

NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- Naturaleza, ámbito y vigencia.

Art 1.- Ámbito.

Art 2.- Vigencia, revisión y modificaciones.

1.2.- Desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Municipal.

Art 3.- Régimen general.

Art 4.- Clasificación del suelo.

Art 5.- Planeamiento subordinado.

Art 6.- Desarrollo en Suelo Urbano.

Art 7.- Desarrollo en Suelo de Núcleo Rural.

Art 8.- Desarrollo en Suelo Urbanizable.

Art 9.- Desarrollo en Suelo Rústico.

Art 10.- Proyectos de urbanización.

Art 11.- Parcelación y segregación de fincas.

Art 12.- Reparcelaciones.

1.3.- Normas de tramitación.

Art 13.- Información urbanística.

Art 14.- Normas generales de tramitación.

Art 15.- Actos sujetos a licencia municipal.

Art 16.- Solicitud de licencia.

Art 17.- Tipos de licencias de obra.

Art 18.- Obras de urbanización.

Art 19.- Obras de derribo y apeos.

Art 20.- Obras varias.

Art 21.- Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

Art 22.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Art 23.- Obras sin licencia o que no se ajusten a licencia.

Art 24.- Inspección de obras.

Art 25.- Estado de ruina.

Art 26.- Obras en edificios fuera de ordenación.

Art 27.- Conservación de los edificios.

Art 28.- Condiciones de seguridad en la construcción.

CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

2.1.- Normas generales relativas a la edificación.

Art 29.- Definiciones.

Art 30.- Condiciones generales de volumen e higiénicas.

2.2.- Normas de usos de la edificación.

Art 31.- Tipos de usos.

Art 32.- Disposiciones generales.

Art 33.- Regulación del uso de vivienda.

Art 34.- Regulación de los usos residencial y hotelero.

Art 35.- Regulación del uso de oficinas.

Art 36.- Regulación del uso comercial.

Art 37.- Regulación del uso de espectáculos y salas de reunión.

Art 38.- Regulación usos de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

Art 39.- Regulación del uso industrial.

Art 40.- Regulación del uso agropecuario.

Art 41.- Regulación del uso forestal.

Art 42.- Regulación de los restantes usos

2.3.-Condiciones generales exigibles a los establecimientos públicos y actividades de esparcimiento y/o recreativas

Art 43.- Clasificación de actividades

Art 44.- Definiciones

Art 45.- Condiciones mínimas que deben reunir los locales

Art 46.- Niveles de aislamiento acústico

Art 47.- Tratamiento acústico de los locales

Art 48.- Doble Puerta

Art 49.- Instalación de aparatos de control (sonógrafos)

Art 50.- Niveles máximos de ruidos en actividades comprendidas en los distintos grupos

Art 51.- Efectos acumulativos

Art 52.- Distancias entre locales

Art 53.- Deberes genéricos de los titulares de actividades

Art 54.- Deberes específicos

CAPITULO III.- NORMAS DE ORDENACIÓN DE SISTEMAS

3.1.- Sistema de infraestructura viaria.

Art 55.- Sistema viario.

3.2.- Sistema de equipamientos comunitarios.

Art 56.- Sistema de equipamientos y dotaciones.

3.3.- Sistema de zonas verdes y espacios libres.

Art 57.- Sistema de zonas verdes y espacios libres.

3.4.- Sistema Portuario

Art 58.- Ámbito y condiciones para su ordenación.

3.5.- Sistema Ferroviario.

Art 59.- Régimen legal específico.

Art 60.- Definición

Art 61.- Condiciones generales de uso

Art 62.- Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios.

Art 63.- Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias.

Art 64.- Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario.

Art 65.- Aparcamiento.

Art 66.- Condiciones de desarrollo

Art 67.- Licencias de obras.

Art 68.- Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

Art 69.- Otras condiciones de las ordenaciones colindantes.

3.6.- Sistema de infraestructuras y servicios básicos.

Art 70.- Definición.

Art 71.- Líneas de energía eléctrica de alta tensión.

Art 72.- Redes de Telecomunicaciones e instalaciones radioeléctricas.

3.7- Normas de urbanización.

Art 73.- Trazados y apertura de vías.

Art 74.- Red de abastecimiento de agua.

Art 75.- Red de evacuación de aguas residuales.

Art 76.- Red de baja tensión.

Art 77.- Alumbrado público.

CAPITULO IV.- NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO NATURAL Y PATRIMONIO

4.1.- Afecciones de la Ley de Aguas

Art 78.- Definición

Art 79.- Zonas de protección de cauces.

Art 80.- Vertidos líquidos.

Art 81.- Condiciones de las vías de comunicación.

Art 82.- Condiciones que deben cumplir las obras a construir en el Dominio Público Hidráulico.

Art 83.- Condiciones para investigación, concesiones y otros.

4.2.- Normas de Protección de Costas

Art 84.- Protección de Costas.

4.3.- Normas De Protección de Sistemas Naturales y Medio Ambiente

Art 85.- Normas de protección del Medio Ambiente.

4.4.- Normas de protección del patrimonio histórico-artístico, cultural y yacimientos arqueológicos.

Art 86.- Patrimonio cultural. Definición, catalogación y regulación general.

Art 87.- Normas de protección del Patrimonio Arquitectónico, etnográfico y cultural.

Art 88.- Hallazgos de interés cultural.

Art 89.- Ordenanza reguladora de la protección del Patrimonio Arqueológico.

Art 90.- Normas de protección del Camino de Santiago

CAPITULO V.- NORMAS Y ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO RUSTICO.

Art 91.- Concepto de suelo rústico.

Art 92.- Tipos de usos.

Art 93.- Condiciones generales de la edificación.

Art 94.- Condiciones de estética en edificaciones y cierres en suelo rústico

Art 95.- Limitaciones de apertura de caminos y movimientos de tierras

Art 96.- Clases de Suelo Rústico

Art 97.- Suelo Rústico de Protección Agropecuaria.

Art 98.- Suelo Rústico de Protección Forestal.

Art 99.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

Art 100.- Suelo Rústico de Protección de Aguas.

Art 101.- Suelo Rústico de Protección de Costas.

Art 102.- Suelo Rústico de Protección de Espacios Naturales.

Art 103.- Suelo Rústico de Protección de Yacimientos Arqueológicos.

CAPITULO VI.- NORMAS Y ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL

Art 104.- Relación de núcleos rurales.

Art 105.- Condiciones generales.

Art 106.- Ordenanza de núcleo rural.

Art 107.- Condiciones de estética, volumen y edificación.

Art 108.- Cercados y muros de cierre de fincas.

Art 109.- Planes Especiales de protección, Rehabilitación y Mejora del Medio Rural.

CAPITULO VII.- NORMAS REGULADORAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Art 110.- Régimen urbanístico del suelo urbanizable.

Art 111.- Condiciones para la formulación de Planes de Sectorización en áreas de S. Urbanizable..

CAPITULO VIII.- NORMAS Y ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO URBANO.**8.1.- Disposiciones Generales.**

Art 112.- Definición y ámbito.

Art 113.- Tipos de ordenanzas en suelo urbano.

Art 114.- Régimen urbanístico del suelo urbano.

Art 115.- Requisitos de urbanización para edificar en suelo urbano.

Art 116.- Otras condiciones de aplicación en suelo urbano

8.2.- Ordenanzas de Suelo Urbano.

Art 117.- Ordenanza de Edificación Intensiva (EI)

Art 118.- Ordenanza de Edificación Semintensiva (ESI)

Art 119.- Ordenanza de Edificación Extensiva (EE).

Art 120.- Ordenanza de Edificación en Núcleo.

Art 121.- Ordenanza de Fincas Protegidas (FP).

Art 122.- Ordenanza de Edificación con Uso Específico (UE)

Art 123.- Ordenanza de Edificación con uso Industrial (I).

Art 124.- Ordenanza de Equipamientos.

Art 125.- Ordenanza de zonas verdes y espacios libres.

Art 126.- Unidades de planeamiento incorporado (UPI).

8.3.- Normas reguladoras de áreas pendientes de desarrollo en suelo urbano no consolidado.

Art 127.- Suelo Urbano no consolidado.

CAPITULO IX.- NORMAS REGULADORAS DEL DESARROLLO DE PLANEAMIENTO ESPECIAL

Art 128.- Planes Especiales.

Art 129.- Planes especiales de Reforma Interior.

CAPITULO IX.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Art 130.- Definición y aplicación.

Art 131.- Efectos de la calificación como fuera de ordenación.

ANEXO: ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

Abreviaturas utilizadas:

- L9/02 Ley de Ordenación Urbanística y protección del medio rural de Galicia, de 30 de Diciembre.
- L.S.G.: Ley del Suelo de Galicia. Ley 1/1997, de 24 de Marzo.
- L.S/98: Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 6/1998 de 13 de Abril.
- L.S/92: Ley del Suelo y Ordenación Urbana. Texto Refundido R.D. 1/1192 de 26 de Junio.
- R.P.: Reglamento de Planeamiento. R.D. 2159/1978 de 23 de Junio.
- R.G.: Reglamento de Gestión. R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto.
- R.D.U.: Reglamento de Disciplina Urbanística. Decreto 28/1999 de 21 de Enero, de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda de la Xunta de Galicia.
- S.U.: Suelo Urbano
- S.UB.: Suelo Urbanizable.
- S.R.: Suelo Rústico.
- P.P.: Plan Parcial.
- P.E.: Plan Especial
- P.E.P.R y M Plan especial de Protección, Rehabilitación y Mejora del Medio Rural
- P.S.: Plan de Sectorización
- P.E.R.I.: Plan Especial de Reforma Interior.
- E.D.: Estudio de Detalle.
- P.U.: Proyecto de Urbanización.
- P.G.O.M.: Plan General de Ordenación Municipal.
- X.G.: Xunta de Galicia.
- F.O.: Fuera de Ordenación.
- R.S.C.L.: Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales

C A P I T U L O I

DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA.

Art 1.- Ámbito.

El presente documento constituye la parte normativa del Plan General de Ordenación Municipal (en adelante P.G.O.M) del Municipio de Pontecesures.

Esta normativa determina el régimen jurídico correspondiente a la totalidad del suelo comprendido en el municipio; regula su uso y todas las actuaciones urbanísticas que se proyecten o realicen, tanto públicas como privadas.

Art 2.- Vigencia, revisión y modificaciones

El P.G.O.M entra en vigor una vez tramitado el expediente y publicada oficialmente su aprobación definitiva según el Art. 92 de la Ley de ordenación de urbanística y protección del medio rural de Galicia (en adelante.L9/02) y transcurrido el plazo legal establecido en la legislación de régimen local.

La vigencia del P.G.O.M será indefinida.

La alteración del P.G.O.M podrá llevarse a cabo mediante la revisión o modificación del mismo. El procedimiento para la revisión o modificación será el regulado en los Artículos 93 a 96 de la L9/02

Se entiende por Revisión la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

En los demás supuestos la alteración de las determinaciones del Plan se considerarán como modificación de éste, aún cuando la mencionada alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación, calificación del suelo o delimitación del ámbito de los polígonos.

1.2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

Art 3.- Régimen general.

1. El desarrollo del P.G.O.M. corresponderá al Ayuntamiento y demás Administraciones Urbanísticas en el ámbito de sus respectivas competencias sin perjuicio de la participación de los particulares, según lo establecido en el capítulo I del título IV de la L9/02 y en el presente Plan.
2. Las facultades urbanísticas de la propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el título I de la L9/02, y en su virtud por el presente P.G.O.M con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

Art 4.- Clasificación del suelo.

A los efectos de aplicación del presente Plan, la totalidad de los terrenos del municipio de Pontecesures se clasifican en las siguientes clases: suelo urbano, suelo de núcleo rural, suelo urbanizable y suelo rústico.

1.- Suelo urbano

El suelo Urbano lo constituyen aquellos terrenos que por cumplir las condiciones relacionadas en el art. 64 de la L.S.G, este P.G.O.M clasifica como tal, haciendo distinción de las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado en consonancia con el art. 65 de la mencionada ley.

2.- Suelo de núcleo rural

El suelo de núcleo rural es el incluido en los ámbitos delimitados como núcleos rurales de acuerdo con los parámetros señalados en el art. 75 de la L.S.G. y como resultado del estudio del medio rural.

3.- Suelo urbanizable

Constituye el suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano, de núcleo rural, ni rústico y pueden ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en el presente Plan.

4.- Suelo Rústico

Constituyen el suelo rústico los terrenos que deben de ser preservados de los procesos de desarrollo urbanístico, en consonancia con el art. 15 de la L9/02, distinguiendo diferentes categorías según el art. 16 de la L9/02.

Art 5.- Planeamiento subordinado.

Para el desarrollo del P.G.O.M se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley y en el propio P.G.O.M, Planes Parciales, Planes Especiales, Planes de Sectorización y Estudios de Detalle, que habrán de respetar las previsiones y determinaciones del P.G.O.M.

Los límites de estos ámbitos de actuación determinados en el P.G.O.M y de los que puedan delimitarse para el desarrollo del mismo, habrán de establecerse sobre base cartográfica oficial adecuada y señalando la identificación de las fincas según los catastros oficiales.

Art 6.- Desarrollo en Suelo Urbano.

En el suelo urbano consolidado las determinaciones y previsiones del P.G.O.M serán de aplicación directa e inmediata.

Se delimitan como Polígonos de Ejecución las zonas que no reúnen los requisitos necesarios para estar incluidos en el suelo urbano consolidado. El Plan General puede remitir su ordenación detallada a un Plan Especial de Reforma interior, o bien contener su ordenación detallada, en cuyo caso será suficiente la redacción de un Proyecto de urbanización y del correspondiente proyecto de equidistribución.

En desarrollo del P.G.O.M podrán formularse Planes Especiales y Estudios de Detalle, con alguna de las finalidades previstas respectivamente en los Art.69 y 70, o 73 de la L9/02.

Art 7.- Desarrollo en Suelo de Núcleo Rural

En el Suelo de núcleo rural las determinaciones y previsiones del P.G.O.M serán de aplicación directa e inmediata.

Podrán redactarse Planes Especiales de Protección, Rehabilitación y Mejora del Medio Rural con la finalidad de proteger, rehabilitar y mejorar los elementos más característicos de la arquitectura rural, de las formas de edificación tradicionales, de los conjuntos significativos configurados por ellas y de los núcleos rurales.

Así mismo podrán redactarse Planes Especiales de Protección y Planes Especiales de Infraestructuras, en las condiciones y con los objetivos de los artículos 69 y 70 de la L9/02.

Art 8.- Desarrollo en Suelo Urbanizable

El suelo urbanizable requiere, para su desarrollo, la aprobación de un Plan Parcial o un Plan de Sectorización, según se trate de suelo urbanizable delimitado o no, en las condiciones establecidas en los Art. 63 a 67 de la L9/02. y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

Podrán redactarse Planes Especiales de Protección y Planes Especiales de Infraestructuras, en las condiciones y con los objetivos de los artículos 69 y 70 de la L9/02.

Art 9.- Desarrollo en Suelo Rústico.

Las determinaciones del P.G.O.M. en el suelo rústico, serán de aplicación directa e inmediata.

Podrán formularse Planes Especiales, sobre la base de las determinaciones del P.G.O.M., que tendrán por objeto alguna de las finalidades determinadas en los artículos 68,69 y 71 de la L9/02.

Art 10.- Proyectos de urbanización.

Serán necesarios Proyectos de Urbanización para ejecutar los servicios y las dotaciones establecidas en el planeamiento, tales como:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, etc.

- b) Distribución de agua potable, alcantarillado y depuración, vertido de residuos, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de gas, y demás servicios urbanos, etc.
- c) Jardinería en el sistema de espacios libres.

Art 11.- Parcelación y segregación de fincas

- 1.- Se considera parcelación urbanística a la división de terrenos en dos o más lotes, a fin de su urbanización o edificación. Se realizará conforme a las condiciones del Art. 207 de la L9/02.

Toda parcelación estará sujeta a Licencia, mediante un Proyecto específico que contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- a) Plano de situación y parcelario actual en cartografía oficial.
 - b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor de 2,5 % y a escala mínima de 1/500.
 - c) Certificación de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
 - d) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes de forma inequívoca y precisa.
 - e) Justificación de la parcelación de acuerdo con estas Normas.
- 2.- Serán indivisibles, a estos efectos, las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos enumerados en el Art. 205 de la L9/02.
 - 3.- No se podrán realiza ni autorizar divisiones, parcelaciones ni segregaciones de fincas en suelo rústico, excepto las contempladas en el Art. 206 de la L9/02.

En dichas excepciones las parcelas mínimas son las establecidas por el Plan General y se exigirá la solicitud de licencia municipal con la documentación mínima de apartado 1.

Art 12.- Reparcelaciones.

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono para su nueva división con los objetivos y condiciones regulados en los Art. 115 y siguientes de la L9/02.

1.3.- NORMAS DE TRAMITACIÓN.

Art 13.- Información urbanística.

El Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a consulta por los particulares u otros organismos o entidades.

La información sobre cualquier circunstancia del planeamiento aplicable a una finca deberá solicitarse por escrito, acompañando los documentos, planos, etc., necesarios para su identificación.

Esta información deberá ser facilitada por parte de la Administración municipal en el plazo máximo de tres meses. Esta información urbanística no será vinculante a los efectos de obtención de Licencia.

Art 14.- Normas generales de tramitación.

En general, todos los proyectos de obras y usos del suelo sujetos a Licencia, tanto privados como públicos, que se pretendan realizar en el territorio del Término Municipal, se ajustarán a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes, además de las de los art. 195 y 196 de la L9/02:

- a) Las solicitudes de licencias de obras o instalaciones deberán ir acompañadas de dos ejemplares de proyecto redactado por técnico competente, la documentación habrá de ser previamente presentada a visado del Colegio Profesional respectivo. Se exceptúan de la presentación de proyecto técnico las obras o instalaciones menores.
- b) Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del Proyecto que sean exigidos por el Art. 9 del R.S.C.L.
- c) Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán los derechos y tasas correspondientes.
- d) Conforme al artículo 195.2 de L9/02, en todo expediente de concesión de Licencia constarán los preceptivos informes técnico y jurídico. Así mismo se recabarán cuantos informes y autorizaciones previas sean preceptivas que deban otorgar otras administraciones u organismos.

Art 15.- Actos sujetos a licencia municipal.

1.- Están sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el Art. 10 del R.D.U., tales como:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios.
- Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el Art. 102 de la L9/02.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, las obras de instalación de servicios públicos, y en general las relacionadas con la urbanización exceptuando que estos actos fuesen detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificación que disponga de Licencia otorgada.
- La primera utilización o ocupación de los edificios e instalaciones.
- La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase.

La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La extracción de áridos para la construcción y la explotación de canteras, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
- Las actividades extractivas de minerales, líquidos y cualquier otra materia, así como las de vertidos en el subsuelo.
- Las obras de construcción de infraestructura civil, excepto que estos actos fuesen detallados y programados como obras a ejecutar en un plan especial o en un instrumento de ordenación territorial, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable. Quedan excluidas de la preceptividad de licencia las obras de mantenimiento de las obras públicas.
- Las construcciones en zonas de dominio público, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.
- La instalación o radicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos legalmente autorizados y en las zonas expresamente previstas para dicha finalidad.
- La tala de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, excepto las autorizadas en suelo rústico por Organismo competente en materia agraria y/o forestal.
- La instalación de invernaderos.
- La colocación de carteles y paneles de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
- Los cerramientos y vallados de predios.
- Las parcelaciones urbanísticas, excepto que estén contenidas en un proyecto de compensación o reparcelación aprobado.

- Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico, excepto las autorizadas por Organismo competente en materia agraria y/o forestal.
- Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos.
- La colocación de andamios, apeos y vallas.

La obligación de obtener licencia municipal afecta asimismo a los sectores o actividades sujetos a otras competencias y autorizaciones administrativas.

- 2.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la legislación o del planeamiento urbanístico.
- 3.- Los actos del apartado 1 promovidos por órganos de las administraciones públicas o entidades de derecho público estarán igualmente sujetos a licencia municipal, regulándose por lo establecido en el Art. 198 de la L9/02.
- 4.- Para la tramitación de licencias en suelo urbano y suelo de núcleo rural, en parcelas que no reúnan la condición de solar, deberá constar en la solicitud de licencia el compromiso de edificación y urbanización simultánea, además de la prestación de fianza sobre la parte de obras de urbanización que le corresponda, en la forma y cuantía que el Ayuntamiento establezca de acuerdo con la legislación de régimen local.

Art 16.- Solicitud de licencia.

La licencia deberá solicitarse al Ayuntamiento mediante la presentación de la correspondiente instancia y los requisitos que para cada caso concreto se especifiquen en el presente Plan y con las condiciones del Art. 195 de la L9/02 y Art. 14 del R.D.U.

Art 17.- Tipos de licencia de obras.

Se distinguen los siguientes tipos de licencias, en función de los tipos de obra:

1.- Obra nueva.

Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre terreno libre de edificación, bien en lugar procedente del derribo de una edificación anterior, bien como ampliación en ocupación en planta baja de edificios existentes.

2.- Reforma y ampliación.

Que pueden ser:

- Reformas y ampliaciones estructurales, si su realización implica modificaciones estructurales, de fachada o cubierta.
- Reformas no estructurales, si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquier operación que no afecte a elementos de fachada o de cubierta.

3.- Conservación.

Son las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio, sin modificaciones formales en su estado tales como: revoco o pintura de fachadas, reparación de elementos estructurales o de cubierta, reforma de carpintería exterior o interior, etc.

4.- Restauración.

Son aquellas obras encaminadas a una conservación en grado máximo de la edificación, en la que se pretende la reparación de los elementos, estructurales o no, del edificio a la vez que reproducir la condiciones originales del mismo. Cuando implique la sustitución inevitable

5.- Consolidación:

Son aquellas obras tendentes a la conservación y mantenimiento que impliquen sustitución total o parcial de algún elemento estructural, con

aportación de elementos nuevos, pero respetando la organización espacial íntegramente, así como la tipología formal y estructural y la composición exterior de la envolvente exterior del edificio.

6.- Rehabilitación:

Obras encaminadas a mejorar y adecuar las condiciones de habitabilidad y que impliquen una redistribución de la organización espacial, conservando las características estructurales y la composición exterior de la envolvente del edificio.

7.- Reestructuración:

Obras que suponen una renovación incluso de los elementos estructurales, pudiendo variar su tipo, pudiendo incluir el vaciado del edificio, conservando las fachadas existentes al exterior y la línea y tipo de cubierta.

Todos estos tipos se clasifican en:

A.- Obras o instalaciones mayores: las obras e instalaciones de cualquier clase no incluidas en el apartado de obras o instalaciones menores, así como las parcelaciones urbanísticas, los muros de cerramiento de cualquier clase, las intervenciones en edificios catalogados o declarados bienes de interés cultural y los grandes movimientos de tierras.

La documentación que acompañe a esta solicitud se compondrá de dos ejemplares de proyecto, redactados por técnico competente y visados por el colegio profesional que corresponda, además de los exigidos por el art. 9 del R.S.C.L. y por la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, como mínimo con un ejemplar adicional para cada uno de los organismos que deban emitir informes sobre la solicitud.

Las obras autorizadas habrán de comenzarse en el plazo máximo de seis meses, teniendo las licencias que las amparan un plazo de vigencia de 3 años, no pudiendo interrumpirse las obras por tiempo superior a seis meses. Estos plazos podrán ser prorrogados según lo establecido en el Art. 19 del R.D.U. y Art. 197 de la L9/02 .

B.- Obras e instalaciones menores: en base al Art. 14 del R.D.U y Art. 195 de la L9/02 se consideran aquellas de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteraciones de volumen, del uso, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de todas las clases.

Para su solicitud será suficiente una memoria en la que se indiquen los materiales a utilizar y las características constructivas y estéticas de la solución adoptada, con los croquis necesarios para su definición y presupuesto, todo ello por duplicado.

Las obras autorizadas habrán de comenzarse en el plazo máximo de dos meses, teniendo las licencias que las amparan un plazo de vigencia de doce meses, no pudiendo interrumpirse las obras por tiempo superior a tres meses. Estos plazos podrán ser prorrogados según lo establecido en el Art. 19 del R.D.U. y Art. 197 de la L9/02 .

Art 18.- Obras de urbanización.

El interesado, tras aprobarse el proyecto de urbanización, está obligado a notificar oficialmente con ocho días de anticipación el comienzo de las obras, teniendo efectuados previamente sobre el terreno los replanteos necesarios pero sin haber iniciado ningún trabajo preparatorio que dificulte la apreciación de todas las circunstancias a que puedan afectar las obras.

Art 19.- Obras de derribo y apeos.

Deberá acompañarse a la solicitud de licencia, un plano de situación del edificio sobre cartografía oficial y proyecto de las obras a realizar firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional que corresponda.

En caso de urgencia por peligro inmediato, la dirección facultativa de la propiedad podrá disponer los apeos y obras necesarias, dando cuenta al Ayuntamiento de inmediato y solicitando la correspondiente licencia en un plazo máximo de dos días. El Alcalde a requerimiento del Técnico Municipal podrá exigir que se realicen los apeos y obras que se estimen necesarios.

Se necesitará dirección facultativa. No se utilizarán explosivos, salvo autorización expresa. En caso de existir edificaciones contiguas se dará conocimiento a los colindantes.

Art 20.- Obras varias.

Las licencias para marquesinas, anuncios, faroles luminosos, etc., tendrán carácter temporal con vigencia de dos años.

Art 21.- Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

- 1.- Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el Término Municipal, tanto para la nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones, según expresa el Art. 10 del R.D.U, de tal manera que la actividad debe coincidir en todos sus términos con la licencia que se posea.

Si fuese necesaria licencia urbanística, además de la licencia de actividad o de apertura, ambas serán objeto de una única resolución de acuerdo con el Art. 196.2 de la L9/02.

- 2.- El Ayuntamiento podrá ordenar inspecciones a las actividades e instalaciones para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a los términos de concesión de la misma.
- 3.- No se podrá conceder licencia sin que se acredite el otorgamiento de la autorización de la Comunidad Autónoma cuando fuese preceptivo según el Plan y la L9/02.

Art 22.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

La fijación de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora señalados por el Ayuntamiento. En caso de incomparecencia injustificada de la propiedad y su técnico en la fecha fijada, deberá presentar nueva solicitud para proceder a señalar la alineación.

Este acto tendrá un plazo de validez de seis meses. Transcurrido este sin haber sido iniciada la obra, habrá de instarse nueva solicitud.

Art 23.- Obras sin licencia o que no se ajusten a licencia.

Los actos de edificación o uso del suelo que estén en curso de ejecución o se encuentren ya rematados, sin licencia o sin ajustarse a las condiciones fijadas en la misma, implicarán expediente de reposición de la legalidad urbanística y se seguirá el procedimiento establecido en los. Art. 209 a 215 L9/02 y concordantes del R.D.U., según corresponda en cada caso.

Art 24.- Inspección de obras.

En las obras de nueva planta, ampliación y reforma, será preceptiva la inspección por el Servicio Municipal competente durante su desarrollo, por lo menos en dos ocasiones, debiendo conservarse en la obra un ejemplar del proyecto autorizado y la licencia correspondiente a disposición de la inspección.

Como resultado de la inspección se podrán suspender las obras por un período máximo de tres días hábiles, debiendo ratificarse o levantarse la suspensión en dicho plazo por las Autoridades Municipales competentes.

Art 25.- Estado de ruina.

La declaración de ruina de un edificio se sujetará a lo dispuesto en el Art. 201 de la L9/02 y Art. 32 a 47 del R.D.U.

Art 26.- Obras en edificios fuera de ordenación.

Se llaman edificios fuera de ordenación, los que construidos antes de la aprobación definitiva del P.G.O.M, no se ajustan a las especificaciones de éste. Se regularán por lo establecido en el Capítulo IX del presente Plan.

Art 27.- Conservación de los edificios.

Las fachadas y medianeras al descubierto, tanto de edificios públicos como privados deberán rematarse con materiales adecuados según las presentes normas y conservarse en buen estado.

La propiedad tiene el deber de conservación establecido en el Art. 24 del R.D.U., Art. 9 y 199 de la Ley 9/02

Los propietarios estarán obligados a proceder a un revoco o pintura siempre que los disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

Art 28.- Condiciones de seguridad en la construcción.

En general se estará a lo dispuesto por la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales, Decreto 1627/1997 sobre Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción y demás legislación vigente en la materia.

El ayuntamiento podrá exigir el vallado de los solares.

Como normas mínimas generales se exigirán las siguientes:

- 1.- El frente del solar donde se practiquen obras que afecten a la envolvente exterior del edificio se cerrará siempre con una valla de 2 m. de altura mínima que podrá ser metálica, de tablas, ladrillos o elementos prefabricados, debiendo blanquearse, pintarse o acondicionarse. Se deberá posibilitar el paso seguro de peatones sin entorpecer el paso de vehículos.
- 2.- Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que el Ayuntamiento designe.
- 3.- El vertido de escombros se efectuará mediante procedimientos que no produzcan polvo, pudiendo almacenarse en contenedores apropiados, aparcados en la vía pública en tanto se proceda a su transporte.
- 4.- Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en las calles y sólo en el interior del edificio o solar dentro de la valla de protección salvo en casos especiales y con la autorización municipal pertinente

C A P I T U L O I I

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

2.1.- NORMAS GENERALES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN.

Art 29.- Definiciones.

A efectos de estas ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos, que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa a continuación:

- Alineación.- Se entiende por alineación aquella línea que limita la parcela con los espacios libres públicos.
- Alineaciones exteriores.- Son las líneas que fijan el presente Plan como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos (vías, calles, plazas) o de los espacios de uso público.

Las alineaciones grafiadas en planos, en suelo urbano, separan la parcela edificable del viario o espacio libre públicos (existentes o de cesión obligatoria)

- Alineaciones interiores.- Son las líneas que deslindan, en el interior de las parcelas, las partes de las mismas que son edificables para usos principales y las que no son edificables.

Cuando no se fijan expresamente en plano, las alineaciones interiores coinciden con la línea que fija el perímetro urbano o con el fondo máximo edificable según los casos.

- Línea límite edificación.- Es la línea fijada por la legislación de carreteras, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obras de construcción, reconstrucción o ampliación, quedando cualquier actuación sometida a autorización previa del órgano competente de la Administración titular de la carretera.

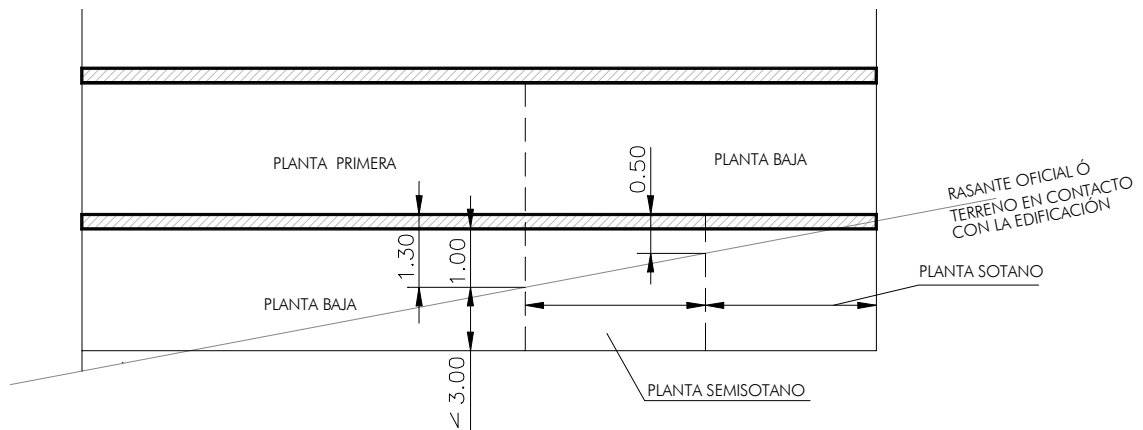
En suelo urbano esta línea coincide con la alineación exterior (en los frentes de las parcelas colindantes con las carreteras no municipales).

Las competencias para licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes o situadas en las zonas de servidumbre y afección corresponden al Ayuntamiento en dichos tramos urbanos.

- Retranqueos.- Es el ancho de la franja de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación cuando ambas no coinciden.

Así mismo existirán retranqueos laterales o retranqueos posteriores, si se refiere a los lindes laterales o a la alineación interior.

- Rasantes.- Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas, calles definidas en los documentos del presente Plan, y en todo caso las actuales existentes en el terreno.
- Altura de la edificación.- Es la distancia existente entre la rasante de la acera o de cualquier punto del terreno en contacto con la edificación, y la parte inferior del último forjado, medido verticalmente en el punto medio de la fachada.
- Altura de la planta baja.- Es la distancia vertical existente entre la rasante de la acera y la cara inferior del primer forjado que configura su techo.
- Altura libre de pisos.- Es la distancia vertical existente entre el pavimento y el techo de la misma planta.
- Altura de cubierta.- Es la distancia vertical existente entre la cara inferior del último forjado y la línea de cumbrera.
- Sótano.- Se entiende por sótano aquella parte de la planta cuyo techo en todos sus puntos se encuentra un máximo de 0,50 m. por encima de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
- Semisótano.- Es la planta o parte de 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 1,00 m. por encima de la rasante de la acera o del terreno.
- Planta baja.- Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, por encima de esta rasante un máximo de 1,30 m., o por debajo de la rasante o terreno un máximo de 3,00 m.



- Planta de ático o bajo cubierta.- Es la parte de la edificación existente entre el forjado que sirve de techo a la última planta de piso y la cubierta.
- Delimitación exterior de la edificación.- Es la definida por las alineaciones a viales, fondo edificable y retranqueos laterales y/o posteriores definidos por la Ordenanza de aplicación.
- Fachada.- Cada uno de los paramentos exteriores exentos de un edificio, pueden tener luces o ser ciegos.
- Medianeras.- Es el paramento ciego que cierra y delimita verticalmente la edificación en uno de los lindes laterales o posteriores de la propiedad, y que según la normativa puede quedar cubierto por adosamiento de la pared de la edificación colindante.
- Fondo de la edificación.- Es la distancia existente entre el plano de fachada o fachadas que dan frente a vías públicas y sus opuestos.
- Cubiertas.- Son los elementos constructivos que cierran el volumen edificado por encima de la cara superior del último forjado.
- Vuelos.- Elementos y volúmenes que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación sobresalen de la misma por delante del plano vertical que contiene a la alineación exterior.
- Entrantes en la línea de fachada.- Elementos de la edificación situados en el interior del plano que contiene a cada fachada, y que quedan abiertos total o parcialmente al exterior, pudiendo estar cubiertos o no.

- Edificaciones complementarias.- Son los cuerpos edificados anexos al volumen edificado de uso principal construidos para albergar usos auxiliares tales como: hórreos, bodegas, alpendres, garajes, silos, etc.
- Cierres de parcela.- Son los elementos constructivos que sirven para delimitar y cerrar las propiedades.
- Patio.- Es el espacio libre rodeado, teórica o realmente de edificación.
- Patio de parcela.- Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.
- Edificabilidad.- Es la superficie máxima edificable. Vendrá expresada en una relación entre la superficie cubierta construida que autoriza la normativa por cada metro cuadrado de superficie neta de la parcela edificable que tenga asignado un aprovechamiento.

A efectos de edificabilidad, computan todas las superficies construidas de carácter lucrativo incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta de altura mayor de 1,50 m, con la única excepción de los sótanos y semisótanos con uso de garajes e instalaciones de calefacción, electricidad o análogas.

- Volumen edificable.- Es aquel que es posible construir en cada caso en función de la edificabilidad asignada o de las condiciones de volumen impuestas en cada tipo de suelo.
- Piezas habitables.- Se entienden como piezas habitables, en una vivienda, aquellas que se destinan a la permanencia continua de las personas y por lo tanto, todas aquellas que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.
- Parcela.- Es la porción de terreno perteneciente a una sola propiedad, que aparece delimitado y registrado como tal, en alguno de los Catastros Oficiales de Rústica o Urbana.
- Parcela edificable.- Es la parcela o parte de ella que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza, deberá además tener las dimensiones exigidas como mínimas por la ordenanza de aplicación.

- Parcela mínima.- Es la superficie mínima de terreno que las Ordenanzas exigen para autorizar la construcción.

Siempre que se efectúe por parte de los propietarios, de forma voluntaria y gratuita, la cesión de terrenos para viales, la superficie cedida computará a efectos de la parcela mínima.

- Frente de parcela.- Es aquel que forma el lado o lados de la parcela edificable en contacto con la vía pública por la que tiene acceso.
- Superficie de ocupación de parcela.- Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la superficie construida sobre y bajo rasante.
- Ocupación máxima de parcela.- Es el porcentaje máximo de superficie de parcela neta que puede ser ocupado por la edificación. Se entiende por parcela neta la superficie de parcela una vez efectuadas las cesiones correspondiente a viales o calles.
- Tipología edificatoria.- Modelo constructivo básico que sirve como contenedor de los usos considerados en el presente Plan. Las edificaciones a las que dan lugar estos modelos se basan en las tipologías tradicionales de la zona, así como en aquellas otras que ya ha depurado la experiencia del uso de nuevas tecnologías y aporte de diseños modernos.
- Uso.- Es el empleo continuado y habitual al que se puede destinar un suelo ó una edificación.

Usos permitidos: Son los que el Plan General considera más adecuados para cada zona.

Usos prohibidos: Son aquellos que el Plan General no considera expresamente en cada zona.

Art 30.- Condiciones generales de volumen e higiénicas

1.- Alcance y contenido:

Las condiciones siguientes establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones y demás condiciones de las edificaciones, salvo indicación expresa en la Ordenanza correspondiente, así como la forma de medir e interpretar estas condiciones.

2.- Altura y plantas de las edificaciones:

Deberán cumplirse al mismo tiempo ambos parámetros: altura máxima y número de plantas.

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

Nº de plantas	Altura máxima
1 = Planta Baja	4,0 m.
2 = Planta Baja + 1	7,0 m.
3 = Planta Baja + 2	10,0 m.
4 = Planta Baja + 3	13,0 m.

La altura mínima libre interior de planta baja se establece en 2,50 m y la altura máxima libre interior en 4,00 m. Excepcionalmente en edificios de planta baja y uso exclusivo de tipo: industrial, comercial, espectáculos o similar, se admitirá una altura máxima de 5 m.

La altura mínima libre interior en plantas de piso será de 2,50 m.

La altura mínima libre interior en plantas sótano o semisótano, a excepción de aquellos usos que no impliquen estancia de personas (garajes, trasteros, cuartos instalaciones o similares), será de 2,50 m.

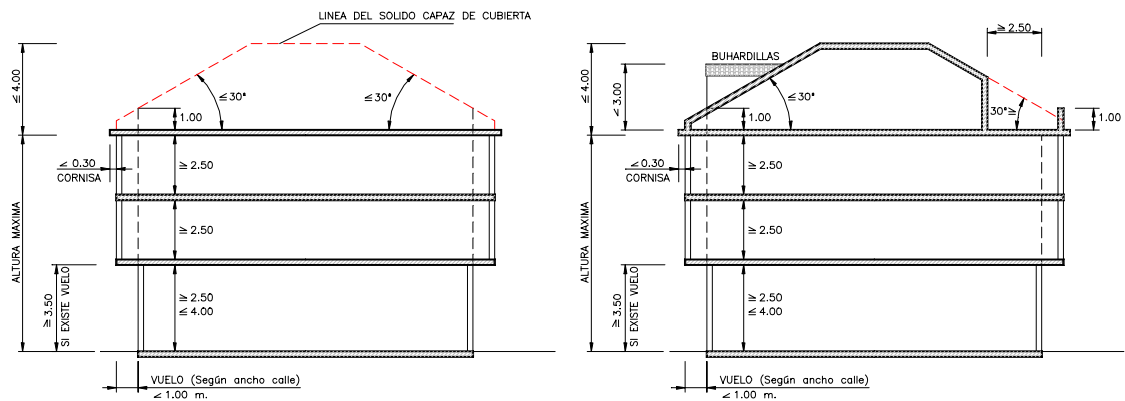
3.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida:

Por encima del último forjado y por debajo de la cubierta, se admite únicamente el uso principal de la edificación y los auxiliares del mismo (trasteros y salas de máquinas), bajo las siguientes condiciones:

- Faldones de cubierta con una pendiente no superior a 30 grados sexagesimales, medidos a 1 m. de la arista superior del forjado horizontal.

La mencionada elevación de la cubierta se realizará de forma que el peto que se forma sea un plano continuo con el de la planta inmediata inferior. Si la edificación se sitúa en la alineación, el plano que la contiene será en el que se mida el metro de elevación de la cubierta.

- Podrán de tener huecos de ventilación e iluminación que podrán ser:
 - a) Ventanas practicables sobre el propio plano de la cubierta.
 - b) Buhardillas de ancho máximo 2,00 m., separadas entre sí un mínimo de 2,00 m. y del los límites laterales de la edificación un mínimo de 1,50 m. El plano frontal de las buhardillas estará retranqueado del plano de fachada o vuelos un mínimo de 1,00 m. La altura máxima de la cumbrera de la buhardilla será de 3,00 m. medidos sobre el forjado horizontal.
 - c) Ventanas o puerta - ventanas verticales con frente a terrazas, cuyo plano estará retranqueado al menos 2,50 m. del plano de fachada .
- En caso de existir terrazas en las cubiertas, se podrán realizar barandillas o petos opacos con una altura máxima de 1,00 m, que sólo podrán ser rebasados por ornamentos aislados.
- Las condiciones de pendiente y altura máxima de cumbrera dan lugar a una línea imaginaria que cierra el posible sólido capaz de la cubierta, dentro de la cual han de quedar inscritas todas las construcciones de este apartado excepto las buhardillas y petos.



4.- Condiciones para la medición de las alturas:

La medición del número de plantas y alturas se regirá por las siguientes condiciones:

- a) En suelo urbano las alturas se tomarán entre la rasante de la acera y la parte inferior del forjado horizontal de la última planta, medidas en la vertical del punto medio de la línea de fachada o fachadas.

No podrá haber variaciones, en los extremos de la fachada o fachadas, superiores a 1,0 m. sobre la altura máxima permitida. Si se supera este límite habrá de escalonarse la edificación, de forma que se cumpla esta condición en cada uno de los tramos.

En el caso de que en fachadas opuestas se produzcan desniveles del terreno que den lugar a la aparición de nuevas plantas, habrá de escalonarse la edificación si se sobrepasa un fondo de la misma de 14 m.

Cuando un solar tenga frentes opuestos a dos calles, la altura máxima se medirá para cada una de las calles hasta su respectivo fondo máximo edificable. En caso de que los fondos máximos edificables se superpongan, se tomará como plano de escalonamiento el situado a mitad de la distancia entre los frentes opuestos.

En edificaciones aislada o exenta, la altura de la fachada que de frente a vía pública se tomará desde la rasante de la acera cuando la edificación esté situada en la alineación o retranqueada menos de cinco metros, si el retranqueo de fachada es mayor de cinco metros, la altura y número de plantas se medirán a partir de la rasante del terreno en contacto con la

edificación. En el resto de fachadas se tomará como referencia de medida de altura la del terreno en contacto con la edificación.

- b) En suelo de núcleo rural o suelo rústico las alturas se medirán desde el terreno en contacto con la edificación, en cualquiera de sus fachadas, debiendo escalonarse la edificación en caso de superarse la altura máxima.
- c) En el número de plantas no se incluirán los semisótanos, salvo si se sobrepasa la altura máxima de la edificación en 1,0 m., con respecto a la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación en las condiciones de los apartados anteriores.

5.- Regularización de parcelas:

En suelo urbano será obligatorio, para poder edificar, la regularización de aquellas parcelas que presenten, en alguno de sus lindes laterales, un ángulo con la alineación menor de 45°. Se exceptúan aquellas parcelas que tengan el linde en cuestión ya edificado.

6.- Parcelas inferiores a las mínimas exigidas:

Excepcionalmente, en suelo urbano y suelo de núcleo rural, se podrá construir en parcelas inferiores a las mínimas, en frente o superficie, en caso de parcelas situadas entre otras ya edificadas. En este caso se podrá superar el parámetro de ocupación máxima fijándose un fondo máximo de 15 m.

7.- Chaflanes:

En suelo urbano, siempre que aparezca grafiado en planos, toda construcción en esquina, ya sea edificación ó cierre, cuya línea coincida con la alineación exterior deberá achaflanarse.

La dimensión mínima del chaflán será:

En calles hasta 12 m	3 m.
De 12 a 15 m	4 m.
Más de 15 m.	5 m.

El chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones y habrá de mantenerse en toda la altura de la edificación, con independencia de que puedan existir vuelos.

8.- Voladizos y cuerpos salientes:

1.- Definiciones

- Balcones. Están formados por los vuelos, abiertos por tres lados, de los forjados a partir de la planta primera.
- Miradores. Son cuerpos salientes acristalados en todo su perímetro y altura. Su longitud máxima será de 2,50 m. Se separarán al menos 1,00 m. entre si.
- Galerías. Están formadas por los vuelos acristalados en todo su perímetro al menos en un 70% de su superficie.
- Cuerpos cerrados volados. Son los cuerpos de la edificación proyectados fuera de la alineación exterior del edificio, cerrados con obra de fábrica por dos o más lados. La suma de los cuerpos volados cerrados no excederá del 50% de la longitud de la fachada.

2.- Condiciones generales

- Los salientes máximos de cornisas y aleros desde el plano de fachada o vuelos serán de 0,30 m.
- En calles de ancho igual o inferior a 5 m. no se permiten vuelos.
- En vías de ancho mayor de 5 m. e inferior a 8 m. los únicos salientes permitidos serán, además de cornisas y aleros, balcones y miradores hasta 0,50 m.
- En vías de ancho superior a 8 m. el vuelo permitido será de un 10% del ancho de la vía con un máximo 1,20 m., no pudiendo ser en ningún caso mayor que el ancho de la acera existente menos 0,50 m.
- Los vuelos se retranquearán de las medianeras en un ancho igual a la profundidad del vuelo.

- La altura mínima de los elementos volados sobre la rasante de la acera será de 3,50 m, en cualquier punto.

3.- Vuelos en vías no municipales.

En ningún caso se podrán realizar vuelos por delante de la línea límite de la edificación derivada de la aplicación de la ley 25/1988 de Carreteras del Estado y Ley 4/1994 de Carreteras Autonómicas, referidas en el Art 55.-.4 del presente Plan.

9.- **Soportales:**

Se entiende por soportal los espacios porticados situados en planta baja de la edificación entre la alineación oficial y el cierre de esa planta, cubiertos por las plantas altas de la edificación.

Serán obligatorios en aquellos frentes de manzana en los que ya existan iniciados en algún edificio. Se podrán realizar en edificaciones que abarquen manzanas completas, quedando prohibidos en edificaciones aisladas entre otras que no los tengan.

Tendrán una altura libre igual a la del resto de la planta baja del edificio y un ancho mayor o igual a 3 m., desde la alineación.

10.- **Servidumbres de paso.**

Los propietarios de parcelas en las que existan servidumbres de paso u otras cualesquiera, deberán respetarlas cuando edifiquen, excepto que establezcan un acuerdo de supresión de las mismas con todos los propietarios y usufructuarios afectados y la sometan a la información favorable del ayuntamiento.

Si la servidumbre es de paso, se deberá respetar en un ancho mínimo de 3m con 4 m. de altura libre en toda su longitud.

11.- **Portadas, rejas y escaparates:**

Las jambas de portadas y huecos así como las rejas podrán sobresalir de la alineación hasta 0,10 m.

Cuando sea necesario que las puertas en plantas bajas abran hacia afuera, deberán quedar totalmente remetidas en fachada.

Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán el plano de fachada.

12.- Anuncios y rótulos.

Deberán estar situados a una altura superior a 3,00 m, no pudiendo sobresalir más de 0,75 m del plano de fachada.

13.- Marquesinas.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina a la rasante de la acera o terreno será mayor de 3,00 m. El saliente será máximo de 1,00 m. y no mayor del ancho de la acera menos 0,50 m.

14.- Dotación de servicios en los edificios:

A) Dotación de agua e instalaciones de fontanería y saneamiento.

Todo edificio deberá contar con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

Las instalaciones de agua cumplirán las disposiciones vigentes, debiendo instalarse contadores individuales centralizados en local común.

Las aguas de saneamiento habrán de separarse en residuales y pluviales.

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicho tipo de aguas. De no existir alcantarillado, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en las Normas Tecnológicas correspondientes.

Las aguas residuales se conectarán al alcantarillado urbano, de existir este, mediante arqueta o pozo general de registro.

En suelos donde no exista red de saneamiento, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica o estación depuradora, según lo dispuesto en la ordenanza correspondiente.

B) Fosas sépticas y pozos:

Las fosas sépticas y pozos de agua, se situarán como mínimo a 3,0 m. de los predios colindantes, sin perjuicio de las demás condiciones específicas de cada caso. La distancia mínima entre pozos de agua y fosas sépticas será de 20 m.

C) Evacuación de humos:

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque sea de carácter provisional, debiéndose canalizar por chimeneas, por el interior del edificio o patios, hasta la cubierta sobresaliendo al menos 1,00 m. Por encima del plano de la misma, cumpliendo las Normas Tecnológicas correspondientes.

El ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a juicio de los Servicios Técnicos, pueda causar molestias o perjuicios.

D) Residuos sólidos:

En los edificios de nueva planta, excepto viviendas unifamiliares, será obligatorio la disposición de un local destinado a cuarto de basuras situado en planta baja con dimensiones adecuadas para el almacenamiento previo a su retirada por los servicios municipales de recogida, que estará dotado de ventilación natural o forzada independiente, con acceso desde zonas comunes del edificio.

Cuando por sus características, las basuras u otros residuos sólidos que produzca cualquier actividad, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio municipal de recogida, deberán ser trasladados directamente al un lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

E) Energía eléctrica, calefacción, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión y otras instalaciones.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, debiendo cumplir la legislación vigente.

Todo edificio (de nueva construcción o rehabilitación) deberá constar con la instalación de infraestructura común de telecomunicaciones según se regula en la normativa en la materia.

Todas las instalaciones y sus accesorios, depósitos de combustible, contadores, antenas, etc., deberán cumplir con las condiciones exigidas por su respectivas regulaciones y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

F) Instalaciones de acondicionamiento de aire y ventilación.

Se prohíbe la situación de aparatos de extracción o acondicionamiento de aire en las fachadas a vía pública. Podrán situarse enrasados con la fachada y ocultos al exterior, las rejillas de aire se situarán a una altura mayor de 3 m sobre la rasante, de forma que no se produzcan molestias a los transeúntes.

La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m³ de local por cada metro cuadrado de patio.

Además de lo establecido en el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, los extractores de humo deberán contar con filtros y otros medios suficientes que eviten la salida de grasas, olores y partículas en suspensión.

G) Barbacoas.

La realización de instalaciones estables dedicadas a este uso se realizará bajo las siguientes condiciones:

- Se situarán a una distancia mayor de 10 m de cualquier edificación de terceros que implique la estancia habitual de personas.
- Se dotará de campana y conducto de evacuación de humos de forma que la salida de estos se produzca a una altura no menor de 4 m.

- Podrá situarse adosada a linderos si se cumplen las condiciones anteriores.

15.- Condiciones de estética en suelo urbano:

- Todas las fachadas posteriores y las medianeras que definitivamente vayan a quedar vistas habrán de revestirse con materiales de calidad suficiente que no desmerezcan de la estética de la fachada principal.
- Cierres provisionales en locales comerciales. Las fachadas de locales que no se encuentren habilitados deberán cerrarse con un cerramiento provisional con un material incombustible y tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.
- Los solares no edificados deberán cerrarse en la alineación oficial con una cerca de altura entre 2 y 2,50 m., de material resistente e incombustible con acabado revocado o pintado. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares deberán cerrarlos en un plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de urbanización.

16.- Condiciones de los cierres de parcela en suelo urbano:

Los cierres de frente de parcela habrán de cumplir las condiciones establecidas en el Art 108.- , a excepción del apartado c).

En cierres de linderos laterales y posteriores se podrá llegar a la altura máxima de 2m con elementos opacos.

2.2.- NORMAS DE USOS DE LA EDIFICACIÓN.

Art 31.- Tipos de usos.

1.- Las construcciones podrán estar destinadas a los siguientes usos globales:

- Residencial: el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
- Terciario: el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas o organismos, tales como servicios de alojamiento temporal, comercio o venta al por menor, servicios personales, información, administración, gestión pública o privada, actividades y servicios financieros o profesionales.
- Industrial. Comprende las actividades transformadoras, de elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos y de venta al por mayor.
- Dotacional. Es el que sirve para proporcionar a los ciudadanos el equipamiento que posibilite su educación, cultura, salud y bienestar, y los servicios propios de la vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras.

2.- A los efectos de clasificación y aplicación de las presentes Ordenanzas, se consideran los siguientes usos:

- Vivienda: Edificación destinada al alojamiento de unidades familiares o asimilables.
- Residencial-hoteler: Edificación destinada al alojamiento estable o temporal de personas con servicios compartidos.
- Oficinas: Actividades terciarias principalmente dirigidas a la prestación de servicios administrativos, de gestión, información, financieros o profesionales.
- Comercial: .Actividades terciarias destinadas a suministrar mercancías al público mediante venta a por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local o prestación de servicios personales.

- Espectáculos, recreativo y salas de reunión: Actividades ligadas a la vida de relación acompañadas de espectáculos, así como a las de ocio y recreo tales como teatro, cine, circo, música, etc., que necesiten de espacios especializados para su desarrollo.
- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil: Es el correspondiente a la guarda y estacionamiento de vehículos, así como a su mantenimiento y suministros.
- Industrial: Establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se realizan para la obtención y transformación de primeras materias, incluso envasado, almacenaje, transporte y distribución.
- Agropecuario: Actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.
- Administrativo público: Comprende las dotaciones terciarias destinadas al ejercicio de la administración pública, el desarrollo de las funciones públicas institucionales y la prestación de servicios públicos.
- Socio-cultural: Actividades culturales asociativas y de relación social que impliquen locales permanentes como casas de cultura, museos, bibliotecas, etc.
- Docente: Comprende el uso dotacional correspondiente a las actividades formativas, de enseñanza y a las de investigación relacionadas con ellas.
- Asistencial: Actividades de tipo social de servicio a grupos que demandan una atención diferenciada; centros de tercera edad, educación de minusválidos, asilos, etc.
- Sanitario: Actividades de prestación de asistencia médica y servicios hospitalarios.
- Deportivo: Actividades relacionadas con la práctica de la cultura física y del deporte.
- Religioso: Actividades relacionadas con el culto.

Art 32.- Disposiciones generales.

- 1.- Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que sean compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica de cada uso.
- 2.- Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, de reforma, rehabilitación y de cambio de uso.
- 3.- La obligatoriedad en el cumplimiento de estas Normas se entiende sin perjuicio de cuantas otras dimanen de otros Organismos y les fuesen de aplicación.
- 4.- Sólo se permiten obras de reforma, rehabilitación o ampliación en fincas o locales, cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la Ordenanza correspondiente.
- 5.- Además de las condiciones establecidas en los artículos siguientes para cada uso, habrán de cumplirse las leyes, reglamentos y decretos que puedan afectarlos:

NBE-CPI-96	Condiciones de protección contra incendios en los edificios.
RD 786/2001	Reglamento seguridad contra incendios en establecimientos industriales
NBE-CA-88	sobre condiciones de aislamiento acústico.
NBE-CT-79	sobre condiciones de aislamiento térmico.
Ley 7/1997	de la Xunta de Galicia, de protección contra la contaminación acústica
D 150/1998	de la X.G. Reglamento que desarrolla la Ley anterior
Ley 8/1997	de la X.G. de Accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.
D 35/2000	Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.
RD 2414/1961	Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
RD 2816/1982	Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas.

- D 311/1992 de la Xunta de Galicia. Condiciones de habitabilidad en viviendas.
- Ley 31/1995 Prevención de riesgos laborales
- RD 486/1997 Condiciones de seguridad y salud en lugares de trabajo.
- Ley 11/1998 General de telecomunicaciones.
- Real Decreto-Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 279/1999 Reglamento que desarrolla el RDL 1/98 anterior.

Art 33.- Regulación del uso de vivienda.

1.- Clasificación.

La vivienda se clasifica en:

- a) Vivienda familiar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro/s horizontalmente, con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

Engloba un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, en aplicación de alguna ordenanza, se obtengan parcelas unifamiliares en las que cada una de ellas se desglosa en dos superficies: una donde se situará la vivienda y otra, integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad del grupo de viviendas.

- b) Vivienda en edificio colectivo de viviendas o vivienda plurifamiliar, son las situadas en edificio constituido por varias unidades familiares con accesos y/o elementos comunes.

2.- Condiciones de las viviendas.

- No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.
- Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose por exterior aquella que tenga como mínimo dos estancias vivideras con huecos abiertos a la calle o vía pública a que de frente la parcela edificable. También se permiten las viviendas interiores a patio de manzana o de parcela cuando en el patio sea posible inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 16 m.

- No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio, además de tener accesos independientes desde la vía pública o espacio común de la edificación que conecte directamente con ella.

3.- Condiciones de habitabilidad:

Las edificaciones destinadas a vivienda acreditarán el cumplimiento de las condiciones mínimas previstas en el Decreto 311/1992 de 12 de Noviembre de la Xunta de Galicia, sobre habitabilidad de viviendas, así como cualquier otra normativa que les sea de aplicación.

Art 34.- Regulación de los usos Residencial y Hotelero.

1.- Definición y clasificación.

Es el correspondiente a aquellos edificios para residencia de personas de carácter público o privado, y agrupados en la rama de hostelería u otros usos residenciales asimilables de carácter docente (internados, residencias de estudiantes, profesores, etc.), asistencial (residencias de ancianos o niños).

Se entienden también incluidos en este uso, y por lo tanto autorizados, todos los de carácter complementario que estén al servicio o en dependencia con el principal, tales como: tiendas, peluquerías, oficina bancaria, garaje, etc.

Este uso se clasifica en las siguientes categorías:

10 Más de 30 plazas o superficie total edificada mayor de 600 m².

20 Menos de 30 plazas o superficie total edificada menor de 600 m².

2.- Condiciones generales.

Los edificios destinados al uso residencial habrán de cumplir las condiciones que la legislación específica dicte para cada tipo, y en su defecto las fijadas para uso de vivienda.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y lavabo independiente para cada sexo, hasta 100 m² de superficie útil. Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100, se aumentará un

inodoro para cada sexo. Por cada 400 m² adicionales o fracción superior a 200, un lavabo para cada sexo.

Se dispondrá, en el interior del edificio o parcela, dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos, o por cada tres habitaciones si resultase número mayor de plazas.

Art 35.- Regulación del uso de oficinas.

1.- Definición.

Es el correspondiente a actividades predominantemente administrativas o burocráticas y, en general, a las que ejercen Compañías o Entidades de Servicios, ya sean de carácter público o privado, así como los servicios bancarios y profesionales.

2.- Condiciones.

2.1.- Las oficinas que se establezcan en sótano ó semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unidas a éste por escaleras con un ancho mínimo de 1 m., cuando tengan utilización por el público.

2.2.- Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m², más, ó fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 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.

2.3.- 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 de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación ó 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.

2.4.- Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determina la vigente legislación sobre prevención de incendios.

2.5 Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc, de acuerdo con la legislación vigente.

Art 36.- Regulación del uso comercial.

1.- Definición y clasificación.

Es el correspondiente a edificios o locales de servicio público destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de éstas, así como los servicios de hostelería tales como restaurantes, cafeterías y bares. Comprende los establecimientos mixtos con industria no molesta, insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

Se establecen las siguientes categorías:

10 Locales comerciales en pasajes o galerías.

20 Locales comerciales en edificios de vivienda, ocupando primer sótano, semisótano planta baja o primera.

30 Edificios con más del 60% de la superficie total destinada a usos comerciales.

2.- Condiciones generales.

2.1.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un vestíbulo intermedio, con puertas resistentes al fuego.

2.2.- Los locales que se establezcan en sótano o semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unidos a éste por escaleras con ancho mínimo de 1 m.

2.3.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 m. a excepción de los de I0 categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 m.

2.4.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un inodoro y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Los locales del ramo de la hostelería, actividades recreativas y similares dispondrán de servicios sanitarios independientes para señoras y caballeros cualquiera que sea su superficie, aumentándose según la proporción anterior.

2.5.- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes y Centros Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

2.6.- La luz y ventilación de los locales comerciales 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 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y renovación 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.

2.7.- Se exigirá el cumplimiento de las Normas NBE-CPI-96, ley 7/1997 y NBE-CA-88, así como cualquier otra referente a condiciones acústicas y de prevención y extinción de incendios.

2.8.-Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

3.- Condiciones específicas.

A.- Los Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento de acuerdo con su propio Reglamento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

B.- Los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

C.- Los establecimientos de hostelería y los destinados a ocio cumplirán las condiciones del apartado 2.3 de estas Normas.

Art 37.- Regulación del uso de espectáculos y salas de reunión.

1.- Definición.

Corresponde este uso a los edificios destinados al público con fines de cultura, recreo (teatro, música, danza ó cine) o relación social.

2.- Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes, en especial las del Reglamento de Policía de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas, así como las establecidas en el apartado 2.3 de estas Normas.

Art 38.- Regulación de los usos de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

1.- Definición y clasificación.

- Se denomina "Garaje-Aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, así como su mantenimiento, abastecimiento y entretenimiento. 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.
- A los efectos de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de lo establecido en la reglamentación para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles líquidos, se entiende por "Estación de Servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna autorización, que contenga aparatos y suministro de carburantes y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.
- Se consideran "Talleres del automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Se dividen en las siguientes categorías:

10 Garaje-Aparcamiento de uso individual, que puede ser en planta baja, semisótano y sótano o anexo a la vivienda.

20 Garaje-Aparcamiento de uso colectivo, que puede ser en planta baja, semisótano o sótano de edificios, en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

30 Estaciones de servicio.

40 Talleres del automóvil.

2.- Condiciones generales.

- Se autoriza la mancomunidad de garajes- aparcamiento, con un único acceso desde la vía pública.

- La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberá ajustarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes. Las categorías 31 y 41 se regirán además por las Normas de Industria.
- El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas o ambientales así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.
- En los edificios de cualquier uso la entrada y salida al garaje será única o como mucho doble. Queda prohibido realizar garajes individualizados con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando esta.

3.- Accesos.

Los garajes-aparcamientos en categoría 20 y locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de 3 m., de ancho y 4,5 m. de fondo, como mínimo, con piso de pendiente máxima 5% y libre de cualquier otro uso o actividad.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 % y las rampas en curva el 12 % en su línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreebanco necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.

Estas condiciones no son de aplicación en categoría 10.

4.- Plazas de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento un área mínima de 2,50 por 4,75 m. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

5.- Altura.

En garajes-aparcamiento la altura libre no será inferior a 2,2 m. en cualquier punto.

6.- Construcción.

Se cumplirá especialmente la Norma de Protección contra el Fuego C.P.I./96, las reglamentaciones sobre aislamiento acústico y ruidos y cualquier otra que sea de aplicación.

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos.

En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y marquesinas de sombra y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

En las categorías 30 y 40 se dispondrá de un sistema eficaz de depuración de grasas, para su acometida a la red de saneamiento o a la fosa séptica.

7.- Estaciones de servicio. (30 Categoría).

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

- a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.
- b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² del taller.

8.- Talleres del automóvil. (Categoría 40).

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

- a) Se ajustarán a las especificaciones que sean de aplicación sobre construcción, ventilación, instalaciones contra incendios y desagües que se prescriben para los garajes-aparcamientos en estas Ordenanzas.
- b) Dispondrán, dentro del local, de una plaza aparcamiento perfectamente acotada, por cada 25 m² de taller, con un mínimo de dos plazas.
- c) Deberán tener acceso a vial que deberá tener un ancho mínimo de 8 m.
- d) En los locales que formen parte de edificios con viviendas la potencia instalada no excederá de 25 CV, en los restantes no excederá de 60 CV; para potencias mayores deberán ubicarse en edificios exclusivos para uso del automóvil.

Art 39.- Regulación del uso industrial.

1.- Definición y clasificación.

Es el correspondiente a los establecimientos destinados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas o derivados de éstas, su posterior transformación, su almacenaje, envasado, reparación, transporte y distribución de dichos productos.

Dentro del uso industrial, se establecen las siguientes categorías:

10 Artesanas o talleres domésticos. Corresponde a pequeñas unidades productivas de carácter marcadamente artesanal, que en general se reducen a trabajo familiar. Son funcionalmente compatibles con la vivienda.

20 Pequeñas o talleres. Comprende actividades de producción, reparación y venta, realizadas a pequeña escala, en general ligadas al abastecimiento familiar altamente intensivas de trabajo, poco seriadas, carentes de grandes necesidades técnicas en bienes de equipo, consumo energético y de materias primas, así como de almacenamiento de productos. El equipo de fuerza motriz instalada no superará una potencia de 30 CV.

Se excluyen los talleres del automóvil.

30 Ligera. Comprende las actividades e instalaciones de tipo intermedio para el desarrollo de actividades productivas generales o especializadas. El equipo de fuerza motriz instalada no superará una potencia de 50 CV.

40 Pesada. Corresponde a actividades cuya singularidad deriva de la gran entidad que alcanzan sus procesos productivos, de la gran demanda de suelo equipado que comportan y de las reservas de suelo que para su crecimiento a medio-largo plazo se requieren, de la propia imprevisibilidad de su implantación local y de sus necesidades específicas así como de la extraordinaria significación social y económica que se deriva de su implantación

50 Almacén. Todo local destinado al acopio de mercancías o materiales.

2.- Localización de las actividades.

A efectos de incompatibilidad de uso industrial se establecen de acuerdo con el emplazamiento relativo de la vivienda y la industria las siguientes situaciones:

- A.- En edificio de vivienda en planta de piso (primera planta).
- B.- En edificio de vivienda, en planta baja o anexo a vivienda unifamiliar.
- C.- En edificios industriales exentos en zonas de uso preferentemente residencial.

En el cuadro adjunto se fijan las condiciones de compatibilidad y los límites máximos de potencia y superficie para cada categoría y situación consideradas:

SITUACIÓN	TIPO DE INDUSTRIA				
	ARTESANA	PEQ. TALLER	LIGERA	PESADA	ALMACÉN
Edificio viviendas planta piso	5 CV 50 m ²	No aut.	No aut.	No aut.	No aut.
Edificio viviendas en planta baja o anexo vivienda unifamiliar	10 CV 200 m ²	20 CV 400 m ²	No aut.	No aut.	10 CV 400 m ²
Edificio industrial exclusivo e independiente en zona residencial	30 CV 500 m ²	30 CV 800 m ²	No aut.	No aut.	10 CV 800 m ²

3.- Condiciones generales.

- Corresponde al Ayuntamiento la facultad de concesión de licencias para la instalación, apertura y funcionamiento de cualquier clase de industria así como la comprobación y vigilancia del cumplimiento de la normativa vigente.
- Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia, el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales, el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, Real Decreto 786/2001, y las condiciones que se establecen en la presente normativa. Dichas instalaciones deberán siempre realizarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.
- En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda, según lo regulado en la normas de protección contra incendios.
- La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. Se computará la superficie de las oficinas y zonas de exposición y venta que deberán tener acceso independiente de los locales destinados a uso industrial.
- Se dispondrán aseos para los trabajadores, con un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha: un aseo completo hasta 400 m², incrementándose una unidad de aseo por cada 500 m² construidos o fracción.

4.- Condiciones constructivas y ambientales.

- Las escaleras y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de un metro.
- La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionen las maquinarias y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No computará la de iluminación, instalaciones de aire acondicionado, ni ventilación.
- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen la perturbación.
- Ruidos. La intensidad de ruido procedente de todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) deberán cumplir lo regulado en la Ley 7/1997 de Protección contra la contaminación acústica.
- Vibraciones. No se podrá permitir ninguna vibración que exceda lo regulado en la Ley 7/1997. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios. No se permitirá el anclaje directo de máquina o soportes a las paredes medianeras, techos o forjados de separación de recintos, debiendo interponerse los dispositivos antivibratorios adecuados.
- Deslumbramientos. Fuera de los límites del local o solar, no podrá ser visible ningún deslumbramiento, directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad, o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
- Humos. A partir de la chimenea o conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión de humo gris, visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro-Ringlemann, excepto para el humo gris, visible la intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido sólo durante cuatro minutos en todo período de treinta minutos.
- Las actividades calificadas como Ainsalubres≡ deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas e instalaciones de precipitación de

polvo o de depuración de los vapores o gases (en seco, en húmedo o por procedimiento eléctrico).

- Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en intensidad tal que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en el linde de la parcela desde la que se emiten.
- Aguas residuales. En general, si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido al saneamiento general, habrán de ser sometidas a un proceso de depuración adecuado, que cumpla las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán, en peso, la cantidad de 30 miligramos por litro.

La demanda bioquímica de oxígeno será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C de temperatura.

El nitrógeno expresado en N y NH₄, no será superior a 10 y 15 miligramos respectivamente.

El efluente que vierta en las redes de servicio público deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las conducciones, así como de materias flotantes, sedimentables o precipitables que, al mezclarse con otros efluentes puedan afectar, directa o indirectamente contra el buen funcionamiento de la red de saneamiento.

El pH del efluente deberá estar comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se hiciera con cal, el pH podrá llegar a 9,5.

La temperatura del efluente será menor, en todo caso, de 30°C, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar este límite.

Se prohíben los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

- Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Municipal, deberán ser trasladados directamente a un vertedero autorizado, por cuenta del titular de la actividad.

Art 40.- Regulación del uso agropecuario.

1.- Definición y clasificación.

Es el correspondiente a las explotaciones dedicadas a actividades relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Se consideran a estos efectos las siguientes categorías:

- 10** Establos hasta 10 cabezas de ganado mayor o 25 de ganado menor.
- 20** Establos de más de 10 cabezas de ganado mayor o de 25 de menor.
- 30** Locales de almacenaje de productos agrícolas: silos, graneros, etc., hasta 200 m².
- 40** Locales de almacenaje de más de 200 m².
- 50** Acopio o almacenaje de sustancias en descomposición.
- 60** Usos piscícolas y de acuicultura

2.- Condiciones.

En los casos en que, en función de la economía tradicional de la zona se permita la compatibilidad de uso agropecuario con el de vivienda, se deberán cumplir en orden a la salubridad, las siguientes normas básicas:

- a) No se permitirá que los locales de uso ganadero tengan comunicación directa con la vivienda y sus accesos serán por tanto independientes y separados un mínimo de 3 m.
- b) Los huecos de ventilación del local de uso ganadero no podrán abrirse a vías públicas a una distancia menor de 20 m. del eje de la vía, sin perjuicio de lo establecido en el R.D. 324/2000, para las explotaciones porcinas.

- c) Los señalados en las categorías 20 y 50 no podrán situarse en núcleos de población y se separará un mínimo de 50 m. de cualquier edificación legalmente destinada a uso vivienda o residencial y no declarada ruina.
- e) Las instalaciones de acuicultura estarán sometidas a la autorización previa de los organismos competentes. A la petición de autorización se acompañará un estudio de la situación actual de la zona en el que se señalen los cursos de agua actuales, las canalizaciones y tomas de agua acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos paisajísticos de las instalaciones, los efectos ambientales de los vertidos en la sanidad de las aguas, etc.

Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas y del litoral.

Art 41.- Regulación del uso forestal.

1.- Definición y clasificación.

Se entiende por tales el conjunto de actividades relacionadas con el cuidado y explotación de los montes.

Se consideran a estos efectos las siguientes categorías:

- 1º.- Secaderos de madera abiertos o con galpones sustentados por columnas.
- 2º.- Aserraderos.
- 3º.- Locales de almacenaje de aperos de labranza y maquinaria agrícola de uso propio.
- 4º.- Puestos de caza.
- 5º.- Torres de vigilancia y depósitos de agua contra incendios e instalaciones para guardias forestales.

2.- Norma reguladora de plantación y corta de árboles.

Complementando lo establecido en el artículo 591 del Código civil y en el Decreto 2061/1967, y de acuerdo con los artículos 4.1ª) y 25.2d) y h), de la Ley

7/1985, del 2 de abril, de las bases de régimen local se establece una ordenanza reguladora de las actividades forestales.

2.1.-Distancias y plantaciones.

2.1.1.-Se establecen las siguientes distancias mínimas de plantaciones de los árboles, según su especie y zona afectada:

	FORESTALES		NO FORESTALES	
	Eucaliptos	Coníferas	Frondosas	Frutales
Viviendas	50 m	25 m	10 m	6 m
Prados y terrenos agrícolas	12 m	8 m	6 m	3 m
Al eje del camino y de las pistas	4 m	4 m	4 m	4 m
A los manantiales	25 m	10 m	10 m	6 m

En lo relativo a las pistas y caminos, la plantación deberá respetar un mínimo de 1 m al lado de los mismos y del límite del propio terreno.

2.1.2.-En las zonas de núcleo rural y de suelo rústico que no sea de protección forestal se prohíben las plantaciones de especies forestales.

2.1.3.-En los terrenos con prohibición de plantación se respetarán las existentes, pero una vez cortadas se prohíbe la repoblación, incluidos los propios renuevos, el aprovechamiento del terreno se dedicará a la explotación agrícola o ganadera.

2.1.4.-Con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de la ordenanza, se establece la obligatoriedad de la comunicación previa de la plantación de superficies forestales superiores a 500 m², en la comunicación se identificará el propietario, el terreno de plantación, así como la especie y la densidad.

2.2.-Corta de las plantaciones.

Se regulará según lo establecido el Decreto 2681/67 del 19 octubre 1967 referente a las distancias de las plantaciones y fincas colindantes, el decreto 81/1989 sobre medidas de ordenación de las nuevas plantaciones del género eucalipto, y demás disposiciones vigentes en la materia, así como por las siguientes:

2.2.1.-Para garantizar la conservación del medio natural y la conservación de los caminos y pistas rurales, y sin perjuicio de la necesaria obtención de otros permisos de la corta de las plantaciones forestales, se realizará un comunicado de la corta, cuando esta supere las 20 toneladas.

2.2.2.-La comunicación de la corta será efectuada por el maderero, debiendo constar en la misma lo siguiente:

- Identificación del propietario y el maderero.
- Especie de madera objeto de la corta, así como toneladas a extraer.
- Nombre del monte afectado o identificación en un plano de la normativa urbanística.
- Lugar del depósito y vías a utilizar para el transporte de la madera.

2.2.3.- El maderero encargado de la corta será el responsable directo de los desperfectos ocasionados en las vías públicas municipales como consecuencia del depósito de la madera o el paso de vehículos pesados, quedando obligado a la reparación de las mismas, incluyendo la limpieza de las mismas y la reposición a su estado inicial.

2.2.4.-Las vías públicas no podrán utilizarse para almacén de la madera, aunque se autoricen las operaciones para su carga, sabiendo que las cunetas de la carretera siempre quedarán limpias y en buen estado de utilización.

2.2.5.- El maderero establecerá una fianza en beneficio del ayuntamiento, con objeto de responder a los posibles daños no reparados voluntariamente, en la cuantía fijada por el servicio técnico municipal.

2.3.-Infracciones y Sanciones.-

Se regularán según lo establecido en el R.D.U.

Art 42.- Regulación de los restantes usos.

Los edificios o locales destinados a usos socio-cultural, docente, asistencial, sanitario, deportivo y religioso, se regularán por lo dispuesto por los organismos competentes en cada caso además de la legislación sobre protección contra incendios y cualquier otra de aplicación y obligado cumplimiento.

2.3.- CONDICIONES GENERALES EXIGIBLES A LOS ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO Y/O RECREATIVAS.

Art 43.- Clasificación de actividades

Las distintas actividades de ocio se agrupan, en función de su grado de molestias, en los siguientes grupos:

1.1.- GRUPO I:

- Bares, Tabernas.
- Café-Bar, Cafetería.
- Bodegones, Mesones, Parrilladas, Jamonerías.
- Restaurantes.

1.2.- GRUPO II

- Café-Bar Especial
- Pub's.
- Café-Concierto.

1.3.- GRUPO III

- Café-Cantante.
- Karaoke.
- Bolerías, Billares.
- Salón de Juegos Recreativos.

1.4.- GRUPO IV

- Discotecas y Salas de Baile.
- Salas de Fiestas.
- Tablao Flamenco
- Music-Hall.
- Cines.
- Bingos.

1.5.- GRUPO V

- Barras Americanas.
- Bares de Alterne
- Night Club
- Whiskerías.

Art 44.- Definiciones

- **BAR:** Establecimiento cuya finalidad primordial es la expedición de bebidas, que suelen tomarse de pie o sentado, ante el mostrador o en mesas, donde las personas acuden con el propósito fundamental de reunirse y charlar. En este grupo se comprenden las denominadas tabernas.
- **CAFÉ-BAR, CAFETERÍA:** Establecimiento donde se bebe café u otras bebidas. Antiguamente centro de tertulias literarias o de intrascendente charla intelectual, símbolo de una existencia más plácida y estática. En la actualidad, establecimiento público destinado a la expedición de café y bebidas de todas las clases, sirviendo al público mediante precio, principalmente en la barra o mostrador, y a cualquier hora, dentro de las que permanezca abierto el establecimiento, platos fríos y calientes, simples o combinados, confeccionados de ordinario a la plancha para refrigerio rápido.
- **CAFÉ-CANTANTE:** Establecimiento público de características similares al anterior, pero amenizado por cantantes o músicos.
- **CAFÉ-CONCIERTO:** Teatro donde los espectadores pueden fumar y beber y cuyo programa incluye números de canto, pantomimas y ballets.
- **CAFÉ-BAR ESPECIAL:** En sus variantes actuales puede estar amenizado con música ambiental, quedando asimilado a Pub.
- **PUB:** Voz inglesa abreviatura de “Public-house” (local público). Establecimiento originalmente británico donde se pueden tomar bebidas alcohólicas, y que la dinámica social de nuestros tiempos transformó en un centro de diversión ambientada con música.
- **DISCOTECA:** Local de pública concurrencia, donde se expenden bebidas alcohólicas y se baila con acompañamiento musical a base de soportes discográficos. Su elemento característico es la existencia de pista de baile.
- **TABLAO FLAMENCO:** Local público que dispone de tarima o escenario que es utilizado para actuaciones de un determinado espectáculo

flamenco. El término estuvo referido en un principio a los denominados cafés-cantantes.

- **SALA DE FIESTAS:** Salón de baile o cabaret (del francés taberna), lugar de esparcimiento donde se bebe, se baila y se representan espectáculos principalmente de noche, sinónimo de “boite”, y “Music-Hall”.
- **KARAOKE:** Establecimiento público donde se expenden bebidas alcohólicas y, según moda importada de Japón, los usuarios intentan reproducir con su voz sobre un fondo orquestal que le guía y arroja cualesquiera canciones de moda.
- **RESTAURANTE:** Establecimiento público cuya finalidad primordial es la de servir comidas al público. Sus diversas clases comprenden una gama infinita, desde la modesta casa de comidas que proporciona un menú fijo a precios muy económicos hasta los suntuosos restaurantes de fama: quedan encuadrados dentro de esta categoría sus variantes, como ventas, mesones, parrilladas, etc.
- **BARRA AMERICANA:** Establecimiento público donde en un ambiente marcadamente erótico, y amenizado con música, se expenden bebidas alcohólicas, servidas por personal femenino o masculino. Quedan comprendidos dentro de esta categoría los Bares de Alterne, Whiskerías y Night Club.
- **BINGOS:** Sociedades o Centros de reunión constituidos con la primordial finalidad de practicar una variedad de lotería denominada Bingo.
- **BILLAR, PING-PONG, BOLERA:** Establecimiento público destinado a la práctica del juego de billar, ping-pong, bolos, provistos a tales fines de las correspondientes mesas de juego o instalaciones específicas para el juego de bolos.
- **SALÓN DE JUEGOS RECREATIVOS:** Establecimiento público dotado primordialmente de máquinas recreativas y de azar tipos “A”, “B” y “C”.
- **LOCALES ESPECÍFICOS DE MUSICA, DANZA:** Establecimientos destinados a la enseñanza o práctica de la música (con instrumentos musicales, coros, etc.) o danza que no tengan carácter esporádico u ocasional (Gimnasia artística, Aerobic, etc.)

- **CINES:** Local o edificio destinado al pase de películas cinematográficas mediante un aparato óptico de proyección, basado en la persistencia de imágenes en la retina que permite dar la impresión de movimiento mediante el paso rápido de una serie de fotografías.

Art 45.- Condiciones mínimas que deben reunir los locales

1. Alturas:

Sin perjuicio del cumplimiento de otras Normas y Ordenanzas que, le sean de aplicación concurrente, en los locales que de forma genérica puedan catalogarse de pública concurrencia, la altura mínima libre acabada, incluidos decoraciones que sirvan de complemento serán de trescientos veinte (320) centímetros, admitiéndose puntualmente instalaciones y decoraciones cuya altura libre no sea inferior a doscientos ochenta (280) centímetros. La altura mínima libre acabada, incluidos decoraciones de las plantas complementarias será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

2. Además deberán cumplir las siguientes condiciones los locales que tengan varias plantas:

2.1. Cuando la actividad se desarrolle en varias plantas, la principal deberá reunir las condiciones fijadas en el apartado 1.

2.2. La superficie de las plantas complementarias tendrán un quince por ciento de contacto, en proyección vertical, con la planta que soporte de la actividad principal.

2.3. Para que un sótano pueda ser utilizado como complementario de una actividad principal, además de cumplir los requisitos en materia de seguridad y condiciones higiénico-sanitarias, deberá acreditarse que no se trata de un cambio de uso en su anterior utilización como garaje-aparcamiento.

2.4. El sótano y/o planta primera, quedarán vinculados físicamente a la planta baja, no pudiendo accederse a los mismos desde los elementos comunes del inmueble.

3.- Superficies mínimas exigibles. La superficie mínima de los establecimientos medida en planta baja, sin computar entrepiso – si lo hubiera – será de:

- 3.1. Grupo I : Sesenta (60) metros cuadrados.
- 3.2. Grupo II : Ochenta (80) metros cuadrados.
- 3.3. Grupo III : Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- 3.4. Grupos IV y V : Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

4.- En todos los casos la relación entre la longitud de la fachada y la superficie total útil del establecimiento en planta baja será como mínimo la de un (1) metro lineal de fachada por cada veinticinco (25) metros cuadrados de dicha superficie.

5.- Como mínimo serán exigibles para todas las actividades comprendidas en los grupos II al V; las siguientes condiciones:

- 5.1. Suelo Flotante.
- 5.2. Techo aislante suspendido.
- 5.3. Cerramientos dobles.
- 5.4. Puertas acústicas.
- 5.5. Doble puerta
- 5.6. Ausencia de ventanas practicables y huecos al exterior.
- 5.7. Aire acondicionado
- 5.8. Sonógrafo
- 5.9. Placa identificativa

Art 46.- Niveles de aislamiento acústico

1.- Como norma general, a las actividades con horario nocturno se les podrá exigir un aislamiento mínimo respecto a los locales destinados a usos residencial, de 60 dB (A). cuando de su funcionamiento puedan derivarse molestias.

2.- En cuanto a las actividades reguladas por la Ordenanza sobre establecimientos de ocio nocturno, se podrán exigir los siguientes niveles mínimos de aislamiento:

- 2.1. Grupo I.- 60 dB (A).
- 2.2. Grupo II.- 65 dB (A).

2.3. Grupo III.-70 dB (A).

2.4. Grupo IV y V.-75 dB (A).

- 3.- En cualquier supuesto, sea cual fuere el aislamiento acústico conseguido, nunca se podrán superar los límites de inmisión fijados en esta Ordenanza.
- 4.- El sujeto pasivo en la obligación de incrementar el aislamiento hasta los mínimos señalados, es el titular del establecimiento en que se encuentra el foco emisor del ruido.

Art 47.- Tratamiento acústico de los locales

1. En relación con lo indicado en el artículo anterior, será obligatorio el tratamiento acústico de paredes, suelos y techos a fin de garantizar los aislamientos mínimos requeridos.
2. Tanto en los expedientes de concesión de nuevas licencias como en los casos en que se hubiera requerido la realización de obras o adaptaciones en el local a fin de ajustar el ejercicio de la actividad a los límites previstos en la presente Ordenanza, el titular de la actividad vendrá obligado a entregar a los servicios municipales la documentación siguiente:

2.1. Certificado de final de obra, acreditativo de que los materiales proyectados han sido efectivamente instalados.

2.2. Certificado de las mediciones del aislamiento acústico conseguido, firmado por el titulado técnico competente.

Art 48.- Doble Puerta

1. Con el fin de evitar la transmisión sonora directamente al exterior, en los establecimientos dotados de equipo musical y, en general, en todos los incluidos en los Grupos II, III y IV de esta Ordenanza, será obligatoria la instalación de una doble puerta, en planos perpendiculares con cierre automático constituyendo un vestíbulo cortavientos.

Esta doble puerta será obligatoria también en las actividades comprendidas en el Grupo V, como medida de discreción.

2. Estas puertas deberán permanecer constantemente cerradas, salvo para la entrada y salida de personas, a partir de las 22 horas.
3. De forma general será exigida la doble puerta, para todos los establecimientos, cuando se superen los 65 dB(A) de Leq entre las 22 y 8 horas, medidos a un metro y medio de la fachada en el exterior, con la puerta abierta y frente a ella.

Art 49.- Instalación de aparatos de control (sonógrafos)

- 1.- Para el mejor control de los límites sonoros establecidos en esta Ordenanza, se establece para todas las actividades de nueva instalación y clasificadas dentro de los Grupos II, III, IV y V la obligatoriedad de instalar aparatos de control permanente de la emisión fónica, que incluso provoquen la interrupción de la emisión cuando supere los límites establecidos. Los gastos que se ocasionen por la realización de esta instalación, incluido el coste del aparato, correrán a cargo de los titulares de la actividad.
- 2.- El dispositivo de control (sonógrafo o caja negra) deberá tener las siguientes prestaciones:
 - 2.1. Registrar y almacenar el periodo de funcionamiento ruidoso de la actividad en cuestión, registrando fecha y hora de inicio y terminación con sus correspondientes niveles de emisión de ruidos.
 - 2.2. Registrar y almacenar los periodos de funcionamiento de las fuentes sonoras al objeto de poder controlar su correcta actuación, al menos cada 5 minutos.
 - 2.3. Conservar la información de los apartados anteriores durante un tiempo determinado, nunca inferior a 45 sesiones para permitir una inspección a posteriori.
 - 2.4. Disponer de un sistema que permita a los Servicios Técnicos Municipales rescatar, de forma directa, la información almacenada por medio de un PC portátil, para su posterior análisis y evaluación, permitiendo la impresión de la misma.
 - 2.5. Asimismo deberá disponer de un dispositivo de protección sobre posibles manipulaciones a la “caja negra” realizándose mediante llaves electrónicas o claves de acceso.

2.6. Para las actividades que dispongan de equipos musicales o de megafonía, además del “sonógrafo” (caja negra) deberán incorporar un equipo limitador que mantenga la emisión del equipo musical dentro de los niveles fijados por la Ordenanza para el tipo de actividad que corresponde a su Licencia de Apertura.

2.7. El aparato deberá registrar los períodos de inactividad, diferenciándolos de los de desconexión del mismo.

Condiciones para la instalación de los aparatos de control (sonógrafos) , en Locales de Ocio Nocturno.											
Condiciones de funcionamiento (Exigencias)	Grupo I		Grupo II		Grupo III		Grupo IV		Grupo V		Observaciones
	N	D	N	D	N	D	N	D	N	D	
Sonógrafo		X	X							X	
Sonógrafo + limitador				X	X			X			
Control permanente				X			X		X		Se instalarán en locales con denuncias reiteradas y molestas
N = Locales con normal desarrollo de la actividad.											
D = Locales con denuncias reiteradas											

3.- Los dispositivos de control (sonógrafo o caja negra) que tengan que instalarse en los citados establecimientos tendrán que ser del tipo de los homologados por el Ayuntamiento.

4.- Cualquier innovación tecnológica que aumente o perfeccione los sistemas de control, podrán homologarse, previa solicitud al respecto y a las pruebas técnicas que el Ayuntamiento tenga a bien imponer.

5.- El elemento sensor del sonógrafo deberá ir instalado en un lugar visible desde la entrada del local, y como mínimo a 1,5 m. de cualesquiera de las fuentes sonoras con que disponga el local (altavoces), siempre que técnicamente sea posible.

Art 50.- Niveles máximos de ruidos en actividades comprendidas en los distintos grupos

1.- Atendiendo a su clasificación se establecen, con carácter general, los siguientes niveles máximos de ruidos en actividades comprendidas en los siguientes grupos :

1.1 Actividades comprendidas en el Grupo I: tendrán niveles de ruido que no superarán los 75 dB (A).

1.2 Actividades comprendidas en el Grupo II y V: funcionarán con niveles de 80 dB (A).

1.3. Actividades comprendidas en el Grupo III: no podrán exceder de 90 dB(A).

1.4. Actividades comprendidas en el Grupo IV: estarán las actividades que pueden tener niveles de emisión de 100 dB (A) sin superarlos.

2.- El parámetro sonoro que fijará estas limitaciones será el Leq 60 seg.

3.- En el supuesto de que un establecimiento esté encuadrado en dos grupos, se le aplicará la normativa más restrictiva.

4.- La superación de los niveles sonoros indicados en este artículo será constitutivo de infracción.

Art 51.- Efectos acumulativos

1.- En aquellos casos en los que en un mismo edificio, en la misma calle, o en la misma zona coexistan simultáneamente varias actividades productoras de ruido, sea cual fuere su naturaleza, se comprobará técnicamente si ello da lugar a efectos acumulativos. Si como resultado de esa comprobación se deduce que el conjunto de las fuentes sonora superan los limite establecidos en la presente Ordenanza, el Ayuntamiento ordenará que cada una de ellas reduzca el Nivel general de Emisión de ruidos transmitidos por sus instalaciones hasta que su conjunto se ajuste a los limites que fija la Ordenanza.

2.- En todo caso, y con la finalidad de evitar efectos acumulativos, se podrá denegar licencia de apertura para nueva actividad ruidosa si ésta se halla situada a menos de 25 metros de otra.

Art 52.- Distancias entre locales.

1. A partir de la aprobación del presente Plan, la concesión de licencias de Apertura para el ejercicio de las actividades de nueva implantación estará condicionadas por las distancias mínimas que se contemplan a continuación:
 - 1.1. De forma general queda limitada la instalación a una sola actividad por edificio de viviendas.
 - 1.2. Para los locales de Grupo I, no se fijan distancias mínimas si bien, los locales donde se instalen este tipo de actividades no podrán tener elementos medianeros comunes. Caso que existiesen efectos acumulativos será de aplicación el Art 51.-
 - 1.3. En los locales de Grupo II, III y IV se limitará la equidistancia que deben guardar, siendo ésta de 25 metros.
 - 1.4. En los locales de Grupo V se fija en una sola actividad por calle, siempre que la equidistancia con otra del mismo grupo exceda de los 500 metros y superar los 100 de equidistancia con los Grupos II, III y IV.
- 2.- La medición de distancias se hará entre los dos puntos más próximos de la línea de propiedad de ambos establecimientos.
- 3.- Quedan exentos del cumplimiento de las anteriores limitaciones, aquellas actividades que se desarrollen en el interior de edificios de uso exclusivamente comercial.
- 4.- En el caso de que se solicite licencia para un local que por razón de distancia resulte incompatible con el asignado por otro solicitante, se denegará la petición, continuándose con la tramitación de la presentada primeramente.
- 5.- La limitación por distancias no afectará a las actividades instaladas con anterioridad a la promulgación de esta Ordenanza, si bien a las actividades que tengan Caducidad de la Licencia de Apertura, para su reimplantación regirán las prescripciones de este artículo.

Art 53.- Deberes genéricos de los titulares de actividades

Los titulares de las licencias vienen obligados a:

- 1.- Ejercer la actividad en los términos establecidos en la correspondiente licencia de apertura y en la autorización de funcionamiento y, en todo caso, a ajustarla a los límites previstos en la presente Ordenanza.
- 2.- Ejercer la actividad con la diligencia debida para evitar para la producción de molestias a usuarios y vecindario.
- 3.- A cumplir las órdenes individuales que les pueda dirigir al Ayuntamiento a fin de evitar la producción de perturbaciones por ruidos y vibraciones, especialmente durante el horario nocturno.
- 4.- Las actividades, sean diurnas o nocturnas, deberán ajustarse al horario legalmente establecido.

Art 54.- Deberes específicos

- 1.- Constituyen deberes específicos de los titulares de las actividades reguladas por esta Ordenanza, los siguientes:
 - 1.1. Adoptar durante las horas de funcionamiento de la actividad, especialmente durante el horario nocturno, las medidas oportunas para evitar que el público efectúe sus consumiciones fuera del establecimiento o en la vía pública. Quedan exceptuadas de esta obligación los establecimientos que tengan autorizado el funcionamiento de terrazas en vía pública siempre que se acomoden a las prescripciones de su respectiva autorización o licencia.
 - 1.2. Ejercer la actividad con las puertas y ventanas cerradas evitando la propagación de ruidos y sonidos al exterior.
 - 1.3. Impedir la superación de los límites de aforo establecidos.
 - 1.4. Cumplir fielmente los horarios de cierre de los locales de esparcimiento, especialmente en horas nocturnas. Una vez que se haya superado el horario de cierre establecido por la Autoridad Gubernativa

correspondiente para las distintas actividades, se imponen las siguientes obligaciones:

- No podrá volver a abrir al público en las ocho horas siguientes desde la hora de cierre.
 - No podrá seguir, funcionando ningún instrumento o aparato musical (radio, televisión, magnetófonos, tocadiscos, altavoces, pianos, etc.) dentro o fuera del local.
 - El desalojo de la clientela deberá producirse en la medio hora siguiente a la del cierre.
 - Desde el momento del cierre hasta las 8 horas a.m. los Niveles de Emisión Interna (N.E.I.) no podrán sobrepasar los 75 dB (A).
- 1.5.** Prohibir e impedir el acceso a menores en los locales comprendidos en los grupos II, III y IV, excepto en los supuestos en que se autorice específicamente su funcionamiento para actividades juveniles, en franja horaria de 18 a 22 horas, con prohibición absoluta de venta y exhibición de alcohol.
- 1.6.** Impedir la salida de personas del local portando botellas, envases, vasos, etc.
- 1.7.** Los titulares de establecimientos con música amplificada que superen niveles superiores a 90 dB(A), debido a los riesgos que implica la prolongada exposición a estos niveles de presión sonora, harán constar en los accesos que el nivel sonoro de interior pueda causar lesiones en el oído. El aviso deberá ser perfectamente visible, tanto por su dimensión como por su iluminación.
- 1.8.** En las actividades clasificadas en el Grupo V (Barras Americanas, etc...), se fija como condición especial para su funcionamiento, la intimidad y discrección, estando prohibida la exhibición y reclamo al exterior.
- 1.9.** Tener en el local un Libro de Inspección, facilitarlo a los servicios municipales y no impedir que el mismo los inspectores vuelquen los resultados de la inspección.

- 1.10.** No instalar en el local, si no está expresamente autorizado, futbolines, billares o máquinas recreativas que puedan producir ruidos de impacto o de otra naturaleza que puedan producir molestias.
- 2.-** El titular de la licencia será el responsable del mantenimiento del orden, de sus clientes, tanto en el local como en sus accesos.
- 3.-** El titular de la licencia o, en su caso, el encargado del establecimiento estarán obligados a colaborar con los servicios de inspección y con los Agentes de la Autoridad en el cumplimiento de sus misiones.

C A P I T U L O I I I

NORMAS DE ORDENACIÓN DE SISTEMAS

3.1.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

Art 55.- Sistema viario

A efectos del P.G.O.M., el sistema viario comprenderá el conjunto de la red de vías de dominio y uso público, así como los espacios públicos para el estacionamiento de vehículos.

1.- Clasificación de carreteras y caminos:

- **Vías Tipo I:** correspondientes a la Red de Carreteras del Estado:

Código	Denominación	Tipo
A-9	Coruña – Tuy	Autopista
N-550	Coruña – Tuy	Carretera Nacional

- **Vías Tipo II:** Correspondientes a la red de Carreteras autonómicas: de titularidad de la Xunta de Galicia.

Código	Denominación	Categoría
C-550	Tuy – Fisterra por la costa tramo Pontecesures – Catoira	RED PRIMARIA BÁSICA
PO-214	Pontecesures - Baleira	RED SECUNDARIA

- **Vías Tipo III:** De titularidad municipal:
 - Carretera Portorraxoi e Infesta.
 - Carretera de Grovas y Fenteira
 - Carretera de Pontecesures a Cortiñas (Herbón)
 - Carretera de Portorraxoi al cementerio de Condide
- **Vías Tipo IV:** Resto de caminos y vías que componen la red interior de comunicaciones municipales, de dominio y uso públicos.

2.- Áreas de influencia de la Red de Carreteras del Estado. (Vías Tipo I)

- a) Zona de dominio público: integrada por los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de 8 m. de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de 3 m. en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación (Art. 21 Ley 25/1988 de Carreteras).
- b) Zona de servidumbre: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m. en el resto de las carreteras, mediadas desde las citadas aristas (Art. 22 Ley 25/1988 de Carreteras).
- c) Zona de afección: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 m. en el resto de las carreteras, mediadas desde las citadas aristas (Art. 23 Ley 25/1988 de Carreteras).

3.- Áreas de influencia de la Red de Carreteras Autonómicas(Vías Tipo II)

- a) Zona de dominio público: integrada por los terrenos adquiridos por título legítimo por la administración titular de la carretera para la construcción de la misma y de sus elementos funcionales, siendo de 10 m. de ancho como máximo, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la calzada más próxima, desde la arista exterior de la explanación (Art. 30 Ley 4/1994 de carreteras de Galicia).
- b) Zona de servidumbre: Será de 2 m. de ancho, medidos desde el límite exterior de la zona de dominio público (Art. 32 Ley 4/1994).
- c) Zona de afección: Será de 30 m. medidos desde la citada arista exterior de explanación (Art. 33 Ley 4/1994).

4- Cierres y línea de edificación

- Vías Tipo I: De acuerdo con el Artículo 25 de la Ley 25/1988, a ambos lados de las carreteras estatales se establece la *línea límite de la edificación*, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de la edificación se sitúa a 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 m. en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Esta línea no podrá ser sobrepasada por ningún elemento constructivo subterráneo ni aéreo (sótanos, aleros, voladizos, etc)

La Dirección General de Carreteras podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como de cerramientos diáfanos, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de la edificación, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

- Vías Tipo II: De acuerdo con el Artículo 39 de la Ley 4/1994, no se autorizarán cierres en las zonas de dominio público ni en las de servidumbre. Por circunstancias especiales de aprovechamiento agrícola o ganadero, podrán ser autorizados cerramientos diáfanos en las zonas de servidumbre o afección de las carreteras, pero no en las zonas de dominio público.

La línea de edificación se situará a 12 m. en las carreteras de la red primaria básica, 9,5 m. en las de la red primaria complementaria y 7 m. en las de la red secundaria, medidos a partir de la arista exterior de la explanación. En todo caso la edificación quedará fuera de la zona de servidumbre.

- Vías Tipo III y IV:

Las distancias de cierres serán de 5 m. al eje de la vía, excepto si el único uso del predio es el agrícola-ganadero y se trata de un cierre desmontable

(tipo estacas y alambrada), que podrán realizarse a 3 m. del eje de la vía. En todo caso, deberá dejarse una distancia de 1 m. al borde exterior de la cuneta, si está construida y resultara mayor que las anteriores.

La línea de edificación se situará a 10 m. medidos siempre desde el eje de la calzada.

En los núcleos de población delimitados la edificación o cierres se situarán como mínimo a 7 m. y 4 m, respectivamente, medidos desde el eje de la vía., excepto en el caso de varias edificaciones adosadas consolidadas que marquen una línea definida que podrá mantenerse siempre y cuando no se menoscabe el uso de la vía.

- Condiciones de los cierres.

En ningún caso las puertas situadas en los cerramientos de parcela que da a la carretera abrirán hacia la misma. La posición de las puertas con respecto de la línea del cerramiento habrá de retranquearse de forma que se reserve un espacio para parada de vehículos sin que estos invadan la calzada.

5.- Tramos urbanos de Carretera N-550

En los tramos de la Carretera que discurren por suelo urbano será de aplicación el Capítulo IV de la Ley 25/1988.

Será preceptivo y vinculante el informe o, autorización en su caso, para cualquier modificación en el uso del dominio público y/o en la modificación del contacto calzada acera en su caso (establecimiento de aparcamientos, vados, variación de líneas de bordillos, etc)

6.- Vías de la red provincial.

Las vías de la red provincial discurren exclusivamente en suelo urbano. Se corresponden con la calle Diputación y calle dos Namorados. En todo caso habrán de cumplirse las consideraciones correspondientes del Reglamento de Uso y Defensa de las carreteras provinciales.

3.2.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Art 56.- Sistema de equipamientos y dotaciones.

Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos al servicio directo de la población, reconociéndose como tales todos los actualmente existentes en el municipio, así como aquellos que puedan ser objeto de cesión en desarrollo del presente Plan.

Se clasifican, de acuerdo con los siguientes tipos:

- Docente
- Deportivo
- Administrativo
- Comercial
- Cultural
- Sanitario
- Cementerio
- Asistencial
- Religioso
- Seguridad y Protección Civil
- Sin uso definido

Los equipamientos se regularán por el tipo de ordenación de la zona donde se sitúan. Así mismo se adaptarán a las condiciones de edificación, estándares y programas correspondientes a su legislación específica. Los espacios libres anexos se tratarán mediante jardinería y arbolado.

El suelo destinado a equipamientos, no podrá destinarse a otro fin, aunque si podrán intercambiarse entre sí los tipos de equipamientos por acuerdo municipal, justificando razonada y adecuadamente la motivación que lo aconseja. Así mismo podrán ubicarse en una misma parcela o edificación distintos tipos de equipamientos, siempre y cuando se consideren compatibles.

En la misma parcela se admitirán otros usos compatibles y complementarios siempre respetando los límites de volumetría y ocupaciones establecidos por la ordenanza de aplicación correspondiente.

El cambio a un destino distinto del de equipamiento, ya sea de titularidad pública o privada, requerirá la modificación del P.G.O.M., debiendo establecerse otro suelo destinado al equipamiento que se pretenda modificar. No obstante lo anterior, después de informe favorable de la administración

competente por razón de la materia, podrán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3.3.- SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Art 57.- Sistema de zonas verdes y espacios libres

Comprende los espacios destinados a zonas verdes o espacios libres. Serán de uso público, y no edificable destinado a jardines o zonas libres de recreo de la población.

Deberán urbanizarse con arbolado, jardinería, sendas, y otros elementos accesorios. En su diseño se cumplirán las disposiciones de la Ley 8/97 autonómica sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Cuando su extensión y características lo permitan, y siempre de dominio público, se admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o pequeñas instalaciones cubiertas de una planta para usos complementarios. En todo caso la superficie ocupada por estas instalaciones no superará el 2% de la parcela.

En suelo urbano se podrá utilizar el subsuelo de estas zonas para uso de garaje-aparcamiento, debiendo pavimentarse y ajardinarse en superficie sin menoscabo del uso público de las mismas. Los aparcamientos que se construyan en dichos espacios deben de ser de titularidad pública, sin perjuicio de la posibilidad de utilización privativa del subsuelo de dominio público a través de los instrumentos previstos por el ordenamiento jurídico.

Las zonas verdes de dominio privado no se consideran parte integrante del sistema de espacios libres.

3.4.- SISTEMA PORTUARIO.

Art 58.- Ámbito y condiciones para su ordenación.

El ámbito comprende los bienes de dominio público marítimo-terrestre portuario, grafiados en los correspondientes planos de ordenación.

El Sistema General Portuario será ordenado mediante la tramitación de un Plan Especial o documento equivalente, a formular por el ente público Puertos de Galicia dependiente de La Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, que se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificada por la Ley 62/1997.

En tanto no se redacte y entre en vigor el correspondiente Plan Especial se establece la siguiente normativa transitoria:

- 1.- Gestión y tutela de la zona de servicio. Cualquier actuación en su ámbito deberá contar con la previa concesión o autorización, según sea el caso, de los organismos portuarios competentes.
- 2.- Usos permitidos y condiciones de la edificación. Los regulación de usos permitidos y prohibidos es la indicada en la vigente Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante.
- 3.- La altura máxima de cumbrera de las edificaciones será de 12 m., exceptuándose de este límite aquellas instalaciones singulares destinadas al servicio del puerto tales como depósitos, silos, torres de frío, torretas de alumbrado y balizamiento y otras similares.

3.5.- SISTEMA FERROVIARIO.

Art 59.- Regimen legal específico.

Las líneas férreas, como las demás de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1.987, de 30 de julio de Ordenación de los transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90) con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes.

Art 60.- Definición.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

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 ferroviarias:** 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 y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

Art 61.- Condiciones generales de uso.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes:

Art 62.- Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

Art 63.- Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias.

1. En ésta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
2. Su edificabilidad no será superior a 0,70 m² / m², con una ocupación máxima en planta del 50%.
Altura máxima B+1.
Retranqueos a límite de zona igual a la altura de la edificación.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

Art 64.- Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario.

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.) así como equipamientos públicos en general.
2. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m²/m². La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.
Altura máxima B+1.
Retranqueos a límite de zona igual a la altura de la edificación.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

Art 65.- Aparcamiento.

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Art 66.- Condiciones de desarrollo.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean inferiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

Art 67.- Licencias de obras.

Los actos de edificación y puesta en un nuevo usos de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido

y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan General, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el Art. 179 de la L.O.T.T.

Art 68.- Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de **dominio público, servidumbre y afección**. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

Zona de dominio público: explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.

Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

La zona de afección: Para la ejecución de esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

Art 69.- Otras condiciones de las ordenaciones colindantes.

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.
2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.
3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a

establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

4. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.)

3.6.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS.

Art 70.- Definición.

El sistema de infraestructuras y servicios lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de agua, eliminación de residuos sólidos, red eléctrica, de gas, telefonía y otros servicios básicos.

La protección sobre las redes o elementos puntuales, respetará los reglamentos y disposiciones que promulgan los organismos e instituciones competentes.

En el caso de infraestructuras del tipo de depósitos de agua, depuradoras, transformadores y estaciones transformadoras, postes de telefonía móvil, etc, la superficie de la parcela atenderá a las exigencias de la instalación. Su perímetro se cerrará con elementos vegetales y tela metálica con el fin de ocultar en la medida de lo posible las instalaciones.

Art 71.- Líneas de energía eléctrica de alta tensión

El paso de una línea de energía eléctrica de alta tensión implica servidumbre. Sin embargo dejando a salvo dicha servidumbre el dueño del predio sirviente puede cercarlo, explotarlo y edificarlo.

El Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968 define como volumen de protección el de un cilindro que tuviera como eje la línea de alta tensión y como radio:

- Para edificios y construcciones:
 $R1 = 3,3 + U/100$ m. con un mínimo de 5 m.

- Para bosques y árboles:
 $R2 = 1,5 + U/100$ m. con un mínimo de 2 m.
(Siendo U la tensión compuesta en K.V.).

En este volumen de protección no podrán plantarse árboles ni construirse edificios o instalaciones industriales. Para señalar estas distancias siempre se tomarán como referencias las partes en tensión de la línea y los edificios o árboles en las posiciones más desfavorables.

Igualmente se cumplirán el Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Octubre de 1966 y demás disposiciones vigentes.

El tendido de las líneas eléctricas paralelas a la carretera se realizará a una distancia mínima de 25 m. del eje de la misma.

Art 72.- Redes de Telecomunicaciones e instalaciones radioeléctricas.

Deberá tenerse en cuenta la Ley General de Telecomunicaciones, Ley 11/1998 de 24 de abril y el Reglamento de obligaciones de servicio público aprobado mediante Real Decreto 1736/1998

1.- Características de las Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Las características técnicas de las redes de telecomunicaciones se adaptarán a las siguientes normas:

- UNE 1333100-1, 2, 3, 4 y 5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.:
- Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- Parte 3: Tramos interurbanos
- Parte 4: Líneas aéreas
- Parte 5: Instalación en fachada

2.- Instalaciones radioeléctricas.

Las instalaciones radioeléctricas cumplirán las disposiciones del R.D. 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctrica

3.- Acceso a los servicios de telecomunicación.

Se tendrá en cuenta el Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 279/1999

de 22 de febrero y la Orden del Ministerio de Fomento, de 26 de octubre de 1999, normativa a la que remite la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación que en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-ley.

4.- Condiciones de las torres de telefonía móvil.

El carácter aislado de las instalaciones de telefonía y su implantación en zonas altas, generalmente de uso forestal, hacen necesario unas condiciones mínimas que las regule, encaminadas a la protección del ambiente rural y natural:

- Siempre que sea posible se instalarán en ámbitos forestales, de forma que sólo se manifieste la parte superior de la torre emergiendo de la masa forestal.
- La parcela tendrá una dimensión mínima atendiendo a las exigencias de la instalación. Su forma será tal que permita describir en ella un círculo de 15 m de diámetro. Su perímetro se cerrará con elementos vegetales, con el fin de ocultar casetas o elementos de la instalación que se desarrollen a nivel del suelo.
- Se permite la construcción de una caseta para instalaciones, con una superficie máxima de 10 m² y una altura máxima de 3 m, que deberá separarse una distancia mínima de 5 m de los linderos.

3.7.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Art 73.- Trazados y aperturas de vías.

1.- No podrán abrirse nuevos caminos, vías o carreteras si no están expresamente previstos en Planes Especiales que en Suelo Rústico puedan desarrollarse en aplicación de Planes o Programas de la Administración competente.

El ancho mínimo de calzada en nuevas vías en zonas delimitadas como núcleos de población será de 8,00 m. En caminos de servicio agrícola será suficiente un ancho mínimo de 6 m.

El pavimento será de cualquier tipo, aglomerado, hormigón, riego asfáltico, tierra compactada, etc., siendo preferible el habitual en los tramos ya ejecutados.

La pendiente longitudinal máxima será del 10 %.

2.- La distribución de la sección de las vías urbanas, se efectuará bajo los siguientes condicionantes:

- Ancho medio de carril 3,00 m.
- Ancho mínimo de aparcamiento en línea 2,00 m.
- Ancho de aparcamiento en batería Variable según su ángulo.
- * perpendicular 4,75 m.
- Ancho mínimo de aceras 1,80 m.

3.- Secciones tipo de vial en suelo urbano, y urbanizable.

VIAL TIPO	Acera	Aparcamiento	Carril rodado
#8 m.	2 x 1,80 m	-	1 x 4,40 m
10 m.	2 x 1,80 m	1 x 2.00 m.	1 x 4,40 m
12 m.	2 x 2,00 m	1 x 2.00 m.	2 x 3.00 m.
14 m.	2 x 2,00 m	2 x 2.00 m.	2 x 3.00 m.
16 m.	2 x 2.00 m.	2 x 2.50 m.	2 x 3.50 m.
18 m.	2 x 2.00 m.	1 x 2.00 m. 1 x 5.00 m.	2 x 3.50 m.
20	2 x 3.00 m.	1 x 2.00 m. 1 x 5.00 m.	2 x 3.50 m.
≥22	2 x 4.00 m.	1 x 2.00 m. 1 x 5.00 m.	2 x 3.50 m.
	2 x 2.50 m.	2 x 5.00 m.	2 x 3.50 m.

- 4.- En el diseño de vías tanto rodadas como peatonales se cumplirán las condiciones de la Ley 8/1997 y Decreto 35/2000 autonómico sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En cumplimiento del Art 5.2 de la Ley 8/97, las vías públicas, parques y demás espacios de uso público existentes, así como en las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbanos, deberán ser adaptados gradualmente a la citada legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. A tal efecto el ayuntamiento elaborará el plan especial correspondiente.

- 5.- Las instalaciones urbanas de todo tipo serán mediante canalización subterránea.

Art 74.- Red de abastecimiento de agua.

La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales habrá de preverse para un consumo medio de 300 litros por habitante y día.

- 1.- El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.
- 2.- En todos los casos deberá existir la presión adecuada para un normal abastecimiento. La falta de presión en la red deberá ser sustituida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas las viviendas más elevadas, de igual forma se dispondrán válvulas reductoras en el caso de que se prevean sobrepresiones en la red.
- 3.- Las conducciones se situarán a una profundidad mínima de 60 cm. e irán reforzadas con envolvente de hormigón en los cruces de calzadas. Las tuberías de agua potable irán siempre a cota superior que las de saneamiento, con una distancia vertical mínima de 30 cm.
- 4.- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.

Art 75.- Red de evacuación de aguas residuales

Los valores de los caudales de aguas a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento serán los mismos que los obtenidos para la red de distribución incrementados por el caudal de aguas pluviales en el caso de sistemas unitarios. Para sistemas separativos, cada red se calculará de acuerdo con el caudal correspondiente.

El caudal máximo de aguas pluviales será igual al de un período de retorno de diez años.

- 1.- Se utilizará preferentemente el sistema separativo.
- 2.- Las instalaciones de depuración cumplirán como mínimo las condiciones técnicas establecidas en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE/ISD/1974, "Instalaciones de Salubridad: Depuración y Vertido".
- 3.- Las redes de evacuación de agua y saneamiento cumplirán las siguientes condiciones:
 - Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/seg.
 - Sección mínima: 0,3 m de diámetro.
 - Cámaras de descarga automática en cabecera.
 - Pozos de registro de visitables, en los cambios de dirección y como máximo cada 50 metros den los tramos rectos
 - Todas las construcciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres públicos, siempre por debajo de la red de distribución de agua.
 - No se permitirá ningún vertido a cauces públicos. Aquellas actividades cuyas aguas residuales contengan sustancias perjudiciales a los conductos o instalaciones de alcantarillado, deberán efectuar una depuración previa antes del vertido a la red de saneamiento.
 - Idénticas consideraciones cuando la incidencia económica o ecológica de tales aguas en el funcionamiento de la depuración general sea anormal a juicio municipal.
 - Será de estricta aplicación las determinaciones de la Ley 29/85 de 2 de agosto de aguas y el reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por R.D.849/86.

Art 76.- Red de baja tensión

Se proyectará de acuerdo con la previsible demanda según el uso del suelo.

La dotación a considerar a efectos de cálculo es la siguiente:

- Vivienda En función del tamaño:

Hasta 80 m ²	3.000 W.
80 - 150 m ²	5.000 W.
150 - 200 m ²	8.000 W.
+ 200 m ²	Electrificación especial

- En edificios de vivienda: locales comerciales100 W/ m²
mínimo 3.000 W
- Edificios de locales comerciales y oficinas100 W/m².
mínimo 5.000 W
- Edificios de uso industrial:125 W/m².
- Los centros de transformación deberán reunir las condiciones (acústicas, técnicas, y de seguridad) y dimensiones recomendadas por la compañía suministradora.

En caso de centros de transformación cuya potencia prevista sea superior a 100 kw, será obligatorio por parte de la propiedad la cesión del local para el centro de transformación. (Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre).

En ningún caso podrán estar por debajo del nivel del 1º sótano y no podrán ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Excepcionalmente, cuando no exista ningún otro tipo de posibilidad técnica, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

Art 77.- Alumbrado público

El nivel de iluminación será en función de la vía. En cualquier caso se establecen como niveles medios:

	LUX	Uniformidad media	Uniformidad extrema
Vías primarias	20	0,65	0,35
Vías secundarias	15	0,50	0,25
Vías terciarias	7	0,35	0,20

La red será propia y se alimentará directamente del transformador, debiendo ser subterránea en el suelo urbano.

C A P I T U L O I V

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y PATRIMONIO

4.1.- AFECCIONES DE LA LEY DE AGUAS.

Art 78.- Definición.

Se incluyen en esta ordenanza las márgenes de los ríos, zonas húmedas ó pantanosas, grafiados en los planos de ordenación, objeto de salvaguardar y conservar el medio ambiente natural.

Los arroyos y regatos estarán sometidos a la Legislación de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001 texto refundido de la Ley de Aguas y disposiciones de desarrollo).

1.- Dominio público hidráulico.

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los cauces de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- e) Las aguas procedentes del desalamiento de agua de mar una vez que fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los puntos anteriores.

Se entiende por cauce natural de una corriente continua o discontinua, al terreno cubierto por las máximas crecidas ordinarias. Se regulan por la

Legislación de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001) y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico R.D.849/1986 de 11 de abril.

Todo uso privativo de las aguas no incluido en el artículo 54 de la Ley de Aguas requiere concesión administrativa.

2.- Dominio privado hidráulico.

2.1.- Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

2.2.- El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores y construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Art 79.- Zonas de protección de cauces.

Se entienden por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetos, en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
- Cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo haga necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la zona que reglamentariamente se determine.
- Podrán realizarse en caso de urgente necesidad trabajos de protección de carácter provisional en los márgenes de los cauces. Serán

responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido.

1.- Obras en la Zona de Servidumbre.

La zona de servidumbre para uso público definida anteriormente tendrá los fines siguientes:

- a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para el salvamento de personas y bienes.
- d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en el caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de Cuenca.

Las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se regirán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuanto a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente.

2.- Obras en la Zona de Policía.

En la zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico, y el régimen de corrientes, quedan sometidas a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.

- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causada de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La modificación de los límites de la zona de policía cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6 de la Ley de Aguas, sólo podrá ser promovida por la Administración del Estado, Autonómica o Local.

La competencia para acordar la modificación corresponderá al Organismo de Cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública, y el de audiencia de los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser publicada, al menos en el Boletín Oficial de las provincias afectadas.

Teniendo en consideración los tipos de ríos que existen en el municipio que son del tipo regato; arroyos cuya corriente puede ser continua o discontinua y poco caudalosa por ser muy limitada su cuenca receptora, se establece que la ejecución de las actividades señaladas en el apartado "c" anterior, en la zona de policía de cauces, no precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca, pudiendo ser otorgada la licencia directamente por el Ayuntamiento con arreglo al presente Plan.

Art 80.- Vertidos líquidos.

1.- Son objetivos de la protección de dominio público contra su deterioro:

- a) Conseguir y mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas.
- b) Impedir la acumulación de compuestos tóxicos y peligrosos en el subsuelo, capaces de contaminar las aguas subterráneas.
- c) Evitar cualquiera otra actuación que pueda ser causa de su degradación.

2.- Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 100 de la Ley de Aguas:

- a) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
- b) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
- c) El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los Planes Hidrológicos, cuando pudiera constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio hidráulico (Art. 97 de la Ley de Aguas).

3.- Toda actividad susceptible de provocar contaminación o degradación del dominio público hidráulico y en particular, el vertido de aguas continentales requiere autorización administrativa.

4.- Para los efectos se consideran vertidos que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de estos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

Art 81.- Condiciones de las vías de comunicación.

Las nuevas vías de comunicación en valles de río normal sin zona inundable que discurra por el, se situarán preferiblemente fuera de la zona inundable; cuando tengan que cruzarlo, se tendrán en cuenta, a título orientativo, las siguientes puntualizaciones.

- Las vías de comunicación se deben dimensionar con crecida de T= 500 años, y se podrán ubicar en zonas inundables para discurrir por el valle o para cruzarlo, salvo que no sea posible a juicio del Organismo de Cuenca. En el caso de vías de comunicación que discurren por el valle, se trazarán sensiblemente paralelas a las líneas de corriente y no podrán provocar una sobreelevación de las aguas superior a 10 cm. En el caso de atravesar el valle, la autorización vendrá condicionada a que el peticionario determine las nuevas áreas inundables.

- En las carreteras y vías de comunicación antiguas, en las que se realicen obras de ensanche y mejora que impliquen la construcción de nuevas infraestructuras; estas se dimensionarán para crecidas de T= 500 años, salvo que a juicio de Organismo de Cuenca se estima otro periodo de retorno debidamente justificado en el proyecto de la nueva infraestructura, atendiendo a las peculiaridades de que la zona fuese un corredor de tráfico no importante, o no fuese urbana o urbanizable.

Art 82.- Condiciones que deben cumplir las obras a construir en el Dominio Público Hidráulico.

Con carácter general se sugiere a los órganos administrativos responsables de la tramitación de expedientes relativos a autorizaciones de construcciones en el Dominio público Hidráulico, en previsión de posibles riesgos de inundación, una serie de condicionantes generales orientativas o líneas de actuación para evitar la problemática que pudiera surgir.

Estas recomendaciones tienen carácter general y orientativo, pudiendo ser que a juicio del Organismo de Cuenca fuese necesario imponer otros condicionantes. Se reflejan en este apartado unas especificaciones dependiendo del tipo de obra a realizar.

Los órganos de desagüe de las **grandes presas** se dimensionarán con la onda de crecida del proyecto. Sin embargo, se comprobará que el funcionamiento de los órganos de desagüe con condiciones límite para crecida extrema, no comprometa la seguridad de la presa.

Los **azudes de pequeña entidad** a construir en el cauce, será aconsejable con carácter general, que se cumplan las siguientes condiciones:

- El labio se situará a una altura tal que el caudal sea capaz de desaguar el tramo que circule por el azud en régimen crítico y sin producir desbordamientos.
- La altura del azud no debe producir rellenos aguas arriba que conlleven elevaciones de la lámina de agua que produzca afecciones a terceros. No se admite en general que el propietario se comprometa a limpiarlo o que se disponga de una compuerta de limpieza, salvo que así lo considere el Organismo de Cuenca.

- En caso de variarse el trazado del río, sólo se indemnizará en concepto de demolición y reposición: del azud, obra de toma y obra de transporte hasta el punto donde estaba situada la toma anterior.

En las construcciones de **puentes**, a título orientativo y general se puede establecer un conjunto de recomendaciones, sometidas en todo caso a juicio del Organismo de Cuenca en cada situación específica y actuación concreta a ejecutar.

La construcción de un puente en zona urbana requiere con carácter previo a su autorización, el estudio de su capacidad de desagüe y la comprobación de que no se produzcan afecciones añadidas por sobreelevación de la lámina de agua en caso de crecidas. Resultaría aconsejable que hasta 25 m de luz tengan un solo vano, para luces mayores tendrán un vano con luz mayor de 20 m u otros dos con luces mayores de 6 m. En tramos rectos el vano de más de 20 m se situará en el centro, y en tramos curvos en el exterior de la curva. Las cimentaciones y fustes de las pilastras tendrán la profundidad necesaria en función de los estudios realizados. El resguardo desde el nivel de aguas a la cara inferior del tablero será, si es posible, de un metro o mayor. En cualquier caso en el punto central del puente este resguardo será como mínimo igual al 2,5% de la anchura del puente con un mínimo de 20 cm.

Los puentes para carreteras en zona rural no inundable, (no inundable con crecida de T= 500 años), requerirán que el peticionario presente al Organismo de Cuenca sobre plano 1: 5000 o mayor, el punto de cruce, la dirección y el resguardo desde la superficie libre del agua a la parte inferior del tablero, que será lo que resulte de interpolar los siguientes datos:

CUENCA Km ²	5	10	12	50	100	1000	2000
RESGUARDO METROS	0,15	0,25	0,40	0,50	0,75	1,00	1,50

Los puentes, en la zona rural, de caminos vecinales o pistas rurales, tendrán mayor capacidad de desagüe que los tramos inmediatamente aguas arriba y aguas abajo. Resultará aconsejable que hasta 20 m de luz el cauce se salve con un solo vano, para luces mayores habrá un vano de 15 m y otros dos con luces mayores de 2 m. La parte inferior del tablero quedará a 25 cm por encima de los terrenos colindantes, no así el camino de acceso de los que 20 cm antes y después del puente quedarán a nivel de los terrenos, de manera que se inunde antes el camino que el puente.

Cuando las crecidas de un cauce afecten a una zona urbana, cualquier puente que se pretenda construir aguas abajo, requerirá un estudio general que contemple los efectos que puedan producirse, con carácter previo a su autorización.

Con carácter general se evitarán las canalizaciones cubiertas, aún más cuando se prevean arrastres de sólidos y flotantes. En el supuesto de que sea inevitable la cobertura de un cauce, sería aconsejable que si la cuenca es superior a 0,5 km² la sección fuese visitable, con una altura de al menos 1,80 m y una anchura no inferior a 1,50m, dimensiones orientativas que podrán variar a juicio del Organismo de Cuenca.

En los **canales** se procurará que exista un cauce que garantice un calado mínimo en aguas bajas para procurar el desplazamiento de la fauna piscícola y la capacidad de arrastre suficiente para no depositar materiales.

Estas prescripciones orientativas se coordinarán con los condicionantes relativos a proyectos de canalizaciones y puentes descritas en el Art 2.86 del Plan Hidrológico Galicia - Costa.

En general, y si el Organismo de Cuenca así lo estimara en los drenajes transversales de las vías de comunicación no será conveniente añadir a una vaguada áreas vertientes superiores en más de un 10% de la superficie de la propia cuenca. En caso de cumplir dicha condición, resulta aconsejable aumentar la capacidad de desagüe del cauce de la vaguada receptora hasta que la crecida de T= 25 años no presente sobreelevaciones aguas arriba de la vía de comunicación superiores a 10 cm

Art 83.- Condiciones para investigación, concesiones y otros.

En este artículo se trata de las condiciones para investigación o concesiones, referidas al caudal máximo por captación, distancias entre aprovechamientos, profundidades de perforación y de instalación de bombas, sellado de acuíferos y condiciones de las concesiones para ser consideradas de poca importancia.

La Ley de Aguas 29/1985 y más concretamente el desarrollo reglamentario de la misma, contempla las normas generales para el otorgamiento de investigaciones o concesiones de aguas subterráneas. Estas

normas se desarrollan en los artículos 177 al 188(ambos inclusive del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En las unidades de futura definición las normas para otorgamiento de concesiones sería recomendable que contemplaran las siguientes condiciones, referidas al caudal máximo instantáneo por captación Q_i .

En general, en depósitos aluviales, el caudal máximo instantáneo por captación sería recomendable fuera menor de 6l/s ($Q_i < 6$ l/s).

En el resto de materiales detríticos del Cuaternario y Terciario Q_i dependerá tanto de las características hidráulicas del acuífero como del grado de eficacia de la obra de la captación. En cualquier caso Q_i podrá ser de tal magnitud que la depresión producida sea menor del 25% de espesura saturada del acuífero.

En cualquier caso el caudal máximo instantáneo y el volumen anual máximo por captación serán determinados por la administración competente en cada caso, no siendo aconsejable superar en el balance hídrico total de la unidad considerada el 90% del volumen de entradas.

- Distancia entre los aprovechamientos:

Inicialmente y a falta de estudios de mayor detalle se recomienda que la distancia entre los aprovechamientos no podrá ser inferior a 100 m sin el permiso del aprovechamiento preexistente legalizado. En captaciones de escasa importancia no podrá ser inferior a 50 m sin el citado permiso salvo que el Organismo de Cuenca considere otras distancias a cumplir dependiendo de la situación peculiar de la zona objeto del aprovechamiento.

Excepcionalmente en ambos casos se podrá otorgar concesiones a menor distancia si el interesado acredita la no afección de los aprovechamientos anteriores legalizados y así lo estime el Organismo de Cuenca.

- Profundidades de perforación e instalación de bombas:

A falta de los mencionados estudios de detalle se recomienda establecer con carácter general una limitación a la profundidad, tal que esta no sobrepase el sustrato impermeable de la unidad hidrogeológica, con objeto de no captar materiales infrayacentes de mayor salinidad o pertenecientes a otras unidades.

En cuanto a la profundidad de instalación de la bomba se refiere, como norma general, se aconseja que esta no sobrepase los 2/3 de la columna de agua en acuíferos cautivos (confinados) y de 1/3 en caso de acuíferos libres (mantos libres).

- Sellado de acuíferos:

En todos los aprovechamientos se tomará de forma previa, medidas para el sellado de niveles contaminantes (naturales o por efecto de la acción antrópica) dentro del acuífero de la unidad hidrogeológica con objeto de no contaminar el recurso hidráulico disponible.

- Condiciones de las captaciones de escasa importancia

Se consideran captaciones de escasa importancia aquellas que cumplan las siguientes condiciones:

- Volumen máximo anual extraído < 7000 m³
- Caudal instantáneo < 1 l/s

4.2.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE COSTAS

Art 84.- Protección de costas

Se engloban en esta normativa los terrenos que se encuentran en el ámbito de afección de la Ley de Costas, diferenciándose las zonas siguientes:

- Servidumbre de tránsito: 6 m.
- Servidumbre de protección: 20 m. o 100 m., dependiendo de si se trata de suelo urbano o suelo no urbano.
- Zona de influencia: 500 m.

Todas estas distancias se entienden siempre medidas desde el límite interior de la ribera del mar.

1.- Normas de Protección derivadas de la Ley de Costas:

1.1.- Servidumbre de tránsito y de acceso al mar:

La servidumbre de tránsito deberá dejarse permanentemente expedita 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 m.

La servidumbre de acceso al mar afecta a los terrenos contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y ancho que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

En las zonas urbanas y urbanizables, los accesos al mar deberán estar separados entre sí 500 m. máximo, si son para tráfico rodado, y 200 m. como máximo si son para peatones.

No se permitirán obras e instalaciones que interrumpan el acceso al mar, sin una propuesta de solución alternativa, que deberá contar, en todo caso, con la autorización de la Administración competente.

1.2.- Servidumbre de protección:

En los terrenos afectados por la servidumbre de protección que no estén clasificados como suelo urbano o suelo de núcleo rural, resulta de aplicación la ordenanza de Suelo Rústico de Protección de Costas. En todo caso son de aplicación las normas que siguen.

En los terrenos comprendidos en esta zona, se podrán realizar cultivos sin necesidad de autorización, sin perjuicio de las limitaciones establecidas para la servidumbre de tránsito.

En los primeros 20 m. de esta zona no podrán realizarse cerramientos, salvo en las condiciones que se señalan en el artículo 44.3 del Reglamento de la Ley de Costas (RLC).

En esta zona están prohibidos los siguientes usos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de las vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a los 500 vehículos de IMD., así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos, excepto lo dispuesto en el artículo 45.4 del RLC.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o paneles o por medios acústicos o audiovisuales.

Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra localización, o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o cortas de árboles, deberán cumplir las condiciones que reglamentariamente se determinen (Art. 46 del RLC).

Sin perjuicio de lo anterior, en la zona de servidumbre de protección, se autorizan los usos que por sus características deben localizarse en contacto con el mar, en concreto los relacionados con los aprovechamientos acuícolas marinos, mediando siempre autorización e informe previo de los organismos competentes. Para este uso, y debidamente justificado, las condiciones

urbanísticas de volumen serán las convenientes para ubicar dichas instalaciones y construcciones en las condiciones técnicas precisas y necesarias. Se adaptarán, en el resto de condiciones urbanísticas, a las condiciones del Art 101.- en lo posible.

Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a la autorización de la Comunidad Autónoma, según lo regulado en el Decreto 19/1993 de la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas, en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/1992 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas, así como según lo reglamentado en el decreto 125/2002 por el que se establece la estructura orgánica de la Consellería de Pesca y Asuntos Marítimos en relación con el Decreto 151/1995.

Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley de Costas, situadas en zonas de dominio público o servidumbre de protección, se regirán por lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988.

1.3.- Zona de influencia:

En la zona de influencia se respetarán las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre, a través de los siguientes criterios:

- En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
- Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística y en las presentes Normas. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo apto para urbanizar previsto en el presente Plan General.

4.3.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE SISTEMAS NATURALES Y MEDIO AMBIENTE

Art 85.- Normas de protección del medio ambiente.

En este apartado se establecen las disposiciones de carácter general para la protección del medio ambiente en el municipio. Estas normas generales se someterán, en todo caso, a las específicas de las zonas que se señalan como de protección especial.

1.- Aguas para abastecimiento.

Con carácter general es preciso mantener las condiciones de potabilidad exigidas para el abastecimiento de agua a las poblaciones. Por tal motivo no se autorizarán las actividades nocivas o insalubres, capaces de contaminar con sus vertidos las aguas destinadas al abastecimiento público o privado, salvo que cumplan las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas Art 79.-

Iguales requisitos serán exigibles a las instalaciones que puedan contaminar aguas destinadas a balnearios, zonas de baños públicos o similares, existentes o que pudieran instalarse en el futuro.

Se exigirá por parte del Ayuntamiento, el control del proyecto de la ejecución y del funcionamiento, posterior de los sistemas de depuración de aguas residuales, exigidos por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

2.- Aguas subterráneas.

Dado que la mayor parte de las captaciones de agua del municipio se efectúan de capas subterráneas, de distribución escasamente conocida, se prohíbe el vertido directo al terreno, a través de pozos filtrantes o similares, de residuos tóxicos que pudieran contaminar dichas aguas.

3.- Aguas fluviales.

Como disposición general las explotaciones de todo tipo (mineras, industriales, agrícolas, ganaderas, etc) que puedan contaminar las aguas de los ríos deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos,

químicos, físico-químicos o de cualquier otro tipo que puedan eliminar de una manera real y cuantificable los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para cualquier tipo de captación aguas abajo o para cualquier tipo de riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

Las industrias mineras y metalúrgicas deberán realizar sus vertidos de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Policía Minera y Metalúrgica aprobado por Decreto de 23 de Agosto de 1964 y el Reglamento General para el régimen de la minería aprobado por Decreto de 9 de Agosto de 1964.

A efectos de proteger la riqueza piscícola de los ríos y la potabilidad de las aguas se controlarán todos los posibles vertidos que pudieran alterar gravemente el ecosistema de los mismos. Cualquier proyecto de actividad deberá justificar el cumplimiento de la siguiente normativa:

- Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Art. 16).
- Ley de Pesca Fluvial de 24 de Febrero de 1942 (Art. 61).
- Decreto de 13 de Agosto de 1966 modificando los artículos 15 al 21 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Pesca Fluvial (6 de Abril de 1943).
- Orden del Ministerio de Agricultura 5-8-1960.
- Orden de la Presidencia del Gobierno 20-3-1962.

4.- Embalses.

Sin perjuicio de todas las normas expuestas para los cauces fluviales, serán de aplicación del Decreto de 10 de Septiembre de 1966 y la Orden del Ministerio de Obras Públicas de 11 de Julio de 1967.

5.- Vertidos.

En todo lo referente a las condiciones técnicas mínimas exigibles a los proyectos de instalaciones depuradoras de agua residuales o fosas sépticas, así como las condiciones de vertido de sus afluentes, se respetará lo indicado en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE/ISD/1974 "Instalaciones de Salubridad: Depuración y Vertidos", aprobada por Orden del Ministerio de la Vivienda de 9 de Enero de 1974.

Todo proyecto de actividad habrá de justificar la adopción de las medidas necesarias para evitar un grado de contaminación inadmisibile, tanto en las aguas fluviales, como en las subterráneas.

6.- Contaminación atmosférica.

A los efectos de la posible contaminación atmosférica, el artículo 31 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre de 1961, n1 2414/61) indica que las industrias contempladas en esta normativa sólo podrán emplazarse a una distancia superior a 2000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupado.

A estos efectos se entenderá como núcleo de población agrupado aquel delimitado como tal en este Plan.

7.- Polución.

En las licencias que se concedan para proyectos de instalaciones industriales que produzcan vertidos de polvos, humos, gases y vapores a la atmósfera, se exigirá la justificación del cumplimiento del Decreto 833/1975 de 6 de Febrero que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico (Ley 38/1972 de 22 de Diciembre) así como la Orden del Ministerio de Industria 18-10-1976 de Prevención y Corrección de la contaminación industrial en la atmósfera, y la Ley 1/1.995, de dos de enero de Protección Ambiental de Galicia.

En este sentido los proyectos de instalaciones industriales deberán justificar adecuadamente que todos los agentes contaminantes (chimeneas, vehículos, procesos industriales, etc.) disponen de los elementos correctores necesarios para evitar molestias a los ciudadanos.

8.- Ruidos y vibraciones.

Se estará en lo dispuesto en la Ley 7/97 de 11 de agosto, de protección contra la contaminación acústica, Decreto 150/1999, de 27 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación acústica, 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, así como en lo que corresponda del C A P I T U L O II apartado 2.3 de las presentes Normas.

9.- Riesgo de incendios y explosiones.

Las actividades industriales que exijan la manipulación de sustancias inflamables o explosivas, serán prohibidas en locales situados en edificios con uso de viviendas.

Los centros de gases envasados de cualquier tipo se ajustarán en su situación y características a la Orden Ministerial de 23 de Mayo de 1961 y Orden Ministerial del 1 de Diciembre de 1964 del Ministerio de Industria.

Todo proyecto que se solicite para los mismos habrá de justificar adecuadamente el cumplimiento de dicha legislación.

La instalación, funcionamiento y reparaciones en Centrales productoras de Energía Eléctrica, Redes y Centros de Distribución eléctricos se regirán, sin perjuicio de otras normativas concordantes, por: El Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto 2413/73 de 20 de Septiembre) e Instrucciones Complementarias (B.O.E. 242 de 9-1973), el Reglamento Electrotécnico para alta tensión (Decreto 315/68), el Reglamento Electrotécnico para Centrales Generadoras de Energía Eléctrica y el Reglamento Electrotécnico para Estaciones de Transformación. Los trabajos se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 31/95 de Prevención Riesgos Laborales en todo lo concerniente a las actividades a realizar con o sin tensión eléctrica.

10.- Protección del paisaje.

En aras a lograr un crecimiento moderado de la explotación de recursos naturales del municipio sin que ello sea a costa de destruir el equilibrio ecológico o el paisaje, la Corporación Municipal no concederá licencia a ningún proyecto de cualquier tipo, que implique la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o la alteración del equilibrio ecológico.

Aquellas actuaciones urbanísticas, forestales, mineras, industriales, agrícolas o de obras públicas que puedan alterar el paisaje o la ecología del medio, cumplirán lo establecido en la Ley 1/95 de Protección Ambiental de Galicia.

11.- Explotaciones mineras.

Dada la grave incidencia que estas explotaciones y en especial las que son a cielo abierto, tienen en el paisaje y la ecología, para la concesión de

licencias a las mismas, además de los trámites que exija la legislación vigente, será preceptivo un estudio de impacto medioambiental de las consecuencias de su implantación en el medio circundante, que deberá constar en la documentación para la solicitud de licencia que requerirá autorización previa del órgano competente tal y como se señala en el Art 92.-

Independientemente de su aprobación, estas explotaciones quedan siempre obligadas a:

- No utilizar en ningún caso materiales del fondo de los ríos.
- No utilizar como vertedero ninguna zona situada en las área de protección.
- Reponer la capa vegetal y la flora al cesar sus actividades.

12.- Basureros y vertederos.

Para cualquier tipo de vertidos deberán hacerse estudios previos que demuestren que no se alteran las escorrentías de los terrenos, ni afecten gravemente al equilibrio ecológico. En todo se estará a lo dispuesto en la Ley 10/97 de 22 de Agosto de Residuos Sólidos Urbanos de Galicia, así como por la Ley 10/98, de 21 de Abril, de Residuos y demás disposiciones de aplicación.

13.- Anuncios y carteles.

La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras deberá cumplir los requisitos señalados en el Artículo 34 de la Ley de Carreteras de Galicia (Ley 4/1.994 de 14 de septiembre), artículos correspondientes de la Ley 25/1998 de carreteras del Estado y demás legislación vigente.

Se prohíben, en todo caso, los anuncios pintados directamente sobre elementos naturales del paisaje.

14.- Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones que se ejecuten con carácter permanente o semipermanente, como elementos auxiliares de las obras públicas, deberán respetar al paisaje, sin que sea excusa su carácter "standard" para implantaciones que supongan un atentado a las características de la zona.

15.- Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, telefónicas, etc.

Deberán respetar en todo caso las distancias de protección exigidas por la normativa vigente. Habrán de ser enterradas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea.

4.4.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO, CULTURAL Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Art 86.- Patrimonio cultural. Definición, catalogación y regulación general.

Los elementos, edificios y conjuntos catalogados por el Plan para su protección dado su interés histórico-artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, ambiental o cultural, se regularán por lo establecido en la siguiente normativa de obligado cumplimiento:

- Decreto de 22 de Abril de 1949, sobre protección de castillos españoles.
- Decreto 571/63, sobre protección de cruceiros, escudos, emblemas...etc.
- Decreto 449/73, sobre protección de hórreos y cabazos.
- Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español
- Decreto 62/89 de la Xunta de Galicia, sobre actividad arqueológica.
- Ley 8/95, sobre Patrimonio Cultural de Galicia.

La protección de estos edificios y elementos va encaminada a su conservación, rehabilitación y puesta en valor, regulándose la realización de las posibles obras en función de las características del bien protegido.

En todo caso se atenderá a la ordenación específica de la zona donde se sitúan, a la legislación del Patrimonio que les sea de aplicación y a las determinaciones de los artículos que siguen.

De acuerdo con lo dispuesto en la L9/02. podrán redactarse Planes Especiales para el mejor cumplimiento de estas determinaciones.

Toda edificación nueva que se fuera a enclavar en las inmediaciones del elemento protegido habrá de armonizar con el mismo.

Como parte de la documentación del Plan se incluye un Catálogo de los bienes protegidos, quedando abierto a nuevas incorporaciones de elementos de interés que puedan considerar o aparecer en el futuro.

Art 87.- Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico, etnográfico, ambiental y cultural.

1. Edificios, conjuntos y elementos objeto de Protección Grado I.

A) Alcance de la protección.

La protección se entiende extendida a toda la parcela donde se ubique la edificación. Se prohíbe cualquier segregación para obtener nuevas parcelas.

Cuando varios elementos singulares se articulen en un conjunto el área de protección se trazará incluyendo los elementos más exteriores del conjunto y abarcándolo en su totalidad.

Cuando el objeto protegido sea además de un edificio los jardines o espacios libres inmediatos que forman una unidad (iglesia y atrio, casa o pazo y jardín, etc.), se incluyen en la protección todos los elementos que configuran formalmente el ámbito: parterres, árboles, macizos, elementos ornamentales no vegetales como pérgolas, balaustres, bancos, fuentes, sendas, etc. Cualquier modificación de los citados elementos será objeto de licencia. Se prohíbe la corta de especies arbustivas o arbóreas que por su porte, edad o singularidad, formen parte de la jardinería o del entorno inmediato.

Si el elemento protegido no es una edificación, sino un elemento aislado (cruceiro, etc.) la protección afectará a dicho elemento así como a un entorno mínimo de tres metros alrededor de todo su perímetro, garantizando su libre acceso y contemplación.

Para las nuevas edificaciones que se vayan a situar en las inmediaciones del conjunto protegido se estará en lo establecido en el art. 104 de la L9/02.

B) Obras permitidas.

En las edificaciones y conjuntos, con carácter general, se autorizarán obras de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación. En estas últimas se mantendrá la organización espacial básica, las características estructurales y la composición exterior de la envolvente del edificio, no permitiéndose las que supongan un cambio tipológico. Expresamente quedan prohibidas las obras de reestructuración y derribo parcial o total.

En las edificaciones catalogadas en suelo urbano no se permitirá aumento de plantas ni construcciones adosadas en la misma parcela, en caso de que la ordenanza de aplicación lo permita, cualquier ampliación habrá de ser exenta pudiendo estar unida únicamente con los elementos precisos para su conexión mediante los recorridos de comunicación. Las condiciones de dichas ampliaciones se ajustarán a los criterios de composición y materiales expuestos en el apartado 2.B.

En los elementos puntuales (puentes, cruceiros, etc.) se autorizan exclusivamente obras de restauración y conservación.

C) Documentación para solicitud de licencia.

En la solicitud de licencia se acompañará memoria histórica del edificio y memoria justificativa de la obra a realizar, especificando los efectos sobre los elementos objeto de protección, planos de estado actual del edificio y edificaciones complementarias (E 1/100), detalles característicos o singulares a escala necesaria y de la parcela (E 1/500), descripción fotográfica de las edificaciones y montaje de las soluciones adoptadas, además del proyecto detallado de las obras a realizar especificando las zonas y elementos afectados.

El Ayuntamiento solicitará con carácter previo a la concesión de licencias en estos edificios y elementos, informe previo del organismo competente en materia de protección histórico-artística, que tendrá carácter vinculante.

D) Áreas de influencia.

Se encuentra grafiada en planos, abarcando las parcelas colindantes al bien protegido. En caso de edificación o elemento aislado entre viario o plazas, la influencia se extiende a las fachadas de las edificaciones que den frente al bien protegido y, en todo caso, a un círculo mínimo de radio 15 m. entorno al bien protegido.

Dentro de estas áreas será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio, que tendrá carácter vinculante, para la realización de cualquiera de las actividades enumeradas en el artículo 194 de la L9/02, y en especial de cualquier tipo de construcción en las inmediaciones de los monumentos catalogados por la Dirección Xeral de Patrimonio de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia, como históricos y etnográficos, así como los que estén amparados por una declaración general de protección.

En las solicitudes de licencias se aportará la información gráfica y fotográfica precisa para determinar el impacto que se produciría sobre el bien protegido. Como mínimo; por una parte documentación gráfica a nivel de proyecto básico de las obras a realizar, y por otra, reportaje fotográfico en el que se aprecie, suficientemente y desde diversos puntos de vista, tanto el bien protegido como la parcela o edificación sobre la que se pretende actuar, así como montajes de estas fotos con la solución pretendida.

E.- Tipología de la edificación

Tanto en los edificios catalogados como en sus áreas de influencia, se cumplirán las condiciones de cubierta del Art 107.- Se exceptúan los elementos tipo buhardillas en las edificaciones catalogadas, que se mantendrán en su estado y composición actuales.

Se prohíben, en estos ámbitos, otros vuelos que no sean las tradicionales balconadas, miradores o galerías.

2. Edificios, conjuntos y elementos de Protección Grado II.

A.- Alcance de la protección.

En edificios, conjuntos o elementos aislados, la protección tendrá el mismo alcance que en el apartado 1.A.

B.- Obras permitidas.

En edificaciones se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y reforma. Quedan prohibidos los derribos parciales y totales que afecten a la envolvente exterior del edificio y demás cambios en dicha envolvente que desvirtúen la composición general.

En los elementos puntuales (cruceiros, fuentes etc.) se autorizan exclusivamente obras de restauración y consolidación.

Si en las condiciones volumétricas de la ordenanza de aplicación se autorizan construcciones adosadas al bien protegido, las nuevas edificaciones, habrán de adecuarse en composición, disposición, materiales y demás aspectos arquitectónicos para conseguir una total integración.

Cuando la ordenanza de aplicación autorice mayores alturas u ocupaciones que la del edificio protegido, en el volumen añadido se mantendrán las características arquitectónicas del edificio existente (composición, ritmo de huecos, etc) con soluciones y materiales acordes para la puesta en valor del bien catalogado. En este caso no se considera protegida la cubierta inicial del edificio. Se deberán realizar estudios previos y propuestas de composición, materiales, acabados, etc (previos a la elaboración del Proyecto definitivo) que se someterá a informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico.

En el perímetro de protección de elementos aislados (fuentes, etc) no se podrán levantar nuevas edificaciones ni permitir usos distintos de los actuales, salvo el uso de espacio libre público.

C.- Documentación para solicitud de licencia.

Para la solicitud de licencia de rehabilitación, ampliación de plantas o incremento de volumen se incluirá la documentación adicional descrita en el apartado 1.C.

D.- Áreas de influencia.

Se encuentra grafiada en planos, abarcando ambos frentes de las calles Víctor García, Sagasta, San Luis, Portorraxoi y Ullán.

En las solicitudes de licencias se aportará la información gráfica y fotográfica precisa para determinar el impacto que se produciría sobre el bien protegido. Como mínimo por una parte documentación gráfica a nivel de proyecto básico de las obras a realizar, y por otra reportaje fotográfico en el que se aprecie, suficientemente y desde diversos puntos de vista, tanto el bien o bienes protegidos como la parcela o edificación sobre la que se pretende actuar, así como montajes de estas fotos con la solución pretendida

E.- Tipología de edificación

Tanto en los edificios catalogados como en sus áreas de influencia, se cumplirán las condiciones de cubierta del Art 107.- .4.

Se prohíben, en estos ámbitos, otros vuelos que no sean las tradicionales balconadas, miradores o galerías.

Art 88.- Hallazgos de interés cultural

Quando durante la ejecución de las obras se produjeran hallazgos que puedan tener interés arqueológico, paleontológico o de otro tipo, con valor social definido, se entenderán extinguidas las licencias en el mismo momento de la aparición de tales indicios.

El constructor, promotor o persona que efectúe los hallazgos deberá dar cuenta inmediata al Ayuntamiento. Si continuara la obra o alterara o destruyera los hallazgos incurrirá en las responsabilidades previstas por la legislación vigente.

Art 89.- Ordenanza reguladora de la protección del Patrimonio Arqueológico

1.- Normas Generales de Protección del Patrimonio Arqueológico.

1.1.- Del Catálogo:

1.1.1.- Se crea el catálogo de espacios sujetos a protección de patrimonio arqueológico incluyendo tanto los yacimientos inventariados como sus entornos.

1.1.2.- El catálogo recogido en estas normas tendrá carácter **permanente**, y permanecerá **siempre abierto** a la incorporación de nuevos bienes arqueológicos que sean descubiertos por azar o como resultado de procesos de investigación. A estos bienes se les aplicará la ordenanza de protección arqueológica, atendiendo a la clasificación del suelo en que se ubican (urbano/no urbano), al tiempo que se definirán y delimitarán sus niveles y áreas de protección de forma pormenorizada y adaptándose a cada caso concreto. El número de catálogo será siempre coincidente con el código de inventario correspondiente de la Xunta de Galicia.

1.1.3.- En el caso de ser declarado o incoado algún yacimiento como BIC deberá establecerse su protección mediante un Plan Especial o mediante un tratamiento detallado en la normativa.

1.2.- Los niveles y áreas de protección de los elementos incluidos en el catálogo, se definen teniendo en cuenta, la adscripción cultural y tipológica,

el entorno, el estado de conservación, y la clasificación del suelo en que se sitúan. Los niveles y áreas de protección definidos para cada uno de los yacimientos sirven de base para establecer las ordenanzas de Protección del Patrimonio Arqueológico.

1.2.1.- La clasificación del área de protección integral en Suelos Rústicos será la de Suelos Rústicos de Especial Protección Arqueológica (S.R.E.P.A.). En caso de inventariarse nuevos yacimientos, en suelos urbanos o de N.Rural se establecerá una protección integral y especial de estos suelos con la limitación de uso correspondiente a la ordenanza específica de protección del patrimonio arqueológico (II.1.1.)

1.3.- Las Normas Generales complementan las ordenanzas de aplicación individual establecidas para cada grado de protección.

1.4.- Usos: todos aquellos usos o construcciones que pretendan realizarse dentro de las áreas de protección establecidas en estas normas, deberán armonizar con las características de los elementos patrimoniales, con su entorno, y con los valores que traten de proteger.

1.5.- Tramitación:

1.5.A.- *Solicitudes de Licencia Municipal.* Los actos sujetos a tramitación de licencia, y otras actividades que supongan la remoción de tierras, y que puedan afectar al sustrato arqueológico, deberán seguir la siguiente tramitación; sin menoscabo de otras autorizaciones necesarias, de acuerdo con la legislación urbanística y sectorial vigente.

1.5.A.1.- Todo tipo de planeamiento de desarrollo, actuaciones en general (obra de excavación, movimiento de tierras o demolición), o proyectos de obra que se pretendan llevar a cabo en las zonas de Protección establecidas en las presentes ordenanzas, deberán ser remitidas por el Ayuntamiento, al organismo competente de la Consellería de Cultura. Dichas solicitudes deberán ir acompañadas de un informe urbanístico - con una valoración sobre la viabilidad de las solicitudes y condiciones de las mismas -, y del proyecto de actuación arqueológica (a ejecutar previamente o durante la realización de las obras), que se adecue a lo establecido en la legislación vigente en materia de arqueología (Ley 8/1995 do 30 de

octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia, Decreto 199/1997, del 10 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia) y a lo establecido en las presentes ordenanzas. Estas intervenciones deberán garantizar la correcta documentación de los restos arqueológicos existentes. La intervención arqueológica correrá a cargo del promotor.

1.5.A.2.- Los órganos competentes de la Consellería de Cultura resolverán, con carácter preceptivo y vinculante, sobre la viabilidad de las solicitudes; la aprobación o no del acto sujeto a licencia, e informará sobre la viabilidad del proyecto arqueológico, imponiendo la cautela arqueológica pertinente.

1.5.A.3.- En caso de que las resoluciones sean favorables, la Dirección Xeral do Patrimonio Cultural autorizará el proyecto y lo comunicará a las partes interesadas - Ayuntamiento, promotor y arqueólogo -.El Ayuntamiento, concederá licencia para la ejecución de los trabajos que impliquen remoción de tierras, de acuerdo con el proyecto arqueológico autorizado. El arqueólogo deberá comunicar a la Consellería de Cultura el inicio y final de la intervención, así como emitir el informe valorativo pertinente.

1.5.A.4.- El informe arqueológico con los resultados obtenidos será remitido al organismo competente de la Consellería de Cultura, quien resolverá, con carácter preceptivo y vinculante, sobre la viabilidad de las obras y, si es necesario, sobre las condiciones de conservación de los restos arqueológicos que deben figurar en la licencia definitiva, así como la necesidad de ampliar o no la intervención, o la posible propuesta municipal sobre la conservación de los restos.

1.5.A.5.- En el caso de que la resolución sea favorable, el Ayuntamiento podrá conceder, desde el punto de vista arqueológico y siguiendo el trámite pertinente, la Licencia Municipal definitiva.

1.5.A.6.- En caso de que sea necesario una ampliación de la actuación arqueológica, será preceptivo la elaboración de un nuevo proyecto arqueológico, que se adecue a lo establecido en la legislación en vigor en materia de arqueología

1.5.B.- En aquellos casos en que nuevos elementos arqueológicos tengan que ser incluidos en el Catálogo, o bien, los niveles y áreas de protección sufran alguna modificación, se elaborará, por técnico arqueólogo debidamente autorizado, la ficha individualizada de protección correspondiente y se delimitará su ámbito de protección en la cartografía de planeamiento. La incorporación de nuevos elementos será informada de forma preceptiva y vinculante por el órgano competente de la Consellería de Cultura.

1.5.C.-Tramitación Simplificada

De forma excepcional, cuando exista riesgo de destrucción inmediata de restos arqueológicos, o las obras se deban a emergencias o causas de fuerza mayor, La Dirección Xeral do Patrimonio Cultural podrá autorizar, por procedimiento simplificado, la realización de la intervención arqueológica necesaria, según lo establecido en la legislación vigente.

1.6.- Los niveles y áreas de protección definidas en estas ordenanzas son:

G.II-1.Area de Protección integral.

G.II-2..Area de Cautela.

1.7.- Hallazgos casuales: El hallazgo o descubrimiento casual de objetos y restos materiales que se presume que puedan poseer, ó posean, los valores que son propios del patrimonio cultural gallego, y fuesen descubiertos por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole, se pondrá en conocimiento del organismo competente de la Consellería de Cultura y del Ayuntamiento, procediéndose a la suspensión cautelar de los trabajos según lo dispuesto en el art.59.4 de la Ley 8/1995 do 30 de octubre del Patrimonio Cultural de Galicia. La Consellería de Cultura informará con carácter vinculante sobre la viabilidad de las obras, o sobre las condiciones de conservación de los restos arqueológicos que tendrá que reunir el proyecto en ejecución.

1.8.-Infracciones.

Será considerada como infracción urbanística toda acción u omisión que vulnere las prescripciones contenidas en la presente ordenanza, sin perjuicio

de otras que se encuentren tipificadas y sancionadas por la legislación de Patrimonio Cultural, así como las tipificadas en el Código Penal.

ANEXOS

Anexo 1.- Los niveles y áreas de protección definidos para los elementos que integran el Catálogo, podrán sufrir modificaciones como consecuencia de los resultados de las intervenciones arqueológicas que se desarrollen en ellos, o bien, por la localización de objetos y materiales arqueológicos en procesos de remoción de tierras, tengan el carácter que tengan.

2- Ordenanza Específica de Protección del Patrimonio Arqueológico

Se establecen de forma genérica dos grados de protección.

2.1.1.- G.II-1 Area de Protección Integral.

Ambito: Su límite viene definido por los terrenos comprendidos dentro del perímetro más externo del bien y su entorno más inmediato.

Usos: Se permitirán actuaciones encaminadas a su conservación, protección, consolidación, investigación y puesta en valor, previa autorización de la Consellería de Cultura.

Se permitirán los usos tradicionales agropecuarios siempre que no alteren el sustrato arqueológico, ni precisen la modernización de la explotación con nuevas instalaciones.

No se podrán realizar construcciones, tendidos e instalaciones aéreas o subterráneas (electricidad, saneamiento, agua, etc), excavaciones, rellenos y movimientos de tierra en general, así como la plantación o arranque de árboles, los cultivos que requieran labores profundas, y la apertura de pozos y minas.

Condiciones especiales de uso: Para las edificaciones ubicadas en las Areas de Protección Integral, se podrán permitir de manera puntual, obras de mejora en cuanto a infraestructuras, al servicio de las edificaciones (abastecimiento de aguas, saneamiento de aguas residuales, redes de alumbrado, etc), y obras de acondicionamiento de tales edificaciones siempre y cuando sean viables según la Normativa Urbanística Municipal. Las obras autorizadas deberán realizarse con los medios adecuados para

cada tipo de actuación de cara a no afectar gravemente al yacimiento arqueológico.

Tramitación: En las condiciones especiales de uso e seguirá lo establecido en el punto I.5.A de las N.G.P.P.A.

Será necesario acometer una intervención arqueológica previa en la superficie afectada por el proyecto.

Condiciones de edificabilidad: No se permiten construcciones de nueva planta.

2.1.2.-G.II-2.Area de Cautela.

Ambito: Su límite viene definido por el terreno donde se ubica un yacimiento cuyas estructuras más visibles han sido destruidas, por el entorno adaptado a partir del perímetro exterior de un yacimiento y por formar parte del ámbito de protección de un elemento arquitectónico construido, en tanto zonas susceptibles de albergar restos arqueológicos.

Usos: Los usos en esta zona son los específicos para cada caso concreto, dependiendo de lo establecido en la ordenanza urbanística para el tipo de suelo en que se encuentre el Area de Cautela y de los factores arqueológicos y patrimoniales del yacimiento.

Tramitación: Se seguirá lo establecido en el punto I.5.A de las N.G.P.P.A.

Cualquier clase de obra admitida en el planeamiento en vigor, que afecte al subsuelo deberá de ir acompañada de una intervención arqueológica durante la fase de remoción de tierras.

Art 90.- Normas de protección del Camino de Santiago

El Camino de Santiago que atraviesa Pontecesures pertenece al denominado Camino Portugués. Entra en este municipio desde el de Valga, discurriendo en sentido noroeste hasta cruzar el río Ulla hacia Padrón.

Con el fin de preservar el entorno del camino se establece una franja de protección a ambos lados del mismo, medido desde el borde del camino, cuyo ancho es variable en función de la clasificación del suelo, tal y como se indica en el siguiente cuadro:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	FRANJA DE PROTECCION
SUELO RUSTICO	30 m
SUELO URBANO	Espacio entre alineaciones

Se denomina como "fachada con frente al camino" a toda aquella construcción que da frente directamente al camino, ya sean cierres, alpendres, fachadas de edificios y similares.

En los planos de ordenación aparece grafiado el trazado del camino.

Las condiciones de edificación serán las correspondientes a la ordenanza de aplicación en cada caso, si bien se establecen unas condiciones de estética con el fin de integrar las posibles construcciones en el entorno del camino.

La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno, y los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.

Se utilizarán los materiales y coloraciones tradicionales y/o característicos de la zona, manteniendo los elementos de sillería, mampostería y carpintería característicos existentes. Las cubiertas serán de teja. En fachadas se recomienda el uso de los revestimientos tradicionales. Queda prohibida la utilización, como materiales vistos, de aquellos materiales propios para ir revestidos como fábricas de ladrillo o de bloque.

Se emplearán, en todas las fachadas el mismo tratamiento, con materiales de igual calidad, que en las fachadas principales.

En la urbanización del tramo urbano del camino se seguirán criterios similares: la pavimentación de calzadas se realizará con aglomerado asfáltico, adoquinado o empedrado, las aceras serán preferentemente enrasadas con la calzada diferenciadas mediante cambio de pavimentos pudiendo incorporar bolardos.

C A P I T U L O V

NORMAS Y ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO **RÚSTICO**

Art 91.- Concepto de suelo rústico

Constituyen el suelo rústico los terrenos que el Plan clasifica como tal, ya que han de ser preservados del desarrollo urbanístico por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- Estar sometidos a un régimen específico de protección incompatible con su urbanización conforme a la legislación del territorio o con la normativa regulador del dominio público, las costas, el medio ambiente, el patrimonio cultural las infraestructuras y otros.
- Los que presenten relevantes valores naturales, ambientales, paisajísticos, productivos, arqueológicos, culturales, científicos, educativos, recreativos o otros que los hagan merecedores de protección o con un aprovechamiento que deba someterse a limitaciones específicas

Art 92.- Tipos de usos.

A los efectos de las posibilidades edificatorias los usos en el suelo rústico se clasifican en tres tipos, según lo establecido en el Art. 34 de la L9/02:

1.- Usos permitidos:

Son 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.

2.- Usos autorizables:

Son 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.

El otorgamiento de la autorización autonómica corresponde al Director General competente en materia de urbanismo.

El procedimiento para el otorgamiento de la autorización autonómica será el dispuesto en el Art 41 de la L9/02.

3.- Usos prohibidos:

Son los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo o que impliquen un riesgo relevante de deterioro de los valores protegidos.

Art 93.- Condiciones generales de la edificación.

A.- Condiciones mínimas de urbanización.

No podrá autorizarse ninguna clase de edificación ni instalación, en este tipo de suelo, sin el compromiso del propietario de resolver a su costa los servicios urbanísticos mínimos siguientes:

- Contarán con acceso rodado por vía pública existente.
- Disponer de la posibilidad de enganche a la red de energía eléctrica.
- Abastecimiento de agua por captación individual que garantice el caudal suficiente para el uso solicitado en las condiciones adecuadas de potabilidad.
- Instalación de evacuación y tratamiento de aguas residuales por medios individuales, de forma que se garantice la no contaminación del medio natural.
- Recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos.
- Cuando el uso de la edificación o el terreno lo requiera habrán de preverse aparcamientos suficientes.

B.- Otras condiciones:

En todo caso se autoriza la rehabilitación de edificaciones tradicionales según el art 44 de la L9/02.

Las edificaciones no residenciales habrán de cumplir, además de las condiciones impuestas en la presente normativa, las determinaciones del Art. 44 de la L9/02.

Art 94.- Condiciones de estética en edificaciones y cierres en suelo rústico.

En orden a la salvaguardia del ambiente natural, el paisaje rural y de la edificación tradicional, las edificaciones y cierres que se construyan en suelo rústico habrán de armonizar con el entorno. Habrán de cumplir las condiciones exigidas en los Art 107.- (excepto el apartado 5) y Art 108.- para las edificaciones y cierres en los núcleos rurales.

Art 95.- Limitaciones de apertura de caminos y movimientos de tierras.

No está permitida la apertura de nuevos caminos o pistas en el suelo rústico que no estén expresamente contemplados en este Plan General 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 41 de la L.9/02

En todo caso, la ejecución de nuevas pistas o caminos que afecten al suelo rústico de protección de espacios naturales y de interés paisajístico estará sujeta a la evaluación de efectos ambientales que prevé la Ley 1/1995 de Protección Ambiental de Galicia.

De cualquier forma deberán tenerse en cuenta las consideraciones establecidas en el Art. 35 de la L9/02.

Art 96.- Clases de Suelo Rústico

Dentro del Suelo Rústico se establecen las siguientes categorías:

- Suelo Rústico de Protección Agropecuaria.
- Suelo Rústico de Protección Forestal.
- Suelo Rústico de Protección de Costas.
- Suelo Rústico de Protección de Aguas
- Suelo Rústico de Protección de Espacios Naturales.
- Suelo Rústico de Protección de Yacimientos Arqueológicos.
- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

Todos ellos con ordenanzas específicas que se desarrollan en los apartados siguientes.

Art 97.- Suelo Rústico de Protección Agropecuaria.

La tramitación de la licencia será la regulada en el Art 92.-

1.- Condiciones de uso

1.1.- Usos permitidos:

a) Sin actividad constructiva:

- Actividades de ocio, tales como la práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
- Actividades científicas, escolares y divulgativas.

b) con actividad constructiva:

- Cierre o vallado de fincas en las condiciones del Art 108.-

1.2.- Usos autorizables:

- 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.
- Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
- Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos e instalaciones apícolas en las condiciones del art. 44.4 de la Ley 9/02.
- Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
- Las infraestructuras y obras públicas en general,

- Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera, en las condiciones del Art. 43 de la L9/02.
- 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.

1.3.- Usos prohibidos:

Los restantes y en particular:

- Depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de maquinaria al aire libre.
- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras.
- Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de la madera o a la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de la defensa forestal.
- Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
- Construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el medio rural, escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, construcciones e instalaciones deportivas y de ocio al aire libre y campamentos de turismo.
- Localización de caravanas y otros elementos móviles, destinados a vivienda, habitación o actividades económicas, emplazados por término superior a un día.

2.- Condiciones generales de volumen.

- Disponer de acceso rodado por camino público existente con un frente mínimo de 10 m.,

- Ocupación máxima de parcela: Será del 20%
- Altura máxima: plantas baja y alta, con una altura de 6,0 m medidos desde el punto medio de todas las fachadas, salvo los cuerpos o elementos que, debidamente justificado, precisen mayor altura para un correcto funcionamiento de la actividad a desarrollar.
- Separación a linderos mínima de 5 m., y al camino, según su categoría - (ver Art 55.-).
- Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²
- Parcela mínima edificable: 5.000 m². Excepcionalmente, podrán permitirse pequeñas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o al servicio y mantenimiento de las infraestructuras de las obras públicas, aún cuando la superficie de la parcela sea inferior a la parcela mínima, siempre y cuando quede justificada la proporcionalidad de la construcción o instalación con la naturaleza, extensión y destino actual de la finca en la que se emplace, y no se superen los 100 m² de superficie total edificada, ni la altura máxima de una planta (3,50 m).
- Justificar debidamente la idoneidad del emplazamiento elegido y la imposibilidad o inconveniencia de ubicarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.
- Estas condiciones no serán de aplicación a la rehabilitación de edificaciones tradicionales.

Art 98.- - Suelo Rústico de Protección Forestal.

La tramitación de las licencias será la regulada en el Art 92.-

1.- Condiciones de uso.**1.1.- Usos permitidos:****a) Sin actividad constructiva:**

- Actividades de ocio, tales como la práctica de deportes organizados ,acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
- Actividades científicas, escolares y divulgativas.

b) Con actividad constructiva:

- Cierre o vallado de fincas en las condiciones del Art 108.-

1.2.- Usos autorizables:

- 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.
- Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
- Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos e instalaciones apícolas en las condiciones del art. 44.4 de la Ley 9/02.
- Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de la madera o a la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de la defensa forestal.
- Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
- Las infraestructuras y obras públicas en general.

- 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.

1.3.- Usos prohibidos:

Los restantes y en particular:

- Cortas de masas de arbolado de árboles autóctonos.
- Depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de maquinaria al aire libre.
- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras.
- Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
- Construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el medio rural, escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, construcciones e instalaciones deportivas y de ocio al aire libre y campamentos de turismo.
- Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas.
- Localización de caravanas y otros elementos móviles, destinados a vivienda, habitación o actividades económicas, emplazados por término superior a un día.

2.-Condiciones de volumen.

- Parcela mínima edificable: 5.000 m²
- Disponer de acceso rodado por camino público existente con un frente mínimo de 10 m.
- Ocupación máxima de parcela: Será del 20 %
- Altura máxima: planta baja, con una altura máxima de 3,50 m, salvo los cuerpos o elementos que, debidamente justificado, precisen mayor altura para un correcto funcionamiento de la actividad a desarrollar.
- Separación a linderos mínima de 5 m., y al camino, según su categoría (ver Art 55.-).
- Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²

Art 99.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

La tramitación de las licencias será la regulada en el Art 92.-

1.- Ambito de aplicación:

El régimen general del suelo rústico de protección de infraestructuras, sin perjuicio de lo establecido en su específica legislación reguladora, tiene por objeto preservar los terrenos ocupados por infraestructuras y sus zonas de afección, así como los que sean necesarios para la implantación de otras infraestructuras nuevas.

Se clasifican en esta ordenanza el suelo comprendido entre las líneas límite de edificación derivadas de las leyes 25/98 de Carreteras del Estado y 4/94 de Carreteras de Galicia, grafiadas en los planos de ordenación.

2.- Condiciones de uso.

2.1.- Usos permitidos previa autorización del organismo titular de la infraestructura, que no podrán implicar ningún tipo de construcción:

- Actividades de ocio, tales como la practica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.

- Actividades científicas, escolares y divulgativas.

2.2.- Usos autorizables:

- Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
- Las infraestructuras y obras públicas en general.

2.3.- Usos prohibidos: los restantes que impliquen actividad constructiva además de:

- 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.
- Depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de maquinaria al aire libre.
- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras.
- Cierre o vallado de fincas con elementos opacos o de fábrica.
- Localización de caravanas y otros elementos móviles, destinados a vivienda, habitación o actividades económicas, emplazados por término superior a un día.

Art 100.- Suelo Rústico de Protección de Aguas.

1.- Ambito de aplicación:

Se clasifican en esta ordenanza los márgenes de los ríos, zonas húmedas ó pantanosas, grafiados en los planos de ordenación, objeto de salvaguardar y conservar el medio ambiente natural.

Los arroyos y regatos estarán sometidos a la Legislación de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001 texto refundido de la Ley de Aguas y disposiciones de desarrollo).

Son de aplicación los artículos correspondientes al apartado 4.1 de la presente normativa

En las zonas colindantes al suelo rústico de protección cauces de otras clasificaciones de suelo limitadas por la zona de policía tendrán las condiciones establecidas en las ordenanzas correspondientes. Para el otorgamiento de licencia se seguirá lo dispuesto en Art 79.- .2.

Para la delimitación del Suelo Rústico de Protección de Cauces se ha tenido en consideración los tipos de ríos que existen en el municipio y que, excepto el río Ulla, son del tipo regato; arroyos cuya corriente puede ser continua o discontinua y poco caudalosa por ser muy limitada su cuenca receptora.

En ellos la protección se extiende únicamente a la servidumbre de cauces, es decir a 5 m a cada lado de las márgenes del mismo.

La tramitación de las licencias será la regulada en el Art 92.-

2.- Condiciones de uso.

El uso normal de este suelo será el agropecuario y el forestal con las condiciones establecidas en el Art 79.-

Dentro del suelo rústico de Protección de Cauces será preceptivo el informe de Aguas salvo en los usos agropecuarios y forestales que no impliquen construcción.

2.1.- Usos permitidos:

- Usos agropecuario y forestal sin construcción asociada.
- Actividades de ocio, tales como la practica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
- Actividades científicas, escolares y divulgativas.

2.2.- Usos autorizables

- 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.
- Rehabilitaciones de edificaciones tradicionales existentes destinadas al turismo rural o cualquier variante de ecoturismo.
- Uso agropecuario categoría 6ª
- Las infraestructuras y obras públicas en general, siempre que estén vinculados a la conservación, utilización y disfrute del dominio público y del medio natural.

2.4.- Usos prohibidos: el resto, incluidos los cierres de fincas con elementos opacos o de fábrica.

Art 101.- - Suelo Rústico de Protección de Costas.

1.- Ámbito y condiciones generales de aplicación.

Se corresponde con los terrenos así grafiados en planos y comprendiendo en todo caso los que se encuentran a una distancia inferior a 200 metros del límite interior de la ribera del mar.

La franja de terrenos situada a menos de 100 m. del límite interior de a ribera del mar está protegida, a su vez, por lo establecido en la Ley de Costas 22/1988 de 28 de julio y Reglamento que la desarrolla (R.D. 1471/1989 de 1 de diciembre), regulándose por las citadas normativas así como por el Art 84.- del presente Plan; el Decreto 151/1995 sobre competencias de la Comunidad Autónoma Gallega en materia de costas y el Decreto 125/2002 por el que se atribuyen las competencias a la Consellería de Pesca y Asuntos Marítimos.

En todo caso se interpretará que en los terrenos afectados por la servidumbre de protección de dominio público marítimo-terrestre, que no estén clasificados como suelo urbano o suelo de núcleo rural, se aplicará la presente ordenanza de Suelo Rústico de Protección de Costas además de las normas sobre protección de costas del presente Plan, en los supuestos en los que estas sean más restrictivas.

La utilización del dominio público marítimo terrestre cuyo deslinde se encuentra representado en los planos de ordenación, se remitirá a lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

Se mantendrá y fomentará el respeto, la conservación y la protección de los valores naturales del paisaje y medio ambiente.

2.- Condiciones de uso.

La tramitación de las licencias será la regulada en el Art 92.- , previa autorización de Costas para las actividades situadas en la franja de 100 m de servidumbre de protección.

2.1.- Usos permitidos.

a) Usos no constructivos.

- Actividades de ocio, tales como la practica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes,
- Actividades científicas, escolares y divulgativas.
- Las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales

b) Usos constructivos:

- Cierre o vallado de fincas en las condiciones del Art 108.-

2.2.- Usos autorizables:

- 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.
- Fuera de la franja de servidumbre de la Ley de Costas: Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
- Las infraestructuras y obras públicas en general siempre que estén vinculados a la conservación, utilización y disfrute del dominio público y del medio natural.

- Uso agropecuario categoría 6ª, con la salvedad prevista en el Art 84.-

2.3.- Usos prohibidos: el resto de usos que implique algún tipo de construcción así como:

- Cortas de masas de arbolado de árboles autóctonos. Serán autorizables las derivadas de explotaciones forestales de pinos o eucaliptos con autorización previa del organismo competente.
- Plantaciones de pinos o eucaliptos si no es para sustituir otros existentes actualmente.
- Colocación de carteles o anuncios propagandísticos.
- Destrucción de los elementos naturales, vegetales o acuáticos que puedan modificar el equilibrio natural de la zona, excepto autorización del organismo competente.
- Depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de maquinaria al aire libre.
- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras. Modificación de cauces, acarreos o traslados artificiales de tierras, extracción de la misma, vertidos y rellenos.

3. Condiciones de volumen.

- Parcela mínima: 10.000 m²
- Ocupación máxima: 5%
- Altura máxima: planta baja (3,5 m.)
- Separación a linderos mínimo de 10 m., y al camino, según su categoría (ver Art 55.-).

Art 102.- Suelo Rústico de Protección de Espacios Naturales.

1.- Ambito de aplicación:

Dentro de este apartado se incluyen el ámbito propuesto para inclusión en la Red Europea Natura 2000: Lugar de Interés Comunitario Rio Ulla.

La delimitación correspondiente aparece grafiada en los planos de ordenación.

2.- Normas generales:

a) La ordenación definitiva de este espacio, previendo su inclusión en el Registro General de Espacios Naturales (Decreto 82/1989 de 11 de mayo), se hará a través de la redacción de un Plan Especial de Protección.

b) En tanto no se realiza el Plan Especial se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- Se prohíbe las acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de los ríos y rectificación de lechos, abancalamientos, desmontes rellenos y otras análogas
- En el ámbito de aplicación de esta ordenanza no se autorizará ninguna clase de edificación, construcción o instalación.

Art 103.- Suelo Rústico de Protección de Yacimientos Arqueológicos.

Comprende las áreas de suelo rústico con elementos del patrimonio arqueológico inventariados por el Plan. Se regularán por lo especificado en el C A P I T U L O IV Apartado 4.4 del presente Plan.

La delimitación correspondiente aparece grafiada en los planos de ordenación.

CAPITULO VI

NORMAS Y ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL

Art 104.- Relación de núcleos rurales

De acuerdo con la L.S.G. se ha realizado un estudio pormenorizado del medio rural y de los asentamientos poblacionales existentes contemplados en el Capítulo III de la Memoria de Información. Se considera, en base a los parámetros establecidos, que existe núcleo de población cuando se da una agrupación de cinco o más viviendas. En congruencia con este estudio se han clasificado como núcleos rurales los relacionados:

PARROQUIA	NÚCLEO
PONTECESURES	FENTEIRA GROVAS TARROEIRA

Art 105.- Condiciones generales.

1. Actuaciones autorizables por el Ayuntamiento, según el Art. 25 Ley 9/02,:

- Obras de conservación y restauración de las edificaciones existentes, siempre que no supongan variación de las características esenciales del edificio, ni alteración del lugar, del volumen y de la tipología tradicional, según el Art, 29 Ley 9/02 y correspondiente del Plan
- Obras de rehabilitación y ampliación en planta o altura de las edificaciones existentes que no impliquen variación de su tipología y se cumplan las condiciones según el Art, 29 Ley 9/02 y correspondientes del Plan
- Nuevas edificaciones según el Art, 29 Ley 9/02 y correspondientes del Plan

2. Actuaciones prohibidas

- a) El derribo o demolición de construcciones existentes con las excepciones del Art. 26 de la L9/02.
- b) Las edificaciones de tipología que no responda a la del núcleo
- c) Viviendas adosadas proyectadas en serie en más de tres unidades
- d) Naves industriales de cualquier tipo
- e) Movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar
- f) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento, así como la ampliación de los existentes y el derribo, de forma injustificada, de muros tradicionales.
- g) Los nuevos tendidos aéreos de telefonía, electricidad y otros
- h) Las nuevas instalaciones destinadas a producción agropecuaria que excedan el tipo tradicional y familiar determinado por la Consellería competente en materia de agricultura.
- i) Aquellos usos que, ya sea por el tamaño de las construcciones, por la naturaleza de los procesos de producción, por las actividades que se van a desarrollar o por otras condiciones, no sean propios del asentamiento rural.

3 Condiciones de urbanización

Se exigirá que la parcela cuente con los servicios de: acceso rodado por camino público, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y tratamiento - evacuación de aguas residuales. Estos dos últimos podrán ser resueltos por un sistema individual en caso de no existir en el núcleo redes generales.

En caso de nuevas edificaciones o sustitución de las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos

necesarios para la ampliación o regularización del viario preciso y ejecutar, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo.

Art 106.- Ordenanza de Núcleo Rural.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza será el grafiado como tal en los planos de ordenación a escalas 1:2.000 y 1:5.000.

1.- Condiciones de Volumen.

- Parcela mínima: núcleos de Fenteira y Grovas: 400 m²
Núcleo de Tarroeira: 600 m²
- Frente mínimo al camino público de 6 m.
- Edificabilidad máxima: 0,65 m²/m²
- Ocupación máxima de parcela: 50%.
- Tipología edificatoria: aislada.

- Superficie máxima edificable será de 375 m² para el uso principal, no se entenderán incluidas las edificaciones auxiliares ni usos complementarios (garaje, almacén y similares).

- La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas, equivalente a 6,50 m.

- La separación de cierres y edificaciones a camino ver el Art 55.-

- Se guardarán retranqueos laterales y posteriores mínimos de 3 m. No obstante se permitirán adosamiento a los lindes laterales, sin perjuicio a terceros, de aquellas edificaciones auxiliares que no lleguen a los 3 m. de altura si se sitúan exentas respecto a la edificación principal y se ubiquen en la parte posterior de la parcela.

Se podrán realizar edificaciones adosadas a lindes laterales, únicamente cuando exista proyecto de construcción simultánea, cuando ya exista edificación adosada al linde que se pretenda adosar o cuando la configuración de la parcela imposibilite la construcción aislada.

- A efectos de ocupación computarán, además de la edificación principal las auxiliares y complementarias. Excepcionalmente, se permitirán ocupaciones mayores cuando se trate de edificaciones nuevas situadas

entre otras existentes que, aunque no puedan cumplir el parámetro de ocupación deberán respetar el resto de los parámetros.

- A efectos de edificabilidad, computará tanto la edificación principal como las auxiliares Art 107.- 5.
- En las viviendas existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan, que incumplan alguna de las condiciones anteriores, podrán realizarse cualquier tipo de obra tendente a su mantenimiento en condiciones de habitabilidad.

2.- Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

- Viviendas familiares.
- Residencial y Hotelero en categoría 20.
- Comercial en categoría 20.
- Espectáculos y salas de reunión, exclusivamente los del tipo tradicional ligados a la vida rural.
- Garaje aparcamiento en categorías 10 y 40. En esta última categoría se limita la superficie máxima de 200 m².
- Industrial en categorías 10, 20 y 50. Con superficie máxima de 200 m².
- Agropecuario: Categorías 10 y 30.
- Dotacional de todo tipo cumpliendo las condiciones del Art. 30 de la Ley 9/02.

Todos los usos anteriores deberán cumplir las Ordenanzas Generales de Uso de la presente normativa así como la legislación de rango superior que le sea aplicable.

Se exige la reserva de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, que habrá de situarse en el interior de la parcela.

Art 107.- Condiciones de estética, volumen y edificación

1.- Disposiciones generales.

La composición de los edificios en los núcleos rurales se adaptará a las condiciones que siguen, que son de obligado cumplimiento.

2.- Materiales.

Se utilizarán los materiales y coloraciones tradicionales y/o característicos de la zona, manteniendo los elementos de sillería, mampostería y carpintería existentes.

Las cubiertas serán de teja cerámica, excepto en casos debidamente justificados.

En fachadas se recomienda el uso de piedra y los revestimientos tradicionales, aunque podrán utilizarse otros siempre que se garantice su adecuación al entorno. Queda prohibida la utilización, como materiales vistos, de aquellos materiales propios para ir revestidos como fábricas de ladrillo o de bloque. Se emplearán, en todas las fachadas el mismo tratamiento, con materiales de igual calidad, que en las fachadas principales.

La carpintería exterior será de madera pintada o aluminio lacado, en colores acordes con los existentes en el entorno.

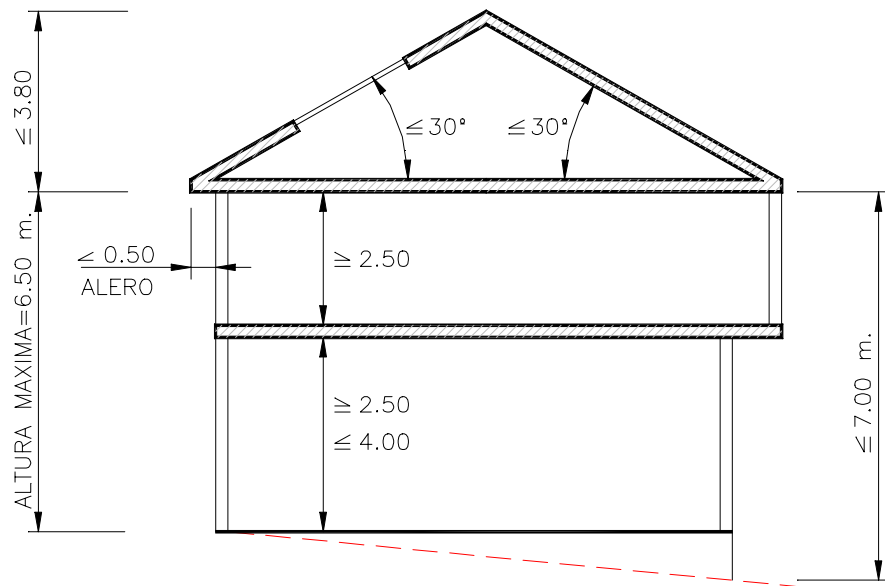
3. Tipología edificatoria.

Las tipologías edificatorias permitidas serán las existentes, edificación aislada o adosada con volumetría formada por cuerpos prismáticos simples de planta rectangular o cuadrada, a la que se podrán adosar cuerpos de menor altura auxiliares o adjetivos, en las condiciones de la ordenanza.

Los vuelos estarán formados por balcones, solainas o galerías, y se realizarán con las características y dimensiones de los existentes en la zona. Se prohíben los vuelos cerrados opacos.

4. Cubiertas.

Las cubiertas se resolverán a dos o cuatro aguas, excepto en casos singulares debidamente justificados. La pendiente máxima será de 30º medidos desde la cara superior del último forjado, con faldones continuos sin quiebro alguno. La altura máxima de la cumbre será de 3,80 m. medidos desde la cara inferior del último forjado. Se prohíben las buhardillas de cualquier tipo.



5. Edificaciones auxiliares o adjetivas.

Adicionalmente al uso de vivienda se permitirán sin computar edificabilidad, hasta 30 m^2 por parcela, pero sí ocupación:

- Hórreos y bodegas con un máximo de 15 m^2 y $3,50$ de altura máxima.
- Alpendres abiertos al menos en un 50% de su perímetro.
- Almacenes, silos y demás edificaciones adjetivas con uso agrario.
- Garajes.

Las edificaciones auxiliares no se permitirán en fachada, pudiendo estar adosadas a la edificación principal y/o a los lindes laterales, preferentemente formando patio. En todo caso deberá guardarse un retranqueo al linde posterior mínimo de 3m y en caso de existir retranqueos a los lindes laterales estos serán también como mínimo de 3m .

6. Otras edificaciones.

Las edificaciones auxiliares y los edificios cuyo uso no sea el de vivienda, así como los almacenes e instalaciones agropecuarias, etc, deberán mantener similares características de calidad, por lo que si se utilizan materiales tipo ladrillo o bloque será necesario su revestimiento y pintura.

Art 108.- Cercados y muros de cierres de fincas.

Se ajustarán a las condiciones siguientes:

- a) La altura máxima sobre el nivel natural del terreno, con cualquier tipo de cierre opaco será de 1,00 m. En muro de piedra se autoriza la altura de 1,50 m.
- b) Se permitirá completar el cierre de tipo diáfano hasta una altura de 2,00 m: con alambradas, balaustradas, barrotes, celosías metálicas, madera, cierres vegetales o soluciones semejantes estéticamente admisibles y en todo caso tradicionales del medio rural.
- c) Se prohíben los de bloques de hormigón vistos u otros materiales de fábrica excepto que estén debidamente revestidos y pintados.
- d) Los cerramientos situados entre el borde exterior de la zona de servidumbre de carreteras (estatales y autonómicas) y la línea límite de la edificación únicamente podrán ser diáfanos.

Art 109.- Planes Especiales de Protección, Rehabilitación y Mejora del Medio Rural

Los P.E.P.R.y M. se entienden como los instrumentos de desarrollo del Plan en los núcleos rurales, y tendrán como finalidad la protección, rehabilitación y mejora de los elementos más característicos de la arquitectura rural, de las formas de edificaciones tradicionales, de los conjuntos significativos configurados por ellas y de los núcleos rurales, en consonancia y con las condiciones del Art. 72 de la L9/02.

Los propietarios tendrán las obligaciones establecidas en el Art. 24.3 de la L9/02.

C A P I T U L O V I I

NORMAS REGULADORAS DEL SUELO URBANIZABLE

Art 110.- Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable

Todo el Suelo Urbanizable del municipio se categoriza como no delimitado y, por lo tanto su régimen urbanístico, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan de Sectorización, será el del suelo Rústico.

Las áreas de Suelo Urbanizable podrán incorporarse al desarrollo urbanístico mediante la formulación de Planes de Sectorización con las determinaciones de los Art. 66 y 67 de la Ley 9/02 y las del artículo siguiente.

Art 111.- Condiciones para la formulación de Planes de Sectorización en áreas de S. Urbanizable.

- 1.- La delimitación del suelo objeto del P.S. debe ser un polígono continuo físicamente, que se corresponda en sus límites con parcelas catastrales enteras, no pudiendo quedar zonas residuales de superficie inferior a la mínima, o con dificultades de incorporarse a desarrollos futuros.
- 2.- La superficie mínima del área delimitada para usos residenciales y terciarios será de 2 Ha.; para uso industrial la superficie mínima será de 4 Ha.

Los sectores se delimitarán utilizando preferentemente los límites de los sistemas generales y los elementos naturales determinantes.

En todo caso la superficie de la actuación no podrá impedir la implantación de las reservas de dotaciones mínimas.

- 3.- Los propietarios de suelo urbanizable tendrán, una vez aprobado el P.S., los deberes establecidos en el Art. 22 de la L9/02.
- 4.- El sistema de dotaciones, comunicaciones y servicios que se establezca en la redacción de los P.S. será como mínimo el resultado de:

- a) Reservas de suelo para dotaciones de sistema local serán, como mínimo, dependiendo del uso característico asignado, los que determina el Art. 47.2 de la Ley 9/02.
- b) Reservas de suelo para dotaciones de sistema general en la proporción mínima determinadas en el Art. 47.1 , que habrán de ubicarse en el interior del sector. Preferentemente se localizarán colindantes con los respectivos sistemas locales excepto que el Ayuntamiento determine otra ubicación, en ningún caso podrá localizarse en zonas marginales o residuales.
- c) Conexiones a las redes de infraestructuras generales del municipio. Los propietarios del suelo incluido en el sector habrán de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere.

Las redes de infraestructuras de servicios habrán de garantizar el enlace adecuado con las redes existentes, atendiendo a la capacidad de estos, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas requeridos por las intensidades de usos planteadas en el P.S., que correrán a cargo de los propietarios incluidos en su ámbito.

A modo excepcional, cuando se justifique la imposibilidad o dificultad técnica y/o económica de conectar con el sistema general de saneamiento, por la lejanía, necesidad de implantación de bombeos u otras causas análogas, podrá resolverse el saneamiento mediante depuradoras, que garanticen que el efluente reúna la composición química y biológica exigida en la Ley de Aguas, Reglamento Público Hidráulico y demás legislación vigente, para su vertido a cauces públicos.

- d) En las bolsas de S.R.A situadas entre la carretera N-550 (Coruña-Tuy) y la C-550 (Pontecesures – Villagarcía), se sitúan dos viales previstos pertenecientes al sistema general viario.

Sin perjuicio del apartado precedente, con el fin de proceder a un correcto reparto de cargas y beneficios en los futuros planes sectoriales que se puedan desarrollar, se exigirá que cada uno de los sectores que se delimiten engloben el porcentaje que les corresponde de sistema general viario en función del aprovechamiento lucrativo de cada sector:

26 m² de sistema general viario por cada 100 m². de aprovechamiento lucrativo asignado por estas normas al sector.

En todo caso este porcentaje podrá ser mayor en caso de ser necesario (para el propio sector) la ejecución de todo o parte de dicho sistema general viario por resultar necesario en función del apartado siguiente.

Esta condición podrá lugar a la delimitación de polígonos discontinuos y, se entiende extinguida si se completa la ejecución del sistema general antes del desarrollo urbanístico completo de los ámbitos mencionados.

La gestión del sistema general se incluye por tanto en los ámbitos de suelo urbanizable mencionados sin perjuicio de su posible ejecución por cualquier otro de los métodos contemplados en el Art. 166.3 de la Ley 9/02

- e) La red viaria necesaria que garantice la adecuada conexión con el viario existente o previstos por el Plan en el entorno, contribuyendo a enriquecer el sistema viario de los núcleos urbanos y rurales próximos.

El viario principal de nueva apertura no podrá tener un ancho inferior a 16 m.

No se permitirán nuevos accesos indiscriminados a las carreteras tipo I y II, si no que estos se harán a través de accesos existentes, mediante caminos de servicio, o diseñando un nuevo acceso que canalice todos los movimientos, concentrando y limitando así su número de forma que cumpla con la normativa vigente y los criterios de seguridad vial.

En las bolsas de S. Urbanizable situadas entre la carretera N-550 (Coruña - Tuy) y la C-550 (Pontecesures – Villagarcía), las conexiones al sistema viario habrán de realizarse obligatoriamente bien en los puntos de conexión existentes o bien en el sistema general que se prevé en el plan.

- 5.- Las ordenanzas que regulen calificaciones con uso característico residencial, tendrán que ajustarse a alguna de las ordenanzas de suelo urbano del presente Plan.
- 6.- Las densidades e intensidades edificatorias del Plan de Sectorización se establecen en función del uso característico siendo las indicadas en el siguiente cuadro.

Podrán desarrollarse P.S con uso característico terciario en cualquiera de los ámbitos de suelo urbanizable.

USO CARACTERÍSTICO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ²)	DENSIDAD MÁXIMA (VIV / HA)	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS
RESIDENCIAL o Terciario	0,30 m ² /m ²	15 viv/ ha	Vivienda unifamiliar en Ordenanzas Edif. Semiintensiva, Edif. Extensiva o de Núcleo con altura máxima B+1

Los parámetros de densidad y edificabilidad se medirán sobre la superficie bruta del ámbito del P.S. computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en él, y con exclusión de los terrenos reservados para dotaciones públicas existentes que el plan mantenga, y de los destinados a sistemas generales adscritos que se sitúen fuera del ámbito.

- 7.- El Suelo Urbanizable en la zona de influencia de 500 m derivada de la Ley de Costas deberá cumplir la limitaciones señaladas en el Art. 30 de dicha ley, debiendo acreditarse el cumplimiento en los P.S.
- 8.- El P.S establecerá unas condiciones de calidad urbana que cumplan como mínimo las establecidas en el Art. 48 de la L9/02.

C A P I T U L O V I I I

NORMAS Y ORDENANZAS REGULADORAS DEL **SUELO URBANO**

8.1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art 112.- Definición y ámbito.

Constituyen suelo urbano los terrenos que el presente Plan clasifica como tal por tener su ordenación urbanística consolidada y contar con servicios urbanísticos adecuados a la edificación existente, así como aquellos que, en ejecución del planeamiento, lleguen a disponer de ordenación y servicios.

En consonancia con lo anterior se distinguen las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado.

El suelo urbano no consolidado lo constituyen aquellos terrenos que han de someterse a un proceso de ejecución integral (cesiones de suelo, ejecución de obras de urbanización y distribución de cargas y beneficios) y por lo tanto se incluyen en Polígonos para su desarrollo integral.

Art 113.- Tipos de Ordenanzas en Suelo Urbano.

Se establecen las siguientes ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos del suelo:

- EDIFICACIÓN INTENSIVA
- EDIFICACIÓN SEMINTENSIVA
- EDIFICACIÓN EXTENSIVA
- EDIFICACIÓN EN NÚCLEO
- FINCAS PROTEGIDAS
- EDIFICACIÓN DE USO ESPECÍFICO
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTOS
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Art 114.- Régimen urbanístico del Suelo Urbano.

A. Suelo Urbano consolidado

- 1.- Para poder edificar, los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano consolidado, habrán de solicitar la oportuna licencia, que le será otorgada con arreglo al presente Plan, y deberán edificar en los plazos que se fijan.
- 2.- Los propietarios de este tipo de suelo deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.

B.- Suelo Urbano No Consolidado.

- 1.- Para poder edificar, los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y, por tanto, incluidos en polígonos, deberán previamente redactar los correspondientes Proyectos de Urbanización y, en caso de que el Plan no contenga su ordenación detallada, proceder al desarrollo y ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.
- 2.- Dichos propietarios tienen las siguientes obligaciones:
 - A. Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines y demás dotaciones públicas de carácter local.
 - B. Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al polígono, así como ejecutar la urbanización únicamente de los que estén inscritos.
 - C. Ceder el terreno necesario para situar el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
 - D. Realizar la distribución de cargas y beneficios, según el Art. 115 a 121 y 128 y siguientes de la L9/02.
 - E. Costear y, si es el caso, ejecutar la totalidad de la urbanización, así como las conexiones con los sistemas generales existentes.

F. Edificar los solares.

- 3.- Los límites de los Polígonos determinados en el Plan y de las unidades o polígonos que puedan determinarse para el desarrollo del mismo habrán de realizarse sobre base cartográfica oficial adecuada además de planos reales con levantamiento topográfico a escala mínima 1/500, llevado a cabo a tal efecto, certificación catastral y/o registral, que debe constar en el expediente, señalando la identificación de las fincas. En este acto podrán asimismo reajustarse los límites de superficie en exceso o defecto, no admitiéndose otras variaciones dimensionales que las derivadas razonablemente del cambio de escala o de ajustes del grafiado en planos. En todo caso los reajustes en la delimitación no podrán afectar a más del 15% de la superficie reflejada en las fichas de cada uno de los polígonos.

Art 115.- Requisitos de urbanización para edificar en suelo urbano.

- 1.- Para otorgar licencia de edificación en suelo urbano es preciso que la parcela cuente con los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado público pavimentado, encintado y pavimentación de aceras en su caso, redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento de agua, de saneamiento y de alumbrado público, conectadas a las redes generales del municipio y suficiente para la edificación que han de servir.
- 2.- Se podrá otorgar licencia condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma.

Para ello se establecerá una fianza de garantía que alcanzará el total del valor de las obras de urbanización necesarias; a tal fin, en el procedimiento de concesión de licencia, los técnicos municipales informarán sobre estos extremos, careciendo de eficacia la licencia mientras no se constituya la garantía.

No se considerará asegurada la ejecución simultánea mientras no se alcance el pleno dominio y afectación al uso público de la totalidad de los espacios públicos en los que habrán de ejecutarse las obras de urbanización.

Art 116.- Otras condiciones de aplicación en suelo urbano.

- 1.- A efectos de los parámetros urbanísticos, la superficie de parcela a tener en cuenta será la superficie neta calificada como suelo urbano consolidado en cada una de las ordenanzas, por lo tanto no se podrá computar las partes de parcela calificadas en otras ordenanzas, las destinadas a viario o espacios libres públicos o bien las no clasificadas en suelo urbano. Se exceptúa lo especificado en el Art 29.- en lo referente a parcela mínima.
- 2.- En los linderos correspondientes, serán obligatorios retranqueos de $1/3$ de la altura de la edificación y mínimos de 3 m, para las edificaciones que se sitúen en parcelas colindantes con otras no clasificadas como suelo urbano.

Para evitar medianeras ciegas permanentes, se guardará un retranqueo mínimo de 3 m en las parcelas colindantes con otras calificadas con ordenanzas diferentes o equipamientos que posibiliten retranqueos laterales. Así mismo se guardará este retranqueo en el lateral de las parcelas colindantes con equipamientos existentes formados por edificaciones aisladas. Estos planos de la edificación tendrán tratamiento de fachadas.

La edificación de más de una planta (Planta baja) en parcelas colindantes con zonas verdes de dominio privado de otros propietarios, habrá de retranquearse $1/3$ de la altura de la edificación proyectada, mínimo 3 m, excepto que se llegue a un acuerdo con el propietario de dicha zona verde que autorice la edificación en su linde y la apertura de luces. En ningún caso podrán realizarse medianeras ciegas que excedan una altura de 3 m.

- 3.- Vías peatonales. No serán autorizables edificaciones con acceso exclusivo desde estas vías. Se podrá admitir, a juicio municipal, el paso ocasional de vehículos para acceso a garajes o fincas.
- 4.- Las edificaciones, cualquiera que sea su uso, tendrán totalmente resueltos, a costa del propietario, todas las instalaciones técnicas necesarias en las condiciones fijadas por estas normas y la legislación vigente, así como su conexión a las redes municipales.

8.2.- ORDENANZAS DE SUELO URBANO

Art 117.- Ordenanza de Edificación Intensiva. (EI)

Corresponde a ordenaciones volumétricas en edificaciones entre medianeras, con frente a una o varias calles que tienden a formar manzana, con uso característico residencial.

1.- Condiciones de parcelación y volumen.

- Parcela y frente mínimos edificables: la catastral existente en el momento de aprobación del Plan General, en caso de parcelaciones se exigirá una superficie mínima de 100 m² con un frente mínimo de 8 m.
- Fondo máximo edificable. En plantas altas será, en general, de 14 m., excepto en las parcelas con frente a la N-550 en las que se podrá llegar a un fondo de 20 m.
- Ocupación máxima de parcela. En plantas baja y sótano se podrá alcanzar una ocupación del 100 % de la parcela.
- Alturas de la edificación. Serán las indicadas en planos de ordenación en número de plantas, considerándose obligatoria.
- Las alineaciones son las señaladas en planos, aunque, mediante Estudios de Detalle podrán reordenarse volúmenes, siempre y cuando no se dejen o posibiliten medianeras a la vista y no se supere la edificabilidad permitida.

2.- Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

- Viviendas unifamiliares y plurifamiliares.
- Residencial y Hotelero en todas sus categorías.
- Oficinas.
- Comercial en categoría 1^a y 2^a
- Espectáculos y salas de reunión.
- Garaje aparcamiento en categorías 10, 20 y 40.
- Industrial en categorías 10, 20 y 50.

- Dotacional de todo tipo.

Todos los usos anteriores deberán cumplir las Ordenanzas Generales de Uso de la presente normativa así como la legislación de rango superior que le sea aplicable.

Será obligatorio, la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda y cada 100 m⁵ de otros usos, que se situará en planta baja, sótano o patio de parcela.

Art 118.- Ordenanza de Edificación Semintensiva. (ESI)

Corresponde a zonas extensivas de edificaciones con uso característico residencial, con flexibilidad en ordenación abierta, adosada o aislada.

1.- Condiciones de Volumen.

- Parcela y frente mínimos edificables: la catastral existente en el momento de aprobación del Plan General, en caso de parcelaciones se exigirá una superficie mínima de 300 m² con un frente mínimo de 12 m.
- Ocupación máxima de parcela neta sobre rasante 60 %. Los espacios libres de edificación, comunes a la misma, habrán de ajardinarse ó pavimentarse adecuadamente.
- Edificabilidad máxima. Está limitada, cualquiera que sea la altura de la edificación, a 2 m²/m².
- La edificación podrá situarse aislada ó adosada a las colindantes. En situación aislada los retranqueos mínimos a lindes laterales serán de 1/3 altura de la edificación con un mínimo de 3 m. El retranqueo al linde posterior será, en todo caso, de 1/3 de la altura de la edificación con un mínimo de 3 m.

Para situarse adosada los propietarios colindantes habrán de llegar a un compromiso escrito ante el ayuntamiento en el que se comprometan a edificar en la misma línea y altura, que deberá constar en los respectivos proyectos de edificación.

Será obligatoria la edificación adosada o entre medianeras cuando ya existan medianeras, en uno o ambos linderos, anteriores a la aprobación de este Plan.

Los bloques que se formen bien en la misma parcela o como resultado de adosamiento entre colindantes no podrán sobrepasar los 40 m. en ninguna dirección. Se mantienen en ordenación las edificaciones existentes a la aprobación del presente Plan que sobrepasando esa medida cumplan el resto de parámetros de la ordenanza. Así mismo, se podrá superar este parámetro en edificaciones que hayan de adosarse a medianeras ya existentes.

- Las edificaciones se situarán en la alineación o retranqueadas, pudiendo formar patios abiertos a fachada y/o a parcela. En este último caso podrán existir viviendas con luces exclusivamente a estos patios o a fachadas laterales y posteriores siempre que en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro superior a 12 m.

2.- Condiciones de uso.

Se autorizan los mismos usos de la ordenanza 1.

- Viviendas unifamiliares y plurifamiliares.
- Residencial y Hotelero en todas sus categorías.
- Oficinas.
- Comercial en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Garaje aparcamiento en categorías 10, 20 y 40.
- Industrial en categorías 10, 20 y 50.
- Dotacional de todo tipo.

La reserva de aparcamientos podrá situarse tanto en la edificación como en el espacio libre de parcela.

Art 119.- Ordenanza de Edificación Extensiva. (EE)

La tipología autorizada es la de edificación adosada o aislada con uso característico residencial de baja densidad.

Se establecen 2 grados que determinan distintos niveles de compactación urbana:

1.- Condiciones de Volumen.

	GRADO A	GRADO B
Parcela mínima edificable	200 m ²	300 m ²
Ocupación máxima	60 %	40 %
Frente mínimo	8 m.	12 m.
Altura máxima edificación principal	B+1	B+1
Edificabilidad máxima	1,00 m ² /m ²	0,65 m ² /m ²
Retranqueo linderos edif. principal	0 ó > 3	0 ó >3
Retranqueo a alineación (en edificación nueva)	≥ 3 m.	

- Retranqueos a linderos. Como norma general no se autoriza la creación de medianeras vistas, aunque, si existe edificación adosada lateralmente habrán de cubrirse las medianeras con las nuevas edificaciones, y no podrán crearse nuevas medianeras si en la parcela colindante la edificación está retranqueada.

La edificación adosada (retranqueo lateral 0 m.) habrá de ser mediante acuerdo, ante el ayuntamiento, con el colindante que se comprometa a edificar en la misma línea y altura. En caso de no acuerdo prevalecen las condiciones del párrafo anterior.

- Edificaciones complementarias. Se permite, sin computar edificabilidad pero si ocupación, la construcción de alpendres, garajes y otras edificaciones auxiliares, con una altura máxima de planta baja y una altura total a cumbrera máxima de 3,50 m, altura de cornisa máxima 2,50 m.. Superficie máxima 20 m². Estas edificaciones podrán adosarse a lindes sin perjuicio a terceros.

2.- Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

- Viviendas unifamiliares y plurifamiliares.
- Residencial y Hotelero en todas sus categorías.
- Oficinas.
- Comercial en todas sus categorías.

- Espectáculos y salas de reunión.
- Garaje aparcamiento en categorías 10, 20, 30 y 40.
- Industrial en categorías 10, 20 y 50.
- Dotacional de todo tipo.

Todos los usos anteriores deberán cumplir las Ordenanzas Generales de Uso de la presente normativa así como la legislación de rango superior que le sea aplicables.

Será obligatorio, en las nuevas edificaciones, la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² de otros usos, que se situará en el interior de la parcela.

3.- Variante de edificación conjunta.

- Mediante Estudios de Detalle podrán ordenarse parcelas de superficie suficiente, con un único acceso rodado desde la vía pública común a todas las viviendas. En este tipo de ordenaciones todo o parte del espacio no ocupado por las viviendas podrá ser espacio libre común a todas ellas.
- El uso será exclusivamente vivienda unifamiliar.
- Los bloques de viviendas adosadas no superarán la longitud de 40m.
- En su planteamiento se habrán de cumplir las condiciones de volumen que correspondan en función de estar situada en grado A, ó B. En concreto la parcela habrá de tener la superficie mínima correspondiente según el número de viviendas planteadas.

Art 120.- Ordenanza de Edificación en Núcleo.

Se corresponde con antiguos núcleos rurales hoy incorporados a la trama urbana.

Se establecen 2 grados :

- Grado Intensivo. Zonas con predominancia de edificación adosada entre medianeras.
- Grado Extensivo. Zonas en las que predomina la edificación aislada.

1.- Condiciones de Volumen.

	Intensivo	Extensivo
Parcela mínima edificable	La catastral existente	300 m ⁵
Ocupación máxima	100 %	50 %
Frente mínimo	-	10 m.
Edificabilidad máxima	-	0,65 m ² /m ⁵
Retranqueo linderos edif. principal	0	0 ó >3
Retranqueos desde alineación	0	0 ó >3

- Retranqueos a linderos. Como norma general no se autoriza la creación de medianeras vistas, aunque, si existe edificación adosada lateralmente habrán de cubrirse las medianeras con las nuevas edificaciones, y no podrán crearse nuevas medianeras si en la parcela colindante la edificación está retranqueada.

La edificación adosada (retranqueo lateral 0 m.) habrá de ser mediante acuerdo con el colindante, ante el ayuntamiento, en el que se comprometan a edificar en la misma línea y altura. En caso de no acuerdo prevalecen las condiciones del párrafo anterior.

2.- Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

- Viviendas unifamiliares.
- Residencial y Hotelero en categoría 2^a.
- Oficinas.
- Comercial en categoría 2^a.
- Espectáculos y salas de reunión, con límite de superficie de 200 m².
- Garaje aparcamiento en categorías 10 y 40.
- Industrial en categorías 10, 20 y 50.
- Dotacional de todo tipo.

Todos los usos anteriores deberán cumplir las Ordenanzas Generales de Uso de la presente normativa así como la legislación de rango superior que le sea aplicables.

En las nuevas edificaciones en grado Extensivo, será obligatorio la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² de otros usos, que se situará en el interior de la parcela.

3.- Condiciones de estética.

En orden a preservar el carácter inicial de estas zonas que constituyen núcleos rurales incorporados a la trama urbana las edificaciones reunirán características similares a las de los núcleos rurales por lo que será de aplicación el Art 107.- de la presente normativa.

Art 121.- Ordenanza de Fincas Protegidas (FP).

Se corresponde con las fincas del almacén de la Renta de Tabacos, casas adyacentes y el Pazo de Cova. Su protección deriva de su valor ambiental así como de la calidad de las edificaciones existentes que se encuentran protegidas en el Catálogo del Plan, así como de otros elementos como jardines y cierres. Tiene como fin su conservación y mejora, fijándose las siguientes condiciones:

1.- Condiciones generales.

- Nuevas edificaciones: mediante la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle se podrá completar la edificabilidad con nuevas construcciones respetando el carácter del conjunto, organizándolas con respecto a los elementos del cerramiento y de jardinería.

En ningún caso se podrá superar la línea de la edificación principal con respecto a la entrada principal de la finca.

Tendrán carácter aislado a no ser que se completen las existentes, salvo las condiciones fijadas para los bienes catalogadas. Se respetarán los elementos arquitectónicos, de arbolado y jardinería existentes, debiendo la nueva edificación tener la calidad suficiente para no desmerecerlos.

Los Estudios de Detalle contendrán, además de la exigible, documentación completa arquitectónica y de fotomontajes del conjunto resultante, que permitan apreciar la integración, armonía y calidad visual de la propuesta.

Así mismo se acompañará un catálogo pormenorizado de los elementos construidos y naturales que, tras su aprobación, se integrará en el Catálogo del Plan.

- Cualquier modificación de los elementos que configuran la parcela; trazados de jardinería, arbolado, elementos decorativos, etc, serán objeto de licencia municipal, que podrá ser denegada por consideraciones ambientales o histórico artísticas.
- Se prohíbe la corta de especies arbustivas y arbóreas, autóctonas o exóticas que por su interés, porte o edad formen parte de la configuración ambiental del conjunto.
- No se autoriza la parcelación ni segregación de parcelas.

2.- Condiciones de volumen.

- Edificabilidad máxima: $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Ocupación máxima: 15 %
- Altura máxima: B+1

3.- Condiciones de uso.

- Vivienda unifamiliar.
- Hotelero y residencial en todas sus categorías
- Oficinas.
- Comercial en categoría 20 .
- Garaje aparcamiento en categorías 10 y 20.
- Dotacional: Administrativo, Cultural, Docente, Asistencial, y Sanitario.

Art 122.- . Ordenanza de Edificación con Uso Específico. (UE)

Tipología edificatoria en bloque aislado.

1.- Condiciones de Volumen.

- Parcela y frente mínimos edificables: superficie mínima de 1.000 m^2 con un frente mínimo de 25 m.

- Ocupación máxima de parcela sobre rasante 50 %. Los espacios libres de edificación, comunes a la misma, habrán de ajardinarse ó pavimentarse adecuadamente.
- Altura máxima edificación: B +1
- Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m²
- Retranqueos linderos serán de 3 m.

El espacio libre de parcela habrá de ajardinarse o pavimentarse convenientemente.

2.- Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial – Hotelero en todas sus categorías.
- Comercial en todas sus categorías.
- Garaje aparcamiento en categorías 2^a, 3^a y 4^a.

Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, que se situará en el interior de la parcela.

Art 123.- Ordenanza de Edificación con uso Industrial. (I).

Se corresponde con parcelas ocupadas por edificación de uso industrial.

1.- Condiciones de Volumen.

- Parcela y frente mínimos edificables: La existente.
- Ocupación máxima de parcela neta 60 %. Los espacios libres de edificación, comunes a la misma, habrán de ajardinarse ó pavimentarse adecuadamente.
- Altura máxima edificación: B +1 equivalente a 9 m. Esta altura sólo podrá ser rebasada por la cubierta y por aquellos elementos técnicos de la instalación que no tengan cabida en la altura permitida

- Edificabilidad máxima: 0,60 m²/m²
- Para nuevas edificaciones los retranqueos a linderos serán como mínimo de 5 m.
- El espacio libre de parcela habrá de ajardinarse o pavimentarse convenientemente.

2.- Condiciones de Uso.

Se permite exclusivamente el uso Industrial, en todas sus categorías.

Art 124.- . Ordenanza de Equipamientos.

Son los señalados como tales en los correspondientes planos de ordenación. Se corresponden con los equipamientos existentes públicos o privados y con los terrenos que, en el futuro, serán objeto de cesión en el desarrollo de el P.G.O.M.

Parámetros edificatorios:

- -Ocupación máxima de parcela 70%
- Edificabilidad máxima 1,5 m²/m²
- Altura máxima B+2.
- Tipología edificatoria: aislada con retranqueos mínimos a lindes de 3m, salvo si existen medianeras vistas en alguno de los lindes, caso en el que se podría adosar la edificación a dichos lindes.

Estos parámetros se podrán variar en zonas de edificación en manzana cerrada, para adaptar la edificación a la tipología existente en las parcelas colindantes, de forma que sin aumentar la edificabilidad permitida se pueda aumentar la altura a costa de disminuir la ocupación, en todo caso la altura máxima será la menor de las posibles en las parcelas colindantes.

En los equipamientos públicos existentes con mayores alturas u ocupaciones se mantendrán estas.

Son de aplicación el resto de condiciones en el Art 56.- del presente Plan.

Art 125.- Ordenanza de zonas verdes y espacios libres.

Comprende los espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público existentes, así como aquellos resultantes de cesión en el desarrollo de los polígonos delimitados.

Su régimen urbanístico se regula por las condiciones establecidas en el Art 57.-

Todos los usos anteriores deberán cumplir las Ordenanzas Generales de Uso de la presente normativa así como la legislación de rango superior que le sea aplicables.

Art 126.- Unidades de planeamiento incorporado (UPI).

Comprende una zona de suelo urbano consolidado en la que el Plan General asume las determinaciones del planeamiento precedente así como su gestión en las condiciones que siguen:

- Planeamiento precedente que se incorpora al Plan General: Estudio de detalle para ordenación de volúmenes de Unidad de Actuación nº2” aprobado definitivamente 28/03/1994.
- Desarrollo aprobado: Proyecto de Urbanización.
- Observaciones y determinaciones complementarias: Se ajustará la edificación no ejecutada en la zona Norte a la alineación impuesta por el viario que se fija. Altura máxima la indicada en planos.

8.3.- NORMAS REGULADORAS DE ÁREAS PENDIENTES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Art 127.- Suelo Urbano no consolidado

- 1.- **Generalidades.** Son aquellas zonas de Suelo Urbano donde es necesario realizar actuaciones de ejecución integral.
- 2.- **Los propietarios de los polígonos delimitados estarán en las condiciones establecidas en el Art 114.- .B.**
- 3.- **El desarrollo de dichos Polígonos se realizará:**
 - Si cuentan con ordenación pormenorizada por el Plan, mediante la formulación de proyectos de Urbanización y los correspondientes documentos de equidistribución según el sistema de gestión respectivo.
 - Si carecen de ordenación pormenorizada o esta es incompleta, mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior según lo regulado en el Art. 70 de la L9/02.
- 4.- **Condiciones de los Polígonos.** En la presente normativa se establecen las distintas condiciones urbanísticas y de gestión para su desarrollo, indicando las ordenanzas de aplicación, los terrenos de cesión destinados a dotaciones y viales públicos.
- 5.- **Sistema de gestión.** Se establecen, salvo indicación contraria en la ficha del polígono, los sistemas de actuación indirectos.
- 6.- **El aprovechamiento urbanístico de la propiedad,** de acuerdo con el Art. 18.b de la L9/02 y el Art. 14.2.c LS/98, será 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.
- 7.- **Las cifras de superficies que aparecen en cada una de las fichas de polígonos** son aproximadas e indicativas, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.
- 8.- **En las fichas de cada polígono se considera fijo el valor de la edificabilidad residencial y lucrativa máximas (expresadas en m²/m²),**

siendo el resto de parámetros de índices y superficies indicativos. Su valor final vendrá determinado por la delimitación exacta de los límites del área de reparto y por la aplicación de dichos valores de edificabilidad residencial y lucrativa máximas así como del aprovechamiento tipo fijado en el cuadro que sigue.

El aprovechamiento tipo para cada una de las Áreas de Reparto que constituyen el suelo urbano no consolidado, se fija a continuación:

ÁREA DE REPARTO	POLÍGONO	Superficie m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Aprovechamiento lucrativo	Aprovechamiento tipo. m ⁵ /m ⁵
1	P-1	11.529	1,154393	13.309	1,154393
2	P-2	7.007	1,108463	7.767	1,108463
3	P-3	8.069	1,119965	9.037	1,119965
4	P-4	7.983	0,648879	5.180	0,648879
5	P-5	13.840	0,627128	8.680	0,627168
6	P-6	6.314	0,974343	6.152	0,974343
7	P-7	6.398	1,00	6.398	1,00
8	P-8	8.254	1,00	8.254	1,00
9	P-9	4.475	1,00	4.475	1,00
10	P-10	2.423	0	0	0
11	P-11	8.122	1,69909	13.800	1,69909
12	P-12	4.976	1,00	4.976	1,00
13	P-13	5.002	1,059576	5.300	1,059576
14	P-14	12.441	1,00	12.441	1,00
15	P-15	3.912	0,721115	2.821	0,721115
16	PERI-1	7.154	1,149986	8.227	1,149986
17	PERI -2	13.513	0,949974	12.837	0,949974

Aprovechamiento lucrativo: superficie x edificabilidad

Coefficiente de ponderación: a=1 (Viv. Plurifamiliar entre medianeras)

Aprovechamiento lucrativo ponderado: Aprovechamiento lucrativo x a

Aprovechamiento tipo: Aprovechamiento lucrativo ponderado/superficie total

Se tomará como referencia para aplicar coeficientes de ponderación entre diferentes tipologías edificatorias los establecidos por el Centro de Gestión Catastral en las Normas Técnicas de Valoración y Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana: Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, B.O.E. de 22 de Julio de 1993.

A continuación se incluye una ficha de los diferentes polígonos propuestos:

C A P I T U L O I X _

NORMAS REGULADORAS DEL DESARROLLO DE PLANEAMIENTO ESPECIAL

Art 128.- Planes Especiales.

Los Planes Especiales se entienden como los instrumentos de desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan con las finalidades, contenido y determinaciones establecidas en los art. 68 a 72 de la L9/02.

En concreto podrán formularse planes especiales con las finalidades y de los tipos siguientes:

- Protección de ámbitos singulares en cualquier clase de suelo
- Reforma interior del suelo urbano.
- Establecimiento de infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, transportes, espacios libres públicos, equipamiento comunitario e instalaciones destinadas a los servicios públicos y suministros de energía y abastecimiento, evacuación y depuración de aguas.
- Planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural.

Art 129.- Planes Especiales de Reforma Interior.

Se desarrollarán mediante Planes Especiales de Reforma Interior los polígonos de suelo urbano no consolidado relacionados en el Art 127.- en los que así se indique en la ficha correspondiente.

CAPITULO X

SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Art 130.- Definición y aplicación..

1.- A los efectos del Artículo 103 de la L9/02, se consideran fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones que se resulten disconformes con el presente P.G.O.M.

Se consideran dos grados en la situación de fuera de ordenación

A) **Fuera de ordenación absoluta**, por total incompatibilidad con el Plan, encontrándose en esta categoría:

1. Los edificios construidos sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones.
2. Las construcciones que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, cuando la superficie ocupada supere los 5 m².
3. Las construcciones afectadas por las zonas de dominio público o servidumbre de viario del sistema general, de costas o de cauces, con antigüedad menor de 50 años.
4. Las que se encuentren en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista o que resulten incorporadas por los planes especiales correspondientes.
5. Los que alberguen usos con efectos de repercusión ambiental que vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

B) **Fuera de ordenación normal**, por ser parcialmente incompatibles con el Plan.

1. Las construcciones que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, cuando la superficie ocupada sea menor de 5 m².

2. Las construcciones afectadas por las zonas de dominio público o servidumbre de viario del sistema general, de costas o de cauces, con antigüedad mayor de 50 años.
3. Las que se encuentren en áreas de suelo urbanizable, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los planes de sectorización.
4. Las edificaciones con una antigüedad mayor de 50 años y con una tipología tradicional.
5. Los edificios o partes de los mismos (cubiertas, voladizos, etc) e instalaciones que resulten disconformes con cualquiera de las restantes determinaciones reguladoras del Plan General.

Así mismo, tendrán la consideración de fuera de ordenación aquellos edificios construidos sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, para los que hubiera transcurrido el plazo para adopción de medidas de legalidad urbanística.

2.- La calificación de fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Patrimonio Histórico del presente Plan.

Art 131.- Efectos de la calificación como fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencia de obras y nuevas actividades o usos, salvo las siguientes:

1. En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando esta sea subsanable.
2. En edificios en situación de fuera de ordenación absoluta se admitirán los siguientes tipos de obras, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del precio expropiatorio por dichas obras
 - a) Las de conservación, mantenimiento y pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble, así como las encaminadas al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas por la normativa aplicable.

- b) Obras necesarias para el mantenimiento del uso preexistente. 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, cambio de actividad o reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.
3. En edificios en situación de fuera de ordenación normal se admitirán, además de las contempladas en los apartados anteriores, las siguientes:
- a) Las de reforma, conservación, restauración, consolidación y rehabilitación definidas en el Art 17.- ,
- b) Serán admisibles las obras de reestructuración que no afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida del edificio.
- c) Podrán autorizarse la nueva implantación o el cambio de usos entre los que el Plan contemple como permitidos en la ordenanza de aplicación, siempre que dicha edificación se encuentre en condiciones de seguridad, salubridad y solidez.

La Coruña, Junio de 2.003

LA ARQUITECTO,

EL INGENIERO DE CAMINOS,

Beatriz López García
Colegiada número 1.436

Angel Delgado Cid
Colegiado número 4.657

ANEXO

ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

Se establece el presente anexo en cumplimiento de la Ley 8/1997 de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (en adelante LASB), y del Decreto 35/2000, Reglamento que desarrolla la ley anterior (RASB).

Del Art. 5 de la Ley se deduce la necesidad de diferenciar entre la urbanización; vías públicas, parques, espacios de uso público, servicios y mobiliario urbanos, existentes a la entrada en vigor de la presente normativa, y la futura urbanización que se pueda construir y desarrollar en el futuro, en desarrollo del Plan General.

1. Adaptación de la urbanización existente a la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras.

El Art. 13 del RASB establece las pautas mediante las cuales deben adaptarse las vías públicas y espacios libres de uso público.

El proceso de adaptación se regulará mediante planes especiales de actuación en los que se distinguirá las actuaciones a desarrollar en los núcleos urbanos de las previstas para los núcleos rurales.

1.A. Adaptación suelo urbano de Pontecesures.

En el núcleo urbano de Pontecesures, como norma general, las calles principales no presentan problemas derivados de motivos técnicos o dificultades físicas que imposibiliten la adaptación, ya que las pendientes y los anchos de calle suelen ser suficientes.

De todas formas, en algún caso habrá de sustituirse el concepto de Aaplicable≡ por el de Aadaptado≡ cuando las condiciones así lo aconsejen.

El proceso de adaptación habrá de comenzar por aquellas vías de mayor densidad de utilización, que conectan equipamientos y servicios públicos.

1.B. Adaptación en el ámbito de los núcleos rurales.

.Será preciso un estudio individualizado de cada uno de los núcleos delimitados, de forma que se ponga de manifiesto las necesidades

reales de adaptación en función del grado de urbanización de cada uno de ellos, su relación con el medio físico y natural y cualquier otro condicionante existente.

2. Adecuación del Plan General a los criterios fijados en la LASB y Reglamento.

El Planeamiento General habrá de marcar los aspectos básicos referentes a accesibilidad de forma que los instrumentos que lo desarrollen (Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle y proyectos de Urbanización) puedan profundizar en los mismos y dar cumplimiento a las disposiciones fijadas reglamentariamente.

La Ley establece los elementos integrantes de los espacios objeto de aplicación: itinerarios peatonales y mixtos; parques, jardines y espacios libres de uso público; aparcamientos; elementos de urbanización y mobiliario urbano.

2.A. Condiciones de accesibilidad en los itinerarios.

Se establece en el Art 73.- un cuadro con las secciones tipo para las calles de nueva apertura en Suelo Urbano y Apto para urbanizar.

Las medidas contempladas en el ancho de acera y pendiente máxima garantizan el cumplimiento de las condiciones reglamentarias.

Los correspondiente proyectos de urbanización desarrollarán aquellos aspectos que le son propios dando cumplimiento a lo reglamentado.

2.B. Condición de accesibilidad en parques jardines y espacios libres.

Los espacios integrantes del sistema general y local de espacios libres, reúnen las condiciones de superficie y topografía que hacen posible el cumplimiento de la legislación de accesibilidad.

2.C. Condición de accesibilidad de los aparcamientos.

Las zonas reservadas a aparcamientos vinculadas mayormente a la red viaria, reúnen las condiciones reguladas en la legislación sobre accesibilidad.

.Se cumplirán las dimensiones establecidas en el apartado 1.3 del código de accesibilidad, en cuanto a dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para minusválidos con el acceso correspondiente desde la acera:

- Aparcamiento en hilera: 2,00 x 5,90 m.
- Aparcamiento en batería perpendicular: 5,00 x 3,50 m.

2.D. Características de los elementos de urbanización y mobiliario urbano.

Los proyectos de urbanización o dotación de servicios, desarrollarán aquellos aspectos que garanticen el cumplimiento del código de accesibilidad.

Las dimensiones establecidas por el presente Plan para secciones de calle, garantizan la posibilidad de correcta ubicación del mobiliario urbano y de los servicios. Concretamente se respetará un paso libre de obstáculos de 1,50 m. de ancho por 2,20 m. de alto.