelo urbano no incluido en alguno de estos ámbitos se regula por Normas Zonales.

Art. 3.2.3.- Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado

El suelo clasificado como urbano no consolidado por el Plan General queda englobado por áreas de reparto de cargas y beneficios conforme se establece en el plano G.1 "Gestión de suelo urbano".

Art. 3.2.4.- Aprovechamiento urbanístico

1.- En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano consolidado, corresponde al aprovechamiento real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre la parcela. Los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas.

El aprovechamiento se deriva de la aplicación directa 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 normativos limitativos u otros.
- 2.- En los terrenos incluidos en la categoría de suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento corresponde al resultante de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente. No obstante, los propietarios tienen derecho al 100% del aprovechamiento tipo en los casos contemplados por el art. 18.b de la LOUGA.

Los propietarios materializarán su aprovechamiento urbanístico sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica».

- 3.- En el documento anexo 4-“Normas urbanísticas. Fichas”, **al final de dicho 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 -, 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 O.6 “Zonificación” 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 remiten al inventario de planeamiento aprobado para planes de desarrollo y modificaciones puntuales.
- 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.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 misma ". La incorporación al Plan del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente no eleva el rango normativo de éste, considerándose el que corresponda a la figura tramitada.
- 2.- Cuando la casilla de "observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobrentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.
- 3.- En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano O.6 "Zonificación", se consideran predominantes las determinaciones específicas del planeamiento de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "determinaciones complementarias".
- 4.- Las presentes normas urbanísticas se aplicarán en las APIs con carácter complementario y subsidiario del planeamiento incorporado.
- 5.- La modificación de las determinaciones fijadas en el planeamiento incorporado se realizarán conforme al procedimiento que corresponda según el rango normativo de dicho planeamiento.

Art. 3.2.8.- Fichero de las API

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado se recogen en el documento anexo 4- "Normas Urbanísticas. Fichas". Estas fichas incorporan como contenido las referencias al planeamiento anterior vigente, que se mantiene, y en su caso, disposiciones complementarias derivadas del presente plan general:

- Ámbito.- Delimitación de los suelos incorporados.
- Planeamiento Básico del Área.- Referencia del plan parcial original aprobado.
- Desarrollos y/o modificaciones.- Referencias de diversas modificaciones puntuales que se han aprobado con posterioridad.
- Determinaciones complementarias.- Ajustes que se incorporan en el planeamiento anterior vigente, por nuevos sistemas establecidos por el presente plan general.

En el listado adjunto, los APIs se clasifican según su categoría de suelo urbano, en consolidado o no consolidado.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

SECCIÓN TERCERA.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Art. 3.2.9- 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 plan especial de reforma interior de los descritos en el art. 1.2.2.2. de estas normas..
- 2.- Las áreas de planeamiento remitido aparecen identificadas en el plano O.3 "Planeamiento de desarrollo" bajo el epígrafe APR, con las siglas PE, PET, PEMD seguidas de una numeración correspondiente a la hoja en que se localiza.
- 3.- Cada APR cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones normativas concretas, según se especifica en los artículos siguientes.

Art. 3.2.10- Contenido de la ficha de Condiciones de las APR

La ficha establece los objetivos y criterios de ordenación orientadores 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. La referencia en las fichas a una norma zonal concreta de las previstas en el plan general debe entenderse a efectos de establecer el uso y tipología de referencia, pudiendo el correspondiente plan especial ajustar los parámetros genéricos de las normas zonales fijadas.

En cuanto a la ubicación de los ejes estructurantes, de los espacios libres y equipamientos, recogidos en las fichas, éstas determinan el carácter vinculante o no vinculante de dicha ubicación a efectos de la redacción del correspondiente planeamiento de desarrollo.

Art. 3.2.11- Desarrollo de la ordenación de las APR

- 1.- Las APR se desarrollarán por planes especiales de reforma interior de los tipos descritos en el art 1.2.2.
- 2.- Los planes de desarrollo podrán ajustar los parámetros de ordenación fijados en las correspondientes fichas, sin que ello comporte la modificación previa o simultánea del Plan General. En este caso, no podrán incrementar los aprovechamientos fijados ni disminuir las superficies previstas en la correspondiente ficha para zonas verdes, o dotaciones, aunque puedan ajustar sus delimitaciones.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Art. 3.2.12- Régimen urbanístico de las APR

1. Generalidades.

1.- El ámbito de cada APR aparece determinado en el plano O.6. "Zonificación". Dichos ámbitos se desarrollarán, en la categoría de suelo urbano no consolidado 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, con una variación de hasta un 5%. Los reajustes en las superficies de los ámbitos no implicarán alteraciones en el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, ni de la edificabilidad máxima prevista en la ficha correspondiente.

b)- Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse. No obstante, las superficies que se indican para las dotaciones privadas, constituyen cifras de referencia.

c)- Las indicaciones de sistema de actuación tienen carácter de asignaciones preferentes, no obstante el Plan especial, motivadamente, podrá establecer cualquier otro de los sistemas de actuación previstos en la ley.

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

2. Condiciones particulares de las APR.

2.1.- Las reguladas por los Planes Especiales de Mejora y Desarrollo: (PEMD)

Los Planes Especiales de Mejora y Desarrollo, con las finalidades previstas en el art.1.2.2., incorporan suelos urbanos no consolidados, que serán objeto de ordenación detallada en los mismos.

Los ámbitos tienen consideración de suelo urbano no consolidado.



2.2.- Planes Especiales de Transformación (PET):

Se trata de planes de reforma interior que actúan en ámbitos de oportunidad estratégica para la transformación de la ciudad. El Plan General delimita los planes del Puerto, la Estación Ferroviaria Intermodal, la Estación de Autobuses y la Fábrica de armas. Corresponden a ámbitos de sistemas generales y grandes piezas urbanas de uso industrial situados en zonas de nueva centralidad en las que se plantea una transformación, y en las que su desarrollo temporal se condiciona a acuerdos previos de las administraciones competentes, convenios con los titulares de los terrenos o, en su caso a la iniciativa de estos.

Los ámbitos tienen consideración de suelo urbano no consolidado.

- *Ámbito Portuario*

Cumplimentando los compromisos contraídos en el convenio suscrito el 2 de febrero de 2004 por el ministerio de Fomento, Xunta de Galicia, Autoridad Portuaria de A Coruña y Ayuntamiento, este Plan General prevé, tal como consta en las fichas correspondientes, una ordenación detallada para los Muelles de Batería y Calvo Sotelo, Zona 1, y fija las condiciones para el desarrollo mediante el correspondiente plan especial de la zona 2 (Muelle de San Diego y Puerto del Petróleo).

La ordenación establecida sobre dichos ámbitos se ejecutará previa desafectación de los terrenos por el Ministerio de Fomento, conforme a lo previsto en el Artículo 49 de la Ley 48/2003 de 26 de Noviembre de Régimen Económico y de Prestación de Servicios de los Puertos de Interés General. En tanto no se produzca la desafectación de los terrenos señalados como Zona 1 y Zona 2, la clasificación transitoria de dichos suelos será la de Sistema General Portuario, conforme a lo previsto en el artículo 18 de la LPEMM, rigiéndose por el Plan Especial del Puerto en vigor.

En cualquier caso, la ordenación establecida en virtud del convenio citado podrá ser modificada después de la entrada en vigor de la revisión del PGOM, previa modificación del contenido del convenio y conforme a lo dispuesto en el artículo 94 de la LOUGA, para la mejora substancial de la ordenación urbanística propuesta, el descongestionamiento urbano, la mejora de la articulación de los espacios libres públicos y los volúmenes construidos, la eliminación de usos no deseables o la incorporación de otros necesarios, la creación de nuevas dotaciones urbanísticas públicas y la resolución de problemas de circulación.

- *Estación Intermodal. (O29)*

El PGOM incorpora protocolo suscrito por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y el Ayuntamiento, con una ordenación de dicho ámbito mediante la remisión a un plan especial (O29) que incorpora la intermodalidad del transporte con la estación de autobuses y aprovechamientos urbanísticos de uso terciario, vinculados especialmente a la movilidad, y a usos residenciales en los terrenos que se desafecten,



consiguiendo al mismo tiempo la integración urbana entre la zona de la Avda de la Sardiñeira y la zona de la calle de Joaquín Planells.

- *Estación Autobuses. (P28)*

El espacio de la actual estación de autobuses se ordena mediante la remisión a un plan especial que prevé la creación de espacios libres públicos, equipamientos, usos residenciales y la reestructuración del espacio público entre la estación de San Cristóbal y la actual estación de autobuses, así como la ordenación del ámbito configurando el parque central que permita salvar la diferencia de cota existente entre la estación de San Cristóbal y la calle de Ramón y Cajal en su recorrido hacia el puerto.

El desarrollo del Plan Especial se condiciona a la efectiva ubicación de la estación de autobuses en la estación intermodal de San Cristóbal.

- *Fábrica de Armas. (R37)*

El espacio de la fábrica de armas se califica como zona de instalaciones especiales (Ordenanza 10 del PGOM 1998).

No obstante, para el caso de que durante la tramitación de este Plan General se alcance los acuerdos pertinentes entre las administraciones con competencias sobre la materia y agentes implicados se propone una ordenación de dicho ámbito mediante la remisión a un plan especial (R37) que incorpora una nueva ordenación de integración urbana.

2.3.- Planes Especiales de Reforma Interior (PE):

Son aquellos ámbitos remitidos a un Plan Especial de Reforma Interior en los que no concurren las circunstancias de las clases descritas anteriormente y cuyas características y objetivos se regulan en las fichas específicas.

Art. 3.2.13- Fichero de las APR

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



SECCIÓN CUARTA.

RÉGIMEN DE LOS SUELOS INCLUIDOS EN POLÍGONOS.

Art. 3.2.14 Ámbito

- 1.- El ámbito de cada polígono aparece delimitado en el plano G.1 "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. 3.2.15- Desarrollo y gestión

- 1.- La delimitación de un polígono en suelo urbano comporta la consideración de "no consolidado", de acuerdo con las determinaciones de los art. 12, 18 y 55 de la LOUGA, con las obligaciones establecidas en la legislación para este tipo de suelos. 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 G.1. En estos polígonos deben considerarse como vinculantes las determinaciones que, en cuanto a definición de sistemas locales, contiene el plano O.6.
 - 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 O.6. No obstante, se admite la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle para las mismas, si el Ayuntamiento lo considerase conveniente, a fin de precisar mejor las determinaciones de planeamiento en él contenidas, debiendo respetar en el reajuste para 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



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

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, salvo los usos y obras provisionales previstos por el artículo 102 de la LOUGA.

e)- Serán de cesión obligatoria y gratuita y sin cargas de los terrenos incluidos por el polígono calificados como sistemas locales y generales y los correspondientes a la cesión de aprovechamiento al ayuntamiento, de acuerdo con el art. 20.1 de la LOUGA.

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 la correspondiente figura de gestión que sea determinada 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, la administración podrá proceder a la sustitución del sistema de actuación, de oficio o a instancias de la iniciativa privada, de acuerdo con lo establecido en el art. 127 de la LOUGA.

El aprovechamiento lucrativo establecido en las correspondientes fichas corresponde la totalidad de los aprovechamientos lucrativos de los distintos usos y tipología previstos.

Art. 3.2.16- Fichero de Polígonos

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



CAPÍTULO 3
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA.

DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Art. 3.3.1.- Definición

1.- Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General considera necesarios y aptos para ser objeto de transformación urbanística para el desarrollo y crecimiento de la ciudad, de acuerdo con la definición del art. 14 de la LOUGA.

2.- Dentro del suelo urbanizable el Plan establece sólo una categoría:

Suelo urbanizable delimitado (SUD).

Art. 3.3.2.- Delimitación

Integran el suelo urbanizable delimitado aquellos terrenos delimitados en el plano O.3 "Planeamiento de desarrollo", señalados con el código SUD.

SECCIÓN SEGUNDA.

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO.

Art. 3.3.3.- Definición

Constituyen el suelo urbanizable en régimen transitorio aquellos ámbitos de suelo urbanizable del Plan General de 1998 o de sus modificaciones puntuales, con planeamiento parcial aprobado, que es asumido por el presente Plan General incorporándolo como suelo urbanizable transitorio.

Art. 3.3.4.- 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 DELIMITADO

Art. 3.3.5.- Desarrollo del suelo urbanizable delimitado

1.- El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano O.5 "Suelo urbanizable", que igualmente deberán ser desarrollados en los plazos previstos en éstas Normas y de acuerdo con las estipulaciones del art. 64 de la LOUGA.

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 102 de la LOUGA 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 21.3 del mismo texto legal. En cualquier caso, es de aplicación el régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 2.3.3 de estas normas.

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. 3.3.6.- Áreas de reparto en suelo urbanizable delimitado

1.- Las áreas de reparto en suelo urbanizable delimitado por el Plan General incluyen uno o varios sectores completos y los sistemas generales que se integran en ellos y los que se les adscriben a efectos de su gestión.

2.- La delimitación de áreas de reparto tiene en cuenta el equilibrio entre las distintas áreas así como la proporcionalidad entre la edificabilidad resultante y las cargas y dotaciones previstas.

3.- Se incluyen en las áreas de reparto terrenos destinados a sistemas generales, en la medida que su magnitud permite que sean obtenidos a través de los sistemas de reparto de cargas y beneficios.

Art. 3.3.7.- Aprovechamientos urbanístico y tipo

1.- El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable, de acuerdo con el art. 23 de la LOUGA, será el resultado de aplicar a la superficie de sus fincas respectivas el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

2.- El Plan General establece el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable, de acuerdo con los criterios señalados por el art. 114 de la LOUGA, 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.

3.- De acuerdo con lo establecido por la LS, la patrimonialización de la superficie edificable se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen urbanístico establecido por el presente plan.

4.- 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.

En el cuadro “Áreas de reparto y aprovechamiento tipo” anexo a estas Normas se recoge el listado de las mismas en suelo urbanizable delimitado.

Art. 3.3.8.- Reservas de suelo para dotaciones

Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con el art.22 de la LOUGA y en cualquier caso atendiendo las especificaciones de las presentes normas.



Art. 3.3.9- 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 justificadamente incorporando superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante del párrafo 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 anteriores en tipología de vivienda unifamiliar cuando así lo indique la ficha o la Norma zonal correspondiente.

Art. 3.3.10- Fichero de los sectores

1.- Las condiciones urbanísticas de los Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado se recogen en el Anexo II "Normas Urbanísticas. Fichas". Estas fichas pueden ser de dos tipos según se refieran a suelos ya ocupados en los que se determinan mejoras pendientes para el sector o a suelos de nueva urbanización.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

2.- Como disposiciones comunes a ambos tipos, pueden incorporar determinaciones obligatorias o indicativas, éstas sólo en los casos que así se indique en la propia ficha:

- Ámbito.- Delimitación de los suelos incorporados. Distinguen entre los suelos urbanos consolidados y los no consolidados.
- Objetivos.- Finalidad de la delimitación.
- Condiciones de ordenación, edificación y uso.- Se remite a la ordenación zonal correspondiente, o a su determinación por el planeamiento de desarrollo. También se pueden fijar los tipos edificatorios y los usos principales, con especificación de la distribución de la superficie edificable para cada uno, así como el grado de vinculación de la ordenación de los sistemas grafiados.
- Previsiones de dotaciones públicas.- Se determina la superficie de los sistemas incluidos y la parte de la superficie edificable que se destina a vivienda de protección. En los sectores de baja densidad no se prevé vivienda de protección, así como en los sectores con suelos ya ocupados, dada la imposibilidad material de su reserva.
En caso de producirse un ajuste de superficies basado en un levantamiento topográfico preciso o una acreditación de propiedades no coincidente con la delimitación, no se podrá alterar la superficie edificable fijada.
- Parámetros de aprovechamiento.- Éste concepto sólo se especifica en los sectores con suelos ya ocupados, para los que el plan propone mejoras estructurales. Se especifica que en estos casos que el aprovechamiento corresponderá al 100%.
- Condiciones de gestión y ejecución.- Especificación de la iniciativa pública del desarrollo, el correspondiente área de reparto, el sistema de actuación, así como posibles condiciones particulares, entre ellas la obligación de urbanizar los suelos de sistemas estructurantes definidos.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

CAPÍTULO 4.
RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

SECCIÓN PRIMERA.

DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

Art. 3.4.1.- Definición y delimitación

1.- Constituyen el suelo rústico los terrenos que son preservados de los procesos de desarrollo urbanístico, en razón a:

- a) terrenos sometidos a un régimen específico de protección incompatible con su urbanización, de conformidad con la legislación de ordenación del territorio y con regulaciones sectoriales que justifiquen la necesidad de protección.
- b) terrenos que, sin estar incluidos entre los anteriores, presentan relevantes valores naturales, ambientales, paisajísticos, productivos, históricos, arqueológicos, culturales, científicos, educativos, recreativos u otros que los hacen merecedores de protección o cuyo aprovechamiento debe someterse a limitaciones específicas.
- c) terrenos que, habiendo sufrido una degradación de los valores enunciados en el apartado anterior, deban protegerse a fin de facilitar eventuales actuaciones de recuperación de dichos valores.
- d) terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de catástrofes, o que simplemente perturben el medio ambiente o la seguridad y salud.
- e) terrenos que el plan general estima inadecuados para el desarrollo urbanístico en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

2.- Los terrenos que constituyen el suelo rústico aparecen reflejados en los planos O.2 "Régimen de suelo" y O.4 "Suelo rústico" con el código SREP y SRPO, distinguiéndose las categorías especificadas en el art. 3.1.1.c de estas normas.

Art. 3.4.2.- Régimen general

1.- El régimen urbanístico del suelo rústico queda sometido a las disposiciones correspondientes contenidas en las presentes Normas, en relación con las determinaciones de la LOUGA.



2.- En relación con el art. 3.4.9 de estas normas, se permitirá en cualquier categoría de suelo rústico, previa autorización autonómica, la reconstrucción y rehabilitación de las edificaciones tradicionales o de singular valor arquitectónico, en los términos que establece dicho artículo. En los núcleos tradicionales existentes en Suelo Rústico Especialmente Protegido, señalados en el plano O.2 "Régimen de suelo", a los edificios existentes se les aplica el Régimen de fuera de ordenación parcial y sólo se admiten obras de conservación y rehabilitación, sin posibilidad de ampliarlas.

3.- La propiedad de los suelos clasificados como rústicos puede ser privada o pública. Para garantizar su preservación, por su interés social, cultural o arqueológico o por su destino para determinados usos infraestructurales, puede ser objeto de adquisición pública mediante los mecanismos establecidos en la legislación vigente. Mediante la redacción de un plan especial específico se puede establecer el sistema de actuación que legitime su expropiación.

4.- El plan delimita la cota 125 por encima de la cual se crea un régimen específico a partir de los diversos tipos de suelo rústico que lo componen. El conjunto de suelos así delimitados podrán configurar con otros municipios vecinos la constitución de un parque forestal mancomunado de tipo metropolitano.

SECCIÓN SEGUNDA.

NORMAS GENERALES DEL SUELO RÚSTICO

Los terrenos clasificados como suelo rústico se regulan por las determinaciones de los artículos 31 a 44 de la LOUGA. 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. 3.4.3.- Usos y Actividades en suelo rústico

Las actividades y los usos en suelo rústico serán los determinados en el artículo 33 de la LOUGA. Concretamente se dividen de acuerdo a la Ley en:

1. Actividades y usos no constructivos:

a) Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes, rellenos y otras análogas.

b) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

- c) Actividades científicas, escolares y divulgativas.
- d) Depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.
- e) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras.

2. Actividades y usos constructivos:

- a) Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
- b) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos e instalaciones apícolas.
- c) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de la madera o la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal.
- d) Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
- e) Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
- f) Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren. En todo caso, las edificaciones necesarias para el funcionamiento de las infraestructuras y servicios técnicos en suelo rústico que sobrepasen los 50 metros cuadrados edificados precisarán autorización autonómica previa a la licencia urbanística municipal, con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 3.4.10 de estas Normas.
- g) Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, como son: los cementerios, las escuelas agrarias, los centros de investigación y educación ambiental y los campamentos de turismo.
- h) Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.
- i) Cierres o vallado de fincas en las condiciones establecidas por el artículo 42.1.c) de la LOUGA
- j) Actividades de carácter deportivo, cultural y recreativo que se desarrollen al



aire libre, con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate.

k) Construcciones destinadas a actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural.

l) Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.

3. Otras actividades análogas que se determinen reglamentariamente y coordinadas entre la legislación sectorial y la LOUGA.

Art. 3.4.4.- Usos en suelo rústico

1. Los usos en suelo rústico relacionados en el artículo anterior se determinan, de acuerdo con el artículo 34 de la LOUGA, como:

a) Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística municipal y demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

b) Usos autorizables: los sujetos a autorización de la Administración autonómica, previamente a la licencia urbanística municipal y en los que deban valorarse en cada caso las circunstancias que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo o que impliquen un riesgo relevante de deterioro de los valores protegidos.

2. En el suelo rústico especialmente protegido para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico (**SREPI**) antes del otorgamiento de la licencia municipal será necesario obtener el preceptivo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

3. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones y licencias que se otorguen para usos prohibidos, así como las licencias municipales otorgadas para usos autorizables sin la previa y preceptiva autorización autonómica o en contra de sus condiciones.

4. No necesitarán autorización autonómica previa, a los efectos de la presente Ley, las infraestructuras, dotaciones e instalaciones previstas en un proyecto sectorial aprobado al amparo de la LOTG.

Art. 3.4.5.- Limitaciones de apertura de caminos y movimientos de tierras.

1. No está permitida la apertura de nuevos caminos o pistas en el suelo rústico que no estén expresamente contemplados en el planeamiento urbanístico o en los



instrumentos de ordenación del territorio, salvo los caminos rurales contenidos en los proyectos aprobados por la administración competente en materia de agricultura, de montes o de medio ambiente y aquellos que obtuvieran la correspondiente autorización autonómica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.4.10 de estas Normas.

En todo caso, la ejecución de nuevas pistas o caminos que afecten a suelo rústico de protección de espacios naturales y de interés paisajístico estará sujeta a la evaluación de efectos ambientales que prevé la LPAG,

2. Las nuevas aperturas de caminos o pistas que se puedan realizar deberán adaptarse a las condiciones topográficas del terreno, con la menor alteración posible del paisaje y minimizándose o corrigiéndose su impacto ambiental.

3. Con carácter general quedan prohibidos los movimientos de tierra que alteren la topografía natural de los terrenos rústicos, salvo en los casos expresamente autorizados por la presente Ley.

Art. 3.4.6.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de especial protección forestal o de infraestructuras.

El régimen de los suelos rústicos de protección forestal, los **SREPa**, tiene por finalidad principal garantizar la utilización racional de los recursos naturales y el desarrollo urbanístico sostenible. El régimen del suelo rústico de protección de infraestructuras (los **SREPb**), sin perjuicio de lo establecido en su específica legislación reguladora, tiene por objeto preservar las infraestructuras existentes o de nueva creación.

Art. 3.4.7.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de las aguas, las costas, de interés paisajístico y de patrimonio cultural.

El régimen general de los suelos rústicos de protección de las aguas (los **SREPc**), las costas (los **SREPd**), de interés paisajístico (los **SREPe**) y del patrimonio cultural (los **SREPf**), sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora, tiene por objeto preservar el dominio público hidráulico y marítimo y su entorno, así como los espacios de interés paisajístico y el patrimonio cultural.

Art. 3.4.8.- Condiciones de los usos en Edificaciones existentes de carácter tradicional o de singular valor arquitectónico.

Se permitirá en cualquier categoría de suelo rústico, previa autorización autonómica con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 3.4.9 de estas Normas, la reconstrucción y rehabilitación de las edificaciones tradicionales o de singular valor arquitectónico, que podrán ser destinadas a vivienda y usos residenciales, a



actividades turísticas y artesanales o a equipamientos de interés público. La reconstrucción o rehabilitación habrá de respetar el volumen edificable preexistente y la composición volumétrica original.

Su régimen específico está regulado en el artículo 40 de la LOUGA.

Art. 3.4.9.- Procedimiento para el otorgamiento de la autorización autonómica en suelo rústico.

La competencia para el otorgamiento de la autorización autonómica prevista en la LOUGA y el procedimiento para su tramitación, se corresponderá con lo establecido en el artículo 41 de dicha ley.

Art. 3.4.10.- Condiciones de edificación

Las condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico se regulan de acuerdo con el artículo 42 de la LOUGA.

Las condiciones adicionales que deben cumplir las edificaciones destinadas a usos residenciales vinculados a las explotaciones agrícolas o ganaderas se regulan de acuerdo con el artículo 43 de la LOUGA.

Las condiciones adicionales para otras actividades constructivas no residenciales se regulan de acuerdo con el artículo 44 de la LOUGA.

SECCIÓN TERCERA. –

RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Art. 3.4.11.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de especial protección forestal o de infraestructuras. SREPa.

El régimen de los suelos rústicos de protección forestal, está regulado en el artículo 37 de la LOUGA.

Dentro de estos suelos, se distingue la pieza singular de **Suelos rústicos por encima de la cota 125**

Los constituyen el conjunto de suelos rústicos que se sitúan por encima de la cota 125 en la parte meridional del municipio, con vocación y capacidad para formalizar un parque forestal metropolitano por agregación con municipios vecinos. También formarían parte del mismo los suelos incluidos que estén calificados como sistema general de espacios libres.



Se admiten los usos a los existentes, pero no su ampliación. Tampoco se admiten nuevas construcciones ni actividades o usos no constructivos que supongan el movimiento de tierras, explotación minera o extractiva o que supongan la alteración negativa del medio natural.

La implantación de infraestructuras de cualquier tipo que requiera efectuar alguna de las acciones anteriormente enumeradas requerirá de un plan especial que permita evaluar la idoneidad de la solución y posibles alternativas menos traumáticas.

Los suelos incorporados podrán ser objeto de expropiación mediante la aprobación del plan correspondiente para garantizar su uso público. Las instalaciones existentes tienen la consideración de fuera de ordenación parcial.

El ámbito se delimita en el plano O.4 "Suelo rústico".

Art. 3.4.12.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de especial protección de infraestructuras.

SREPb.

El régimen del suelo rústico de protección de infraestructuras, sin perjuicio de lo establecido en su específica legislación reguladora, está regulado en el artículo 37 de la LOUGA.

Art. 3.4.13.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de las aguas. SREPC.

El régimen de los suelos rústicos de protección de las aguas está regulado en el artículo 38 de la LOUGA.

Entre estos suelos, se distingue la pieza singular de **Suelos rústicos del corredor del río Monelos**

Es un corredor ambiental, a lo largo del río Monelos, que permite la relación directa entre el parque rústico de la cota 125 y la ría del Burgo. Incorpora como protección de aguas el cauce y su dominio público, y el resto de suelos corresponde a protección forestal, de costas o de paisaje, según el entorno. La protección de paisaje en este caso se caracteriza por la existencia continua de zonas agrícolas en uso que se han de mantener. El ámbito se delimita en el plano O.4 "Suelo rústico".

Estos suelos pueden ser públicos o privados y sólo se admiten sólo los usos de explotación agrícola.

Art. 3.4.14.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de las costas. SREPd.

El régimen de los suelos rústicos de protección de las costas está regulado en el artículo 38 de la LOUGA.



Art. 3.4.15.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de interés paisajístico. S.SREPe.

El régimen de los suelos rústicos de protección de interés paisajístico está regulado en el artículo 38 de la LOUGA.

Art. 3.4.16.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de patrimonio cultural. SREPF.

El régimen de los suelos rústicos de protección del patrimonio cultural está regulado en el artículo 38 de la LOUGA.

SECCIÓN CUARTA. –

RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Art. 3.4.17- Régimen del suelo rústico de protección ordinaria S.R.P.O.

- 1.- El ámbito de este suelo es el recogido en el plano O.2 “Régimen de suelo”
- 2.- Incorporan suelos adyacentes a la delimitación de la refinería y contienen edificaciones de uso residencial preexistentes, que se conservan pero no se pueden ampliar.
- 3.- Las determinaciones relativas a este tipo de suelo rústico de protección ordinaria son:
 - a) Se puede conservar y rehabilitar las edificaciones existentes, sin poderse ampliar o sustituir.
 - b) No se admite el cambio de uso actual.
 - c) En los suelos libres de edificación se permiten las labores agrícolas o ganaderas, que no comporten ningún tipo de edificación.
 - d) Las edificaciones existentes se conservan en régimen de fuera de ordenación parcial.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

CAPÍTULO 5.-

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES

SECCIÓN PRIMERA.-

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 3.5.1.- 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.

2.- La adscripción de los sistemas generales a las distintas clases de suelo se incluyen en los planos G.1 "Gestión del suelo urbano" y G.2 "Gestión del suelo urbanizable y rústico".

Art. 3.5.2.- Presupuesto de la ejecución

1.- 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.

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

3.- A los efectos anteriores los sistemas generales incluidos en la siguiente relación se ordenarán por los planes especiales específicos aprobados para cada uno de ellos:

- Sistema general de espacios libres de la Península de la Torre de Hércules, clasificado como suelo rústico especialmente protegido.
- Sistema general de espacios libres del Parque de San Pedro.
- Sistema general de espacios libres del Parque de Bens.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Cartillo
El Secretario, PD

- Sistema general de espacios libres del Parque de Oza.
- Sistema general de espacios libres del Castro de Elviña.

Art. 3.5.3.- 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. 3.5.4.- 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.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

SECCIÓN SEGUNDA
RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES

Art. 3.5.5.- Definición de dotaciones locales

- 1.- Las dotaciones locales son los terrenos dotacionales públicos 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
 - b)- Equipamientos
 - c)- Viario
 - d)- Servicios e infraestructuras

Art. 3.5.6.- 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 O.6 "Zonificación" como suelo obtenido.
- 2.- Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en áreas de reparto y 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 las figuras de gestión anteriores 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. 3.5.7.- Modos de obtención de las dotaciones locales en suelos urbanizables

La obtención de los terrenos dotacionales en suelos urbanizables queda vinculada a su inclusión en polígonos, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos de planeamiento en los que se fijará su obtención.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 LPHE y la LPCG 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

1.- A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos y artísticos que aún se conservan, el Plan incorpora el PEPRI, incluyendo 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

Se incluye en el documento 6- Catálogo el listado de Elementos Catalogados. El plan incorpora las fichas de los elementos catalogados y habilita para la revisión y actualización del mismo.

2.- La inclusión de una pieza en el catálogo supone la consideración específica como elemento a conservar en atención a los valores y características propias del elemento y es independiente de la regulación zonal del entorno en que se ubique,



sobre la cual prevalece.

3.- En las parcelas con elementos protegidos, identificados explícitamente por responder a unos valores que motivan la catalogación y que no afectan a la totalidad de la parcela en que se localizan, un estudio de detalle integral de la misma, cuyo ámbito de actuación sea el de la propia parcela y como ámbito de referencia el de las colindantes, podrá ordenar la parte no protegida de acuerdo con los parámetros de la zona de entorno en que se ubique, aplicando la edificabilidad de dicha zona de entorno a la parcela, con el límite máximo de 1,5 m2 se superficie edificable por m2 de suelo.

A la superficie edificable así obtenida se le restará la superficie construida protegida que se conserve, y el estudio de detalle podrá ordenarla de manera diferente a la zonal mencionada para poner en valor el elemento catalogado, comportando la rehabilitación del mismo, si fuere necesario, previamente o de manera simultánea a la nueva edificación. El ED incorporará el anteproyecto de todo el conjunto, con la propuesta de rehabilitación para el edificio protegido, y en el que se ha de valorar la existencia de jardines de interés y su preservación.

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 de acuerdo con el Plan Especial de Ordenación y Protección del Castro de Elviña y su entorno.

b)- Área del contorno de protección:

Se regulará de acuerdo con las disposiciones del PE de Protección y Recuperación del Castro de Elviña, PES 4/00, aprobado por el pleno municipal de 12 de noviembre de 2001 y publicado en BOP, 290, de 20 de diciembre de 2001.

1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, PD**

Art. 4.1.4.- Castro de Nostián

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.- Otros elementos del Patrimonio Arqueológico

Los cruceros, cruces de término y piezas análogas de más de cien años de antigüedad están protegidos por el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, y considerados bienes de interés cultural por la disposición adicional segunda de la LPHE.

1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, P.D.**

Los hórreos y “cabazos” de más de cien años de antigüedad están protegidos por el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, y considerados bienes de interés cultural por la misma disposición anterior de la LPHE.

Todos los castillos, independientemente de su estado, se encuentran protegidos por el decreto 449/1973 y considerados bienes de interés cultural por la misma disposición anterior de la LPHE.

Por último, forman parte del patrimonio arqueológico todas aquellas piezas de las cuales se tienen referencias, o no, de su localización, pero que en aplicación de la legislación vigente, su aparición deberá ser comunicada para su excavación, estudio y tratamiento más adecuado.

Otros elementos que configuran el Patrimonio Arqueológico de la ciudad son:

- Túmulo de Monte de Cambás (Elviña (San Fernando)/Monte Cambás-Feans)
- Petroglifo de O Polvorín (A Coruña /Monte Alto)
- O Portiño, Eirexa Vella (Visma (San Pedro)/ O Portiño)
- Casco Viejo (A Coruña)
- Arqueta Romana /Arqueta dos frailes (Visma (San Pedro)/ Agramela)

Art. 4.1.7.- Regulación de las intervenciones

Las intervenciones en estos elementos del Patrimonio Cultural se registrarán por lo dispuesto en la LPCG y la LPHE.

Art. 4.1.8- Áreas de yacimientos arqueológicos

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

Art. 4.1.9- 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 Consellería de la Xunta de Galicia competente en materia de protección arqueológica.

1 DIC. 2009

CAPÍTULO 2 -
El Secretario, PD

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 precisiones que se especifican a continuación, para los elementos que no estén incluidos en el régimen específico determinado por el PEPRI.

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 iguales a los originales, o similares únicamente en aquellos casos probados de imposibilidad de utilización de los primeros, y tras su aprobación por los servicios técnicos de la Administración competente.
- 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 iguales a los originales. En aquellos casos probados de imposibilidad de utilización de éstos, y tras su aprobación por los servicios técnicos de la Administración competente, se podrán utilizar materiales cuya función estructural sea semejante a la original, de forma que su introducción no altere el



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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, para los volúmenes añadidos que no sean objeto de la protección.

5.- Obras exteriores

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.

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.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 sobrevenida posteriormente

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

Las 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. La ampliación de plantas, se hará constar en las fichas individualizadas de los elementos catalogados. Se indicará también las condiciones de la ampliación, así como los elementos que deberán ser respetados.

La ampliación en los edificios catalogados en los niveles integral y estructural, sólo se admiten si la ficha de catalogación lo permite explícitamente.



4.- Construcción de garajes-aparcamientos

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

En los restantes casos y situaciones de edificios catalogados, la viabilidad para la implantación de garaje quedará condicionada a la no modificación de los huecos originales de fachada y a la no afectación de otros elementos protegidos.

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 y Usos admitidos conforme al nivel de protección.

Como regla general, independientemente de lo que se especifique en cada caso, todas las obras en edificios o conjuntos protegidos quedan sometidas a la preservación de los valores que son objeto de la 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 permitirán las obras admitidas 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



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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.

En el caso de que el estado de la edificación lo requiera por su mal estado o por haber desaparecido algún elemento y estuviere suficientemente documentado, además de las obras señaladas se admiten las de reconstrucción.

c)- Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Integral supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes o la transformación en las condiciones que para los usos en la zona del entorno inmediato determina el Plan General, previa valoración por los servicios técnicos municipales y autorización por el órgano competente.

En ningún caso la aceptación genérica para un nuevo uso en las condiciones expresadas en el párrafo anterior podrá justificar una intervención que afecte o desvirtúe elementos protegidos basada en la necesidad de adecuación del edificio o parte de él para la implantación del nuevo uso.

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.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

c)- 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.

d)- Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Estructural supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes o la transformación en las condiciones que para los usos en la zona del entorno inmediato determina el Plan General previa valoración por los servicios técnicos municipales y autorización por el órgano competente.

En ningún caso la aceptación genérica para un nuevo uso en las condiciones expresadas en el párrafo anterior podrá justificar una intervención que afecte o desvirtúe elementos protegidos basada en la necesidad de adecuación del edificio o parte de él para la implantación del nuevo uso.

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.

b)- Obras permitidas.

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.

Las condiciones de ampliación figurarán en la ficha concreta. La ampliación será autorizable siempre en la medida que no se desvirtúe el contexto ambiental del que forma parte. Este aspecto deberá justificarse gráficamente en un estudio específico de su entorno ambiental.

c)- Aprovechamiento.

Será el que resulte de aplicar las condiciones de la norma zonal y del planeamiento correspondiente, con las mayores limitaciones que pudieran contenerse en las fichas de catálogo correspondientes.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 o la transformación en las condiciones que se determinan en el Plan General para las zonas del entorno inmediato.

Art. 4.2.5.- Entorno de monumentos

A los efectos prevenidos en el artículo 44 de la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia, en el 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.- Las disposiciones del presente artículo se subrogan a lo que determinan al respecto la LOUGA y la LPCG, para todo aquello en lo que no las contradigan.

2.-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.

3.- La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. De acuerdo con el artículo 201.5 de la LOUGA, cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá del preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada en los términos que reglamentariamente se determinen.

4.- 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.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

5.- 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.

6.- 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 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.

7.- 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.

8.- Estas disposiciones se establecen sin perjuicio de las responsabilidades en que hubiere incurrido la propiedad por dejación del deber de conservación y mantenimiento de la edificación, según lo establecido en el artículo 199 de la LOUGA, y especialmente en edificios protegidos por la legislación de manera explícita.

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. La modificación del planeamiento cuyo objeto sea proteger los ámbitos del territorio declarados como bienes de interés cultural, o incluir o excluir piezas del Catálogo, contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio cultural y el catálogo previsto en el artículo 75 de la LOUGA.

Art. 4.2.9.- Intervención en inmuebles catalogados

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

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



1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, PD**

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 metros cuadrados (50m²).
- 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.
- 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, a la que se añaden las limitaciones adicionales para el suelo rústico impuestas por la LOUGA.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

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 RLC) 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 vengan modificadas para acomodarse a la nueva Ley), siempre que cumplan con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 9ª, 2ª, b, del RLC.

Para el otorgamiento de las nuevas autorizaciones, se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la LC, 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 descubiertas.

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



1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, PD**

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 LC y su reglamento.

c)- El presente Plan General incorpora como suyas, las determinaciones de los proyectos de paseos marítimos vigentes y en proyecto en A Coruña, independientemente de que sean sometidos a las autorizaciones previstas en la LC.

d) - En todo el litoral clasificado como suelo rústico, sea cual sea su categoría, se establece, al menos, una franja de 200 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 de Costas, 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 como suelo rústico de protección de las costas.

Art.4.4.3.- Ámbito

-- La franja delimitada en planos que, en cualquier caso, engloba la Servidumbre de



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Protección situada a 200 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 LC.

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 RLC. 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 LC los accesos al mar deberán estar separados entre sí:

- 500 metros máximos si son de tráfico rodado.
- 200 metros máximos 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 LC.



En los suelos urbanizables delimitados, la edificabilidad que es posible situar en la parte incluida dentro de la zona de influencia, no podrá superar la edificabilidad media de los suelos urbanizables delimitados, lo cual se acreditará en el correspondiente Plan Parcial.

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.

CAPÍTULO 6.-

REGULACIÓN DE VIBRACIONES Y NIVELES SONOROS AMBIENTALES

Art. 4.6.1.- Objeto

El presente capítulo tiene por objeto establecer los criterios necesarios para controlar las vibraciones y la contaminación acústica en ambiente exterior y remite la regulación de límites y procedimientos de medida para su control a las disposiciones específicas legislativas o a ordenanzas municipales correspondientes.

Art. 4.6.2.- Criterio de comprobación

Las mediciones de ruidos y vibraciones se tomarán para su verificación en el perímetro del local que los origine o bien en el de la parcela, si se tratara de un edificio aislado.



Las molestias se deberán comprobar en condiciones de paro y de pleno rendimiento, tanto de día como de noche, para el cumplimiento de los límites del Anexo de la LPCA, u otras disposiciones municipales reguladoras al efecto.

No se permiten las vibraciones detectables sin instrumentos en los lugares antes señalados. En su caso, deberán corregirse con plataformas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para los elementos que originen las molestias, así como apoyos elásticos para la fijación a los paramentos.

Art. 4.6.3.- Disposiciones de obligado cumplimiento

La regulación de los niveles máximos tolerables se determina en la LPCA y en su reglamento RLPCA. También se deberá cumplir, en lo que se refiere a la edificación, el CTE de Protección frente al ruido.

CAPÍTULO 7.-

SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN AERONÁUTICAS Y DE LA REFINERÍA

Art. 4.7.1.- Servidumbres aeronáuticas

En el plano 09- "Servidumbres aeronáuticas" se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres que afectan al término municipal de A Coruña.

En el plano 08- "Servidumbres" se grafian las zonas de vulneración de las servidumbres por el terreno y las zonas de vulneración de las servidumbres por la edificación de 2 plantas de altura y de 3 plantas de altura. De acuerdo con las zonas anteriores, los ámbitos situados dentro de la proyección pero fuera de las zonas de vulneración de la edificación, no se encuentran afectados por servidumbres aeronáuticas, lo cual no exime a las edificaciones que se sitúan dentro de cumplir con lo estipulado sectorialmente por la legislación en materia aeronáutica, de solicitar los correspondientes permisos a la administración pertinente

En los suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables delimitados y suelos rústicos especialmente protegidos, incluidos dentro de la zona de vulneración de las servidumbres por la edificación, se limita la altura máxima de la edificación a 3 plantas de altura, correspondiente a 9 m. La altura de los elementos que es posible



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

situarse por encima de la altura máxima de 9m anterior es de 1,5m.

De conformidad con el art. 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, las instalaciones previstas por el planeamiento dentro del área afectada no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Igualmente, debe evitarse las reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas- etc) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable conforme a los arts. 29 y 30 del Decreto 584/72 citado anteriormente.

En las fichas de planeamiento anexas a las normas relativas a estos ámbitos se recoge la determinación relativa a la inclusión dentro de la zona de vulneración por la edificación.

Art. 4.7.2.- Servidumbres de instalaciones de la refinería

Se establecen las correspondientes servidumbres de seguridad en el entorno de la refinería, de acuerdo con la regulación sectorial aplicable, señalándose dos perímetros de protección: la zona de intervención, que supone la mayor restricción, y la zona de alerta. Las ordenaciones por planeamiento de desarrollo que se desarrollen dentro de estos ámbitos, deberán ser sometidas a informe preceptivo por parte de los organismos competentes en materia de seguridad industrial.

Dentro de la zona de intervención no se admiten implantaciones residenciales de ningún tipo (ni vivienda ni dotacional), con excepción hecha de núcleos residenciales existentes, que se mantienen bajo la clasificación como suelo rústico de protección ordinaria por riesgo tecnológico, con sus limitaciones. Se admiten usos de actividad industrial y comercial, pero se prohíben los centros comerciales o equipamientos que supongan grandes concentraciones de personas.

Dentro de la zona de alerta se admite el uso residencial en general, con las prevenciones que establezca la legislación sectorial.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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), 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 urbanizable* con carácter global para los sectores que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.
- c)- *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.- Esta regulación de usos se establece sin perjuicio de lo que pueda determinar la legislación sectorial aplicable, matizando, completando o limitando la presente normativa.

3.- En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de ordenanzas particulares o normativa sectorial, de alcance 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, dentro de los usos previstos para la zona en cuestión.

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, dentro de los parámetros establecidos de manera general para las zonas en estas normas.

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 acceso residencial situados en planta baja. Como excepción, se admiten los locales para actividades profesionales que puedan estar vinculados directamente a la vivienda con la cual formen unidad, o los despachos profesionales. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio ni hospedaje temporal sobre viviendas.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Art 5.1.5.- Cambios de uso

En edificios existentes, se podrán realizar cambios de uso sin necesidad del cumplimiento de las dotaciones de reserva de aparcamiento, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1.- Que el nuevo uso que se implante no requiera una mayor reserva de dotación de aparcamiento.
- 2.- Que el cambio de uso sea posible por la norma zonal correspondiente.
- 3.- Que el cambio de uso no destruya dotación preceptiva de aparcamiento.

Art. 5.1.6.- Condiciones de accesibilidad

Tanto para los edificios como para las obras de urbanización es de aplicación la regulación que en su momento sea vigente, sobre accesibilidad general.

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 compatibles
- c)- Usos prohibidos

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**. El resto de usos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél, se denominan **usos asociados**.

b)- Usos compatibles: 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 el ordenado.

A los efectos de su pormenorización en el espacio pueden ser:

-- *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, de acuerdo con las determinaciones para cada zona. Cuando se desarrollen planes que abarquen más de una parcela o permitan remodelar u ordenar determinadas áreas, no podrán alcanzar una superficie edificada superior al 50 % de la total y sin superar la superficie del uso característico.

-- *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. Estos usos han de ser expresamente determinados por la figura de planeamiento correspondiente.

c)- 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



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

- -- 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
- -- Uso del subsuelo

Art. 5.2.3.- Uso residencial

Definición

Edificio o parte de un edificio destinado a vivienda o residencia comunitaria. En todo caso serán de aplicación las Normas de Habitabilidad Vigentes, tanto en el caso de interpretaciones contradictorias con las mismas como en aquellos aspectos no regulados por las presentes normas.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Clasificación

Se establecen dos clases dentro del uso residencial:

- Vivienda.
- Residencia comunitaria.

a)- Clase vivienda

Se establecen las siguientes categorías:

-- *Categoría 1ª. 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 unidades unifamiliares en régimen pro-indiviso 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 unidades unifamiliares resultantes de la parcelación. En estos casos, el acceso rodado a los respectivos aparcamientos desde la vía pública será único para todos ellos.

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.
 - .- La superficie de cada una de las unidades individuales 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.* Corresponde a la vivienda colectiva que contiene unidades que cumplen estrictamente el programa mínimo determinado por las Normas de Habitabilidad.



1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, PD**

a.1)- Programa mínimo.

De acuerdo con las Normas de Habitabilidad Vigentes, toda vivienda contará, como mínimo, con un espacio capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio doble, un cuarto de baño, área de lavado y patio tendadero.

a.2)- Condiciones.

De manera general para todo lo no determinado en estas normas, las condiciones corresponden a las establecidas por las Normas de Habitabilidad Vigentes, según se trate de viviendas en ámbitos de planeamiento sin ordenación detallada o con ordenación detallada vigente.

a.3)- Aparcamiento.

Se reservará una plaza de aparcamiento para turismos por cada vivienda, aumentándose en una plaza adicional a partir de superficies construidas superiores a 100 m² por vivienda, hasta alcanzar un mínimo obligatorio para superficies superiores a 200 m² o más, de 3 plazas. Estas determinaciones deberán ser complementadas con las exigencias de estas normas para otro tipo de vehículos (bicicletas y motocicletas) y ajustadas de acuerdo con lo estipulado en el artículo 6.6.6 y el resto de determinaciones específicas en materia de aparcamiento.

b)- Clase residencia comunitaria

Es la destinada al alojamiento estable de personas con necesidades diversas que pueden atender a requerimientos de regulaciones sectoriales y que disponen de servicios comunes para las unidades residenciales (residencias, colegios mayores, etc.). No se admite la división de las unidades de alojamiento en viviendas independientes.

b.1)- Condiciones.

De manera general, se rigen por lo dispuesto en la reglamentación sectorial de aplicación, en función de los destinatarios de que se trate. En su defecto o cuando no se disponga lo contrario en dicha legislación, las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria serán las mismas que para las viviendas 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.



El edificio se sujetará en cuanto a volumen, alineación, vuelo, etc., a las condiciones de la norma zona correspondiente.

b.2)- Aparcamiento.

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento para coches por cada seis (4) habitaciones o unidades residenciales.

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.

Medidas correctoras.

Independientemente de la clasificación por categorías de las industrias, se puede ajustar en función de las características específicas del determinado proceso de que se trate la actividad -por ejemplo unos laboratorios de investigación o el centro de diseño- si puede considerarse por él mismo de una categoría diferente, pudiendo incluso ser clasificado como servicios empresariales.

Cuando por medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.

Si las medidas técnicas correctoras no consiguieran el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y, en plazo que se conceda al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas, no se consiguiera el funcionamiento eficaz, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.



Alteración de la adscripción a una categoría.

Son elementos de consideración para la adscripción de una industria en una u otra categoría los siguientes efectos secundarios: el tipo de transporte y operaciones de carga y descarga que requiera la actividad; las instalaciones visibles a que da lugar; y las aglomeraciones de personal que puedan ser previsibles en función del número de empleados.

a)- Clase industria general

a.1)- Se distinguen las siguientes categorías:

--*Categoría A.* Industria compatible con viviendas. Comprende actividades no molestas para la vivienda y que tienen carácter individual o familiar, que utilizan pequeños motores manuales que no provocan vibraciones ni ruidos apreciables a los vecinos. Se pueden localizar en el mismo inmueble que los usos de vivienda.

-- *Categoría B.* Industria contigua a vivienda, en edificio exclusivo. Incluye actividades compatibles con la vivienda según la descripción anterior, pero que se desarrolla en edificio propio sin provocar emisiones de gases, polvo, olores u otros perjuicios que puedan afectar al vecindario. Tampoco pueden dar lugar a almacenamiento de cualquier tipo al aire libre.

-- *Categoría C.* Industria aislada en edificio exclusivo no incompatible con el uso de vivienda. Con las características de la categoría anterior, en edificación aislada en un entorno o vecindad residencial.

-- *Categoría D.* Industria en zona industrial urbana. En vecindad con otros edificios industriales, pero no con vivienda, forman áreas específicas con este uso, integradas en el tejido continuo urbano.

-- *Categoría E.* Industria en zona industrial aislada. Incorpora usos industriales molestos o peligrosos para el uso de vivienda, ya sea por sus procesos productivos o por la dimensión de las necesidades especiales habituales de transporte que requiere.

-- *Categoría F.* Industrias especiales. Por las características de la industria, requieren de una instalación en zonas especiales.

a.2)- Medidas de protección contra la contaminación:

Se regirán por las disposiciones legislativas y reglamentarias sectoriales en materia de protección del medio ambiente.

a.3)- Condiciones constructivas y de diseño:

Constructivas: cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia y las



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

correspondientes ordenanzas municipales.

b.4)- Aparcamiento

En el caso que la norma zonal correspondiente que regula el suelo industrial no especifique determinaciones diferentes, se reservará una plaza cada 100 m² útiles. Las actividades industriales deberán justificar según su necesidad, la reserva de muelle suficiente de carga y descarga dentro del local independientemente de su superficie, con un mínimo de una plaza de tres por ocho metros a partir de 500 m² de superficie de local.

b)- Clase Almacén.

b.1)- Definición

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

b.2)- Clasificación

Los almacenes pueden formar parte complementaria de una actividad principal o constituir un uso en sí mismos. Se clasifican en función de su grado de compatibilidad con las viviendas o centros de usos colectivos, de acuerdo con los materiales acumulados y según la legislación sectorial aplicable. Se distinguen cuatro localizaciones derivadas del análisis de dicha compatibilidad:

- 1) Compatible con la vivienda, formando parte del mismo edificio.
- 2) Contigua a vivienda, en edificio separado.
- 3) No admitida en contigüidad a vivienda, pero sí con otros edificios de actividad.
- 4) No admitida en contigüidad a vivienda, ni con otros edificios de actividad. Estos almacenes constituyen situaciones de regulación especial.

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 dos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de almacén, salvo indicación expresa de otro estándar en la norma zonal. Las actividades de almacén específico, deberán justificar según su necesidad, la reserva de muelle suficiente de carga y descarga dentro del local,



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

con un mínimo de una plaza de tres por ocho metros en todos los casos. Cuando el almacén sea complementario de otras actividades industriales o terciarias, se estará a lo establecido en dichos casos.

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.

c.3)- Aparcamiento

Los servicios empresariales dispondrán de una dotación de plazas de aparcamiento como si se tratara de uso terciario de oficinas. En los casos existentes legalmente establecidos, se admiten las plazas disponibles, siempre que no se reduzcan ni se produzca un cambio de la actividad anterior.

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



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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, prestación de servicios privados al público como peluquerías, lavanderías, copisterías y similares, e incluso la manipulación de mercancías como el envasado, almacenaje, transporte y distribución, 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).

-- *Categoría 2ª. Mediano comercio.* Comercio alimentario de superficie: 150 m² < S = < 500 m². O comercio no alimentario hasta 2.500 m².

-- *Categoría 3ª. Grandes superficies comerciales.* Comercio alimentario de superficie superior a 500 m². O no alimentario superior a 2.500 m². de superficie.

-- *Categoría 4ª.* -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 5ª.* -Comercio mayorista

5ª.1.- Mercado central.

5ª.2.- Mercado de origen.

5ª.3.- Centrales de Distribución y almacenes mayoristas. Establecimientos comerciales 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.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

-- Categoría 6ª. -Establecimientos de exposición y venta de vehículos con o sin pequeños talleres anexos. Se entenderá taller anexo el que cumpla simultáneamente;

1. Menos de 200 m²
2. Menos de 25% de superficie del local.
3. No podrá sobrepasar 25CV de potencia instalada.

a.3)- Condiciones

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

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y una altura libre mínima de 2.60m cuando estos se encuentren implantados en edificios cuyo uso mayoritario sea el de vivienda. En estos casos, las actividades de servicios en la primera planta o en planta inferior a la baja, cuando sean admitidas por la norma zonal, la altura libre mínima será la exigida por las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES para el uso de vivienda

En los casos en que el uso se plantee en edificio exclusivo o cualquier otra de sus categorías, la altura mínima será de 3.00m.

Los comercios en entreplanta existente 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 120cm ciento veinte centímetros. Los comercios situados en planta primera deberán tener acceso independiente del resto de la edificación, si no forman parte conjunta de los comercios situados en las plantas inmediatamente inferiores. En todo caso, se aplicará la CTE de Seguridad en Caso de Incendio para el dimensionado de la escalera.

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.

a.4)- Aparcamientos

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



.- *Categorías 2ª y 3ª*: 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 4ª*: en Mercado de Abastos, una plaza cada 100 m² de actividad. En Galerías Comerciales y Centros Comerciales, las mismas exigencias que en las categorías 2ª y 3ª.

.- *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 6ª*: a determinar en cada caso concreto por la Administración, teniendo en cuenta que las plazas de stock se contabilizan independientes de la dotación de aparcamiento, que no podrá ser inferior a una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de exposición y venta al público.

En todos los casos, se reservará además una plaza para bicicletas cada dos plazas resultantes para turismos, así como una plaza para motos cada cuatro de turismos.

a.5)- Carga y descarga

Por encima de 500 m² de venta, en la implantación de nuevas actividades comerciales o en nuevos locales, se deberá reservar una plaza de tres por ocho metros como mínimo y la correspondiente superficie para la gestión de las mercancías. En cualquier caso, será el proyecto el que justifique la necesidad de plazas en cada caso y su dimensión en función de los vehículos previstos, que no será inferior a un mínimo de una plaza adicional por cada 2500 m² de venta o fracción. La reserva de plazas de carga y descarga no podrá ser destinada a almacén.

b)- Clase oficinas

Los locales de uso oficina deberán tener una altura mínima de 2.70m, salvo en la categoría 1ª en que se exigirá la misma altura que la exigida por las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES para le uso de vivienda.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 1ª.* Oficinas profesionales anexas a vivienda del titular ocupando como máximo el 50% de la superficie útil de ésta.

-- *Categoría 2ª.* Locales de oficinas en semisótano, planta baja y primera, en edificios con uso principal de vivienda.

--*Categoría 3ª.* 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 m²), un inodoro y un lavabo. Por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) más o fracción se aumentarán un (1) inodoro y un (1) lavabo.

A partir de los cien metros cuadrados (100 m²) 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



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

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 superficie útil de instalación. Se reservará además una plaza para bicicletas cada dos plazas resultantes para turismos, así como una plaza para motos cada dos de turismos.

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. En cualquier caso, se deberá verificar el cumplimiento de la CTE DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO, por lo que respecta al número y ancho de las escaleras.

b.6)- Condiciones particulares

Independientemente de la normativa sectorial que sea aplicable, las condiciones mínimas para el interior de la edificación, que se exigirán según categorías, son:

-- *Categoría 1ª.* cumplirán las condiciones mínimas para el uso de vivienda que les sean de aplicación, de acuerdo con las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES.

-- *Categoría 2ª.* altura libre mínima de doscientos setenta centímetros (270 cm), con las particularidades señaladas por las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES para las viviendas, en el artículo I.A.2.3 del Anexo.

-- *Categoría 3ª.* altura libre mínima de doscientos setenta centímetros (270 cm), con las particularidades señaladas por las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES para las viviendas, en el artículo I.A.2.3 del Anexo.

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

c)- Clase hotelero.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

c.1)- Definición

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal.

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 sean 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. La incorporación de usos específicos complementarios requerirá la dotación de plazas adicionales que corresponda a los mismos.

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 1ª.* Espectáculos hasta quinientos (500) espectadores o el mismo aforo en centros recreativos:

Subcategorías:

.- 1a.- Hasta cincuenta (50) espectadores.

.- 1.b.- De cincuenta y uno (51) a doscientos cincuenta (250) espectadores.

.- 1.c.- De doscientos cincuenta y uno (251) a quinientos (500) espectadores.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

-- *Categoría 2ª.* Espectáculos de quinientos uno (501) a mil quinientos (1.500) espectadores o el mismo aforo en centros recreativos.

-- *Categoría 3ª.* Espectáculos de mil quinientos uno (1.501) a cinco mil (5.000) espectadores o el mismo aforo en centros recreativos.

-- *Categoría 4ª.* Espectáculos con más de cinco mil (5.000) espectadores o el mismo aforo en centros recreativos.

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

d.3)- Condiciones

Cumplirán las condiciones que se fijen en la reglamentación específica sectorial.

d.4)- Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) de instalación y en cualquier caso una (1) plaza por cada quince (15) butacas o aforo en categorías 2ª, 3ª y 4ª. Se reservará además una plaza para bicicletas cada dos plazas resultantes para turismos, así como una plaza para motos cada cuatro de turismos.

e) - Clase salas de reunión.

Las salas de reunión tendrán una altura libre mínima de 3.00m. Se admite en un 50% de la sala reducir dicha altura a 2.80m.

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 m²).

b)- Salas de reunión, con superficie comprendida entre trescientos (300) y seiscientos metros cuadrados (600 m²).

c)- Salas de reunión, con superficie mayor de seiscientos (600) m².

e.3)- Condiciones

Cumplirán las establecidas para el uso de locales de pública concurrencia, adoptando las medidas correctoras necesarias para evitar la contaminación acústica y aquellas otras que sean exigibles en función de la actividad de que se trate, de acuerdo con la reglamentación específica sectorial.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

e.4)- Aparcamiento

Se reservará un aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de instalación, en categorías 2ª y 3ª. Y en cualquier caso un aparcamiento por cada quince (15) plazas de aforo. Se reservará además una plaza para bicicletas cada dos plazas resultantes para turismos, así como una plaza para motos cada cuatro de turismos.

f)- - Clase Hostelero

Las salas de reunión tendrán una altura libre mínima de 3.00m. Se admite en un 50% de la sala reducir dicha altura a 2.80m.

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 establecidas para el uso de locales de pública concurrencia, adoptando las medidas correctoras necesarias para evitar la contaminación acústica y aquellas otras que sean exigibles en función de la actividad de que se trate, de acuerdo con la reglamentación específica sectorial.

f.4)- Aparcamiento

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de instalación en las categorías a) y b) y una plaza por cada 50 m² en los de categoría c) y d). Se reservará además una plaza para bicicletas cada dos plazas resultantes para turismos, así como una plaza para motos cada cuatro de turismos.



Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de
1 DIC. 2009
Certifico
El Secretario, PD

Art. 5.2.6.- Uso dotacional

Definición

Comprende todas las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los espacios, 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

Según su naturaleza se establecen las siguientes clases:

- Equipamiento
- Espacios libres

En atención a su titularidad se pueden dividir en:

- Públicos
- Privados

Art. 5.2.6.1- Clase dotacional de equipamiento

1.- Definición

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

2.- Clasificación

1.- Se distinguen las siguientes categorías:

- Administrativo (AD)
- Instalaciones militares (DF)
- Bienestar social y asistencial (AS)
- Deportivo (DP)
- Docente (ED)
- Cultural (CU)
- Religioso (RE)
- Sanitario (SN)
- Abastecimiento (AB)
- Contingencia (EQ)-



- 2.- En el plano "O.6 Zonificación" el Plan General establece la categoría a la que se destina cada una de las parcelas de equipamiento. No obstante lo anterior se podrá cambiar la categoría de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 47.4 de la LOUGA

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
- Aquellos otros servicios que por parte de las administraciones públicas deban implantarse en el término municipal.

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).

Mataderos.

Recintos feriales.

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. La superficie destinada a usos administrativos propiamente de cada uno de estos equipamientos requerirá una reserva de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie útil con dicho uso.

Se deberá reservar una plaza de bicicletas por cada dos coches y otra de motos por cada cuatro coches.

b)- Instalaciones militares. Identificadas en planos con las siglas "DF"

b.1)- Definición

Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados al uso del ejército y la defensa de la nación.

b.2)- Condiciones

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

b.3)- Aparcamiento

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

Se deberá reservar una plaza de bicicletas por cada dos coches y otra de motos por cada cuatro coches.

c)- 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 dependencias habilitadas al efecto para la 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 centros de día.
- *Asistencia a personas con movilidad reducida o discapacidades físicas o*



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

psíquicas: talleres ocupacionales, clubes, centros de día, aulas de formación

- *Asistencia a marginados*: comedores, centros de acogida para transeúntes, rehabilitación de drogadictos.
- Residencias de acogida temporales, para personas maltratadas o que requieran especial protección.

b.3)- Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso Residencial-asistencial que le fueran de aplicación, con excepción de los usos complementarios.

b.4)- Aparcamiento

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción de instalación de nueva planta. Se deberá reservar una plaza de bicicletas por cada dos coches y otra de motos por cada cuatro coches.

d)- 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; centros de recreo, balnearios y baños; 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.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

4.- Más de veinticinco mil (25.000) espectadores.

-- *Categoría 2ª*. 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 2ª*, 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. En este caso, se someterán a las consecuencias de adecuación en el caso que inspecciones posteriores puedan demostrar una alteración negativa de las condiciones en las que se concedió la licencia.

c.4)- Aparcamientos

Las plazas de aparcamiento a reservar son las siguientes:

- a)- Categoría 1ª a), una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de instalación.
- b)- Categoría 1ª b), un mínimo de una (1) plaza por cada quince (15) espectadores.
- c)- En la categoría 2ª no se exige aparcamiento hasta una superficie de trescientos metros cuadrados (300 m²) por encima de ella, un mínimo de una (1) plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de instalaciones usadas por el público.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Se deberá reservar una plaza de bicicletas por cada dos coches y otra de motos por cada cuatro coches.

e)- *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*

Se distinguen las siguientes categorías de Centros Docentes:

- De Enseñanza Reglada
- De Enseñanza No Reglada

d.3)- *Condiciones*

La reserva de suelo para Centros Docentes Reglados, se hará con arreglo a las dimensiones funcionales que señale la reglamentación sectorial en la materia, tomando como referencia en su defecto:

- 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
- h) Centros de estudios superiores, se regularan por estas normas o planeamiento que lo desarrolle.

Las construcciones de este tipo se atenderán a lo dispuesto por la normativa sectorial de aplicación..

Las condiciones para los centros de enseñanza no reglada serán las correspondientes al uso de Salas de Reunión

d.4)- *Aparcamiento*

En centros de enseñanza infantil, primaria y secundaria se preverá 1 plaza de coche por unidad, añadiéndose en los de secundaria una plaza de ciclomotor o bici cada 25 alumnos de aforo.

En los centros de enseñanza superior se preverá una plaza de coche cada sesenta metros cuadrados (60 m²) construidos, con una plaza para bici y otra



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

para ciclomotor cada 15 alumnos de aforo.

En la enseñanza no reglada se preverá una plaza de coche por 15 plazas de aforo, se deberá reservar una plaza de bicicleta por cada plaza de coche y dos de motos por cada cuatro coches.

d.5)- Regulación del uso universitario, dentro de los centros de estudios superiores

1.- En los campus universitarios de Elviña y de Zapateira se prevé mantener y consolidar los usos universitarios actuales, diversificando sus actividades. Para su desarrollo el plan delimita como suelo urbano consolidado el centro universitario actual. Para su regulación directa y garantizar la cesión y urbanización de suelos pendientes de transformación se delimita un Plan Especial en Suelo Urbano (PE-O37), con las condiciones que figuran en la ficha adjunta a estas normas. Se prevén como usos además del universitario y los complementarios al mismo como los deportivos, servicios universitarios y administrativos, residencial no vivienda para estudiantes y profesores y centros de investigación y parque tecnológico, con actividades ligadas a la investigación universitaria. Éste último uso se limita a una edificabilidad máxima del 10% de la superficie edificable total establecida en el Plan Especial.

2.- Como suelo urbano no consolidado se prevé la ampliación con los mismos usos del suelo consolidado, con las condiciones para su desarrollo establecidas en la ficha del PE-P37. Para los centros de investigación ligados a la actividad universitaria se limita la edificabilidad máxima al 20% de la superficie edificable total establecida en el Plan Especial.

3.- Las condiciones particulares para el desarrollo del PE del Campus de Elviña y de Zapateira (PE-O37), en Suelo Urbano, se recogen en el documento anexo 4- "Normas Urbanísticas. Fichas". Esta ficha incorpora como determinaciones obligatorias:

- **Ámbito.-** Delimitación de los suelos incorporados. Distinguen entre los suelos urbanos consolidados y los no consolidados.
- **Objetivos.-** Finalidad de la delimitación.
- **Condiciones de ordenación, edificación y uso.-** Se especifican los parámetros para su desarrollo, ocupación y usos.
- **Previsiones de dotaciones públicas.-** Se determina la superficie de los sistemas incluidos.
- **Parámetros de aprovechamiento.-** Cesión y urbanización de los suelos de viario y espacios libres.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

- Condiciones de gestión y ejecución.- Especificación de la iniciativa pública del desarrollo, así como posibles condiciones particulares, entre ellas la obligación de urbanizar los suelos de sistemas estructurantes definidos. se prevé la posibilidad de establecer un convenio con el ayuntamiento para el desarrollo del sector.

f)- Cultural

e.1)- Definición

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales calificados como tales, del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, centros de convenciones, teatros, salas de conciertos, cine-clubs, teatros de aficionados, etc., independientemente de la titularidad pública o privada.

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, aunque podrán resolverse con vías de aceleración y deceleración, que en cualquier caso deberán ser aprobadas por la administración titular de la correspondiente infraestructura.

e.3)- Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada sesenta metros cuadrados (60 m²) de instalación, en obras de nueva planta o en caso de ampliación de la ocupación de suelo por el volumen edificado.

Se deberá reservar una plaza de bicicletas por cada dos coches y otra de motos por cada cuatro coches.

g)- - 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, cultural y hotelero en lo que les fuera de aplicación.

f.3)- Aparcamiento



Un mínimo de una plaza por cada veinticinco (25) asistentes de aforo potencial.
Se deberá reservar una plaza de bicicletas por cada dos coches y otra de motos por cada cuatro coches.

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

- a)- Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico).
- b)- Otros hospitales, clínicas y policlinicas.

-- *Categoría 2ª. 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.
- e)- Hoteles para acompañantes, con una capacidad máxima de 1 plaza por cada 10 plazas hospitalarias del centro o centros a los cuales se asocie acreditadamente. En ningún caso se acepta en suelo de equipamiento como una actividad desvinculada de la hospitalaria asistencial.

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, con la limitación del 15% para los usos complementarios, que deberán tener un funcionamiento integrado en el conjunto. Este porcentaje se podrá incrementar hasta el 35% cuando el uso complementario corresponda al universitario asociado al hospitalario.

Excepto las categorías 2ªa) no podrán tener acceso directo desde las vías interurbanas.

En instalaciones de categoría 2ªd, 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.

Las instalaciones de categoría 2ªe) podrán estar dentro del recinto hospitalario o en parcela independiente. En cualquier caso, su acceso en planta baja no podrá ser común al del centro asistencial.

g.4)- Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada tres (3) camas. En los hoteles de acompañantes se estará a lo determinado genéricamente para el uso hotelero.

Se deberá reservar una plaza de bicicletas por cada dos coches y otra de motos por cada cuatro coches.

i)- Abastecimiento

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.

h.3)- Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada sesenta metros cuadrados (60 m²) de instalación, en obras de nueva planta o en caso de ampliación de la ocupación de suelo por el volumen edificado.

Se deberá reservar una plaza de bicicletas por cada dos coches y otra de motos por cada cuatro coches.

j) Contingencia.

En las parcelas calificadas como de equipamiento de contingencia (identificado en planos con el código EQ), para la sustitución del equipamiento existente por otro alternativo, entendiéndose como tal la última actividad en el 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.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

3.- Condiciones de la edificación.

3.1.- Equipamientos públicos

Los equipamientos y dotaciones se regularán por el tipo de ordenación de la zona dónde se encuadran y mantendrán las condiciones de composición urbanística acordes con la misma, respetando y manteniendo las alineaciones de su manzana y colindantes. No obstante, se podrá adaptar las condiciones de edificación, estándares y programas correspondientes a su legislación específica, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Cuando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente se tratarán con jardinería y arbolado.

3.2.- Equipamientos Privados.

Se regularán por las siguientes condiciones:

- 1)- Las parcelas de equipamiento privado incluidas en ámbitos regulados por las Normas Zonales 4 de Conservación de la estructura tipológica y/o edificatoria, 5 de Extensión edificatoria en tipología unifamiliar, o normas tipo ciudad jardín previstos en el planeamiento de desarrollo, se regularán por las condiciones de la Norma Zonal de emplazamiento, con limitación de la altura máxima resultante de la aplicación de los parámetros de la subzona correspondiente, sin superar la altura resultante medida en metros y una edificabilidad máxima de 0,5 m²/m². La ordenación del volumen se concretará mediante Estudio de Detalle.
- 2)- Las parcelas de equipamiento incluidas dentro del resto de Normas Zonales, tendrán una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² y ordenación de volumen mediante Estudio de Detalle.
- 3)- Las parcelas de equipamiento privado con uso sanitario tendrán una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² y ordenación de volumen mediante Estudio de Detalle.

3.3.- Condiciones comunes.

Las parcelas de equipamiento 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 en los apartados siguientes.

1) Parcela mínima.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones, agregaciones o segregaciones, se establecen las siguientes dimensiones de parcela mínima:

- En suelo urbano o planeamientos de desarrollo de suelo urbano, se considerará parcela mínima la de quinientos (500) metros cuadrados, salvo indicación en contra de la normativa sectorial específica.



- En suelo urbanizable, cuando los planes parciales remitan a la presente regulación, las superficies serán las señaladas en la normativa sectorial específica o Título V del Plan General, y en su defecto, la de mil (1.000) metros cuadrados.

- No se autorizan parcelaciones ni segregaciones por debajo de la parcela mínima establecida.

2) Altura de pisos y altura global.

La altura de pisos será como máximo la establecida en las Normas Generales. La altura global de la edificación tomará como referentes máximos la altura en metros y la profundidad edificable que sea de aplicación según la zona, en los casos en que esté determinada. Las plantas edificadas podrán tener la altura libre que funcionalmente requieran, sin que ello pueda ser argumentado para incrementar la altura en metros equivalente para la correspondiente zona, aunque se mantuviera el número de plantas. En el caso de los equipamientos públicos, así como los privados con uso sanitario, cuando ajusten su ordenación mediante estudio de detalle, podrán modificar esta altura en metros, siempre que no se supere la edificabilidad máxima en cada caso.

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 paseos, plazas, 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, y pueden estructurarse en relación con itinerarios cívicos en corredores verdes.

Clasificación

- a) Espacios verdes públicos. Son aquellos cuya propiedad es totalmente pública. Formarán parte de éstos los suelos de sistemas de espacios libres objeto de cesión en desarrollo del planeamiento derivado por formar parte de los estándares determinados.
- b) Espacios verdes privados. Aunque en subsuelo pueden mantener la titularidad privada, en superficie el uso y la titularidad ha de ser público.
- c) Espacios libres con parques deportivos. Los espacios libres de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán incorporar instalaciones de uso deportivo (Parques deportivos) sin edificación, con una ocupación máxima del 15% de su superficie. Las instalaciones deportivas o culturales se registrarán por lo previsto para estos usos en este mismo título.

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 naturales, ornamentales y de mobiliario urbano, separando las áreas de estancia de las áreas de juego o la circulación de bicicletas.

Con carácter general se establece que la ocupación máxima sobre rasante para la totalidad de los usos admitidos compatibles con el espacio libre será el 5% de la superficie. Entre éstos, en los espacios libres podrán instalarse edificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de bebidas.

Por otra parte, 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 en el artículo 5.2.9.g.

En el subsuelo de los espacios libres se admiten usos de servicios para infraestructuras técnicas de acuerdo con lo regulado en el artículo 5.2.9

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 bajo el espacio libre, garantizando el acceso directo desde la cota de rasante del viario inferior, siempre y cuando se mantenga la utilización del espacio sobre cubierta como uso dotacional de espacios libres, sin exceder de una ocupación del 20% del subsuelo de dichos espacios.

La estructuración en corredores verdes incorpora espacios libres, equipamientos e itinerarios de uso preferente peatonal y transporte no motorizado, que se articularán en programas de reurbanización y mejora para los barrios.

La urbanización de los espacios públicos deberá tener en cuenta las disposiciones legislativas en materia de accesibilidad.

Los sistemas generales incluidos en la siguiente relación se ordenarán por los planes especiales específicos aprobados para cada uno de ellos:

- Torre de Hércules
- Monte de San Pedro
- Parque de Bens
- Parque de Oza
- Castro de Elviña

Aparcamiento

Los espacios verdes pueden contar con aparcamiento para coches en superficie, si la pieza tiene una superficie de una hectárea o más, a razón de una plaza cada



1000 m² de espacio libre. En toda zona verde de 1000 m² o más se deberá disponer de plazas de aparcamiento para bicicletas, a razón de una plaza cada 200 m² de superficie.

Los aparcamientos en superficie deberán tener un pavimento mixto de celosía que permita su integración en la zona ajardinada con tratamiento superficial similar a ésta, y deberá de plantarse un árbol cada tres plazas de aparcamiento prevista.

En todo caso, se puede disponer de aparcamiento público en el subsuelo para dotar a las necesidades estructurales de demanda de plazas en el entorno. El acabado en superficie deberá garantizar un correcto uso en superficie como espacio libre, con un 80% como mínimo de la superficie del aparcamiento con capacidad portante para ser arbolada, con una cobertura mínima de tierras de un metro y medio.

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 1ª.* Garaje - aparcamiento de vivienda o actividades, en planta baja, semisótano o sótano, y en patio interior privado, para utilización propia.
- *Categoría 2ª.* Garaje - aparcamiento en edificio exclusivo.
- *Categoría 3ª.* Garaje - aparcamiento en manzana completa.
- *Categoría 4ª.* Garaje - aparcamiento para uso público.
- *Categoría 5ª.* Talleres del automóvil y otros vehículos de motor.
- *Categoría 6ª.* Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).
- *Categoría 7ª.* Depósitos de vehículos usados o de alquiler.
- *Categoría 8ª.* Garaje - aparcamiento automatizado.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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.

La reserva de aparcamientos asociada a cada uso se deberá asignar siempre en plazas fuera del espacio público, y siempre que sea posible dentro de la propia parcela que genere la demanda. En cualquier caso, si se debiera utilizar plazas de fincas próximas, no podrán situarse en ningún caso a más de 200 metros de recorrido, acreditando la vinculación de las plazas al edificio que las requiera. Cuando se concreten condiciones específicas por usos o zonas, éstas prevalecerán sobre la norma general.

El Ayuntamiento podrá señalar en los edificios en esquina acceso de vehículos 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.

Las promociones de viviendas unifamiliares en hilera deberán prever accesos compartidos desde la vía pública para el conjunto de la promoción, pudiendo añadirse un nuevo acceso cada diez viviendas.

Condiciones particulares

a)- **Categoría 1ª a 4ª, y 6ª. Garajes - aparcamientos.** De manera general, se deberá



cumplir con las determinaciones del CTE de Seguridad en caso de Incendio, así como las de las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES en lo que sean de aplicación. En su defecto, los garajes - aparcamientos en dichas 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 categoría 1ª en vivienda unifamiliar, cuando la parcela no pueda tener acceso por otra vía.

-- 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 sobreechanco 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 cuatrocientos centímetros (400 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.

Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

-- Para bicicletas, un espacio de 0,80 metros por 2,00m para dos unidades

-- Para vehículos de dos ruedas: un espacio de 1,25 por 2,40 metros.

-- Para vehículos automóviles: un espacio de 2,40 por 4,70 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 i las NORMAS DE



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

HABITABILIDAD VIGENTES.

-- Para vehículos industriales ligeros, industriales pesados y autobuses: el espacio necesario según cada topología y la instalación de que se trate.

En aparcamientos públicos, se proveerá un 10% de las plazas para personas discapacitadas y otro 10% para vehículos industriales ligeros.

Las condiciones interiores de lo aparcamientos se regularán por lo establecido al respecto en la normativa autonómica de viviendas de protección

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 4.7 m libres entre plazas enfrentadas entre sí o con paredes o elementos estructurales.

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, permitiéndose una altura crítica de 2m, en menos del 20% de su superficie, sin que esta pueda afectar a zonas de circulación.

a.4)- Aseos en garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes - aparcamientos públicos 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.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

a.5)- Escalera.

Las escaleras tendrán el ancho mínimo resultante de la aplicación del CTE de Seguridad en Caso de Incendio.

a.6)- Construcción:

-- Cumplirán las condiciones establecidas en el CTE 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, en las condiciones señaladas en el CTE. 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 de parcela que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y este uso será compatible con el arbolado, en los términos señalados por la correspondiente normativa zonal.

-- 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. El lavado y engrase en aparcamientos se permite sólo en recintos cerrados.

-- En los espacios libres de la edificación, 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, con excepción de lo que se disponga en la norma zonal correspondiente.

a.7)- Ventilación:



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Se regulará por las disposiciones de la CTE DE SALUBRIDAD.

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, de acuerdo con la reglamentación vigente.

a.9)- Iluminación:

-- La iluminación artificial se realizará de acuerdo a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento exigirá 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, y en los debidamente acondicionados y cerrados, el lavado y engrase.

b)- Categoría 5ª Talleres del automóvil y otros vehículos de motor. 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 la reglamentación específica de Medio Ambiente y otras disposiciones sectoriales o específicas de aplicación.

b.2)- Dispondrán, dentro del local, de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinte metros cuadrados (20 m²) de taller. En cualquier caso, sólo se admitirá este uso si para su actividad diaria garantiza una superficie de estacionamiento suficiente que evite utilizar la vía pública como aparcamiento permanente.

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 6ª. 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 que sea de aplicación.
- 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. En todo caso, la mercancía que manipulen determinará la consideración como industria a los efectos de su clasificación en relación con la residencia.

d)- Categoría 7ª. Depósito de vehículos usados o de alquiler

- d.1)- El almacenamiento de vehículos, tanto para su venta como para su alquiler o su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento. En ningún caso se permitirá utilizar la vía pública para su exposición, permanente o eventual.
- 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.
- d.3)- No se podrá utilizar la vía pública como estacionamiento de vehículos de alquiler. En el caso de detectarse una actividad anómala, el Ayuntamiento podrá requerir a la empresa para que acredite disponer en cualquier momento de aparcamiento suficiente para la flota de vehículos disponible.

e)- Categoría 8ª. Garaje automatizado.

Se admite la construcción de aparcamientos mecanizados que permitan optimizar el espacio disponible para el almacenamiento de vehículos. Estos sistemas pueden de tipo individual cuando se puedan destinar a la optimización de cada plaza, y colectivos cuando la automatización alcance al conjunto de la instalación destinada a aparcamiento.

En este segundo caso se deberá aportar un estudio de accesibilidad que garantice



que la localización de la instalación no congestionará las vías de acceso, que no se utilizarán en el recorrido vías o vías peatonales y que el propio funcionamiento no creará colas de espera de vehículos en la vía pública, mediante la creación de un hangar de espera suficiente para la dimensión de la instalación.

Los accesos y zonas públicas se someten a las condiciones especificadas en el apartado a) de este artículo, en lo que sea de aplicación. En el caso de aparcamientos automatizados se deberá garantizar su uso para personas discapacitadas o bien se justificará el cumplimiento de los estándares anteriores en plazas en superficie.

f)- 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, aunque serán de debido cumplimiento las condiciones de seguridad aplicables.

g)- Aparcamientos de bicicletas.

En edificios de nueva planta y en los que sean objeto de obras de reconstrucción se deben reservar plazas de aparcamiento para bicicletas en un número igual al resultante de la aplicación de las presentes normas a los usos de que se trate. Estos aparcamientos pueden situarse conjuntamente con los de vehículos de motor o en dependencias independientes, las cuales deberán utilizar en su caso accesos o remotes independientes a los destinados a las personas.

h)- Local de servicio para residentes.

En edificios de nueva planta se preverá un local apto para guardar coches de niños, inválidos, etc. con una superficie mínima de cuatro metros cuadrados (4 m²), aumentada en medio metro cuadrado por cada vivienda que supere la cantidad de ocho.

Art. 5.2.8.- Uso de comunicaciones para el transporte

Definición

Tienen uso dotacional de comunicaciones para el transporte los espacios que dan soporte a la movilidad de las personas, y vehículos de transporte privado y colectivo o 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.

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



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

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*
- b) *Red ferroviaria*
- c) *Tranvías.*
- d) *Espacios portuarios.*

Condiciones particulares

a)- *Clase red viaria*

a.1)- *Definición*

Incluye el conjunto de suelos destinados a la movilidad de las personas y los vehículos de transporte motorizado o no, así como los estacionamientos y zonas de carga y descarga.

Sólo la titularidad y uso de las vías públicas, de acuerdo con el artículo 16 de la LOUGA, garantizan la condición de solar para las parcelas independientes. Los pasajes privados, aunque puedan ser utilizados libre y públicamente y dar lugar a particiones individuales independientes, no tienen la condición de dotación de red viaria y por tanto no contabilizan a los efectos de las dotaciones mínimas en ningún tipo de suelo.

a.2)- *Condiciones generales*

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.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

a.3)- Clasificación

Las vías se clasifican según su papel estructural.

Generales (SG-RV)

Locales (SL-RV)

Las vías según su uso pueden ser:

Primarias

Secundarias

Terciarias

Calles de acceso

Corredores verdes

Malla verde

Constituyen el Sistema General las vías primarias y secundarias, integradas por la red arterial, las carreteras, las rondas y el resto de vías estructurantes principales en el funcionamiento viario. Constituyen las vías locales el resto de calles, entre las que las vías terciarias articulan la relación entre barrios y el resto de calles de acceso garantizan la accesibilidad de la trama al resto del suelo urbano. Entre las vías, se distinguen por sus particularidades en su tratamiento la malla verde y los corredores verdes.

a.4)- Características

Las características y dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios principales en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, serán.

1.- Para la red viaria general:

-- Anchura mínima: veinte (20) metros en vías primarias y dieciséis (16) metros en vías secundarias.

-- Anchura mínima de acera en calles de veinte metros, medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: cuatro (4) metros. En los tramos viarios que pueda pasar el tranvía, se admite un ajuste de la acera a tres (3) metros como ancho mínimo. En calles de dieciséis metros, las condiciones del apartado siguiente.

2.- Para la red viaria local en vía terciaria:

-- Anchura mínima: dieciséis(16) metros.

-- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3,0) metros.



3.- En suelo urbano consolidado y el resto de calles, tipificadas como locales, podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando el resto de la calle de la cual forme parte el tramo lo justifique así como el tipo de actuación y las características del entorno.

4.- Los corredores verdes son itinerarios que conectan dotaciones generales de equipamientos y espacios libres, por vías con uso destinado a peatones, transporte público y bicicletas y transporte privado de vecinos de la zona, además de los correspondientes servicios públicos y de abastecimiento a comercios. También pueden utilizar otros tipos de vías siempre y cuando éstas tengan una anchura suficiente que permitan al proyecto de urbanización preservar un espacio amplio, a modo de paseo, para el uso dominante por peatones y bicicletas, separado de otros usos motorizados, que se articularán en programas de reurbanización y mejora para los barrios.

5.- La malla verde lo configuran itinerarios de vías con uso preferente de peatones, transporte público y bicicletas y transporte privado de vecinos de la zona, derivando el resto del tráfico privado hacia vías de orden superior para el tránsito rodado.

6.- En cualquier caso, el uso de las vías públicas por las diferentes funciones que pueden coincidir puede ser ajustado por un proyecto de urbanización en su uso o esquema funcional sin que para ello sea necesario la modificación del plan general ni la tramitación de ninguna otra figura de planeamiento, siempre que no suponga una alteración del espacio destinado a vialidad de manera genérica por el plan.

a.5)- Usos compatibles

En los terrenos calificados como uso dotacional de comunicaciones clase red viaria para el transporte podrán disponerse, mobiliario urbano, kioscos, el paso de tranvías, así como el uso dotacional de servicios públicos de estaciones de servicio de combustible con carácter de autorizable en régimen especial, en las condiciones del art. 5.2.9.g). Para la implantación de estos dos últimos usos se requerirá la redacción de un plan especial, en el que se estudie la incidencia sobre el tráfico preexistente y se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.

En el subsuelo de los terrenos calificados como uso dotacional de comunicaciones clase red viaria para el transporte se admite el uso dotacional de servicios infraestructurales, de acuerdo con lo establecido en el art. 5.2.9, clases a), b), c), d), e), f), y h) , y el de aparcamientos de titularidad pública.

b)- Clase red ferroviaria



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

b.1)- Definición

El sistema ferroviario incluye 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.
- La zona terciaria ferroviaria: Comprende aquellas edificaciones que situándose sobre el vuelo de instalaciones ferroviarias, pueden desvincularse de las mismas con usos que pueden ser independientes del uso ferroviario, siempre de acuerdo con las disposiciones sectoriales. Entre estos usos no se admite la vivienda, pero sí otras modalidades de uso residencial.

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 y otros posibles usos, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la ley LSF, el reglamento RSF, la orden OF por la cual se ajusta la distancia de la edificación en tramos urbanos 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 el presente plan general y de acuerdo con la legislación del apartado anterior.

b.3)- Condiciones de desarrollo



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

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 anteriores 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 LSF, así como la delimitación de zonas definidas en el apartado b.2) estableciendo las condiciones particulares para su ordenación de acuerdo con las especificaciones de las presentes normas, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario y otras instalaciones complementarias pudieran tener en su entorno.

El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo, fijadas en la correspondiente ficha de este plan, para concretar sus infraestructuras la cobertura de las vías, los posibles usos, los accesos, las 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.

Para estos suelos, el plan los califica como sistema general y fija en la ficha las condiciones para su transformación que requerirá de la firma de un convenio entre las partes implicadas.

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 LSF, su reglamento y otras disposiciones sectoriales que sean de aplicación 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 fijado por la LEIA y su reglamento.

3.- La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

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.

b.5)- Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes

- 1.- Todas las actuaciones que afecten a suelos ferroviarios o sus zonas de protección deberán ser informadas por el organismo competente en materia ferroviaria, de acuerdo con la legislación sectorial en la materia.
- 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 diferente nivel o la cobertura de las líneas ferroviarias, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estas actuaciones 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 LSF, 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.

b.7)- Usos compatibles

Mientras no se redacte el plan especial se admitirán únicamente los usos vinculados directamente con la explotación ferroviaria, así como el uso dotacional de servicios infraestructurales.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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. Este plan especial podrá modificar los trazados previstos en el plan general, debidamente motivados por las características y requerimientos técnicos del servicio o por necesidad de extender la red a zonas de ciudad que lo requieran.

Los trazados de tranvías no tendrán consideración de ferrocarril –salvo en los tramos que pudieran utilizar la red ferroviaria y ésta no hubiere sido objeto de desafección- a los efectos de aplicación de la legislación sectorial en materia de protecciones, si bien se deberá garantizar la seguridad de las instalaciones y a su vez la del resto de usuarios de la vía pública.

c.2)- Vías de circulación.

Las bandas sobre las que se instalan las vías para la circulación de tranvías, deben disponerse de forma que únicamente puedan ser utilizadas por el citado medio de transporte, mediante el establecimiento de barreras que las segreguen de los demás tipos de tráfico, o bien quedando 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 de nuevos trazados o de nuevos tramos de circulación deberá ser objeto de un Plan Especial en el que se estudie la incidencia sobre el tráfico preexistente y se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.

c.3)- Usos compatibles

En los terrenos calificados como uso dotacional de comunicaciones para el transporte clase tranvías, se admitirá el uso dotacional para la vía pública y el uso dotacional de servicios infraestructurales.

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. Dentro del término municipal existen dos puertos: el de A Coruña, de interés general del Estado, y el de San Pedro de Visma-O Portiño, de Portos de Galicia.

d.3)- 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, el paso de tranvías, y con carácter de autorizable en régimen especial y mediante la redacción de un plan especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.

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)



**Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de**

1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, PD**

- b)- Saneamiento (IU)
- c)- Energía eléctrica (IU)
- d)- Gas (IU)
- e)- Telefonía, cable y otros sistemas de comunicación (IU)
- f)- - Residuos sólidos urbanos (IU)
- g)- Estaciones de Servicio (IC)
- h)- Oleoducto (IO)

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.

Todas las conducciones de instalaciones urbanas de nueva creación se preverán subterráneas, preferentemente bajo vías públicas y espacios libres públicos, en todo caso de acuerdo con las condiciones que el ayuntamiento señale en compatibilidad con el uso en superficie. En los casos de reurbanización se deberán disponer en el subsuelo las conducciones aéreas, participando las respectivas compañías en el coste de la reposición en los términos que determine la legislación vigente.

Regulación

- 1.- Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento general destina a tal fin en el plano O.6 "Zonificación", o en el planeamiento de desarrollo.
- 2.- Las parcelas calificadas de uso de servicios infraestructurales se regulan según las condiciones establecidas en el art. 5.2.6.1.3) de las presentes normas, para los equipamientos.
- 3.- Las parcelas con calificación de uso de servicios infraestructurales incluidas en ámbitos de planeamiento incorporado (API), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se someten a lo establecido en el apartado anterior
- 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 y la posible ampliación si estuviera prevista, 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 en 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 planos de Infraestructuras que forman parte de la documentación del Plan General.
- 3.- En las condiciones particulares de los epígrafes siguientes para cada servicio infraestructural, y en el plano O.8 "Servidumbres sectoriales", se especifican las dimensiones de las zonas de servidumbre y protección que son de aplicación. Las condiciones específicas de cada servicio se regulan en la ordenación sectorial correspondiente.
- 4.- La nueva implantación o variación de los trazados señalados en el plan requerirá la previa aprobación de un Plan Especial de Infraestructuras.

a)- Clase abastecimiento de agua

En el plano correspondiente especifican los esquemas de las conducciones, que deberá de discurrir, en el suelo urbano, por espacios libres y viales de titularidad pública y que se regularán por su normativa sectorial.

En el caso del suelo rústico o urbanizable se procurará adaptar el trazado de las redes a los caminos públicos existentes, admitiéndose, otros trazados sólo con carácter excepcional.

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 a las instalaciones de transporte, transformación y distribución.

- *Líneas de Alta Tensión*

Las líneas de alta tensión en toda clase de suelo deberán ser soterradas. Excepcionalmente, en suelo rústico y urbanizable pendiente de desarrollo, se podrán admitir las líneas de alta tensión aéreas que discurran por los trazados eléctricos grafiados en los planos de instalaciones. Sólo se podrán proponer trazados alternativos a los previstos mediante un plan especial que garantice la eliminación de otros existentes y la repoblación de los corredores abiertos a través de masas forestales.

- *Subestaciones-*

Las subestaciones únicamente podrán implantarse en los lugares previstos o en las parcelas calificadas a tal fin por el planeamiento o en aquellas normas zonales que permitan ese desarrollo.

- *Líneas de Media Tensión*

En toda clase de suelo las líneas de Media Tensión deberán discurrir por el subsuelo de viales o espacios libres públicos.

En suelo urbano no consolidado excepcionalmente se podrán admitir tendidos aéreos con carácter de obra provisional mientras no se hayan iniciado las obras de urbanización previstas por el planeamiento.

Excepcionalmente, en suelo rústico y urbanizable pendiente de desarrollo, se podrán admitir las líneas de media tensión aéreas con carácter de obra provisional.

En ambos casos, la condición de provisionalidad implicará que las obras deberán de soterrarse cuando lo acordase el ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por la compañía suministradora se hará constar bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

- *Centros de transformación*

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

1.- En el suelo urbano consolidado y en el no consolidado con ordenación detallada deberán de instalarse con carácter preferente en locales adecuados en el interior de los edificios.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando no fuera posible y debidamente justificado, el ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente su implantación en terrenos de dominio público en el subsuelo de viario y espacios libres. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos. En este caso se deberá cuidar especialmente su implantación y adecuación al entorno.



2.- En suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, deberán de instalarse con carácter preferente en locales adecuados en parcelas privadas. Opcionalmente, el planeamiento de desarrollo podrá prever la localización de parcelas específicas de titularidad pública destinadas a albergar en el subsuelo este tipo de instalaciones cuando la titularidad pública sea mayoritaria en la correspondiente manzana. No obstante lo anterior y debidamente justificado, el ayuntamiento podrá autorizar su implantación en terrenos de dominio público en el subsuelo de viario y espacios libres.

d)- Clase gas.

En los suelos urbano, urbanizable y rústico, toda instalación de transporte, distribución, suministro y estaciones reguladoras de presión se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

Las instalaciones deberán implantarse en el subsuelo de los espacios libres y vías de titularidad pública.

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, cable y otros sistemas de comunicación

En los suelos urbano urbanizable, y rústico toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, en el subsuelo de los espacios libres y vías de titularidad pública, , quedando expresamente prohibida su instalación aérea. Excepcionalmente, en suelo rústico, urbano no consolidado y urbanizable pendiente de desarrollo, se podrán admitir con carácter provisional el tendido aéreo de cables, que deberán ser soterradas sin derecho a indemnización cuando así lo indique el ayuntamiento.

La anterior condición deberá ser inscrita en el registro de la propiedad.

A los efectos de su diseño y dimensionado 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. Para la localización de estas antenas se tendrá en consideración la protección por proximidad a centros educativos, sanitarios o la interferencia con determinados servicios públicos, así como las prevenciones establecidas por la regulación sectorial. No se admiten en



edificios protegidos ni en los inmuebles vecinos de la misma manzana.

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 sólidos urbanos

• *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 los planos O.4 "Suelo rústico" y O.6 "Zonificación", o si ello fuere necesario, 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.- *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, pudiéndose superar en aquellos elementos en que justificadamente sea necesario para el desarrollo de la actividad.

g)- Clase estaciones de servicio Definición

• *Definición*

Se entiende por estación de servicio, sin perjuicio de lo establecido en la legislación



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

vigente, 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 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, parcelas dónde lo permita la Norma Zonal o por el planeamiento de desarrollo. En suelo rústico se estará a lo dispuesto en el título III de la presente normativa.

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.

5.- Las unidades de suministro podrán establecerse además de en las parcelas permitidas para las Estaciones de Servicio, en las zonas verdes con las condiciones especificadas en el artículo 5.2.6.2. y 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. De forma adicional también se admitirá en parcelas en las que este uso se permita por la Norma Zonal correspondiente.,

Las unidades de suministro no podrán ocupar una superficie mayor de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) ni disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a veinte metros cuadrados (20 m²).

Para las instalaciones de estaciones de servicio y suministro de combustible para



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

vehículos, en zonas verdes y vías públicas, su admisión se supeditará, 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 el enterramiento de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales

h)- 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.

Art. 5.2.10.- Uso del subsuelo

De acuerdo con las previsiones de la LOUGA, en su artículo 54.g), en Suelo urbano consolidado se permite la previsión de aparcamientos de titularidad pública, que podrán ubicarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no interfieran el uso normal de estos sistemas ni supongan la eliminación o traslado de elementos físicos o vegetales de interés. Los elementos de acceso y ventilación se ejecutarán de manera adecuada al espacio público y, en su caso, su superficie descontará de la ocupación del 5% en planta prevista en los espacios libres.

De manera general, el planeamiento que contenga la ordenación detallada podrá regular el uso del subsuelo de los espacios de dominio público con la finalidad de contemplar la implantación de infraestructuras, equipamientos y aparcamientos de titularidad pública.

Conforme a lo previsto en el art. 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y, de conformidad con lo dispuesto en el art. 47.8 LOUGA, se permite, alternativamente, la constitución de complejos inmobiliarios de superficies superpuestas, en la rasante para espacios libres y viarios públicos y en subsuelo para uso privado, en el que tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.



**Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de**

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Art. 5.2.11.- Usos en la zona de servidumbres aeronáuticas

Parte del término municipal de A Coruña se encuentra incluido en la zona de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al aeropuerto de A Coruña. En el Plano normativo O.9 "Servidumbres aeronáuticas" se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de A Coruña que afectan dicho ámbito, las cuales determinan las alturas, (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates, decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) así como el gálibo de los vehículos. En el mencionado plano se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dicha superficie limitadora.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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. No obstante, estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 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. Éstas pueden estar señaladas para todas las plantas o sólo para las plantas piso.

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, que cumpla con las condiciones establecidas en cada caso para su edificación.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Art. 6.2.4. Solar

Tienen la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación porque reúnen los requisitos siguientes:

- a)- Haber cumplido con el requisito de división legal o de reparcelación urbanística, en el caso en que ésta fuera necesaria.
- b)- Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos.
- c)- Disponer de acceso rodado mediante calzada y aceras pavimentadas, en las vías a las que dé frente.
- d) Tener señaladas alineaciones y rasantes y, en el caso de que existiera planeamiento, además de lo indicado anteriormente, deberán estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el mismo.

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.

Art. 6.3.1.- Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación. La esquina resultante del encuentro de dos alineaciones se resuelve gráficamente en ángulo, redondeada o en chaflán. En el caso de sustitución de la edificación cuando exista solución en chaflán, se mantendrá el existente, mientras en los casos de nuevo planta en que se hayan dibujado gráficamente donde no los hubiere, se trazarán truncando la esquina en cada alineación a tres metros desde el punto de encuentro de la proyección de cada una.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 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 referencia

Es la que define el planeamiento como referencia para la medición de la altura del edificio, considerándose:

- En edificación en manzana cerrada, la rasante de la acera en el punto medio de la parcela en el frente correspondiente.
- En edificación aislada, la cota de nivelación de la planta baja, según los criterios señalados en el punto 5 siguiente para la adaptación topográfica.
- En el resto de ordenaciones, la determinada por el planeamiento de detalle correspondiente.



5.- Adaptación topográfica y movimiento de tierras

Los planes determinarán las condiciones topográficas resultantes de la ordenación, que podrán ser ajustadas en lo que se refiere a rasantes y movimiento de tierras por los proyectos de urbanización.

Para parcelas con edificación aislada o en hilera, dentro de las parcelas se considera como terreno de implantación el existente, regularizando la plataforma de nivelación en terrenos inclinados de manera que no se supere en más de un metro con cincuenta centímetros (1,50) la rasante natural en ninguna arista perimetral de contacto de la edificación con el terreno. En cualquier caso, se podrá asimilar el terreno natural a los planos que unan las cotas de los vértices que geometricen la parcela y aplicar la condición anterior.

El terraplenado artificial no permite incrementar la cota de la plataforma de nivelación en más del metro cincuenta señalado. Tampoco se podrá elevar artificialmente la rasante del frente de la parcela mediante muros en más de un metro cincuenta, ni en ninguno de los laterales o fondo de parcela, cuando el terreno existente no supere dicha altura. Si fuera superior a ésta, se podrá regularizar con la altura promedio del respectivo frente, respetando en todo caso las condiciones particulares establecidas en la correspondiente zona.

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.

La planta bajo cubierta se deberá retranquear sin superar un plano que, pasando por la cornisa de la altura de coronación antes determinada, forme 45° con la horizontal.

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.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 y superficie edificable

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 cuadrados edificables que se distribuirá entre las superficies computables de todas las plantas (superficie edificable), o por la relativa, en metros cuadrados edificables respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate (edificabilidad).

A efectos de la edificabilidad y la superficie edificable resultante, se tendrá en consideración lo determinado por el artículo 46.6.a de la LOUGA.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 en la medida que no sean edificables.

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 correspondiente para cada tipo de ordenación según lo determinado en estas normas en el artículo 6.3.5, 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 la cota de referencia correspondiente según el tipo de ordenación, 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 continuos 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 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. Puede incrementarse esta altura máxima hasta ciento cincuenta centímetros (150 cm) en las calles de pendiente acusada, para minimizar los tramos de fachada entre saltos inferiores a diez metros.

En cualquier caso nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada. No obstante, si se opta por la acumulación de altura de los saltos absorbidos en planta baja respecto a la pendiente de la calle, el desnivel resultante total tiene como límite ciento cincuenta centímetros (150 cm), a partir del cual la altura en metros del edificio se deberá acomodar a la cota de referencia del siguiente tramo.

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 torreones, 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 adecuarse a las disposiciones de la LOUGA y las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES.

En el caso de cubiertas planas, se deberán respetar los gálibos definidos en el punto c) de este artículo como si de una cubierta inclinada se tratase, para formar la cubierta, ubicar las placas solares y localizar otros elementos técnicos, como depósitos de agua, refrigeración o acumuladores; claraboyas; maquinaria del ascensor y su recorrido de seguridad; acceso de escaleras y similares. Tan sólo podrán exceder de dicho gálibo, cuando las razones técnicas y de seguridad lo requieran, las barandillas perimetrales, elementos formales ornamentales de remate del edificio, torreones, la construcción de chimeneas, antenas y similares. No se admiten en este caso construcciones de trasteros u otros cuerpos cerrados para finalidades diferentes de las indicadas.

g)- **La relación entre número de plantas y altura**, salvo indicación en contrario en las normas zonales será la siguiente:

El número de plantas "n" incluye la planta baja: es equivalente a PB más (n-1) plantas piso.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

Las alturas de las plantas oscilarán entre los siguientes valores:

Planta baja 3,50 a 4.5 m de suelo a suelo.

Planta de pisos 2,90 a 3.3 m de suelo a suelo.

En nuevas ordenaciones, el planeamiento de detalle puede fijar alturas distintas justificadas en el uso funcional previsto para la edificación.

h)- La altura mínima libre en vivienda, se determina en las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES.

4.- Alturas en edificación de vivienda unifamiliar

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada de acuerdo con los criterios de estas normas 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, 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.- Planta de piso.

Plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

4.- Torreones.

Se prohíbe la ejecución de torreones.

Art. 6.4.5.- Salientes y vuelos

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 o espacio libre público será igual o superior a cuatro (4) metros.

Los salientes y vuelos cumplirán las condiciones de habitabilidad vigentes y de aplicación en la comunidad autónoma así como las propias que se definen en los artículos de este plan.

Se entienden por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen del plano de la fachada de un edificio, pudiendo ser:

1.- Ligeros o Acristalados:

1.- Balcones

Son los salientes abiertos 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.- 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.

3.- 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.

2.- Cuerpos cerrados volados

Se situarán en la fachada de los edificios, a partir del forjado inferior de la planta primera, y tendrán una longitud máxima igual al 50% de la de la fachada y un fondo máximo igual a un (1) metro, sin superar en ningún caso un décimo del ancho de la calle o de la distancia entre volúmenes confrontantes.



1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, PD**

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. Vuelos a patio de manzana

Se prohíben los vuelos a patio de manzana, en las normas zonales 0, 1, 2 y 4.

Art. 6.4.8. 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 en más de 10cm.

Art. 6.4.9- Antepechos

Los antepechos de ventanas, balcones y azoteas, quedan remitidos a lo estipulado para ellos por la normativa técnica para la edificación..

Art. 6.4.10- Anuncios, rótulos y vallas publicitarias.

El ayuntamiento podrá regular estos elementos en ordenanza específica. En su defecto, deberán estar situados a una altura superior a tres metros (3 m), no pudiendo sobresalir más de sesenta centímetros (60 cm) de la fachada.

Se podrán autorizar vallas publicitarias con carácter de uso provisional en los suelos urbanizables, urbano no consolidados y solares vacantes, que deberán de ser retiradas, sin derecho a indemnización, cuando así lo exija el ayuntamiento. Tal condición deberá de ser inscrita en el registro de la propiedad.

Art. 6.4.11- 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 o el espacio público correspondiente.

Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrán de



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 coherente con la edificación. 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 obras de restauración, rehabilitación y acondicionamiento, se deberá incorporar el máximo grado de condiciones que permita el tipo de actuación.

En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal, en especial las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES.

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 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 las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES.

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.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES.

Art. 6.5.6.- Acceso a los patios



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

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. 6.5.7.- Dimensiones de los patios de parcela abiertos a fachada

Cumplirán las condiciones de las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES para patios.

Art. 6.5.8.- Dimensiones de los patios de manzana

Son las grafadas en los planos de ordenación de este Plan General.

Art. 6.5.9. 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 cuarenta por ciento (40%) de la del patio.

Art. 6.5.10- 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.

En los patios de parcela no puede ventilar ningún tipo de ventilación forzada.

Art. 6.5.11- 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 el suelo.

Art. 6.5.12- Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial

Toda pieza vividera adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones establecidas por las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES, 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. 6.5.13- 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 CTE de Salubridad, 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, en defecto de una regulación específica.

Art. 6.5.14- 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 las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES.

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. 6.5.15- 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.

Art. 6.5.16- Cubretendales

Como norma general no se autorizará la instalación de tendales en las fachadas exteriores. En los edificios anteriores a la entrada en vigor al Decreto 311/1992 de 12 de Noviembre sobre supresión de la cédula de habitabilidad, en los que no se pueda colocar los tendales en un lugar distinto de las fachadas exteriores, se permitirá su instalación en las mismas, siempre que se garantice suficientemente que:

- 1.- La instalación de los tendales no contravengan la normativa urbanística.
- 2.- Los tendales que se instalen armonicen con el resto del edificio.
- 3.- No se dificulte el uso normal de la vía pública

CAPÍTULO 6.-

CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS

Las edificaciones deberán la dotación mínima de instalaciones y en las condiciones establecidas por las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES, y además con las especificaciones de los artículos siguientes en lo que no contradigan disposiciones sectoriales que sean vigentes para cada tipo de instalaciones.

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, de acuerdo con la CTE de Salubridad, se dispondrá un sistema de evacuación de aguas pluviales al terreno.

Cuando por las características de la parcela o del terreno no fuera posible ni aconsejable incorporar sistemas individualizados, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta frente al inmueble de que se trate.

3.- Evacuación de aguas residuales

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 deberá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en estación depuradora particular, de acuerdo con lo dispuesto en la CTE de Salubridad.

Para poder verter aguas residuales a los pozos absorbentes, por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, determinada por la legislación medioambiental de aplicación.

Las aguas residuales industriales requieren un tratamiento previo al vertido a la red de alcantarillado o sistema de depuración, el cual 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 ciénegas, cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejen.

Art. 6.6.2.- Evacuación de humos, gases y aire acondicionado

Se prohíbe la salida libre de humos y gases por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiéndose canalizar por chimeneas hasta cubierta cumpliendo la instalación la regulación sectorial que sea de aplicación.

Para la localización de sistemas de aire acondicionado en obras de nueva planta o de reestructuración, se preverán instalaciones centralizadas para todo el edificio que eviten emisiones en fachada. En los casos de edificios existentes, se regulará por disposiciones municipales al efecto.

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.- Residuos

1.- Clasificación de los residuos

De acuerdo con el CTE de Salubridad, los residuos, cuando tienen origen en edificios de viviendas tengan o no otros usos, se consideran residuos ordinarios, rigiéndose por las determinaciones de dicho código. Para el resto de edificios y locales con otros usos, debe realizarse un estudio específico adoptando criterios análogos a los establecidos por el CTE de Salubridad para la recogida y evacuación de residuos.

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)- Los edificios deberán prever las reservas necesarias para la gestión de residuos, de acuerdo con las disposiciones de las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES y el CTE de Salubridad.
- c)- Para la recogida de basuras no domiciliarias, el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestaría en cualquiera de las formas legalmente establecidas.

Art. 6.6.4.- Instalaciones ligadas con la energía



De manera general, todas las instalaciones de tipo energético deberán adoptar las soluciones que supongan el mayor ahorro energético y favorecer la eficiencia del sistema, en coherencia con lo dispuesto en el CTE de Ahorro de 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 REBT.

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.

8.- Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación



**Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de**

1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, P.D.**

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 se regularán por el CTE y normativa municipal.

Deberá presentarse un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior cumplan el CTE y 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 la legislación medioambiental los extractores de humo deberán contar con filtros y otros medios suficientes que eviten la salida de grasas, olores y partículas en suspensión, debiendo conducir los humos a cubierta.

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 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

1.- Aparcamientos para turismos: número necesario

Los garajes y aparcamientos en edificios con viviendas, deberán cumplir de manera general con lo determinado en las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES.

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, como referencia básica, una dotación mínima de aparcamiento de una (1) plaza por cada 100 m² construidos, salvo las determinaciones explícitamente establecidas.

c)- El ayuntamiento puede eximir de la construcción de plazas en el propio edificio si para acceder necesita recorrer calles inadecuadas para el tránsito por su anchura o por su destino peatonal, en cuyo caso la promoción deberá garantizar la reserva de las plazas correspondientes en aparcamientos públicos en concesión o en aparcamientos privados excedentarios de plazas, si las hubiere en un radio máximo de 200 m de recorrido. También se puede considerar exentos, con las obligaciones de reserva señaladas, tanto los solares que tengan un fondo inferior a quince metros (15 m), como los que tengan un número de viviendas igual o inferior a seis (6), y en cada caso se cumpla 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:

-- Para bicicletas, un espacio de 4,80 metros por 2,00m para doce unidades



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

- Un espacio de 1,25 por 2,25 m cuando se destine a motocicletas y a motos.
- Un espacio de 2,40 por 4,70 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, el ayuntamiento podrá eximir de la obligación de construir aparcamientos.

4.- 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, siempre que se garantice la no interferencia con 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.

5.- Aparcamientos municipales

a)- Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, de acuerdo con la legislación vigente, 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. Para ello deberá aprobar previamente un plan de detalle que habilite la actuación fijando el uso, la delimitación y el sistema de actuación.

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.

6.- 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. Para ello, se deberán tener en consideración las disposiciones de las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES y del CTE de Seguridad en la utilización, tanto en edificios de viviendas como, en defecto de regulaciones específicas, en lo que sea aplicable por asimilación en el resto de usos.

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 veinte (220) centímetros.

Art. 6.7.3.- Portales y circulación interior

Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, *[Signature]*

escalera principal y/o los aparatos elevadores, debiendo admitir la inscripción de un cuadrado de lado mínimo de dos con cuarenta (240) metros en contacto con la zona de acceso.

En todo el recorrido se deberá aplicar la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Será obligatoria 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. Se rige por las disposiciones de las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES y el CTE.

b)- Iluminación. Todo edificio contará con la iluminación natural o artificial suficiente para su uso, según lo dispuesto en el CTE. En los edificios con un recorrido vertical de 10,75 m hasta el suelo de la última planta, será obligatoria la iluminación natural, a través de huecos a fachadas o patios, con una superficie mínima de 1 m² por planta. La iluminación cenital se admite en los términos de las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES.

c)- Otras disposiciones. El diseño de las escaleras deberá ajustarse a las disposiciones del CTE en función de la tipología de la edificación y el uso al que va destinada.

Art. 6.7.5.- Aparatos elevadores

1.- La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores deberán cumplir las determinaciones del CTE y, en edificios con uso de vivienda, de las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES. En cualquier caso, requerirán previa licencia municipal.

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



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 10,75 metros 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.

Art. 6.7.6.- Protección contra incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece el CTE de seguridad en caso de incendio.

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

Las instalaciones de hidrantes se regirán de manera general por lo dispuesto en el RIPCI y el CTE de seguridad en caso de incendio, cuando sea de aplicación.

Art. 6.7.8.- Protección contra el rayo

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

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 el CTE de seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.

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 las normas zonales de tipología unifamiliar y núcleos tradicionales, 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

1 DIC. 2009

**Certifico
El Secretario, P.D.**

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

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 provenientes del exterior, producidos por actividades compatibles, medidos en el interior de la vivienda, no podrá ser superior al establecido como niveles máximos tolerables en la LPCA y en su reglamento RLPCA. También se deberá cumplir el CTE de Protección frente al ruido.

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.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, *[Signature]*

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 y del porte que permita su plantación más parecida al sustituido, a cargo del causante de la desaparición de aquél. En cualquier caso, se deberá aplicar los criterios establecidos en la Norma Granada.

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 Y DOTACIONALES.

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, ha de culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición 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, de conformidad con lo prevenido en el artículo 5.1.5 de la presente normativa.

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.

En las normas zonales que se refieren a la ocupación, altura, edificación u otros parámetros anteriores que se toman como referencia para reponer edificaciones substituidas, previa a la demolición de se deberá aportar a los servicios técnicos municipales la documentación gráfica y planimétrica suficiente que permita su verificación, previa visita facultativa si fuere necesario. En el caso de que no existiera dicha edificación o hubiere sido derribada, se tomarán como referencia los parámetros de la menor de las dos edificaciones vecinas, y dentro de los señalados tipológicamente para la subzona correspondiente.

Art. 7.1.3. División del territorio en zonas y subzonas

1.- Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en ocho zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

NORMA ZONAL 0.- CASCO HISTÓRICO.

NORMA ZONAL 1.- EDIFICACIÓN SINGULAR

NORMA ZONAL 2.- ENSANCHE.

NORMA ZONAL 3.- EXTENSIÓN EDIFICATORIA EN TIPOLOGÍA DE BLOQUES

NORMA ZONAL 4.- COLONIAS PROTEGIDAS Y NÚCLEOS TRADICIONALES

NORMA ZONAL 5.- VIVIENDA UNIFAMILIAR

NORMA ZONAL 6.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

NORMA ZONAL 7.- INSTALACIONES ESPECIALES.



2.- El plan precisa la delimitación de subzonas dentro de cada zona, en las que se aplican las condiciones especificadas en cada caso, que se suman a las determinaciones generales que sean de aplicación.

CAPÍTULO 2.- NORMAS ZONALES

Art. 7.2.0.- NORMA ZONAL 0. CASCO HISTÓRICO

1.- Ámbito

Es el correspondiente a las áreas grafiadas con el código 0 en el plano O.6 "Zonificación" del Plan General

2.- Tipología característica.

La tipología edificatoria responde al modelo de manzanas, compactas o con patio, con construcciones entre medianeras, que configuran en el territorio del municipio un tejido urbano que caracteriza la posición original de la ciudad.

Se regula de manera específica en el Texto refundido del Plan Especial de Protección de la Ciudad Vieja y Pescadería (PEPRI), en relación con la definición de áreas recogida en los artículos 64 y 65 del mismo.

3.- Obras admitidas.

Son de aplicación las normas del Plan Especial de Protección de la Ciudad Vieja y Pescadería, en adelante PEPRI.

4.- Condiciones de la edificación.

1.- Es de aplicación la normativa del PEPRI. De manera general, la remisión a las normas del PEPRI, o una posible revisión futura del mismo, se produce sin menoscabo de la aplicación de las disposiciones de la LOUGA que supongan una actualización de hecho de las determinaciones de dicho plan derivado.

2.- El PEPRI, aprobado definitivamente por el Pleno del Consejo Municipal en sesión celebrada el 14 de diciembre de 1998, así como sus modificaciones puntuales de fecha 11.11.2002; 1.03.2004; 5.07.2004; 5.09.2005; 2.05.2006 y 2.04.2007, se continuará aplicando transitoriamente en su ámbito en tanto no se produzca su revisión y adaptación, con las siguientes especificaciones en lo que se refiere a la Normativa Urbanística, en tanto no se modifiquen o se anulen los siguientes preceptos en la revisión aludida en el apartado 1 de este artículo:

l) El artículo 16 queda con la siguiente redacción:



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Artículo 16. Anexión de parcelas.

No se autoriza la anexión de parcelas o solares con carácter general en la totalidad del ámbito del PE excepto en los polígonos que conlleven reparcelación y en las parcelas indicadas en planos de ordenación

II) Se anula el apartado 5 del Artículo 21, referido a obras de adición.

III) Se modifica la redacción del Artículo 22, en sus apartados b.1), b.2), b.3) y b.4), que quedan como sigue:

Artículo 22. Compatibilidad de las obras con nivel de protección.

b.1) Edificaciones sometidas a protección monumental.

En el tipo de obras autorizadas en restauración, se calificarán las de reestructuración como de tipo a).

b.2) Edificación sometida a protección integral.

No se admiten las obras de adición. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de reestructuración tipo a) cuando se trate de la recuperación de elementos originales de la edificación, con un programa de usos.

b.3) Edificación sometida a protección estructural.

No se admiten las obras de adición.

b.4) Edificación sometida a protección ambiental.

No se admiten las obras de adición, sustitución y reedificación. Las actuaciones de reestructuración serán de tipo a) y b).

IV) Se anula el Artículo 31. Agrupación de Parcelas.

V) Se anula el Artículo 33. Regularización de Fincas.

VI) Se anula el Artículo 35. Apartado 3. Obras de Ampliación.

5.- Condiciones de los usos.

Los usos corresponden a los señalados por el PEPRI.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Art. 7.2.1.- NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN SINGULAR

1.- Ámbito

Corresponde a los ámbitos de suelo urbano recogidos con el código 1 en los planos O.6 "Zonificación", que se corresponden con aquellas áreas en las que se considera concluido el proceso de ocupación del suelo, de conformidad con ordenaciones volumétricas procedentes de planes generales y de desarrollo anteriores.

2.- Tipología característica.

La tipología edificatoria se corresponde con la de edificación aislada en ordenaciones de volumetría singular dentro de otras tipologías dominantes o en bloques abiertos. La tipología de la subzona 1(6) proviene de la norma zonal de núcleos integrados, con tipología de vivienda colectiva (grado 2), del anterior Plan General.

La clasificación zonal distingue 4 subzonas, en función de la tipología edificatoria dominante:

- Subzona 1(2).- Ordenaciones singulares dentro de tipologías edificatorias de manzana cerrada.
- Subzona 1(3).- Ordenación en bloques.
- Subzona 1(4).- Ordenación en contexto de Colonias protegidas.
- Subzona 1(5).- Ordenación en contexto de vivienda unifamiliar.
- Subzona 1(6).- Ordenación en contexto de núcleo tradicional.

3.- Obras admitidas.

Se admiten los siguientes tipos de obra definidos en el Título I:

- a)- Todas las descritas en el artículo 1.4.8. Obras en los edificios.
- b)- Las incluidas en el artículo 1.4.9. Obras de demolición.
- c)- Obras de sustitución, obras de nueva planta y obras especiales de reconstrucción y recuperación tipológica, de conformidad con las obras definidas en el artículo 1.4.10. Obras de nueva edificación.

4.- Condiciones de la edificación.

Este PGOM reconoce como parámetros normativos los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM.

Las obras de nueva planta que se ejecuten sobre solares no edificados, las de sustitución, reconstrucción, recuperación tipológica, o para la ampliación de



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

edificios existentes, se realizarán de acuerdo con las siguientes condiciones:

- 1.- La nueva edificación deberá ceñirse al volumen envolvente y resto de parámetros de la edificación preexistente, o bien, mediante Estudio de Detalle, ordenarlo con sujeción a las siguientes condiciones:
- 2.- Para el cómputo de la edificabilidad existente que sea substituida se aplicaran los mismos criterios tanto para la superficie que se suprime como para la que se repone, de conformidad con las determinaciones legales vigentes.
- 3.- La nueva edificación no podrá superar los parámetros de posición y forma de la norma zonal de Ensanche (norma 2) para la subzona 1(2); los de la norma zonal de extensión edificatoria en tipología de bloques (norma 3) para la subzona 1(3); los de la norma zonal de vivienda unifamiliar (norma 4, subzona 2) para la subzona 1(4); los de la norma zonal de vivienda unifamiliar (norma 5, subzona 2) para la subzona 1(5); los de la norma zonal en los núcleos tradicionales de edificación adosada. (norma 4, subzona 5) para la subzona 1(6), del presente Plan General para cada caso, según se recoge con el correspondiente subíndice en el plano O.6 "Zonificación".
- 4.- Mantener como mínima la superficie y el uso público de los espacios libres y los equipamientos grafados en el plano.

5.- Condiciones de los usos.

Los usos existentes quedan sometidos al régimen establecido en el Título V de la presente normativa. Para los casos de obras en los edificios, obras de nueva edificación, cambios o nueva implantación de usos, quedan sometidos a las condiciones establecidas en la normativa de sustitución.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Art. 7.2.2.- NORMA ZONAL 2. ENSANCHE

1.- Ámbito

Es el correspondiente a las áreas grafadas con el código 2 en el plano O.6 "Zonificación" del Plan General

2.- Tipología característica.

La tipología edificatoria es la de manzana cerrada o entre medianerías, con o sin patio de manzana, por lo que se establecen cuatro subzonas:

- Subzona 2.1: Frente semi-intensivo- Montealto, La Torre y Atocha.
- Subzona 2.2: Manzana semi-intensiva Los primeros ensanches en torno de las plazas de Lugo, Galicia, Vigo, Recife y Maestro Mateo y las calles de Santa Lucía y Castiñeiras.
- Subzona 2.3: Frente intensivo- Los ensanches "intensivos" de Los Castros, Montño, Santa María de Oza y Gaiteira.
- Subzona 2.4: Manzana intensiva- Los ensanches "intensivos" de Labañou, San Roque, Agra del Orzán, Sagrada Familia, Los Mallos-Sardiñeira; el entorno de la Plaza de Cuatro Caminos, la antigua Fábrica de Tabacos y el Parque Europa; Monelos y Eiris.

Para cada una de estas subzonas se pueden establecer dos tipos de manzana:

Tipo a: manzana compacta

Tipo b: manzana con patio

3.- Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras de las descritas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación, del Título I.

4.- Condiciones de la edificación.

a) Parcela mínima

En todas las subzonas se considera parcela mínima aquella en la que se pueda materializar la edificación resultante de aplicarle las condiciones de ordenación, capaz de albergar cualquiera de los usos permitidos en la presente norma.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, las parcelas mínimas resultantes deberán tener una superficie igual o mayor que 120 m² y una dimensión mínima de fachada a calle de 10 m lineales, permitiendo la inscripción en ella de



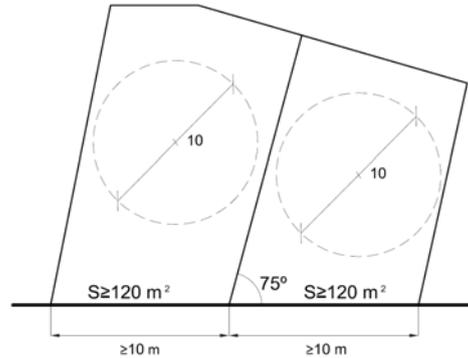
Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

una circunferencia de diámetro 10 m. Los linderos deberán ser sensiblemente ortogonales a la fachada, no admitiéndose en las nuevas divisiones ángulos inferiores a 75° con la misma. En cualquier caso se garantizará el cumplimiento de la dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas mediante las operaciones de mancomunado y constitución de las servidumbres que sean precisas.

(fig. 1)



A los efectos de concesión de licencias, se tendrán en cuenta las disposiciones del artículo 1.3.6 "Unidades reparcelables (UR) en suelo urbano consolidado" de estas normas, para parcelas no edificables.

b) Alineación exterior y Fondo edificable.

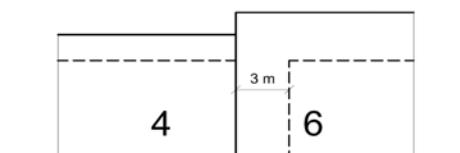
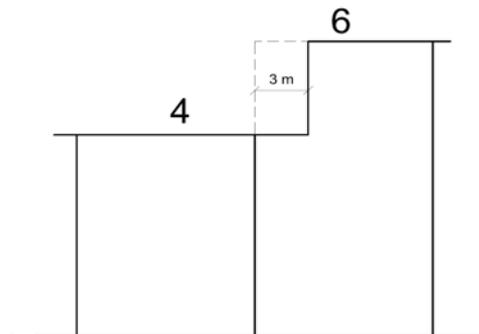
En las subzonas se definen gráficamente las alineaciones.

En los tipos b) de las subzonas se definen también los fondos edificables desde cada alineación, a fin de conformar el patio de manzana.

c) Separaciones a los linderos.

La edificación debe adosarse obligatoriamente a linderos, o en su caso a edificaciones colindantes, salvo para la disposición de patios de parcela u otros de los previstos en las presentes normas.

En todo caso, las medianerías vistas resultantes, propias o ajenas, serán tratadas como fachadas por el propietario de la nueva edificación. En caso de separación de todas o alguna planta a todo lo largo de la medianera





Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de
1 DIC. 2009
Certifico
El Secretario, PD

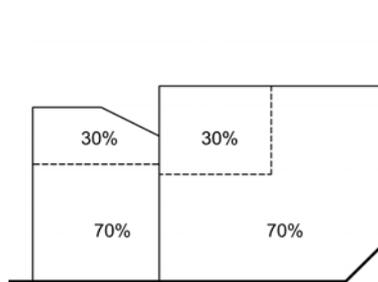
lateral, se permite la apertura de luceros siempre y cuando la nueva edificación se retranquee tres (3) metros.

d) Condiciones de ocupación.

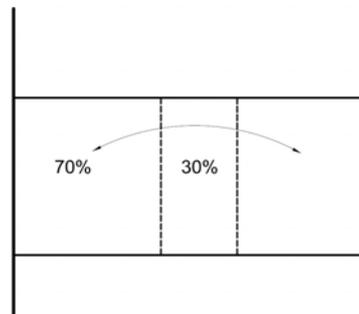
d.1) En los tipos a) de cada subzona la ocupación máxima en plantas piso podrá alcanzar el 70% de la superficie de la parcela. Se podrá ocupar la planta baja al 100% para cualquier uso distinto al de vivienda.

La parte no edificable correspondiente a cada planta piso no podrá redistribuirse entre plantas diferentes y se acumulará en el fondo interior de la parcela. Cuando la parcela tenga dos o más frentes, el espacio no edificable se situará en el interior de la parcela en plantas superpuestas configurando un patio y no podrá dar lugar a la formación de retranqueos en fachada.

(fig. 2)

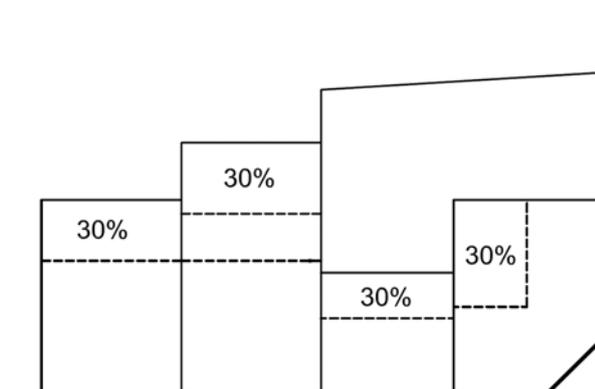


(fig. 3)



En cualquier caso, deberá acumularse como patio de parcela para las plantas piso en la parte de la misma que, excediendo de la proyección del linde lateral entre ambas, se articule en el interior de la manzana por detrás de la parcela vecina con dicho linde, hasta el límite del 30%.

(fig. 4)





En todo caso el patio resultante en cada una de las parcelas cumplirá las condiciones exigidas por la normativa de habitabilidad vigente.

d.2) En los tipos b) de todas las subzonas, en plantas sobre rasante, la ocupación en planta piso es la definida por las alineaciones exteriores, los linderos laterales y el fondo edificable. En la subzona 2.1 de Montealto, la Torre y Atocha, se podrá ocupar el 100% de la planta baja para cualquier uso distinto al de vivienda.

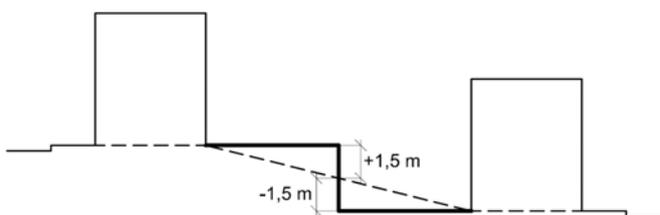
La línea de fondo edificable sólo podrá superarse por los salientes, que se permiten en plantas superiores a la baja siempre que se respeten, independientemente del uso, las disposiciones de las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES para el uso de vivienda.

La ocupación de las plantas sótano puede ser del 100%.

e) Rasante y cotas de referencia.

A los efectos de medición de la altura de la edificación, las rasantes serán las establecidas en el plano nº O6 de "Zonificación", o en su defecto, las señaladas en la cartografía oficial de referencia.

La rasante del patio interior de manzana se ajustará a la superficie que una los fondos edificables de parcelas en calles opuestas de manzana. Se podrá resolver de manera escalonada, de modo que la rasante así fijada no oscile en $\pm 1,50$ metros con respecto a la rasante de la línea de separación entre parcelas.



(fig. 5)



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

f) Número de plantas edificables.

La altura por número total de plantas, incluso la planta baja, figura señalada para la norma zonal 2 en cada frente de manzana, o por manzana cuando todos los frentes son iguales, en el plano "O6. Zonificación suelo urbano". El número de plantas es obligatorio.

g) Cambio de altura.

Cuando se produce un cambio de altura entre dos frentes contiguos, en el mismo plano O6 citado en el apartado anterior se señala, mediante una línea interior a la manzana en el frente más bajo y sensiblemente paralela al frente de mayor altura, el plano de salto entre las mismas.

h) Edificabilidad.

h.1) En los tipos a) de cada subzona, con excepción de Montealto, la Torre y Atochas, es la resultante del producto de la altura máxima admisible, medida en número de plantas por el 70% de la superficie de la parcela edificable.

h.2) Para los tipos b) de cada subzona excepto Montealto, la Torre y Atochas, 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 para las plantas piso, dibujada como patio de manzana.

h.3) En Montealto, la Torre y Atochas, la edificabilidad será la resultante de sumar a la superficie de planta baja de la parcela, que siempre es edificable al 100%, el resto de plantas piso según se trate de:

1. Manzana con patio: el producto del número de plantas piso por la superficie definida por las alineaciones exteriores, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.
2. Manzana compacta: el producto de la altura máxima admisible, medida en número de plantas por encima de la planta baja, por el 70% de la superficie de la parcela edificable.

i) Altura de pisos.

La altura mínima de los pisos será la regulada en las Normas Generales, con las limitaciones de las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES. La altura libre máxima de la planta baja podrá ser de 4,40 m.



Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

j) Entreplantas.

No se admite la construcción de entreplantas.

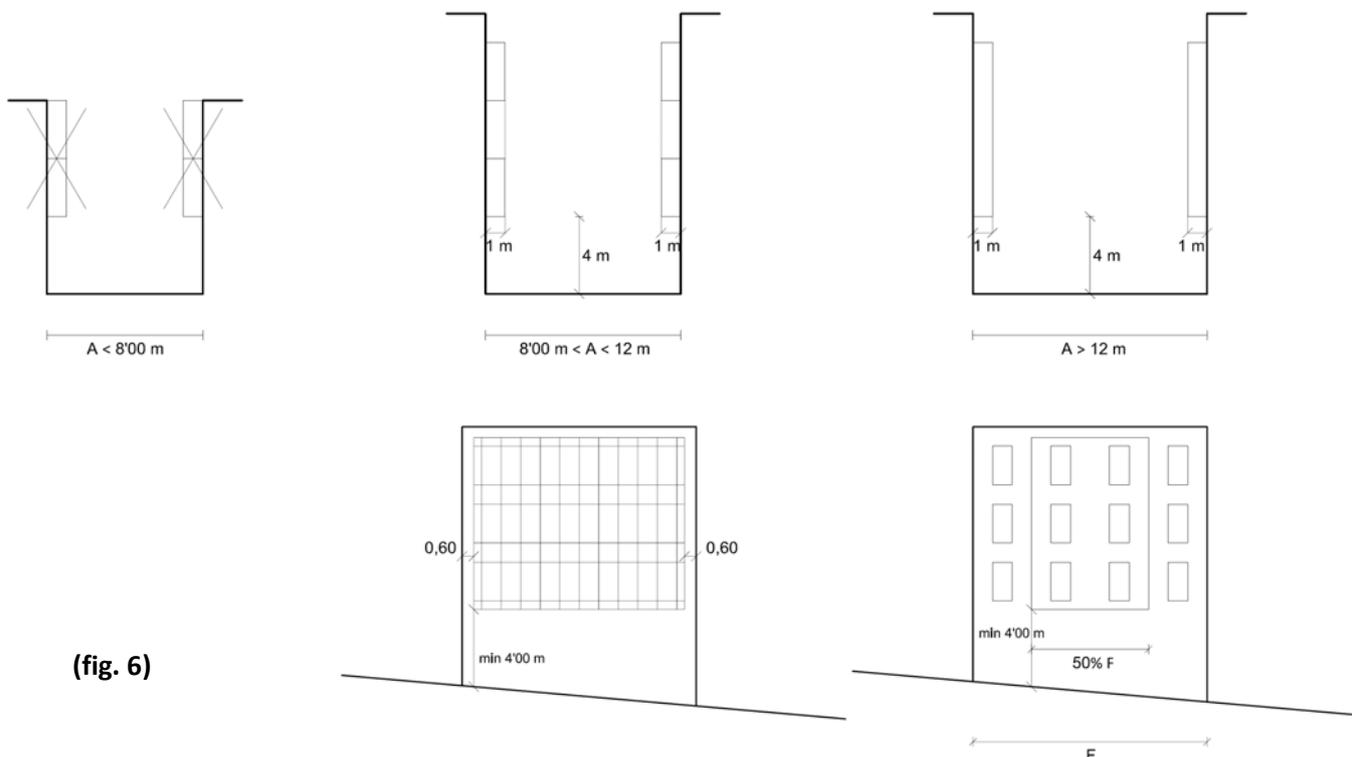
k) Patios.

Se admiten los patios de parcela que cumplan las condiciones generales, sin perjuicio de las disposiciones de las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES en el caso de uso de vivienda.

l) Salientes y vuelos.

Sin perjuicio de las condiciones establecidas en la normativa de habitabilidad vigente, se admiten salientes y vuelos sobre las líneas de fachada y fondo edificable, regulados en el artículo 6.4.5. de las normas urbanísticas, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Únicamente se admiten vuelos ligeros o acristalados, en calles o patios de manzana con una anchura mínima de ocho metros (8,00 m).
2. Los vuelos podrán tener hasta 1,00 m de fondo, con la limitación de 1/10 del ancho de la calle o patio de manzana.
3. Las galerías cerradas podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada menos 0,60 m en cada extremo de la misma.
4. En calles de ancho superior a doce metros (12,00 m) se admiten cuerpos cerrados volados de



(fig. 6)



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

5. fondo igual a un metro (1,00 m) en una longitud igual al 50% de la fachada.
6. Las medidas de los vuelos son máximas para cualquier tipo de elemento que forme parte del elemento, ya sea funcional o decorativo.

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 o patio de manzana, en cualquier punto de la misma, será igual o superior a la altura de la planta baja con un mínimo de cuatro metros (4,00 m).

m) Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superarán el ancho de 1,00 m. Las medidas son máximas para cualquier tipo de elemento que forme parte del elemento, ya sea funcional o decorativo.

n) Porches.

En las zonas donde existen iniciados porches en planta baja, como consecuencia de su desarrollo histórico o por aplicación de ordenanzas específicas anteriores, serán obligados en las nuevas edificaciones para conseguir su consolidación. Las edificaciones mantendrán los porches con profundidades, altura, ritmo de columnas y estilo igual a los existentes, manteniendo la uniformidad en el mismo tramo de calle.

o) Ajardinamiento de patios de manzana.

En la subzona 2.2.b), los patios de manzana se deberán de ajardinar al menos en un 60%, de su superficie. En ausencia de acuerdo de los propietarios del patio de manzana, esta condición resultará de aplicación a cada una de las parcelas.

5.- Condiciones de los usos.

a)- Usos característicos.

El uso característico es el RESIDENCIAL, en todas sus clases y categorías.

b)- Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

las edificaciones.

c) Usos compatibles.

Complementarios:

- INDUSTRIA GENERAL, de Categoría 1ª, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Industria de ALMACENAJE, de manera complementaria/asociada a usos comerciales y de servicios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Industria de SERVICIOS EMPRESARIALES, de Categorías 1ª y 2ª.
- Terciario COMERCIAL, de Categorías 1ª, 2ª y 6ª, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario clase OFICINAS, de Categorías 1ª y 2ª.
- Terciario, ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario, SALAS DE REUNIÓN, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario HOSTELERO en planta inferior a la baja, baja y primera.
- Dotacional EQUIPAMIENTO, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Garaje-aparcamiento de Categorías 1ª, 4ª, 6ª y 8ª.

Alternativos:

- Residencial, clase RESIDENCIA COMUNITARIA, en edificio exclusivo.
- INDUSTRIA GENERAL, de Categoría 2ª, en edificio exclusivo.
- Industria, clase SERVICIOS EMPRESARIALES, de Categoría 3ª, en edificio exclusivo.
- Terciario clase OFICINAS, Categoría 3ª, en edificio exclusivo.
- Terciario clase HOTELERO, en edificio exclusivo.
- Dotacional de EQUIPAMIENTO, en edificio exclusivo.
- GARAJE-APARCAMIENTO, de Categoría 2ª, en edificio exclusivo.

d)- Usos prohibidos.

- El resto.



1 DIC. 2009

Certifico

El Secretario

Art. 7.2.3. NORMA ZONAL 3. EXTENSIÓN EDIFICATORIA EN TIPOLOGÍA DE BLOQUES

1.- Ámbito.

Comprende las áreas grafiadas con el código 3 en el plano O.6 "Zonificación" del suelo urbano.

2.- Tipología característica.

- La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos con o sin espacio libre de parcela en torno a la edificación.

3.- Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras de las descritas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación, del Título I.

4.- Condiciones de la edificación

En caso de nueva ordenación, se tendrán en cuenta las determinaciones de las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES.

La ordenación volumétrica se fijará mediante un estudio de detalle.

a)- Parcela mínima.

Se considera parcela mínima aquella en la que se pueda materializar la edificación resultante de aplicarle las condiciones de ordenación, capaz de albergar cualquiera de los usos permitidos en la presente norma.

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, teniendo en consideración las disposiciones del artículo 1.3.7 de estas normas para parcelas no edificables.

b)- Alineaciones y altura de la edificación.

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano O.6 "Zonificación".

Cuando no esté definida en las fichas o los planos, la altura máxima de la edificación no superará las seis plantas. La altura deberá ser fijada por una ordenación específica mediante planeamiento de detalle, sin que ello pueda dar lugar a un incremento de la superficie edificable.



c) Edificabilidad.

Cuando la norma zonal identifique edificaciones existentes según planeamiento anterior, las condiciones de edificabilidad se corresponden con las de su ordenación aprobada, y en su defecto, con la volumetría existente.

En los casos en los que el plan fija una ordenación mediante el señalamiento gráfico de la misma, con alineaciones y número de plantas, la regulación es directa.

Para los nuevos desarrollos, la edificabilidad neta por parcela será de 1m²/m² de suelo.

d) Retranqueos y separaciones a linderos y entre edificaciones, para los nuevos desarrollos.

d.1) Retranqueos.

La edificación guardará una separación igual a H/2, siendo H su altura de coronación, respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

La planta bajo cubierta se deberá retranquear sin superar un plano que, pasando por la cornisa de la altura de coronación antes determinada, forme 45° con la horizontal.

En los espacios libres privados podrán realizarse construcciones destinadas a pabellón de portería con dimensión máxima de 10 m² y una planta de altura, que computará a efectos de edificabilidad y que podrá adosarse a la alineación.

d.2) Separaciones a linderos interiores.

Las edificaciones se dispondrán de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2, siendo H su altura de coronación respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 4 metros.

Las edificaciones de dos parcelas diferentes podrán adosarse en alguno de los linderos para dar solución a problemas de medianeras vistas existentes, y para permitir la continuidad de edificios sobre distintas parcelas. En ningún caso el adosamiento provocará la aparición de nuevas medianeras vistas.

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 vivideras.
- Cuando no exista solape confrontante entre ambas edificaciones.
- Cuando se demuestre la garantía de un asoleo mínimo en alguna de las fachadas de cada bloque en las que se prevea abrir piezas vivideras, de una hora en el mes de diciembre entre las 10 y las 14 horas, en horario solar.

e) Condiciones de ocupación, para los nuevos desarrollos.

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.

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos, con una capa de tierras para ajardinamiento de las características previstas en el artículo 5.2.7.a.6) de estas normas. El resto podrá destinarse a instalaciones deportivas, juegos de niños u otras actividades colectivas que no requieran edificación y aparcamientos en superficie, que no podrán ocupar más del veinticinco por ciento (25%), incluidos los accesos.

f) Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será la regulada en las Normas Generales, con las limitaciones de las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES.

g) Patios.

Se admiten los patios de parcela, abiertos o cerrados que cumplan las condiciones generales, sin perjuicio de las disposiciones de las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES en el caso de uso de vivienda.

h) Salientes y vuelos.

Se admiten los balcones y balconadas así como los miradores y galerías de acuerdo con lo regulado en las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75 m de fondo.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

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 con vuelo con vuelo igual a 1 m en una longitud igual al 25% de cada fachada.

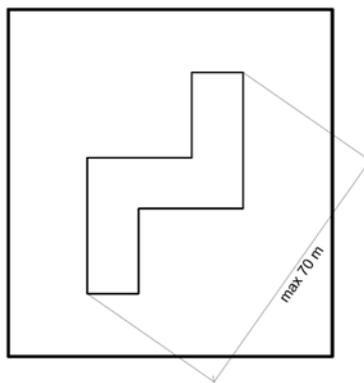
La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera o del espacio interior de parcela, en cualquier punto de la misma, será igual o superior a la altura de planta baja y mínimo de 4,00 m.

i) Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros no sobresaldrán desde el plano de la fachada más de 1,00 m.

j) Condiciones de estética.

A fin de evitar la formación de barreras de edificación, la máxima longitud de la proyección de los bloques, en cualquier dirección, será de 70m.



(fig. 7)

El resto de las condiciones de composición son libres.

5.- Condiciones de los usos.

a)- Usos característicos.

El uso característico es el RESIDENCIAL, en todas sus clases y categorías.

b)- Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

c) Usos compatibles.

Complementarios:

- INDUSTRIA GENERAL, de Categoría 1ª, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Industria de ALMACENAJE, de manera complementaria/asociada a usos comerciales y de servicios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Industria de SERVICIOS EMPRESARIALES, de Categorías 1ª y 2ª.
- Terciario COMERCIAL, de Categorías 1ª, 2ª y 6ª, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario clase OFICINAS, de Categorías 1ª y 2ª.
- Terciario, ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario, SALAS DE REUNIÓN, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario HOSTELERO en planta inferior a la baja, baja y primera.
- Dotacional EQUIPAMIENTO, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Garaje-aparcamiento de Categorías 1ª, 4ª, 6ª y 8ª.

Alternativos:

- Residencial, clase RESIDENCIA COMUNITARIA, en edificio exclusivo.
- INDUSTRIA GENERAL, de Categoría 3ª, en edificio exclusivo.
- Industria, clase SERVICIOS EMPRESARIALES, de Categoría 3ª, en edificio exclusivo.
- Terciario clase OFICINAS, Categoría 3ª, en edificio exclusivo.
- Terciario clase HOTELERO, en edificio exclusivo.
- Dotacional de EQUIPAMIENTO, en edificio exclusivo.
- GARAJE-APARCAMIENTO, de Categoría 2ª, en edificio exclusivo.

d)- Usos prohibidos.

El resto.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario

Art. 7.2.4. NORMA ZONAL 4. COLONIAS PROTEGIDAS Y NÚCLEOS TRADICIONALES

1.- Ámbito.

Comprende las áreas de suelo urbano recogidas con el código 4 en el plano O.6 "Zonificación" para las Colonias de Ciudad Jardín, Campo de Marte y Campo de Artillería, y Juan Canalejo y las estructuras de núcleos tradicionales.

2.- Tipología característica.

La tipología de edificación es diversa. Incluye edificación entre medianeras, aislada, pareada, agrupada o adosada en hilera, con características tipológicas, morfológicas y ambientales que se considera necesario conservar y proteger dentro del tejido urbano. Se describen específicamente para cada subzona.

Subzonas.

La clasificación zonal incluye 6 subzonas:

- Subzona 1.- Ciudad Jardín.
- Subzona 2.- Colonia Juan Canalejo.
- Subzona 3.- Colonias Campo de Marte y Campo de Artillería.
- Subzona 4.- Núcleo tradicional con tipología de edificación aislada.
- Subzona 5.- Núcleo tradicional con tipología de edificación adosada.
- Subzona 6.- Grupo Pardo Santallana

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.

De manera general, 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, cuando no se señalen específicamente otros valores en las piezas catalogadas



correspondientes, 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, admitiéndose la ampliación en las subzonas donde estén previstas

El arbolado y ajardinamiento existente queda también incorporado 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:

En los casos que sí se pudiera proceder a la ampliación, 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 se cumplan las condiciones establecidas por NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES 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 se destinará a áreas complementarias del programa funcional de la vivienda, en el caso que éste fuera el uso principal, y que podrá iluminarse y ventilarse por patios ingleses.

De manera específica, en las subzonas 4.1, 4.2 y 4.5 se admiten las ampliaciones de acuerdo con la regulación de estas normas, respetando las características tipológicas de la edificación preexistente.

c)- 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.



d)- *Obras de nueva edificación.*

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.

Obras de nueva planta.

Tan sólo se admiten en las subzonas de ciudad jardín 4.1, Campo de Marte y Campo de Artillería 4.3, de núcleo tradicional 4.4 y en la subzona 4.5, en solares residuales sin edificación o con declaración de ruina, se admiten las obras de nueva planta con la condición de respetar tipológicamente las condiciones del entorno, para cuya justificación se deberá aportar la documentación gráfica que sea precisa.

4.- Condiciones de la edificación.

Dadas las diferentes características de las piezas a proteger se establecen condiciones específicas para cada una de ellas. En todos los casos que se produzca una obra nueva, sustitución o modificación de la volumetría preexistente, en las subzonas en que ello fuera admisible según las prescripciones de estas normas, se incorporará una justificación en relación a la tipología, volumetría y composición de la edificación de las parcelas de su entorno, con el mínimo del frente de la propia manzana y la parte correspondiente de la confrontante. Esta justificación específica podrá ser substituida por un estudio de detalle global que determine las características tipológicas, volumétricas y de composición de la edificación.

Los patios de manzana se deberán de ajardinar al menos en un 60%, de su superficie libre. En ausencia de patio de manzana, esta condición resultará de aplicación a cada una de las parcelas incorporadas.

a)- Condiciones de la edificación en la Ciudad Jardín. (4.1)

a.1)- Tipología.

Incluye edificación unifamiliar aislada, pareada y agrupada, con características



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

tipológicas, morfológicas y ambientales que se considera necesario conservar y proteger dentro del tejido urbano.

a.2)- - Parcela mínima

Para edificaciones catalogadas se mantendrá la parcelación existente.

Se admite la subdivisión parcelaria siempre que no de lugar a piezas inferiores a 500 m².

No se admiten las agregaciones parcelarias

a.3)- Alineaciones y rasantes.

Son las existentes recogidas en el plano O.6 "Zonificación" del Plan General. La rasante de implantación dentro de la parcela se determinará en función del relieve del terreno existente, en relación con las condiciones de adecuación del mismo fijadas en el artículo 6.3.5.

a.4)- 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 sólo si se trata de un recurso tipológico del frente de la manzana del emplazamiento.

a.5)- Ocupación.

Será la existente, con el límite del 25% de la parcela para los casos en que se pueda permitir la ampliación o la nueva edificación.

a.6)- Altura de la edificación.

Será la existente que se sustituya o en su defecto la dominante en las parcelas limítrofes, con el tope máximo de 3 plantas y 9 metros, para los casos en que se pueda permitir la ampliación o la nueva edificación.

Las cubiertas inclinadas, salvo que el estudio tipológico de los edificios característicos demuestre como típicas unas inclinaciones superiores o inferiores máximos diferentes, no podrán sobrepasar un plano inclinado de 30° que pase 0,40 m por encima del encuentro del plano superior del forjado definido en el apartado anterior y el plano de fachada, con el límite para la cumbre de 4,0 metros medidos desde la cara superior del último forjado.

a.7)- Edificabilidad.

Será de 0,5 m²/m².

a.8)- Condiciones estéticas.

La composición tendrá en cuenta los parámetros compositivos de la subzona. 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.

b)- Condiciones de la edificación en la Colonia Juan Canalejo (4.2).

b.1)- Tipología.

Incluye edificación entre medianeras, aislada, pareada, agrupada o adosada en hilera, con características tipológicas, morfológicas y ambientales que se considera necesario conservar y proteger dentro del tejido urbano.

b.2)- - Parcela mínima.

Se mantiene la parcelación existente. No se admiten las agregaciones parcelarias.

b.3)- Ocupación.

En ambos tipos la existente.

b.4)- Tipología de la edificación.

Se definen dos tipos:

.- Tipo 4.2.a. Edificación adosada en hilera.

.- Tipo 4.2.b. Edificación pareada

b.5)- Altura de la edificación.

En ambos tipos será de 2 plantas y 7,00 m.

Las cubiertas inclinadas, salvo que el estudio tipológico de los edificios característicos demuestre como típicas unas inclinaciones superiores o inferiores máximos diferentes, no podrán sobrepasar un plano inclinado de 30° que pase 0,40 m por encima del encuentro del plano superior del forjado definido en el apartado anterior y el plano de fachada.

b.6)- Edificabilidad.

Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación.

b.7)- Condiciones de estética.

Se ha de conservar la tipología característica del sector, que será documentada en el proyecto para los recursos estilísticos utilizados, evitando introducir elementos foráneos. Se mantendrá la planeidad de fachadas y los faldones



rectos de cubiertas. Se mantienen los retranqueos existentes.

En el **tipo 4.2.a)** se consideran elementos tipológicos característicos:

- el ritmo de la composición vertical de las aberturas y sus dimensiones.
- no se considera elemento tipológico consolidado el recrecimiento de la planta superior y el aumento de la inclinación de la cubierta para obtener una nueva planta bajo la misma, ni la cubierta plana.
- la posibilidad de recrecer en una planta aquellas edificaciones que tan sólo tienen una deberá hacerse siguiendo las pautas de la planta existente. Se mantendrá la cornisa actual como elemento compositivo de la nueva fachada.
- En caso de sustitución, se mantendrá el sistema de accesos asociados cada dos casas y compositivamente unitarios.
- No se admiten cuerpos volados en la planta superior ni terrazas interiores.

En el **tipo 4.2.b)** se consideran elementos tipológicos característicos:

- el ritmo de la composición vertical de las aberturas y sus dimensiones.
- la separación cada dos casas de acceso al jardín, formando los pareados. Esta separación será sensiblemente la misma para cada casa respecto al lateral de parcela compartido por ambas, tomando el mayor como referente, no admitiéndose la consolidación de ningún tipo de cuerpo entre las dos.
- no se considera elemento tipológico consolidado el recrecimiento de la planta superior y el aumento de la inclinación de la cubierta para obtener una nueva planta bajo la misma, ni la cubierta plana.

c)- Condiciones de la edificación en los Conjuntos de la Colonia Campo de Marte y Campo de Artillería. (4.3)

c.1)- Tipología.

- **Tipo 4.3.a.** Colonia Campo de Marte. Edificación adosada de dos en dos. El conjunto está además protegido ambientalmente.
- **Tipo 4.3.b.** Campo de artillería. Edificación adosada en hilera, formando pequeñas manzanas sin giro de esquina.

c.2)- - Parcela mínima.

Se mantiene la estructura de la parcelación existente como elemento característico de la ordenación. No se admiten las agregaciones parcelarias.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, *[Firma]*

En los casos de sustitución en piezas que se hubiere agregado la parcelación, se deberá mantener el ritmo de la edificación fragmentada.

c.3)- Ocupación.

La existente por la edificación principal

c.4)- - Altura de la edificación.

La que se señala en cada caso. No se admite la formación de una planta adicional bajo cubierta.

Las cubiertas inclinadas, salvo que el estudio tipológico de los edificios característicos demuestre como típicas unas inclinaciones superiores o inferiores máximos diferentes, no podrán sobrepasar un plano inclinado de 35° que surja de la cornisa

c.5)- Edificabilidad.

Se mantiene la edificabilidad existente en la edificación consolidada.

c.6)- Condiciones de estética.

De manera general en todos los tipos, se ha de conservar la tipología característica del sector, que será documentada en el proyecto para los recursos estilísticos utilizados añadidos, evitando introducir elementos foráneos.

Específicamente, en el **tipo 4.3.a)** se consideran elementos tipológicos característicos:

- La altura máxima se corresponde con la existente, de dos plantas.
- Se mantendrá la planeidad de las fachadas y los faldones rectos de cubiertas. En éstas no se podrán abrir oberturas.
- Se mantendrá el cuerpo saliente centrado en planta baja y separado de los lindes.
- Se ha de conservar el espacio libre como ajardinado.
- Las vallas de cierre han de mantener su modulación tanto vertical como horizontal, así como la altura típica.

En el **tipo 4.3.b)** se consideran elementos tipológicos característicos:

- El ritmo parcelario y la composición fragmentada de la edificación.
- Se admite la altura de dos plantas y 6,5 metros.

*d)- Condiciones de la edificación en los núcleos tradicional de edificación aislada.
(subzona 4.4)*



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

d.1)- Tipología.

En algunos núcleos se mantienen tipologías heredadas del ambiente rural, generalmente edificaciones aisladas de una a dos plantas de vivienda unifamiliar, o bifamiliar.

La tipología de la subzona se corresponde con casas aisladas o pareadas. En cada parcela se admite que la edificación pueda estar ocupada por una única vivienda o por dos viviendas, siempre que cada una de éstas resulte con una superficie habitable independiente mínima de 120 m² construidos y cerrados.

d.2)- - Parcela mínima.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes para edificación aislada deberán tener una superficie igual o mayor que 300 m² y una dimensión mínima de fachada a cada frente de calle de 15 m lineales, permitiendo la inscripción en ella de una circunferencia de diámetro 15 m. En caso de ordenaciones pareadas, la parcela podrá tener un mínimo de 240 m² de superficie y una dimensión mínima de fachada a cada frente de calle de 12 m lineales, permitiendo la inscripción en ella de una circunferencia de diámetro 12 m.

Los linderos deberán ser sensiblemente ortogonales a la fachada, no admitiéndose en las nuevas divisiones con ángulos inferiores a 75° con la misma. Sólo en los casos de reparcelaciones, se admite que la superficie de las parcelas resultantes sea inferior al señalado, con un límite mínimo de 200 m², cuando se fije el mismo número de parcelas o uno menor que el inicialmente incorporado.

En suelo urbano no consolidado, las parcelaciones se deberán justificar en función del tamaño de las parcelas existentes en el núcleo tradicional correspondiente de acuerdo con el ritmo tipológico de sus edificaciones tradicionales, con las limitaciones que figuran en el presente apartado d.2. Sólo se admiten las agregaciones parcelarias que se puedan justificar documentalmente en parcelas antiguas.

d.3)- Ocupación

La ocupación máxima será del 40%.

d.4)- Separaciones a lindes

Las separaciones a lindes serán como mínimo de 3 m, aumentando a 5 m en el fondo de parcela. En los casos de edificaciones pareadas, éstas tendrán contacto entre ellas en las medianeras, debiendo ser objeto de tratamiento de fachada la parte de cada una que quede vista.

d.5)- Alineaciones y rasantes.



Las que se fijan en el plano O. de "ordenación" del Plan General. Para los casos de nueva edificación, la implantación sobre el terreno respetará las condiciones establecidas de manera general en el artículo 6.3.5.

d.6)- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (B + 1) y 7,00 m.

d.7)- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 0,50 m²/m² de parcela edificable.

d.8)- Características estéticas y compositivas

Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados se corresponderán con los criterios que se establecen para la subzona 4.5.

e.9)- Espacio libre privado

El plan califica como suelo libre privado, con la clave 4.4.e.l., la parte de suelos de esta subzona que se concentran en el fondo de parcela, como transición a otros tipos de suelo. Su edificabilidad es la correspondiente a la subzona 4.4 y se concentra en la parte ocupable.

La superficie de estos suelos contabiliza tanto a efectos de espacio libre de parcela como en la distancia fijada para el fondo de la misma. Su tratamiento deberá ser vegetal en un 50% de su superficie.

Se permiten construcciones auxiliares cerradas que pueden ocupar hasta un 10% del suelo, con una altura máxima de 3,5 m. Estas construcciones no contabilizan a efectos de ocupación, pero sí de edificabilidad. También se admiten otros tipos de construcciones auxiliares, como edículos de jardín abiertos de carácter desmontable, piscinas, pistas y similares, que no tienen consideración de ocupación.

e)- Condiciones de la edificación en los núcleos tradicionales de edificación adosada. (subzonas 4.5)

e.1)- Tipología.

La tipología se corresponde con casas en hilera de formación suburbana, aunque también existen edificios retranqueados respecto al frente o a los linderos, así como eventualmente edificaciones en línea de tres plantas y vivienda colectiva. En las parcelas se admite la vivienda unifamiliar y la colectiva.

e.2)- - Parcela mínima.

La parcela mínima será la existente siempre que admita una vivienda mínima de



acuerdo con estas Normas.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, las parcelas mínimas resultantes deberán tener una superficie igual o mayor que 200 m² y una dimensión mínima de fachada a calle de 5,5 m lineales, permitiendo la inscripción en ella de una circunferencia de diámetro 5,5 m. Los linderos deberán ser sensiblemente ortogonales a la fachada, no admitiéndose en las nuevas divisiones con ángulos inferiores a 75° con la misma. Sólo en los casos de reparcelaciones, se admite que la superficie de las parcelas resultantes sea inferior al señalado, con un límite mínimo de 100 m², cuando se fije el mismo número de parcelas o uno menor que el inicialmente incorporado.

En suelo urbano no consolidado, las parcelaciones se deberán justificar en función del tamaño de las parcelas existentes en el núcleo tradicional correspondiente de acuerdo con el ritmo tipológico de sus edificaciones tradicionales, con las limitaciones que figuran en el presente apartado e.2. Sólo se admiten las agregaciones parcelarias que se puedan justificar documentalmente en parcelas antiguas.

e.3)- Alineaciones y rasantes.

Las que se fijan en el plano O.6 "Zonificación" del Plan General. Para los casos de nueva edificación, la implantación sobre el terreno respetará las condiciones establecidas de manera general en el artículo 6.3.5. Se permite la alineación a vial o espacio público.

e.4)- Separaciones a lindes y retranqueos.

La separación al fondo de parcela será como mínimo de 5 m. Ésta podrá reducirse hasta los 4 m en parcelas de menos de 10 m de profundidad

En caso de adoptarse una solución de retranqueo, el máximo respecto a la alineación del vial será de 5 m. La edificación que se retranquee deberá acabar con calidad de fachada todas medianeras vistas -anteriores, posteriores o superiores- que resultaren de la adopción de esta solución, ya sean las propias o las vecinas preexistentes, e independientemente que sea definitiva o de carácter provisional junto a parcelas no edificadas.

No se admiten los retranqueos entre plantas en las fachadas con frente a vía pública.

e.5)- Ocupación

La ocupación máxima será del 60%.

e.6)- Altura de la edificación.

La altura de la edificación será de dos plantas (B + 1) y 7,00 m.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

e.7)- Edificabilidad.

La edificabilidad será la que resulte de aplicar a la ocupación máxima el número de plantas. No obstante, en ningún caso la edificabilidad resultante puede superar el coeficiente 1,0 m²/m².

e.8)- Características estéticas y compositivas

Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con las edificaciones tradicionales del núcleo correspondiente, que el proyecto de construcción deberá justificar debidamente en relación con los más inmediatos del emplazamiento. En casos justificados por la calidad arquitectónica de la edificación, podrán emplearse otros materiales coherentes con el entorno.

La cubierta será inclinada, con una pendiente igual o inferior a la media de las existentes en el asentamiento, nunca superior a 40%, y estará formada por planos continuos sin quiebras en sus vertientes. Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, que deberá ser prolongación de la vivienda inferior, recibiendo su iluminación y ventilación por los testeros y por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de las cubiertas, quedando prohibidas las mansardas o buhardillas. Los materiales a utilizar en la terminación de la cubrición serán teja cerámica y/o pizarra, según la tipología propia de cada núcleo.

La composición de las fachadas, en lo que se refiere al tipo de aberturas, proporciones de huecos y macizos, cuerpos volados, cornisas, cierres de parcela, y otros elementos, deberán reconocer los tradicionales del sector y se justificarán documentalmente en el proyecto.

e.9)- Espacio libre privado

El plan califica como suelo libre privado, con la clave 4.5.e.l., la parte de suelos de esta subzona que se concentran en el fondo de parcela, como transición a otros tipos de suelo. Su edificabilidad es la correspondiente a la subzona 4.5 y se concentra en la parte ocupable.

La superficie de estos suelos contabiliza tanto a efectos de espacio libre de parcela como en la distancia fijada para el fondo de la misma. Su tratamiento deberá ser vegetal en un 50% de su superficie.

Se permiten construcciones auxiliares cerradas que pueden ocupar hasta un 10% del suelo, con una altura máxima de 3,5 m. Estas construcciones no contabilizan a efectos de ocupación, pero sí de edificabilidad. También se admiten otros tipos de construcciones auxiliares, como edículos de jardín abiertos de carácter desmontable, piscinas, pistas y similares, que no tienen consideración de ocupación.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

f)- *Condiciones de la edificación en Barro Santallana (subzonas 4.6).*

f.1)- Tipología.

Se caracteriza por viviendas unifamiliares adosadas en manzanas alargadas en tipología de hilera. Disponen de patio interior configurado por la suma de los patios particulares. La cubierta es a dos aguas.

f.2)- - Parcela mínima.

La parcela mínima será la existente. Las manzanas corresponderán a las dibujadas.

Se admiten agregaciones parcelarias que sumen como máximo dos parcelas, ya sea contiguas en un mismo frente o de frentes opuestos.

f.3)- Alineaciones y rasantes.

Las que se fijan en el plano O.6 "Zonificación" del Plan General. Para los casos de nueva edificación, la implantación sobre el terreno respetará las condiciones establecidas de manera general en el artículo 6.3.5.

f.4)- Fondo edificable.

Se corresponderá con el fondo grafiado en el plano =.6 mencionado anteriormente

f.5)- Altura de la edificación.

La altura de la edificación será de una planta (B).

Las cubiertas inclinadas se corresponderán con la inclinación de las casas adyacentes.

f.6)- Edificabilidad.

La edificabilidad será la que resulte de aplicar a la superficie definida por la alineación a calle, el ancho de parcela y el fondo edificable.

5.- Condiciones de los usos.

a)- Usos cualificados.

El uso característico es el de RESIDENCIA, para vivienda unifamiliar (Categoría 1ª), y se admiten los asociados. En la subzona 4.5 se admite la vivienda colectiva.

b)- Usos compatibles.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

- En los edificios protegidos por el catálogo incluidos en la zona, se consideran compatibles aquellos que se adecuen a la tipología edificada y permitan su puesta en valor.
- Terciario oficinas (despachos profesionales vinculados a la vivienda) en situación de planta baja e inferior a la baja. (Categoría 1ª).
- Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja. (Excepto en la Ciudad Jardín).
- Industrial (talleres domésticos) en situación de planta baja e inferior a la baja (Categoría A, situaciones 1 y 2).
- Terciario hotelero en cualquier situación de planta baja, inferior a la baja, o en edificio exclusivo.
- Equipamiento, en situación de planta baja, inferior a la baja, o en edificio exclusivo.
- Aparcamiento. *En la Colonia Juan Canalejo se prohíbe el uso de garaje-aparcamiento en plantas bajo rasante.*



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

Art. 7.2.5. NORMA ZONAL 5. VIVIENDA UNIFAMILIAR

1.- Ámbito.

Comprende las áreas grafiadas en el plano O.6 "Zonificación" con el código 5.

2.- Tipología característica.

La tipología corresponde a edificación de vivienda unifamiliar, individual o pareada, admitiéndose en la subzona 2, sólo para el caso regulado en el apartado 4.a de este artículo, la tipología agrupada o adosada en hilera.

3.- Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras de las descritas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación, del Título I.

4.- Condiciones de la edificación.

A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación se establecen tres subzonas para cada uno de los cuales se señala la siguiente:

a)- Parcela mínima.

-- Subzona 1.- 1.000 m².

-- Subzona 2.- 1.000 m².

-- Subzona 3.- 2.000 m².

Se admiten reparcelaciones con parcelas del 75% de la superficie mínima establecida en cada subzona, en cuyo caso de deberán ordenar de manera pareada con contacto físico de la edificación y respetando el resto de condiciones zonales de la edificación, sin alterar la edificabilidad ni la densidad de una vivienda por parcela. En todo caso deberá ser objeto de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que podrá ser tramitado simultáneamente con el Proyecto de Reparcelación.

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.



En la subzona 2, cuando se promuevan ordenaciones conjuntas de vivienda unifamiliar agrupada o adosada en hilera sobre parcelas de superficie igual o superior a 5.000 m², se respetarán las siguientes condiciones:

- La ordenación deberá ser objeto de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que podrá ser tramitado simultáneamente con el Proyecto de Edificación.
- La unidad mínima será de 400 mts.
- Se destinará como mínimo un 20% de la parcela original para zona libre de edificación destinada a usos comunitarios. Esta zona deberá destinarse a usos de jardín privativo y comunitario. Las partes de jardín privativo no pueden contener construcciones auxiliares ni permanentes de ningún tipo. Los jardines comunitarios se diseñarán de modo que puedan contener piscinas, pistas de juegos o deportivas y elementos auxiliares de jardín, éstos sin exceder de un 5% del espacio libre comunitario. Las separaciones entre las partes privativas y entre éstas y las colectivas, se constituirán por vallas macizadas como máximo en 1,2 metros de altura, pudiéndose alcanzar los dos metros con vallas transparentes o vegetales.
- El garaje-aparcamiento deberá ser común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose, en este caso, acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas. Tampoco se admite la creación de calles interiores de distribución en superficie, con excepción de la formación de la rampa a la planta sótano desde la calle.
- En actuaciones de este tipo únicamente se admite el uso de vivienda y aquellos vinculados directamente a dicho uso, como garaje aparcamiento o trasteros.
- Se estará a lo establecido para este tipo de ordenaciones de vivienda unifamiliar en las Normas Generales de los Usos del Título V.

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 las tres subzonas

c)- Alineaciones y rasantes.

Son las reflejadas en el plano O.6 "Zonificación" o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo. Como referencia para la implantación, se tomará el terreno existente, corregido de acuerdo con las disposiciones del artículo 6.3.5.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

d)- Retranqueos.

Para cada subzona se establecen los siguientes retranqueos a fachada y a los restantes linderos:

	FACHADA	LINDEROS
Subzona 1	5 m	3 m
Subzona 2	5 m	3 m
Subzona 3	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 dé frente la parcela o desde la rasante natural del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación, de acuerdo con lo determinado en el artículo 6.3.5 de estas normas, y 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:

- Subzona 1.- 9 m. 3 plantas.
- Subzona 2.- 7 m. 2 plantas.
- Subzona 3.- 7 m. 2 plantas.

Los aprovechamientos bajo rasante y bajo cubierta contabilizan a efectos de edificabilidad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.6.a de la LOUGA.

f) - Edificabilidad.

Para cada una de las subzonas será:

- Subzona 1.- 0,35 m²/m².
- Subzona 2.- 0,30 m²/m².
- Subzona 3.- 0,20 m²/m².

g)- Condiciones estéticas.

Composición libre. Longitud máxima de adosamiento 40 m.

Las vallas exteriores se regularán por lo establecido en el art. 6.8.1. de la presente normativa.

Los cierres entre parcelas diferentes tendrán una altura máxima de 2 metros y se realizarán de forma que su acabado sea agradable y estético utilizando



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

preferentemente cierres de tipo vegetal.

En los casos que se tramite un estudio de detalle, el acabado de los cierres será objeto de la correspondiente definición tanto de materiales como de alzados a la vía pública. En las calles con pendiente se admite que la valla en la parte maciza pueda alcanzar puntualmente 1,5 m si en el punto medio de cada tramo escalonado se mantiene la altura máxima de 2 m.

En los casos que la alineación haya provocado un desmonte en el terreno natural, la altura macizada puede superar la máxima establecida hasta un máximo de 2,90 m. En el caso que el desmonte sea superior a dicha altura, se deberá resolver el desnivel por excavación en el interior de la parcela.

Cuando debido a la pendiente natural del terreno, los aparcamientos se puedan disponer en plantas sótano con muros frente a la calle, la altura máxima de éstos será de 2,90m, incluido el forjado, pudiéndose añadir 1,10m adicionales para las barandillas de protección, para cada una de las parcelas.

5.- Condiciones de los usos.

a)- Usos cualificados.

El uso característico es el RESIDENCIAL, para vivienda unifamiliar (Categoría 1ª), y se admiten los asociados.

b)- Usos compatibles.

- Terciario oficinas (despachos profesionales vinculados a la vivienda. Categoría 1ª).
- Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- Equipamiento, en edificio exclusivo.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Art. 7.2.6. NORMA ZONAL 6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1.- Ámbito.

Corresponde a las áreas de suelo urbano delimitadas y grafiadas en el plano O.6 "Zonificación" con el código 6.

2.- Tipología característica.

En función del uso característico dominante se establecen tres subzonas:

Subzona 1.- INDUSTRIAL

Subzona 2.- INDUSTRIAL - COMERCIAL - (POLÍGONO LA GRELA-BENS)

Subzona 3.- GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

Subzona 4.- PO.CO.MA.CO.

Dentro de la subzona 1 se incluyen la industria urbana en parcelas o manzanas aisladas así calificadas o que puedan determinar el planeamiento de desarrollo.

En la Subzona 2 es de aplicación en el antiguo Polígono La Grela-Bens y zonas industriales de Bens no incluidas en el citado Polígono, calificadas en esta subzona.

En la Subzona 3 es de aplicación en las parcelas destinadas a alojar grandes superficies comerciales. Las construcciones responderán a la tipología de naves o edificios comerciales en ordenaciones aisladas o agrupadas según los tipos.

En la Subzona 4 la tipología principal corresponde a edificios comerciales construidos entre medianeras, aisladas o pareadas, tipológicamente identificados con un cuerpo frontal destinado a usos administrativos y de representación, mientras la parte posterior se destina a naves.

3.- Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras de las descritas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación, del Título I.

4.- Condiciones de la edificación.

a) Subzona 1 Industrial

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. No se admiten viviendas de ningún tipo.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Se admiten las categorías A, B, C y D, de los usos industriales.

a.1) Alineaciones y rasantes. Serán las reflejadas en el plano O.6 "Zonificación" 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.

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.

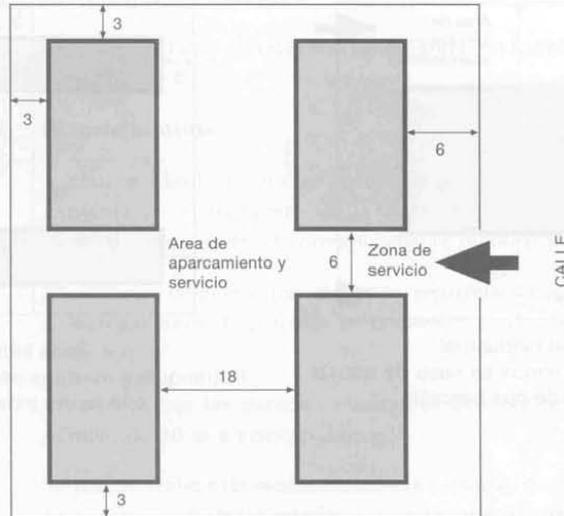
Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

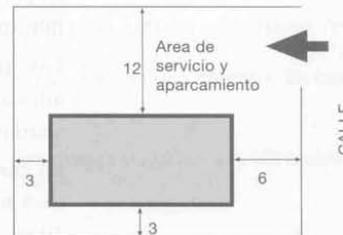


Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña



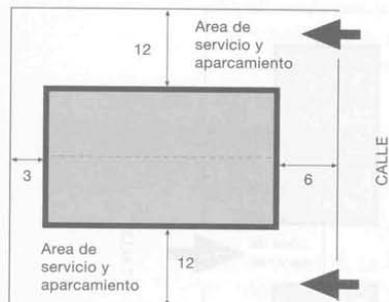
Zona industrial

Retranqueos mínimos para construcción de varias naves en una misma parcela



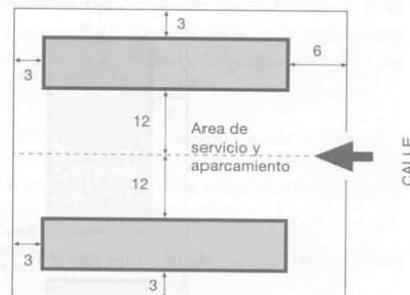
Zona industrial

Retranqueos mínimos en parcelas



Zona industrial

Retranqueos mínimos en caso de adosar naves de dos parcelas



Zona industrial

Retranqueos mínimos para anexionar parcelas con naves independientes

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

b) ~~Subzona 2 Industrial-Comercial. Polígono La Grela-Bens.~~

Esta subzona queda sometida a las determinaciones contenidas en la Norma zonal reguladora que se desarrolla a continuación:

b.1) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos del Plan General.

b.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.

b.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.

b.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 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, 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.

b.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 16 m y cuatro plantas (B+3). Se admite una planta más en el 30% de la ocupación del conjunto del edificio con una altura adicional de 4 metros.

Podrán autorizarse alturas mayores para elementos concretos de la edificación justificados debidamente en el funcionamiento de la instalación de que se trate.

b.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 sobrecancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido en el eje, será superior a seis (6) metros.

b.7) Aparcamientos

La superficie libre destinada a aparcamientos en el interior de las parcelas destinadas a uso industrial o terciario, será la resultante para el número de plazas correspondiente por aplicación de los artículos 5.2.4 y 5.2.5. de estas normas.

Los aparcamientos se desarrollarán en plantas bajo rasante, que podrán ocupar la totalidad de la parcela excepto la banda de retranqueo. En el

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

caso de que fuera necesario superar dos plantas sótano bajo la superficie ocupada por la edificación, dado el número de plazas requerido, se podrá reservar parte de los suelos de patio libre de edificación en superficie a aparcamiento. En ningún caso se podrán contabilizar plazas en la vía pública.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

En los espacios de aparcamiento en superficie, se deberá prever la plantación de un árbol cada 8 plazas, con una distribución lo más homogénea posible.

b.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.

b.9) Servicios aéreos

Se prohíbe en todo el polígono el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica, teléfonos, centros de transformación, etc. que deberán ser subterráneos.

b.10) Condiciones de uso

El uso característico es el TERCARIO COMERCIAL en las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: pequeño comercio minorista y autoservicio.
- Categoría 2ª: mediano comercio.
- Categoría 3ª: grandes superficies comerciales.
- Categoría 4ª. Establecimientos asociados espacialmente.
- Categoría 5ª: comercio al por mayor.
- Categoría 6ª. Establecimientos de exposición y venta de vehículos con o sin pequeños talleres anexos.

Como uso principal alternativo, fuera de la zona de afección exterior de la refinería, se admite el TERCARIO en los siguientes tipos, tanto de manera independiente como por suma entre ellos:



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

- Terciario oficinas y servicios en situación de cualquier planta, o en edificio exclusivo.

- Terciario hostelero, como complementario de otros usos terciarios.

- Terciario Hotelero en edificio exclusivo.

- Terciario espectáculos, reunión y/o recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja, o en edificio exclusivo.

. Usos complementarios terciarios: oficinas al servicio de la actividad principal.

. 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 máximo, con superficie comprendida entre 50 y 150 m², y siempre que la parcela supere los 2000 m² de superficie. No se admite ningún otro tipo de vivienda alternativo al definido ni en porciones menores.

Como uso alternativo se admite el INDUSTRIAL en los siguientes tipos:

. Tipo 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.

. Tipo 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.

Se admiten las categorías 1, 2 y 3. La categoría D se admite sólo para las industrias ya establecidas o sus ampliaciones, pero no para nuevas implantaciones.

b.11) Condiciones higiénicas y de seguridad.

Serán de aplicación todas las disposiciones de estas normas y de manera general las sectoriales para la regulación de las condiciones higiénicas (emisiones, vertidos, residuos...) y de seguridad que sean vigentes.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

b.12) Normas de obligado cumplimiento

Serán de aplicación todas las disposiciones legislativas y reglamentarias que las desarrollaren que sean vigentes en el momento de la actuación.

b.13) 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 de igual calidad a la 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. No se admiten los paneles en bandera.

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 podrán disponer de 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 de 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.

c) Subzona 3 Grandes superficies comerciales.

Corresponde con parcelas aisladas en suelos calificados como comerciales, con implantaciones existentes o no, compatibles con actividades residenciales o industriales colindantes.

c.1) Alineaciones y rasantes. Las alineaciones serán las reflejadas en el plano O.6 "Zonificación" del Plan General.

La rasante de parcela será la correspondiente al acceso principal del edificio, que se considerará como planta baja para la medición de la



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

altura del mismo. No obstante, esta rasante de parcela deberá coincidir, al menos en una de sus alineaciones, con la de la vía pública.

- c.2) Parcela mínima. Se considera la existente, no obstante a los efectos de parcelaciones o segregaciones, se fija como superficie mínima la de 10.000 m².
- c.3) Ocupación. La ocupación máxima sobre rasante viene fijada por las condiciones de retranqueo y posición de la edificación, señaladas en el apartado c.5). En cualquier caso, se limita al 80% de la superficie de parcela.

No obstante lo anterior, en la franja destinada a retranqueos a alineaciones, se admitirá la implantación de "totems" y otros elementos publicitarios puntuales que, por su ubicación, permitan el paso de un vehículo de bomberos.

Se permite la ocupación bajo rasante, para uso de garaje-aparcamiento o instalaciones accesorias de almacenaje o instalaciones del edificio, pudiendo alcanzar el 100% de la parcela, excepto la banda de retranqueo a alineación oficial exterior, que no podrá ocuparse en ningún caso.

- c.4) Edificabilidad.

En parcelas libres de edificación, la edificabilidad máxima permitida será de 2,10 m²/m² de parcela neta.

En parcelas ya edificadas, se reconoce la edificabilidad existente en el momento de aprobación del presente documento, y subsidiariamente una edificabilidad de 1,5 m²/m², si no alcanzase esta.

- c.5) Posición de la edificación.

Se fija un retranqueo mínimo de la edificación de 5 m a alineaciones exteriores, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de la legislación de carreteras. En caso de construcción bajo rasante, este retranqueo se fija igualmente a 5 m desde la alineación.

Los retranqueos a límites interiores de parcela, en planta baja y superiores a esta, 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.

En caso contrario, se establece un retranqueo mínimo a linderos de 6 m.

La separación entre bloques de una misma parcela será como mínimo de 12 m.

Se admite en todo caso el adosamiento a linderos de las plantas



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

inferiores a la baja, siempre que éstas no sobresalgan de la rasante de la calle confrontante.

c.6) Altura

c.6.1) de la edificación:

La altura se medirá desde la rasante de la parcela señalada en el apartado c.1) hasta la cara inferior del forjado de cubierta o tirante de la nave.

De forma genérica se establece una altura máxima de 18 m y tres plantas (B+2). No obstante lo anterior, en centros comerciales existentes integrados en áreas consolidadas residenciales se mantendrá la altura existente en la actualidad.

Se admitirán en general elementos puntuales singulares que superen la altura máxima del edificio, tales como los "totems" publicitarios u otros elementos de diseño integrado con el edificio o conjunto de edificios.

c.6.2) de plantas:

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos, y se establece con un mínimo de 2,90 m y un máximo de 6 m.

c.6.3) construcciones por encima de la altura:

Sobre la altura definida anteriormente solo se permitirá la construcción de áticos retranqueados, al menos 3 m desde el plano de fachada, de manera que la superficie libre se ejecute como cubierta plana (transitable o no). La cubierta de estos áticos será igualmente plana, pudiendo volar sobre las terrazas un máximo de 1 m. La altura libre de esta planta ático será la misma que la de las plantas altas del mismo edificio.

c.7) Aparcamientos

Se autoriza este uso en los espacios libres en el interior de la parcela y junto a las vías públicas rodadas, así como en plantas bajo rasante en sótanos o semisótanos, con un mínimo de 1 plaza cada 50 m² construidos.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos entre parcelas.

En los espacios de aparcamiento en superficie, se deberá prever la plantación de un árbol cada 8 plazas, con una distribución lo más homogénea posible.

c.8) Condiciones estéticas

Se considerarán como fachadas y como tales deberán ser tratados, todos los paramentos que constituyan el cierre de las construcciones,



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

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 de igual calidad a la 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. No se admiten los paneles en bandera.

Los espacios libres de edificación sobre rasante deberán tratarse con pavimentos adecuados o jardinería que concrete su uso específico, debiéndose mantener en correcto estado de limpieza y conservación. Se definirá en el Proyecto constructivo con el que se solicite licencia, el tratamiento y el uso de toda superficie libre. La superficie ajardinada de estos espacios libres será como mínimo del 30%, permitiendo plantaciones arbustivas y de árboles de pequeño tamaño, así como de tapizantes, con arreglo a las condiciones climáticas del entorno concreto. Se garantizará para estas zonas un asoleo mínimo de 2 horas al día durante el invierno, que se justificará con el correspondiente estudio de soleamiento para cada parcela o conjunto de parcelas. Las zonas de aparcamiento o viales deberán estar adecuadamente pavimentadas y señalizadas.

c.9) Condiciones de los usos:

El uso característico es el TERCIARIO COMERCIAL en las siguientes categorías:

- Categoría 3ª: grandes superficies comerciales.
- Categoría 4ª. Establecimientos asociados espacialmente.
- - Categoría 6ª. Establecimientos de exposición y venta de vehículos con o sin pequeños talleres anexos.

Como uso principal alternativo, fuera de la zona de afección exterior de la refinería, se admite el TERCIARIO en los siguientes tipos, tanto de manera independiente como por suma entre ellos:

- Terciario oficinas y servicios en situación de cualquier planta, o en edificio exclusivo.
- Terciario hostelero, como complementario de otros usos terciarios.
- Terciario Hotelero en edificio exclusivo.

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

- Terciario espectáculo, reunión y/o recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja, o en edificio exclusivo.

- Usos complementarios terciarios: oficinas al servicio de la actividad principal.
- 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 máximo, con superficie comprendida entre 50 y 150 m², y siempre que la parcela supere los 2000 m² de superficie. No se admite ningún otro tipo de vivienda alternativo al definido ni en porciones menores.

d) Subzona 4 PO.CO.MA.CO.

Corresponde con parcelas incorporadas por el Polígono de Comercio Mayorista de A Coruña. Como condición previa para el otorgamiento de licencias de nueva edificación, reestructuración o consolidación, se deberá verificar que se ha efectuado la cesión y urbanización de los suelos destinados por el planeamiento vigente a viales, que configuran el itinerario de acceso y confieren condición de solar a la finca.

d.1).- 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.

d.2).- Edificabilidad. La edificabilidad máxima se establece en 1,5 m²t/m²s.

d.3).- 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



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

los interesados aprobados por la Comisión Ejecutiva.

d.4).- 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. También podrá optarse por una solución arquitectónica que tipológicamente corresponda a la del edificio administrativo en su totalidad cuando se prevea para una única entidad, pudiendo incorporar la parte de almacén de la manera más adecuada al programa funcional.

d.5).- Ocupación. La superficie destinada a nave no deberá superar el 80 % de la superficie de la parcela. En cualquier caso, la ocupación máxima de la parcela por la suma de todas las edificaciones no podrá exceder del 80%, con excepción de las plantas que tengan consideración de sótano, que podrán ocupar la totalidad del subsuelo excepto el retranqueo de la fachada principal, en todo su frente.

Podrán construirse semisótanos sin limitación, en toda la superficie ocupable por la edificación, si por disposición del terreno o conveniencia propia del establecimiento resultase necesario.

d.6).- 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 serán libres, 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. En caso de construirse una planta semisótano, se deberá resolver dentro de la altura máxima señalada

d.7).- 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 discurran 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.

La dotación de aparcamientos correspondiente a los usos previstos se deberá resolver dentro de la propia parcela. La superficie libre destinada a aparcamientos en el interior de las parcelas, será la resultante para el número de plazas correspondiente por aplicación de los artículos 5.2.4 y 5.2.5. de estas normas.

Los aparcamientos se desarrollarán en plantas bajo rasante, que podrán ocupar la totalidad de la parcela. En el caso de que fuera necesario superar dos plantas sótano bajo la superficie ocupada por la edificación, dado el número de plazas requerido, se podrá reservar parte de los suelos de patio libre de edificación en superficie a aparcamiento. En ningún caso se podrán contabilizar plazas en la vía pública.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

En los espacios de aparcamiento en superficie, se deberá prever la plantación de un árbol cada 8 plazas, con una distribución lo más homogénea posible.

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 Reguladoras del documento de Memoria de Proyecto de Urbanización para el Polígono de Comercio Mayorista de A Coruña, prevaleciendo en cualquier caso las disposiciones reguladoras de orden superior y sectoriales vigentes en lo que sean de aplicación.

d.8).- 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:

a). Que el retranqueo lateral se plantee como acceso a un sólo



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, P.D.

módulo, en cuyo caso el retranqueo deberá tener un ancho mínimo de seis (6) metros, no pudiendo ejecutarse conjuntamente entre dos parcelas.

b). 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.

c)- 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.

d.9).- Condiciones de usos.

El uso característico es el comercial en coexistencia o no con terciario de oficinas.



1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

Art. 7.2.7- NORMA ZONAL 7. INSTALACIONES ESPECIALES

1.- Ámbito

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano O.6 "Zonificación" con el código 7, que se corresponden con las instalaciones de la Refinería de petróleos, INESPAL y Grafitos.

2.- Tipología característica.

La tipología edificatoria responde a la industrial específica de la actividad desarrollada.

3.- Obras admitidas

Se admiten todo tipo de obras de las descritas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación, 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, que concretará las siguientes condiciones:

- Ámbito del Plan Especial.
- Edificabilidad.
- Usos y tipologías
- Actuaciones sobre edificaciones no vinculadas a las instalaciones especiales

5.- Condiciones de los usos.

En todos los casos el uso característico es el INDUSTRIAL. Se admiten todas las categorías, en la medida que sean compatibles o de soporte a las de categoría E.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

ANEXO I.

6- CATÁLOGO

Para facilitar el manejo del documento, el listado de elementos catalogados y las fichas del catálogo se encuaderna en tomo aparte.



Aprobado inicialmente por el
Pleno Municipal en sesión de

1 DIC. 2009

Certifico
El Secretario, PD

ANEXO II.

**4- NORMAS URBANÍSTICAS. FICHAS UR, PET, PEMD, PE, POL, SURT, SUD, API y
ACCIONES.**

Para facilitar el manejo del documento de Normas, las fichas se encuadernan en tomo aparte.