

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del **REACTIVO**
..... se presenta con fecha **1.0 DEC. 2012**
para su **APROBACION**
El funcionario encargado,



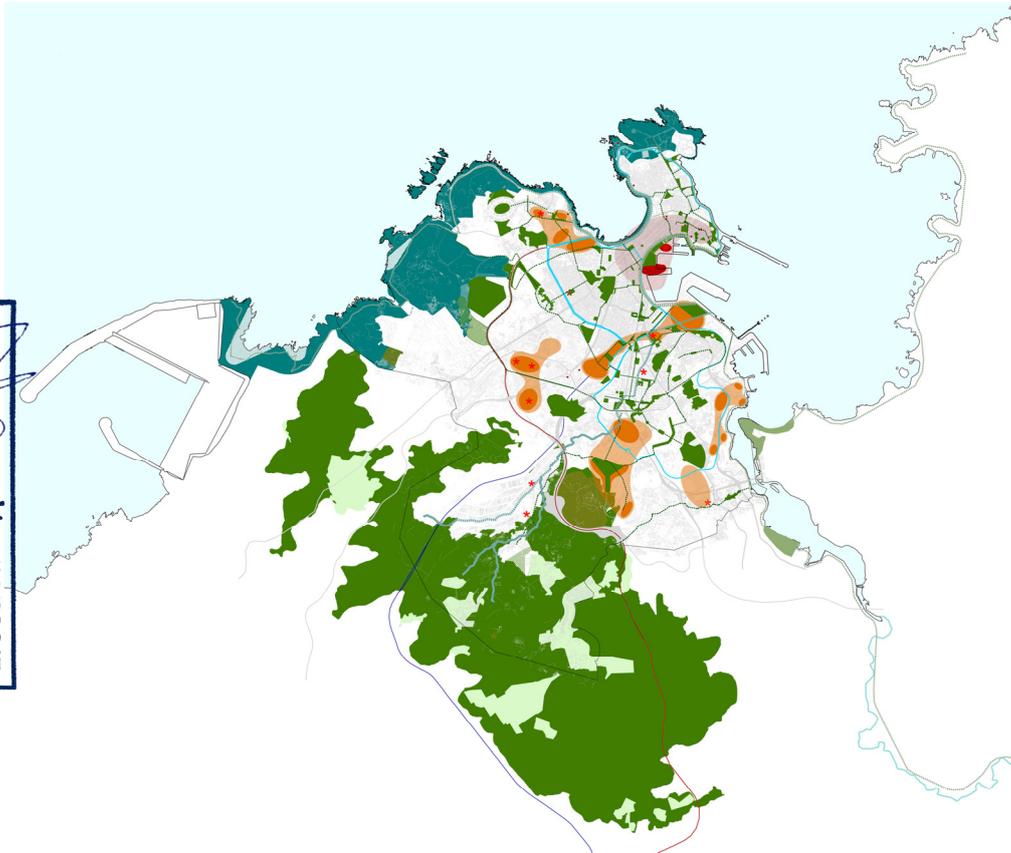
Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

Acor-PGOM 121203

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

06 - NORMATIVA URBANÍSTICA. NORMAS URBANÍSTICAS

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

Prof. Joan Busquets

Diciembre de 2012

XIII/ 06a/11

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

01 MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ESTUDIO DE INTEGRACIÓN SUPRAMUNICIPAL	(2 Vol. DIN A3)
01a MEMORIA JUSTIFICATIVA	(1 Vol. DIN A3)
01b ESTUDIO DE INTEGRACIÓN SUPRAMUNICIPAL	(1 Vol. DIN A3)
02 ESTUDIO DEL MEDIO RURAL Y ANÁLISIS DEL MODELO DE ASENTAMIENTO POBLACIONAL	(1 Vol. DIN A3)
03 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, MEMORIA AMBIENTAL Y PLAN DE INDICADORES	(1 Vol. DIN A3)
03a INFORME SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	(1 Vol. DIN A3)
03b MEMORIA AMBIENTAL	(1 Vol. DIN A3)
03c PLAN DE INDICADORES	(1 Vol. DIN A3)
04 ESTUDIOS SECTORIALES, PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSIS	
04a ESTUDIOS SECTORIALES	(4 Vol. DIN A3)
ES-1 Infraestructuras de comunicaciones.	
ES-2 Espacios y políticas medioambientales. Medio natural y metabolismo	
ES-3 Zonas empresariales y logísticas	
ES-4 Equipamientos y dotaciones públicas	
04b PLANOS DE INFORMACIÓN en formato DIN A1	(19 planos DIN A1)
I.1.1 Fotoplano 2006	
I.2.1 Nuevo desarrollo económico	
I.3.1 Síntesis de los espacios naturales	
I.3.2 Corredores y malla verde	
I.4.1 Evolución de las infraestructuras 1890-1998	
I.4.2 Estructura viaria	
I.4.3 Ferrocarril	
I.4.4 Instalaciones - Saneamiento	
I.4.5 Instalaciones - Suministros	
I.5.1 Valores ambientales	
I.5.2 Tejidos y formas de crecimiento	
I.5.3 Núcleos en la macha consolidada	
I.5.4 Normas zonales en los núcleos PGOM-98	
I.6.1 Suelo urbano y suelo de núcleo rural PGOM-98	
I.6.2 Suelo urbanizable PGOM-98	
I.6.3 Suelo rústico PGOM-98	
I.6.4 Interpretación zonificación PGOM-98	
I.7.1 Escenarios de desarrollo	
I.7.2 Síntesis	
04c DIAGNOSIS, SÍNTESIS Y ESCENARIO GENERAL DE LA PROPUESTA	(1 Vol. DIN A3)

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.



05 PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

05a PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (DIN A1)

(17 planos DIN A1)

- O1 Estructura general y orgánica. E: 1/15000
- O2 Régimen del suelo. E: 1/15000
- O3 Usos globales. E: 1/15000
- O4 Suelo rústico. E: 1/15000
- O5 Suelo urbanizable. E: 1/15000
- O6 Zonificación suelo urbano. E: 1/15000
- O7 Redes de servicios.
 - O7.1 Abastecimiento de agua. E: 1/15000
 - O7.2 Saneamiento. E: 1/15000
 - O7.2.1 Saneamiento-pluviales. E: 1/15000
 - O7.2.2 Saneamiento-fecales E: 1/15000
 - O7.3 Abastecimiento de gas. E: 1/15000
 - O7.4 Electricidad. E: 1/20000

- O8 Servidumbres. E: 1/15000
- O9 Servidumbres aeronáuticas. E: 1/15000
- O11 Servidumbres del Plan de ordenación del Litoral. E: 1/15000
- G1 Gestión suelo urbano. E: 1/15000
- G2 Gestión suelo urbanizable y rústico. E: 1/15000

05b PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (DIN A3)

(6 Vol. DIN A3)

- O5b.1 O1. Estructura general orgánica (1 Vol. DIN A3)
 - O2. Régimen del suelo
 - O3. Usos globales
 - O4. Suelo rústico
 - O5. Suelo urbanizable
- O5b.2 O6. Zonificación (1 Vol. DIN A3)
- O5b.3 O7.1. Abastecimiento de agua (1 Vol. DIN A3)
 - O7.2. Saneamiento
 - O7.3. Abastecimiento de gas
 - O7.4. Electricidad
- O5b.4 O8. Servidumbres (1 Vol. DIN A3)
 - O9. Servidumbres aeronáuticas
 - O11. Servidumbres del Plan de Ordenación del Litoral
 - O12. Zonificación acústica
- O5b.5 O10. Catálogo (1 Vol. DIN A3)
- O5b.6 G1. Gestión del Suelo Urbano (1 Vol. DIN A3)
 - G2. Gestión del Suelo Urbanizable y rústico

Aprobado provisionalmente por el
 Pleno Municipal en sesión de
 26 DIC 2012
 Certifico:
 El Secretario, pd.

06	NORMATIVA URBANÍSTICA	(3 Vol.)
	06a Normas urbanísticas	(1 Vol. DIN A4)
	06b Fichas urbanísticas	(1 Vol. DIN A4)
	06c Dictamen técnico afección refinería	(1 Vol. DIN A3)
07	ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO	(1 Vol. DIN A4)
08	CATÁLOGO	(2 Vol. DIN A4)
09	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	(1 Vol. DIN A4)
10	DOCUMENTO DE CONSTESTACIÓN DE ALEGACIONES	(5 Vol. DIN A4)
11	ANEXO. CONVENIOS URBANÍSTICOS	(1 Vol. DIN A4)

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.



TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	9
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	9
Art. 1.1.1.- Objeto y base para la redacción del Plan General	9
Art. 1.1.2.- Vigencia del Plan General	9
Art. 1.1.3.- Circunstancias justificativas de la Revisión.....	9
Art. 1.1.4.- Legislación y regulaciones de naturaleza urbanística y sectorial.	10
Art. 1.1.5.- Conceptos urbanísticos utilizados por estas Normas.	15
Art. 1.1.6.- Documentación del Plan General y su contenido.....	18
Art. 1.1.7.- Interpretación del Plan General.	19
Art. 1.1.8.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos	20
Art. 1.1.9.- Incumplimiento de deberes urbanísticos y Registro de la Propiedad	21
Art. 1.1.10.- Responsabilidad por limitaciones a la realización del aprovechamiento	21
CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	22
Art. 1.2.1.- Objeto	22
Art. 1.2.2.- Instrumentos de planeamiento de desarrollo	22
Art. 1.2.3.- Instrumentos complementarios	24
CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	25
Art. 1.3.1.- Modos de gestión	25
Art. 1.3.2.- Áreas de reparto	25
Art. 1.3.3.- Polígonos de ejecución (POL).	25
Art. 1.3.4.- Sistemas de actuación	26
Art. 1.3.5.- Obtención de los Sistemas generales.....	26
Art. 1.3.6.- Unidades reparcelables (UR) en Suelo Urbano Consolidado	26
CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	28
SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES	28
Art. 1.4.1.- Clases de proyectos.....	28
Art. 1.4.2.- Condiciones generales de los proyectos técnicos	28
SECCIÓN SEGUNDA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	29
Art. 1.4.3.- Definición y características generales.....	29
Art. 1.4.4.- Urbanización y edificación simultánea	29
SECCIÓN TERCERA PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN	29
Art. 1.4.5.- Definición.....	29
SECCIÓN CUARTA PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	30
Art. 1.4.6.- Definición.....	30
Art. 1.4.7.- Clases de obras de edificación	30
Art. 1.4.8.- Obras en los edificios.....	30
Art. 1.4.9.- Obras de demolición	32
Art. 1.4.10.- Obras de nueva edificación	33
SECCIÓN QUINTA PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	33
Art. 1.4.11.- Definición y clases	33
Art. 1.4.12.- Condiciones de los proyectos.....	34

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de

26 DIC 2012

Certifico:

El Secretario, pd.



SECCIÓN SEXTA CONTRIBUCIONES ESPECIALES	35
Art. 1.4.13.- Ámbito de aplicación.....	35
Art. 1.4.14.- Regulación.....	35
TÍTULO II INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO, E INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES	36
CAPÍTULO 1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.....	36
Art. 2.1.1.- Actuaciones sujetas a licencia	36
Art. 2.1.2.- Procedimiento y régimen jurídico de las licencias	37
CAPÍTULO 2 DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN	37
SECCIÓN PRIMERA DEBERES DE USO.....	37
Art. 2.2.1.- Destino de los terrenos y construcciones	37
Art. 2.2.2.- Determinación del uso de los terrenos y construcciones.....	37
Art. 2.2.3.- El régimen de los usos	37
SECCIÓN SEGUNDA DEBER DE CONSERVACIÓN	38
Art. 2.2.4.- El deber de conservación	38
Art. 2.2.5.- Contenido del deber de conservación	38
Art. 2.2.6.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato	39
Art. 2.2.7.- Destino provisional de solares no edificados.....	40
CAPÍTULO 3 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES.....	41
Art. 2.3.1.- Edificios fuera de ordenación	41
Art. 2.3.2.- Clases de situaciones de fuera de ordenación.....	41
Art. 2.3.3.- Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación	42
Art. 2.3.4.- Acuerdo sobre el valor de expropiación	42
TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	44
CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.....	44
Art. 3.1.1.- Por razón de la clasificación del suelo.....	44
Art. 3.1.2.- Por razón de su consideración como terrenos dotacionales.....	45
Art. 3.1.3.- Por razón de la calificación por usos del suelo	46
Art. 3.1.4.- Por razón del planeamiento aplicable	47
Art. 3.1.5.- Por razón de la gestión urbanística	47
Art. 3.1.6.- Por razón de su protección	48
CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....	50
SECCIÓN PRIMERA.- DETERMINACIONES GENERALES	50
Art. 3.2.1.- Definición.....	50
Art. 3.2.2.- Delimitación	50
Art. 3.2.3.- Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.....	51
Art. 3.2.4.- Aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento tipo	51
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)	52
Art. 3.2.5.- Ámbito y características.....	52
Art. 3.2.6.- Contenido de las fichas de Condiciones de las API.....	53
Art. 3.2.7.- Régimen de ordenación de las API	53
Art. 3.2.8.- Fichero de las API.....	54

Aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

SECCIÓN TERCERA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)	54
Art. 3.2.9.- Ámbito y características	54
Art. 3.2.10.- Contenido de la ficha de Condiciones de las APR	55
Art. 3.2.11.- Desarrollo de la ordenación de las APR	55
Art. 3.2.12.- Régimen urbanístico de las APR	56
Art. 3.2.13.- Fichero de las APR	59
SECCIÓN CUARTA. RÉGIMEN DE LOS SUELOS INCLUIDOS EN POLÍGONOS.	60
Art. 3.2.14.- Ámbito	60
Art. 3.2.15.- Desarrollo y gestión.....	60
Art. 3.2.16.- Fichero de Polígonos.....	63
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	64
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN	64
Art. 3.3.1.- Definición.....	64
Art. 3.3.2.- Delimitación	64
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO.	64
Art. 3.3.3.- Definición.....	64
Art. 3.3.4.- Desarrollo del suelo urbanizable en régimen transitorio (S.U.R.T.).....	64
Art. 3.3.5.- Fichero de los S.U.R.T.	65
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	65
Art. 3.3.6.- Desarrollo del suelo urbanizable delimitado.....	65
Art. 3.3.7.- Áreas de reparto en suelo urbanizable delimitado	67
Art. 3.3.8.- Aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento tipo	67
Art. 3.3.9.- Reservas de suelo para dotaciones	68
Art. 3.3.10.- Alcance de las determinaciones particulares	68
Art. 3.3.11.- Fichero de los sectores.....	72
CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	73
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL	73
Art. 3.4.1.- Definición y delimitación	73
Art. 3.4.2.- Régimen general	73
SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS GENERALES DEL SUELO RÚSTICO	74
Art. 3.4.3.- Usos y Actividades en suelo rústico	74
Art. 3.4.4.- Usos en suelo rústico	74
Art. 3.4.5.- Limitaciones de apertura de caminos y movimientos de tierras.....	74
Art. 3.4.6.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de especial protección forestal o de infraestructuras.....	75
Art. 3.4.7.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de las aguas, las costas, de interés paisajístico y de patrimonio cultural.....	75
Art. 3.4.8.- Condiciones de los usos en Edificaciones existentes de carácter tradicional o de singular valor arquitectónico.....	75
Art. 3.4.9.- Procedimiento para el otorgamiento de la autorización autonómica en suelo rústico. .	75
Art. 3.4.10.- Condiciones de edificación	75
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	76
Art. 3.4.11.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de especial protección forestal SREPa.	76

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

Art. 3.4.12.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de especial protección de infraestructuras. SREPb.....	76
Art. 3.4.13.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de las aguas. SREPC.....	77
Art. 3.4.14.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de las costas. SREPD.	77
Art. 3.4.15.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de interés paisajístico. SREPE.77	
Art. 3.4.16.- Condiciones de los usos en Suelos rústicos de protección de patrimonio cultural. SREPF.77	
CAPÍTULO 5.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES	79
SECCIÓN PRIMERA.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	79
Art. 3.5.1.- Adscripción de los sistemas generales	79
Art. 3.5.2.- Presupuesto de la ejecución	79
Art. 3.5.3.- Programación.....	80
Art. 3.5.4.- Ejecución material.....	80
SECCIÓN SEGUNDA.- RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES	80
Art. 3.5.5.- Definición de dotaciones locales	80
Art. 3.5.6.- Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano	81
Art. 3.5.7.- Modos de obtención de las dotaciones locales en suelos urbanizables	81
TÍTULO IV.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL Y DEL MEDIO-AMBIENTE.....	82
CAPÍTULO 1.- LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	82
Art. 4.1.1.- Normas generales.....	82
Art. 4.1.2.- Catálogo de protección y normas de aplicación.....	82
Art. 4.1.3.- Modificaciones del Catálogo y planeamiento de desarrollo.....	83
SECCIÓN PRIMERA. CONJUNTO HISTÓRICO	83
Art. 4.1.4.- Delimitación del Conjunto Histórico	83
Art. 4.1.5.- Régimen de aplicación.....	83
SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	84
Art. 4.1.6.- Elementos del Patrimonio Arqueológico.....	84
Art. 4.1.7.- Régimen de aplicación.....	85
Art. 4.1.8.- Niveles de protección. Usos y actuaciones posibles.	86
Art. 4.1.9.- Contorno de protección. Usos y actuaciones posibles.....	89
SECCIÓN TERCERA. CAMINO DE SANTIAGO. CAMINO INGLÉS	91
Art. 4.1.10.- Normas generales.....	91
Art. 4.1.11.- Régimen de aplicación.....	91
Art. 4.1.12.- Nivel de protección.....	91
Art. 4.1.13.- Deslinde y delimitación.....	91
SECCIÓN CUARTA. TORRE DE HÉRCULES.	92
Art. 4.1.14.- Normas generales.....	92
Art. 4.1.15.- Régimen de aplicación.....	92
Art. 4.1.16.- Nivel de protección.....	92
Art. 4.1.17.- Área de protección integral y contorno de protección.....	92
SECCIÓN QUINTA. PATRIMONIO ETNOGRÁFICO	94
Art. 4.1.18.- Normas generales.....	94
Art. 4.1.19.- Régimen de aplicación.....	94

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.



Art. 4.1.20.- Niveles de protección. Usos y actuaciones posibles.....	95
Art. 4.1.21.- Contorno de protección.....	95
SECCIÓN SEXTA. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	96
Art. 4.1.22.- Normas generales.....	96
Art. 4.1.23.- Régimen de aplicación.....	96
Art. 4.1.24.- Niveles de protección.....	96
Art. 4.1.25.- Contorno de protección.....	97
CAPÍTULO 2.- CONDICIONES ESPECIALES DEL RÉGIMEN DE OBRAS Y USOS.....	98
Art. 4.2.1.- Condiciones de carácter general.....	98
Art. 4.2.2.- Condiciones particulares.....	101
Art. 4.2.3.- Condiciones para las obras.....	101
Art. 4.2.4.- Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados.....	102
Art. 4.2.5.- Obras y Usos admitidos conforme al nivel de protección.....	103
Art. 4.2.6.- Intervención en inmuebles catalogados y en sus contornos de protección.....	106
Art. 4.2.7.- Declaración de ruina y demolición.....	106
CAPÍTULO 3.- LA PROTECCIÓN DE LOS PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS.....	108
Art. 4.3.1.- Ámbito de la protección.....	108
Art. 4.3.2.- Condiciones de uso.....	108
Art. 4.3.3.- Condiciones de protección.....	108
CAPÍTULO 4.- LA PROTECCIÓN DE LAS COSTAS.....	109
SECCIÓN PRIMERA.- CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO	
EN LA ZONA DE PROTECCIÓN DE LA COSTA.....	109
Art. 4.4.1.- Legislación, competencias y condiciones de aplicación.....	109
SECCIÓN SEGUNDA.- NORMA DE PROTECCIÓN DEL LITORAL COSTERO.....	111
Art. 4.4.2.- Definición.....	111
Art. 4.4.3.- Ámbito.....	111
Art. 4.4.4.- Normas de protección.....	111
CAPÍTULO 5.- LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.....	112
Art. 4.5.1.- Objeto.....	112
Art. 4.5.2.- Competencia de los controles ambientales en el desarrollo del Plan.....	112
CAPÍTULO 6.- REGULACIÓN DE VIBRACIONES Y NIVELES SONOROS AMBIENTALES.....	113
Art. 4.6.1.- Objeto.....	113
Art. 4.6.2.- Criterio de comprobación.....	113
Art. 4.6.3.- Disposiciones de obligado cumplimiento.....	113
CAPÍTULO 7.- SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN.....	114
Art. 4.7.1.- Servidumbres aeronáuticas.....	114
Art. 4.7.2.- Servidumbres de instalaciones de la refinería.....	116
Art. 4.7.3.- Servidumbres ferroviarias.....	117
Art. 4.7.4.- Servidumbres viarias.....	117
CAPÍTULO 8.- LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.....	118
Art. 4.8.1.- Medio natural.....	118
TÍTULO V. CONDICIONES DE LOS USOS.....	119

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.



CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	119
Art. 5.1.1.- Objeto	119
Art. 5.1.2.- Aplicación	119
Art. 5.1.3.- Actividades permisibles	120
Art. 5.1.4.- Diferentes usos en un mismo edificio	120
Art. 5.1.5.- Cambios de uso y cambio de titularidad de uso existente.....	121
CAPÍTULO 2.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS	121
Art. 5.2.1.- Clasificación de los usos según su régimen de relación	121
Art. 5.2.2.- Clasificación de los usos según su naturaleza.....	123
Art. 5.2.3.- Uso residencial.....	124
Art. 5.2.4.- Uso industrial.....	126
Art. 5.2.5.- Uso terciario	131
Art. 5.2.6.- Uso dotacional	136
Art. 5.2.6.1- Clase dotacional de equipamiento	136
Art. 5.2.6.2.- Clase dotacional de espacios libres	138
Art. 5.2.7.- Uso garaje-aparcamiento.....	140
Art. 5.2.8.- Uso de comunicaciones para el transporte	146
Art. 5.2.9.- Uso de infraestructuras.....	155
Art. 5.2.10.- Uso del subsuelo.....	163
Art. 5.2.11.- Usos en la zona de servidumbres aeronáuticas.....	163
Art. 5.2.12.- Uso público en suelo de titularidad privada.....	164
TÍTULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	165
CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.....	165
Art. 6.1.1.- Definición.....	165
Art. 6.1.2.- Clases de condiciones.....	165
CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE	166
Art. 6.2.1.- Alineaciones	166
Art. 6.2.2.- Parcela mínima	166
Art. 6.2.3.- Parcela edificable	166
Art. 6.2.4.- Solar	167
CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA.....	168
Art. 6.3.1.- Línea de edificación	168
Art. 6.3.2.- Superficie ocupada.....	168
Art. 6.3.3.- Ocupación máxima de parcela.....	168
Art. 6.3.4.- Espacio libre privado	168
Art. 6.3.5.- Rasantes y cotas de referencia	169
Art. 6.3.6.- Retranqueos y separaciones a los linderos	170
Art. 6.3.7.- Separación entre edificios	170
CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	172
Art. 6.4.1.- Edificabilidad y superficie edificable	172
Art. 6.4.2.- Superficie construida.....	172
Art. 6.4.3.- Altura	172
Art. 6.4.4.- Planta	175
Art. 6.4.5.- Salientes y vuelos	176
Art. 6.4.6.- Cornisas y aleros.....	177

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.



Art. 6.4.7.- Vuelos a patio de manzana y de parcela.....	177
Art. 6.4.8.- Portadas, rejas y escaparates	178
CAPÍTULO 5.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.....	179
Art. 6.5.1.- Pieza y local.	179
Art. 6.5.2.- Patios	179
Art. 6.5.3.- Anchura de patios	180
Art. 6.5.4.- Medición de la altura de patios cerrados	180
Art. 6.5.5.- Dimensiones de los patios de parcela cerrados.....	180
Art. 6.5.6.- Acceso a los patios	180
Art. 6.5.7.- Dimensiones de los patios de parcela abiertos a fachada	180
Art. 6.5.8.- Dimensiones de los patios de manzana	180
Art. 6.5.9.- Cubrimiento de patios	180
Art. 6.5.10.- Espacio exterior de calidad.....	181
Art. 6.5.11.- Oscurecimiento de piezas habitables	181
Art. 6.5.12.- Cubretendales.....	181
CAPÍTULO 6.- CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS	183
Art. 6.6.1.- Instalaciones en los edificios.	183
Art. 6.6.2.- Desagües de pluviales.	183
Art. 6.6.3.- Evacuación de humos, gases y aire acondicionado.....	183
Art. 6.6.4.- Aparcamientos.....	184
CAPÍTULO 7.- CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS	187
Art. 6.7.1.- Accesos y seguridad en los edificios.....	187
Art. 6.7.2.- Puertas de acceso.....	187
Art. 6.7.3.- Instalación de ascensores en edificaciones existentes.....	187
CAPÍTULO 8.- CONDICIONES ESTÉTICAS	189
Art. 6.8.1.- Cierres de solares y parcelas.	189
Art. 6.8.2.- Cierres provisionales en locales comerciales	190
Art. 6.8.3.- Fachadas.....	190
Art. 6.8.4.- Disposiciones sobre medianeras	190
Art. 6.8.5.- Servidumbres urbanas.....	190
Art. 6.8.6.- Protección del arbolado	190
Art. 6.8.7.- Materiales de cubiertas	191
Art. 6.8.8.- Anuncios, rótulos y vallas publicitarias.	191
Art. 6.8.9.- Toldos.....	192
TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES Y DOTACIONALES.	193
CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LAS ÁREAS SUJETAS A ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO	193
Art. 7.1.1.- Definición.....	193
Art. 7.1.2.- Aplicación	193
Art. 7.1.3.- División del territorio en zonas y subzonas	194
CAPÍTULO 2.- NORMAS ZONALES.....	195
Art. 7.2.0.- NORMA ZONAL 0. CASCO HISTÓRICO	195
Art. 7.2.1.- NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN SINGULAR.....	197
Art. 7.2.2.- NORMA ZONAL 2. ENSANCHE.....	201

Aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.



Art. 7.2.3.- NORMA ZONAL 3. EXTENSIÓN EDIFICATORIA EN TIPOLOGÍA DE BLOQUES	214
Art. 7.2.4.- NORMA ZONAL 4. COLONIAS PROTEGIDAS Y NÚCLEOS TRADICIONALES	222
Art. 7.2.5.- NORMA ZONAL 5. VIVIENDA UNIFAMILIAR.....	238
Art. 7.2.6.- NORMA ZONAL 6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	244
Art. 7.2.8.- NORMA ZONAL 8. EQUIPAMIENTOS.	262
DISPOSICIÓN ADICIONAL. DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD PARA CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO COMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN.....	268
DISPOSICIÓN TRANSITORIA. REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.....	268
ANEXO I. CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE USOS EN NORMAS ZONALES.	269
ANEXO II. 06b- NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS URBANÍSTICAS.....	271
ANEXO III. 06c- NORMAS URBANÍSTICAS. DICTAMEN TÉCNICO AFECCIÓN REFINERÍA.....	271

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

TÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

Art. 1.1.2.- Vigencia del Plan General

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

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

Art. 1.1.3.- Circunstancias justificativas de la Revisión

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

- 1.- El transcurso de doce años de vigencia del mismo.
- 2.- La concurrencia de circunstancias de población, actividad u otras que modifiquen sustancialmente la Estructura Urbana y/o los sistemas generales previstos por el Plan.



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

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

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

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

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

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

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

LOUGA: Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

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

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

Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

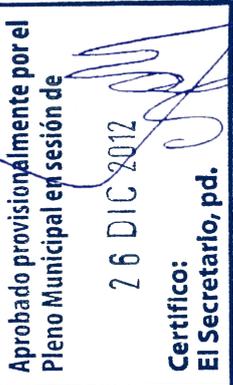
Ley 38/1999, de 5/11/1999, de Ordenación de la Edificación

Ley de Expropiación Forzosa, de 16/12/1954

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

ACCESIBILIDAD

LASB Ley 8/1997, de 20 de agosto, de Accesibilidad y Supresión de Barreras arquitectónicas en la Comunidad Autónoma de Galicia, y Decreto 35/2000, de 28 de enero, del Reglamento de Desarrollo y



Ejecución de la Ley.

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

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

ACTIVIDADES

Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

AGUAS

Texto refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001, de 20 de julio

Ley 8/1993, de 23 de Junio, reguladora de la administración hidráulica de Galicia, y modificaciones posteriores

Ley 5/1996, de 30 de junio, para la protección, conservación y mejora de los ríos gallegos.

Real Decreto 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas 20/07/2001 y Reglamento 606/2003 del Dominio Público Hidráulico

RDPH Reglamento del Dominio Público Hidráulico RD 849/1986 de 11 de abril, modificado por el RD 606/2003, de 23 de mayo y por el RD 9/2008, de 11 de enero.

PHGC Plan Hidrológico Galicia-Costa RD 103/2003 de 24 de enero

DMA Directiva 2000/60/CE transpuesta a la legislación española a través de la Ley 62/2003 de medidas fiscales, administrativas y de orden social, a través del artículo 129, de modificación de la Ley de Aguas

CARRETERAS

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

Ley 4/94 de Carreteras de Galicia

COSTAS

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

Decreto 158/2005 do 2 de junio, por el que se regulan las





competencias autonómicas en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

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

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

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

DEFENSA

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

EDIFICACIÓN

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

FERROCARRILES

LSF: Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.

Ley 16/1987 de Ordenación de Transportes Terrestres y su Reglamento RD 1211/1990, de 28 de septiembre

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

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

INSTALACIONES

LSE Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico.

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

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

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

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





MEDIO AMBIENTE

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

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

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

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

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

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

Disposición Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de ruido, de 17 de noviembre.

LCENFF Ley 4/1989 Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la naturaleza.

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

Reglamento RD 1131/1988 de 30 de septiembre y el D 81/89 sobre Estudios de Impacto Ambiental.

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

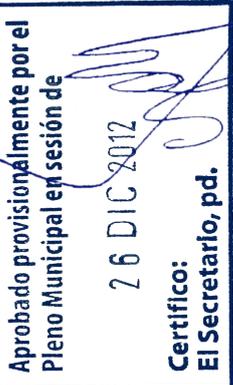
Decreto 133/2008, de 12 de junio, por el que se regula la Evaluación de la incidencia ambiental

NAVEGACIÓN AÉREA

Ley 48/60, de 21 de julio, sobre navegación aérea, modificada por la ley 55/99, de 29 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea.

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





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

Real Decreto 374/1996, de 23 de febrero, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de La Coruña.

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

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

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

PAISAJE

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

PATRIMONIO

LPCG Ley 8/95, de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia

Ley 3/96 de Protección de los Caminos de Santiago

LPHE Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español

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

Decreto 199/1997, de 10 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica de Galicia

Decreto 449/1973, de 22 de febrero por el que se protegen los hórreos y cabazos antiguos existentes en Galicia y Asturias.

Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.

Decreto de 22 de abril de 1949 sobre los castillos españoles.

PUERTOS

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

RD 2486/80 Reglamento de Puertos Deportivos

SEGURIDAD Y SALUD

Ley y Reglamentos sobre Seguridad y Salud en el Trabajo



TELECOMUNICACIONES

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

Art. 1.1.5.- Conceptos urbanísticos utilizados por estas Normas.

Sin perjuicio de las determinaciones incluidas en las Normas Generales de Edificación y en las Normas Zonales de esta normativa, se definen a continuación conceptos urbanísticos utilizados en estas Normas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

Entreplanta: Planta situada dentro de una planta baja o piso, que se construye quitando parte de la altura de una, entre esta y la superior.

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

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

Norma zonal: conjunto de disposiciones normativas que establece el presente plan general para la regulación de las edificaciones y los usos a desarrollar, en relación con las diferentes calificaciones de suelo establecidas para materializar el aprovechamiento urbanístico privado del plan.

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

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

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

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





Patio inglés: Es el patio situado en la fachada exterior cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

Patio mancomunado: Son patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas. Deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad como tales.

Patio de manzana: Es el que tiene definido por el planeamiento su forma y posición en la parcela, para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre en el conjunto de la manzana.

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

Patio de parcela cerrado: Es el que está situado en el interior del edificio, o el que aún estando en su perímetro tiene la posibilidad de resultar cerrado por los edificios colindantes.

Patio tendedero: el definido por la LHG.

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

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

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

Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites de la proyección vertical sobre el plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y los vuelos cerrados.

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



Art. 1.1.6.- Documentación del Plan General y su contenido

El Plan General se compone de los siguientes documentos:

- 1.- MEMORIA, que justifica sus fines y los objetivos generales, presenta las conclusiones de la información urbanística, argumenta el modelo territorial elegido y describe las determinaciones y previsiones de futuro que establece el Plan. Incluye un anexo de Convenios urbanísticos.
- 2.- ESTUDIO DEL MEDIO RURAL Y ANÁLISIS DEL MODELO DE ASENTAMIENTO POBLACIONAL, que servirá de base para establecer las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de sus valores ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva.
- 3.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO, para el análisis y ponderación de los efectos de la ejecución y desarrollo de las determinaciones del plan general sobre los recursos naturales y el medio físico, la adopción de las medidas correctoras necesarias para minimizar sus impactos y la valoración de la adecuación de las infraestructuras y servicios necesarios para garantizar los nuevos desarrollos en condiciones de calidad y sostenibilidad ambiental, así como su coherencia con los objetivos de protección del dominio público natural.
- 4.- PLANOS DE INFORMACIÓN, que reflejan el estado actual del territorio, las características geográficas y usos del medio natural, las infraestructuras y servicios existentes y el estado y situación de la edificación.
- 5.- PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO, donde se definen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica, la clasificación y calificación de usos globales del suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras de los servicios de urbanización.
- 6.- PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA, que reflejan la división del territorio, definen la calificación específica de los usos pormenorizados, establecen el régimen normativo concreto del suelo y fijan las alineaciones del suelo finalista.
- 7.- PLANOS DE GESTIÓN, en los que se delimitan las áreas de reparto y se establecen los modos de obtención de los suelos para dotaciones y equipamientos públicos y sistemas generales.
- 8.- NORMAS URBANÍSTICAS, que definen las condiciones generales y particulares de cada clase y categoría de suelo y recogen el catálogo de protección. Las Normas se estructuran en Títulos que se subdividen en Capítulos y Secciones y, finalmente en Artículos, numerados correlativamente con el Título Capítulo al que pertenecen. Igualmente, forman parte de las Normas las Fichas de ámbitos de





planeamiento y de gestión.

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

10.- ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, que evalúa el coste de las acciones públicas previstas en el Plan General, con una previsión lógica, como mero proyecto, adecuado a las competencias y capacidad financiera de las Administraciones implicadas en su desarrollo, así como la estrategia de actuación para el desarrollo del Plan y el orden de prioridades para las actuaciones previstas.

11.- MEMORIA AMBIENTAL, que detalla como se han incorporado en el planeamiento los objetivos y determinaciones ambientales así como el tratamiento de las alegaciones y los informes sectoriales realizados durante el periodo de información pública.

12.- CATÁLOGO DE ELEMENTOS A PROTEGER O RECUPERAR.

Art. 1.1.7.- Interpretación del Plan General.

- 1.- Las dudas de interpretación del planeamiento se deberán resolver atendiendo a las determinaciones de la LOUGA en el artículo 6.
- 2.- Las Normas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.
- 3.- En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor precisión en las determinaciones.
- 4.- El plano de Catálogo (plano 10) tiene igual rango normativo que los de ordenación del suelo rústico (plano O4), suelo urbanizable (plano O5) y de zonificación de suelo urbano (plano O6).
- 5.- En caso de contradicción en la normativa urbanística del plan, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en este, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.
- 6.- Sin perjuicio de lo determinado por este artículo, deberán utilizarse los métodos de interpretación establecidos por el artículo 3 del Código Civil y la Jurisprudencia que lo desarrolla. A efectos de interpretación se estará a lo dispuesto, igualmente, en el art.6º del Decreto de 17 de junio de 1955 de Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.



7.- Las remisiones a disposiciones legislativas por estas normas, lo son a las leyes vigentes en cada momento, entendiéndose automáticamente sustituidas, en los términos que las contradigan, por las nuevas disposiciones que las actualicen o las deroguen.

8.- Prevalecerán en todo caso sobre lo dispuesto en el Plan General las normas de carácter estatal o autonómico que aprobadas con posterioridad al mismo, sean menos restrictivas y que supongan modificaciones de las determinaciones contenidas en el Plan por imperativo de la norma vigente en el momento de su aprobación definitiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b.5.- En los ámbitos relacionados en el Anexo III, "06c.- Normas Urbanísticas. Dictamen Técnico Afección Refinería", los plazos comenzarán a contar a





partir de la realización del Análisis Cuantitativo de Riesgos (ACR).

2.- El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis meses, computables desde la fecha de notificación del otorgamiento de licencia al peticionario. Para los plazos de interrupción máxima y finalización de las obras, se estará a lo dispuesto en el acto de otorgamiento de licencia.

3.- En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos y trámites que dependan de la Administración, siendo posible su prórroga de conformidad con los procedimientos legalmente establecidos.

Art. 1.1.9.- Incumplimiento de deberes urbanísticos y Registro de la Propiedad

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

2.- A tal efecto, la iniciación del expediente por incumplimiento de deberes urbanísticos se tramitará conjuntamente con la práctica de la anotación preventiva correspondiente.

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

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

El art. 35 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Suelo, prescribe el derecho de indemnización por las restricciones de aprovechamiento en razón de vinculaciones o limitaciones singulares impuestas por el ordenamiento urbanístico. Las limitaciones al derecho de propiedad derivadas de otras normas jurídicas o actos de otras Administraciones tienen su contrapeso en la normativa general sobre responsabilidad patrimonial de la Administración Pública competente para dictar dichas normas o actos administrativos.



CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Art. 1.2.1.- Objeto

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

Art. 1.2.2.- Instrumentos de planeamiento de desarrollo

Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento:

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

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

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

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



obligación de urbanizar los suelos de sistemas estructurantes definidos.

Sin perjuicio de la capacidad de modificar las determinaciones del plan general prevista en el artículo 62 de la LOUGA.

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

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

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

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

Las condiciones particulares para el desarrollo de los PEMD se recogen en el documento anexo, 4-"Normas Urbanísticas. Fichas".

Dada su finalidad y la tipología edificatoria prevista, correspondiente a casas unifamiliares aisladas y/o adosadas, no se determina la obligación de reservar suelo para vivienda de protección pública.

2.2.- Planes Especiales de Transformación (PET):

Se trata de planes especiales de reforma interior que actúan en ámbitos de oportunidad estratégica para la transformación de la ciudad. El Plan General delimita los planes del Puerto y la Estación de Autobuses. Corresponden a ámbitos de sistemas situados en zonas de nueva centralidad en las que se plantea una transformación.

Los ámbitos tienen consideración de suelo urbano no consolidado. En los casos en que las piezas tenían anteriormente consideración de sistema





general, en cada una se generan las reservas de dotaciones generales y locales correspondientes para su propio desarrollo.

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

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

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

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

Art. 1.2.3.- Instrumentos complementarios.

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



CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art. 1.3.1.- Modos de gestión

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

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

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

3.- En las áreas de planeamiento incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en las mismas, las cuales son asumidas parcial o totalmente según los casos, conforme a lo dispuesto en el Art. 3.2.5.- Ámbito y características y siguientes de las presentes normas

Art. 1.3.2.- Áreas de reparto

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

Atendiendo a que una parte significativa de los ámbitos provinientes del PGOM 98 han iniciado tramitación, disponen de instrumentos de equidistribución en trámite o aprobados y/o fueron objeto de ocupaciones directas o cesiones anticipadas con reconocimiento del aprovechamiento previsto, cada uno de ellos se incluye en un área de reparto independiente, a efectos de no paralizar y, en su caso, reiniciar los procedimientos de gestión ya en trámite.

Art. 1.3.3.- Polígonos de ejecución (POL).

1.- La ejecución del presente Plan General, en suelo urbano no consolidado y





urbanizable delimitado, se realizará mediante los polígonos delimitados o que se delimiten para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2.- La delimitación de polígonos se fija por el plan general o se deberá incorporar en los instrumentos de planeamiento que contenga la ordenación detallada, según la clase de suelo de que se trate, que para el caso del suelo urbano no consolidado podrán ser discontinuos a efectos de incluir suelos destinados a sistemas generales.

3.- Las condiciones particulares de los Polígonos de Ejecución se recogen en el documento anexo 4- "Normas Urbanísticas. Fichas.

Art. 1.3.4.- Sistemas de actuación

1.- La gestión del planeamiento mediante los polígonos que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la LOUGA en los art. 126 y siguientes: directos (cooperación y expropiación) o indirectos (compensación, concierto o concesión de obra urbanizadora).

2.- El sistema de actuación se fija, para cada polígono con ordenación detallada, en la correspondiente ficha de este Plan General. El Planeamiento de Desarrollo determinará el sistema de actuación atendiendo a las características y complejidades de la iniciativa a desarrollar, los medios con que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurren.

3.- Para la modificación del sistema de actuación establecido o para el caso de incumplimiento de los plazos fijados en el planeamiento para su desarrollo, se estará a lo previsto en el artículo 127.2 de la LOUGA.

Art. 1.3.5.- Obtención de los Sistemas generales

1.- De acuerdo con el art. 166.1 de la LOUGA, la obtención de los sistemas generales que hayan de implantarse sobre suelo rústico o urbano consolidado se obtendrán mediante expropiación forzosa, por convenio entre la administración y el propietario o por permuta forzosa con terrenos del patrimonio municipal del suelo.

2.- La obtención de terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable o, en su caso, suelo rústico incluido en un área de reparto, se obtendrán por alguno de los procedimientos en el artículo 166 de la LOUGA.

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

1.- En coherencia con las disposiciones del art.122 de la LOUGA, en suelo urbano consolidado, se podrán delimitar por el ayuntamiento, por iniciativa propia o a





instancia de interesados, zonas de normalización de fincas manteniendo los aprovechamientos atribuidos por el plan a las parcelas implicadas sin imposición de la cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del municipio, cuando fuera necesario adaptar la configuración física de las parcelas a la ordenación del plan. El desarrollo de las unidades reparcelables corresponderá a la iniciativa privada, sin perjuicio que el Ayuntamiento pueda ejecutar previamente los suelos incorporados afectados por vial, por acuerdo o mediante los mecanismos establecidos por la legislación para garantizar los derechos de los propietarios.

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

3.- La delimitación de las zonas de normalización de fincas, si no se contuviese en el planeamiento de ordenación detallada, se iniciará de oficio o a instancia de parte.

4.- Cuando por las condiciones físicas de las parcelas, régimen de dominio, servidumbres existentes, etc, se estimase que la ejecución de la edificación en alguna de ellas podría, en aplicación de las determinaciones de estas normas, dejar como inedificables otras colindantes, podrá delimitarse una unidad reparcelable a los efectos previstos en estas normas.



CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN

PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.4.1.- Clases de proyectos

1.- La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a. De urbanización
- b. De obras ordinarias
- c. De edificación
- d. Otras actuaciones urbanísticas

Art. 1.4.2.- Condiciones generales de los proyectos técnicos

1.- Cuando la LOUGA y el reglamento de disciplina urbanística exijan la presentación de proyecto técnico para la obtención de licencia urbanística éste será suscrito por facultativo competente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustado a las prescripciones establecidas en estas Normas y demás disposiciones municipales o supramunicipales de aplicación.

2.- El proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

3.- En la redacción de los proyectos técnicos se prestará especial atención al cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente de accesibilidad y supresión de barreras.



SECCIÓN**SEGUNDA****PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Art. 1.4.3.- Definición y características generales

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

2.- Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

3.- Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido documental y alcance previstos en el art. 110 de la LOUGA, en las normas reglamentarias y en las normas de contratación del sector público.

Art. 1.4.4.- Urbanización y edificación simultánea

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

SECCIÓN**TERCERA****PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN**

Art. 1.4.5.- Definición

Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto:

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



SECCIÓN
PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
CUARTA**Art. 1.4.6.- Definición**

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

Art. 1.4.7.- Clases de obras de edificación

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a)- Obras en los edificios
- b)- Obras de demolición
- c)- Obras de nueva edificación

Art. 1.4.8.- Obras en los edificios

1.- Son aquellas que se efectúan sobre edificios, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2.- A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas excluidas aquéllas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la exigida para ellos por la normativa del Plan General.

3.- Cualquier obra o intervención en un bien protegido y en su contorno de protección precisará la autorización previa de la Consellería de Cultura y Turismo. Los proyectos técnicos de obras en edificios catalogados incluirán el levantamiento planimétrico y fotográfico completo, o de la parte afectada en caso de tratarse de una intervención parcial, con señalamiento expreso de las partes del mismo que se encuentren identificadas en la ficha del catálogo como elementos a proteger, y de



la incidencia de las obras sobre los mismos.

4.- Se incluyen, dentro de las obras en los edificios los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

a.- Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones. Dicha situación de estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo las obras complementarias que colabaorencolaboren a dicho fin.

b.- Obras de conservación: son aquellas encaminadas a cumplir con las obligaciones de la propiedad cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características estructurales, morfológicas o distribución interior.

c.- Obras de consolidación: son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

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

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

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

d.2.- Obras de reestructuración: son aquellas que se realizan en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que suponen la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura

Pueden variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:

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





- Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
- El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
- La instalación de ascensores.
- Cobertura y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
- Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
- Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.

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

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

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

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

Art. 1.4.9.- Obras de demolición

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

a.- Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.





b.- **Demolición parcial:** cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Art. 1.4.10.- Obras de nueva edificación

1.- Comprenden los siguientes tipos de obra:

a.- **Obras de sustitución:** son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

b.- **Obras de nueva planta:** son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

c.- **Obras de ampliación:** son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

d.- **Obras especiales:** son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:

d.1.- **Obras de reconstrucción:** son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.

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

SECCIÓN

QUINTA

PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Art. 1.4.11.- Definición y clases

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

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1.- **Actuaciones estables:** cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título



enunciativo no limitativo, los conceptos siguientes:

- a.- Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- b.- El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- c.- Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- d.- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- e.- Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- f.- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- g.- Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- h.- Vertederos de residuos o escombros.
- i.- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- j.- Usos e instalaciones o construcciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

2.- Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

- a.- Vallados de obras y solares.
- b.- Sondeos de terrenos.
- c.- Apertura de zanjas y calas.
- d.- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e.- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- f.- Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
- g.- Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.
- h.- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

Art. 1.4.12.- Condiciones de los proyectos

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán, a las especificaciones





requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos de estas Normas.

SECCIÓN

SEXTA

CONTRIBUCIONES ESPECIALES

Art. 1.4.13.- Ámbito de aplicación.

1.- Las contribuciones especiales se podrán acordar para la realización por el Ayuntamiento de actuaciones sobre cualquier clase o categoría de suelo del término municipal.

2.- En el plano O6. Zonificación se delimitan ámbitos sobre los que el plan general prevé la ejecución de obras de nueva instalación o mejora de sistemas e infraestructuras, con carácter prioritario no excluyente, que se deberán sufragar mediante la imposición de contribuciones especiales.

Art. 1.4.14.- Regulación.

1.- De conformidad con lo establecido en los arts. 15.1 y 58 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de A Coruña podrá establecer y exigir Contribuciones Especiales por la realización de obras o por el establecimiento o ampliación de los servicios municipales.

2.- En virtud de la potestad reconocida en el art. 106 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Haciendas Locales, dicho tributo se regirá, además de por las disposiciones contenidas en la Sección 4ª del capítulo tercero del Título I del Real Decreto Legislativo 2/2004, por las establecidas en la Ordenanza Fiscal Municipal Reguladora de las Contribuciones Especiales, aprobada por el Pleno Municipal de 3 de diciembre de 2004, o aquella otra que la pudiera substituir.



TÍTULO **II**

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

CAPÍTULO **1**

ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

Art. 2.1.1.- Actuaciones sujetas a licencia

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

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

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

- las de reestructuración, consolidación, rehabilitación y exteriores, del art. 1.4.8.
- las de demolición, del art. 1.4.9.
- las de nueva edificación, del art. 1.4.10
- las actuaciones estables, del art. 1.4.11.1.
- las que afecten a edificios protegidos con la categoría de BIC o incluidos en el catálogo

4.- Tienen consideración de Obra Menor, sin perjuicio que dada la magnitud de la intervención en relación al entorno de que se trate o la incidencia sobre edificios





protegidos, aspectos de seguridad o incidencia medioambiental y paisajística requirieran la consideración de obra mayor, las previstas en el título anterior como:

- las de conservación, del art. 1.4.8.
- las actuaciones provisionales, del art. 1.4.11.2.

Art. 2.1.2.- Procedimiento y régimen jurídico de las licencias

El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas de toda clase será objeto de regulación detallada por las normas de tramitación establecidas en las Ordenanzas municipales, así como en la legislación vigente y los reglamentos que la desarrollen.

CAPÍTULO

2

DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

SECCIÓN

PRIMERA

DEBERES DE USO

Art. 2.2.1.- Destino de los terrenos y construcciones

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

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

El uso de los terrenos y construcciones está determinado en el plano O.2 "Régimen de suelo", en el plano O.4 "Suelo rústico" y en el plano O.6 "Zonificación" correspondiente a los planeamientos de las distintas clases y categorías de suelo.

Art. 2.2.3.- El régimen de los usos

El régimen de los usos vendrá determinado:

- 1.- En cualquier caso, por la legislación directamente aplicable y
- 2.- por las condiciones generales sobre los usos contenidas en las presentes Normas:
 - a.- En el *suelo urbano consolidado y no consolidado* ordenados directamente por el plan general, por las normas zonales y las áreas de planeamiento incorporado.





b.- En el *suelo urbano no consolidado* pendiente de ordenación, por los planes especiales de las áreas de planeamiento remitido.

c.- En *suelo urbanizable delimitado*, por los Planes Parciales.

d.- En *suelo rústico*, por las determinaciones contenidas en la LOUGA, las presentes Normas y el planeamiento especial existente o de nueva redacción, con regulación al respecto.

SECCIÓN

SEGUNDA

DEBER DE CONSERVACIÓN

Art. 2.2.4.- El deber de conservación

1.- Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos e instalaciones permanentes o temporales de cualquier tipo tienen el deber de conservación conforme se establece en el artículo 9 de la LOUGA.

2.- Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en el Título IV de estas Normas y en la legislación aplicable.

Art. 2.2.5.- Contenido del deber de conservación

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación:

a)- Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, e instalaciones en estado de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b)- Las obras en edificios que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, excluido el valor del suelo y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, regulada en el artículo 2.3.2. repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2.- En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las





instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella o, en su caso, corresponderá a los adquirientes de los terrenos.

3.- El mantenimiento y conservación de los espacios privados interiores corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que queden vinculados,

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

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

1.- En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

2.- En construcciones:

a)- *Condiciones de seguridad:* las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b)- *Condiciones de salubridad:* deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c)- *Condiciones de ornato:* la fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

3.- En solares no edificados:

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





b)- *Tratamiento de la superficie*: se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.

c)- *Limpieza y salubridad*: el solar deberá estar permanentemente limpio y en condiciones de salubridad.

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

Art. 2.2.7.- Destino provisional de solares no edificados

1.- En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, así como aquellos que no tengan dicha consideración y estén afectados por el plan a usos dotacionales de espacios libres, equipamientos o viario, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a)- De descanso y estancia de personas.
- b)- De recreo para la infancia.
- c)- De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2.- El Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

3.- El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en los apartados anteriores. Al efecto de los usos de descanso y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4.- La dedicación de solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

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



CAPÍTULO 3

INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES

Art. 2.3.1.- Edificios fuera de ordenación

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la Aprobación Definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación, de acuerdo con el artículo 103 de la LOUGA.

Art. 2.3.2.- Clases de situaciones de fuera de ordenación

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

1.- Fuera de ordenación absoluta.

Tendrá lugar en aquellos edificios que

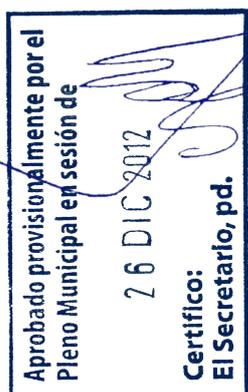
- ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, de acuerdo con la definición del artículo 3.1.2 de estas normas, y resulte disconforme con las mismas.
- se encuentren ubicados en ámbitos de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable para los que el PGOM no fije ordenación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

2.- Fuera de ordenación parcial

Se encuentran en grado de fuera de ordenación parcial aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado precedente.

3.- Edificios catalogados

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



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

1.- En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

- a.- En los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Ley, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
- b.- Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para una nueva implantación, o ampliación de potencia, cambio de actividades o reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas, sin perjuicio de la autorización de usos y obras provisionales en los términos previstos en la legislación urbanística y siempre con la expresa renuncia al incremento del valor de expropiación.

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

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

Art. 2.3.4.- Acuerdo sobre el valor de expropiación

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



valor de expropiación del bien inmueble objeto de la licencia.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

TÍTULO **III.**

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO **1.**

DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Art. 3.1.1.- Por razón de la clasificación del suelo

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

a.- Suelo urbano

En el que se distinguen las siguientes categorías:

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

El suelo urbano aparece delimitado en el plano O.6 "Zonificación" y en el plano G.1 "Gestión del suelo urbano" y se regula específicamente en el Capítulo 2 del presente Título III.

Las dos categorías de suelo urbano, consolidado y no consolidado, se grafían en el plano O.2 "Régimen de suelo"

b.- Suelo urbanizable

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

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

c.- Suelo rústico.

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





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

El suelo rústico aparece grafiado en el plano O.2 "Régimen de suelo" y en el plano G.2 "Gestión del suelo urbanizable y rústico", y se regula específicamente en el Capítulo 4 de este Título III.

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

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

a.- Sistemas generales:

Son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio.

Los sistemas generales son:

- Espacios libres
- Equipamientos
- Red viaria
- Servicios e infraestructuras
- Espacios portuarios
- Red ferroviaria

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, tanto en relación con la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo como con los métodos para su obtención, es el regulado en el capítulo 5 del presente título.

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

b.- Dotaciones locales

Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio del sector, polígonos o ámbitos





territoriales equivalentes.

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su inclusión en la delimitación de áreas de reparto, asignación del aprovechamiento tipo y en cuanto a su ejecución es el regulado en el Capítulo 5 de este Título III.

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

Art. 3.1.3.- Por razón de la calificación por usos del suelo

1.- Mediante la calificación del suelo, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter global para todas las clases de suelo y con carácter pomenorizado para las áreas en suelo urbano de ordenación directa.

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

2.- Por razón de su aptitud urbanística se diferencian los siguientes usos:

- a)- Usos cualificados
- b)- Usos no cualificados

3.- Las definiciones y clasificación de los usos, las condiciones particulares de los usos cualificados, el régimen de los usos compatibles, la contemplación de los usos en función de su naturaleza, y el régimen de relación entre ellos aparecen regulados en el Capítulo 2 del Título V de las presentes Normas.

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

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





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

Art. 3.1.4.- Por razón del planeamiento aplicable

Tanto en las diferentes clases de suelo sujetas al proceso de desarrollo urbano, como en el suelo de sistemas generales, se diferencian las siguientes situaciones y el planeamiento aplicable a las mismas:

a.- En el suelo urbano:

a.1.- Suelo urbano consolidado (SUC), ordenado de modo directo, por el Plan General, o remitido a Plan Especial en las condiciones que se señalan, y de acuerdo con la definición del art. 12.a) y condiciones del art. 19, de la LOUGA.

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

b.- En el suelo urbanizable:

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

Art. 3.1.5.- Por razón de la gestión urbanística

1.- Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue:

a.- Los ámbitos territoriales constituidos **por áreas de reparto (AR)** delimitadas en distintas clases de suelo, urbano no consolidado y urbanizable, cuyo objeto es la fijación del aprovechamiento tipo de cada una de ellas.

b.- Los ámbitos territoriales del suelo urbano no consolidado constituidos por **polígonos**, en los que tienen lugar la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.

2.- La ejecución de la ordenación urbanística prevista por el Plan General para el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable tendrá lugar a través de actuaciones en los polígonos que a tal efecto se delimiten.

3.- Las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano son las que contiene el plano G.1 "Gestión del suelo urbano" y en suelo urbanizable las que contiene el plano G.2 "Gestión del suelo urbanizable y rústico".





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

Art. 3.1.6.- Por razón de su protección

1.- De acuerdo con su normativa sectorial específica e informes vinculantes de la Administración Autónoma competentes, integran el Patrimonio cultural los bienes inmuebles de interés artístico, histórico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico y técnico. También forman parte del mismo los conjuntos urbanos, los lugares etnográficos, los yacimientos y zonas arqueológicas, los sitios naturales, jardines y parques que tengan valor artístico, histórico o antropológico.

Entre los bienes culturales sujetos a protección de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación que se contienen en este plan general cabe citar los siguientes:

- a) El camino de Santiago, declarado por la Unesco Patrimonio Mundial de la Humanidad el 10 de diciembre de 1993.
- b) La torre de Hércules, declarado por la Unesco Patrimonio Mundial de la Humanidad el 27 de junio de 2009.
- c) Los elementos del Patrimonio cultural declarados Bienes de interés cultural de acuerdo con la LPCG .
- d) Los Bienes de interés cultural con declaración genérica de acuerdo con la LPHE (castillos, cuevas, abrigos y lugares con manifestaciones de arte rupestre) o con los decretos posteriores (escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, hórreos o cabazos con más de 100 años de antigüedad).
- e) Los restantes elementos del Patrimonio cultural, inventariados, catalogados o declarados de interés cultural de acuerdo con la LPCG (conjunto urbano de la ciudad vieja, otros conjuntos urbanos, yacimientos arqueológicos, iglesias, ermitas, conjuntos parroquiales..)
- f) Los incluidos en el catálogo vigente y en el planeamiento de protección aprobado en desarrollo del plan.
- g) Otros elementos de interés definidos en la legislación (hórreos, fuentes, cruceros, molinos, pazos, iglesias, puentes...)

2.- Los bienes culturales sujetos a protección se incluyen en el correspondiente Catálogo de protección a los efectos establecidos en el art. 75 de la LOUGA y de la LPCG.





3.- Del mismo modo, los catálogos de los planes de desarrollo que se aprueben, previo informe de la Administración Autónoma competente, se incorporarán al catálogo del presente plan general.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

CAPÍTULO

2.-

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**SECCIÓN****PRIMERA.-****DETERMINACIONES GENERALES****Art. 3.2.1.- Definición****1.- Tienen la consideración de suelo urbano:**

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

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

La transformación en urbano de un suelo por el cumplimiento de los deberes legales de ordenación, equidistribución y urbanización, no eleva el rango normativo del instrumento de planeamiento que sirve para su ordenación.

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

a.- Suelo urbano consolidado.

b.- Suelo urbano no consolidado.

Art. 3.2.2.- Delimitación

La delimitación de suelo se contiene en los planos O.2 "Régimen de suelo" y O.6 "Zonificación" mediante la adscripción a dicha clase de suelo de los siguientes ámbitos dentro del suelo urbano:

a.- Integran las áreas de planeamiento incorporado aquellos terrenos delimitados en



el plano O.6 "Zonificación", señalados con el código API.

b.- Integran las áreas de planeamiento remitido, aquellas cuyo desarrollo se encomienda a planes especiales de reforma interior que en estas normas se clasifican, por razón de su finalidad y objetivos en el plano O.6-"Zonificación, con los códigos PE (plan especial), PET (plan especial de transformación) y PEMD (plan especial de mejora y desarrollo).

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

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

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

En los ámbitos de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada en el Plan General, en los que no se fije la edificabilidad por medio de una cifra o coeficiente, el aprovechamiento tipo se deducirá de la edificabilidad resultante por aplicación de las condiciones generales de la edificación establecidas por el propio planeamiento.

En todo caso, la edificabilidad real configurada por las determinaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado es la que conforma la implantación de edificaciones, espacios públicos y la imagen urbana final prevista por el Plan General, y opera como límite máximo del aprovechamiento urbanístico a materializar, incluso con independencia de cambios normativos o de cambios de valores de mercado que puedan producirse en relación con los usos considerados para el cálculo del aprovechamiento tipo. Estos cambios normativos o de valores de mercado en cuanto a los usos podrán permitir la modificación de los aprovechamientos tipo previstos, pero, por si mismos, no habilitan para justificar la modificación de la determinaciones tipológicas, volumétricas y de edificabilidad real previstas en el Plan General.

Art. 3.2.4.- Aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento tipo

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

El aprovechamiento se deriva de la aplicación directa de la ordenación urbanística, esto es, la superficie edificable que resulta de la aplicación de las determinaciones





que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado. El Plan General define este aprovechamiento mediante alguno de estos sistemas:

- a)- Índice de edificabilidad por superficie de parcela
- b)- En función de ordenación específica directa
- c)- Por aplicación de parámetros formales limitativos u otros.

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

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

3.- En el documento anexo 4-“Normas urbanísticas. Fichas”, se enumeran las áreas de reparto y, en su caso, el aprovechamiento tipo que corresponde a cada una de ellas. Cuando figure el aprovechamiento tipo se entenderá con carácter indicativo, ya que el aprovechamiento tipo definitivo se deducirá de la superficie edificable indicada en la correspondiente ficha o, en su defecto, de la edificabilidad resultante por aplicación de las condiciones generales de la edificación establecidas por el propio planeamiento y con el detalle de medición exacta, en el instrumento de gestión y equidistribución, de los suelos de dotaciones públicas previamente existentes que se mantengan.

En ningún caso la alteración del aprovechamiento tipo generará ningún tipo de derecho indemnizatorio para la propiedad.

SECCIÓN

SEGUNDA.

RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Art. 3.2.5.- Ámbito y características

1.- En este tipo de áreas que se establecen dentro del suelo urbano, el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente que deberá de continuar hasta su total finalización, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.

2.- Las áreas de planeamiento incorporado aparecen identificadas en el plano O.6 “Zonificación” con las siglas API.

3.- Cada API cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo



concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

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

Las fichas de condiciones de las API remiten al inventario de planeamiento aprobado para planes de desarrollo y modificaciones puntuales y, en su caso, a las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento y gestión antecedente que se asume.

Art. 3.2.7.- Régimen de ordenación de las API

1.- Las condiciones particulares de ordenación por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, entendiéndose modificados por la legislación urbanística y sectorial vigente en el momento de su aplicación, cuyas referencias se relacionan en la ficha de Área de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la misma. La incorporación al Plan del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente no eleva el rango normativo de éste, considerándose el que corresponda a la figura tramitada.

La falta de referencia a algún expediente, o la transcripción incorrecta en su fecha de aprobación, no precisará de corrección de la ficha para que este resulte de aplicación.

2.- Cuando la casilla de "observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobrentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

3.- En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano O.6 "Zonificación", se consideran predominantes las determinaciones específicas del planeamiento de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "determinaciones complementarias".

4.- Las presentes normas urbanísticas se aplicarán en las APIs con carácter complementario y subsidiario del planeamiento incorporado.

5.- La modificación de las determinaciones fijadas en el planeamiento incorporado se realizarán conforme al procedimiento que corresponda según el rango normativo de dicho planeamiento.

6.- Las condiciones de edificación de las parcelas de equipamiento de titularidad pública incluidas en los ámbitos de las APIs, se regularán de forma alternativa por las condiciones establecidas en la Norma Zonal 8. Equipamientos, de la presente



normativa.

7.- Las edificaciones construidas en desarrollo de las figuras de planeamiento que ordenaron los ámbitos de planeamiento, se regularán por las condiciones de la Norma Zonal 1. Edificación singular. En el ámbito resultarán de aplicación las determinaciones del artículo 5.2.10., en relación con la disposición de los aparcamientos subterráneos en relación con la edificación.

Art. 3.2.8.- Fichero de las API

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado se recogen en el documento Anexo II. "06b- Normativa Urbanística. Fichas Urbanísticas". Estas fichas incorporan como contenido las referencias al planeamiento anterior vigente, que se mantiene, y en su caso, disposiciones complementarias derivadas del presente plan general:

- **Ámbito.-** Delimitación de los suelos incorporados.
- **Planeamiento Básico del Área.-** Referencia del planeamiento original aprobado.

En el caso de que las referencias de esta casilla resulten erróneas de conformidad con el expediente administrativo que sirvió para la tramitación del expediente, se considerará válido este último, salvo que se indique una situación contraria en el apartado siguiente.

- **Desarrollos y/o modificaciones.-** Referencias de diversas modificaciones puntuales que se han aprobado con posterioridad.
- **Determinaciones complementarias.-** Ajustes que se incorporan en el planeamiento anterior vigente, por nuevos sistemas establecidos por el presente plan general.

SECCIÓN

TERCERA.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Art. 3.2.9.- Ámbito y características

1.- En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un plan especial.

2.- Las áreas de planeamiento remitido aparecen en los planos O6 "Zonificación" y G.1 "Gestión del suelo Urbano", con las siglas PE, PET, PEMD seguidas de una numeración correspondiente a la hoja en que se localiza.



3.- Cada APR cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones normativas concretas, según se especifica en los artículos siguientes.

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

La ficha establece los objetivos y criterios de ordenación orientadores del Plan General en el área, las características de la gestión prevista y las condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa del planeamiento a redactar. La referencia en las fichas a una norma zonal concreta de las previstas en el plan general debe entenderse a efectos de establecer el uso y tipología de referencia, pudiendo el correspondiente plan especial ajustar los parámetros genéricos de las normas zonales fijadas.

La ubicación de los ejes estructurantes, de los espacios libres y equipamientos recogidos en las fichas se establecen con carácter indicativo, debiendo justificarse en el planeamiento de desarrollo cualquier ubicación alternativa de los mismos.

Incluyen también los elementos protegidos y sus condiciones de ordenación y de edificación en relación a su mejor integración en el contorno del elemento protegido.

Art. 3.2.11.- Desarrollo de la ordenación de las APR

1.- Las APR se desarrollarán por planes especiales de infraestructuras y dotaciones, o reforma interior de los tipos descritos en el art 1.2.2.

2.- Los planes de desarrollo podrán ajustar los parámetros de ordenación fijados en las correspondientes fichas, en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente, sin que ello comporte la modificación previa o simultánea del Plan General. En este caso, no podrán incrementar la superficie edificable total fijada ni disminuir las superficies previstas en la correspondiente ficha para zonas verdes, o dotaciones, aunque puedan ajustar sus delimitaciones.

3.- La valoración de la idoneidad de las ordenaciones presentadas, podrá ser informada por una Comisión de Planeamiento, cuyos miembros serán designados por la Junta de Gobierno Local.

4.- Los documentos de planeamiento serán realizados sobre la cartografía base del plan general, o en su defecto, sobre levantamiento topográfico georreferenciado realizado a tal efecto, en el sistema de referencia vigente en el Ayuntamiento en el momento de su realización o referido a la red topográfica básica municipal (RTB).

5.- En la redacción de los planes especiales se prestará especial atención al cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente de accesibilidad y supresión de barreras.



Art. 3.2.12.- Régimen urbanístico de las APR

1. Generalidades.

1.1.- El ámbito de cada APR aparece determinado en el plano O6. "Zonificación". Dichos ámbitos se desarrollarán, en la categoría de suelo urbano no consolidado mediante actuaciones por polígonos.

1.2.- El régimen urbanístico de las APR es el siguiente:

a)- La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de un reajuste en la delimitación o una medición más precisa, con una variación de hasta un 5%. Los reajustes en las superficies de los ámbitos no podrán suponer incremento de la edificabilidad máxima prevista en la ficha correspondiente.

b) La referencia que se hace en el apartado Condiciones de ordenación, edificación y uso, a la aplicación de unas normas zonales concretas, habrá que entenderlas como referencia a unas determinadas tipologías edificatorias y usos globales, que podrán ser desarrolladas en el documento de planeamiento.

La referencia a porcentajes concretos de aplicación para cada uno de los usos se podrá alterar por el planeamiento de desarrollo, siempre que la modificación no suponga un cambio en el uso global (% mayoritario) establecido por el plan general. La modificación de porcentajes no podrá suponer disminución de los correspondientes a usos complementarios (% minoritarios) establecidos en la ficha del plan.

La cifra correspondiente a la Superficie edificable, ha de entenderse como un máximo absoluto, que no podrá sufrir incremento en función de la variación de superficie o reajuste en el porcentaje de usos del ámbito anterior. En el caso de que por las condiciones de la edificación impuestas desde el plan, o como resultado de los informes sectoriales vinculantes emitidos durante su tramitación, no se pudiera materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido por el plan, este no resultará indemnizable.

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

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

e) El aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto señalado en el



plan general se podrá reajustar en el instrumento de equidistribución en función de las superficies definitivamente determinadas en éste.

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

2. Condiciones particulares de las APR.

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

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

Dada su finalidad y la tipología edificatoria prevista, correspondiente a casas unifamiliares aisladas y/o adosadas, no se determina, con carácter general, la obligación de reservar suelo para vivienda de protección pública.

Las características y objetivos se regulan en las fichas específicas, así como en las particulares indicadas a continuación:

a) PEMD M21 "San Pedro de Visma".

Ocupación del suelo:

Incorporación del curso fluvial de Loureiro en los espacios libres del sector

2.2.- Planes Especiales de Transformación (PET):

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

Los ámbitos tienen consideración de suelo urbano no consolidado.

a) **Ámbito Portuario (PET-Q23 y PET-R26)**

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





Petróleo).

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

b) Estación Autobuses.(PET-P28)

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

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

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

Se trata de planes de reforma interior que actúan en ámbitos de oportunidad estratégica para la transformación de la ciudad que operan sobre el sistema ferroviario manteniendo su calificación de sistema ferroviario u otros ámbitos remitidos a un Plan Especial de Reforma Interior en los que no concurren las circunstancias de las clases descritas anteriormente y cuyas características y objetivos se regulan en las fichas específicas, así como en las particulares indicadas a continuación:

a) Estación Intermodal.(PE-O29)

El PGOM incorpora el protocolo suscrito por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y el Ayuntamiento, con una ordenación de dicho ámbito mediante la remisión a un plan especial (PE-O29) que incorpora la intermodalidad del transporte con la estación de autobuses y aprovechamientos urbanísticos de uso terciario, vinculados especialmente a la movilidad, y a usos residenciales en los terrenos que se desafecten, consiguiendo al mismo tiempo la integración urbana entre la zona de la Avda de la Sardiñeira y la zona de la calle de Joaquín Planells.





b) PE P37 "Ampliación Campus de Elviña y de Zapateira".

El espacio libre situado en la zona sur del ámbito, grafiado con color sólido en la ficha, se considerará obligatorio, por lo que no podrá ser modificado por el plan especial.

Se Reservará una franja mínima de 30 m libre de edificación en el borde de la avenida de Alfonso Molina.

La altura máxima para todas las edificaciones en la zona sureste del Campus (a partir de las edificaciones de la escuela de arquitectura) será de 10 metros, incluyendo antenas, pararrayos, chimeneas, equipo de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

No obstante lo anterior, dicha altura máxima queda condicionada a las conclusiones obtenidas en el estudio aeronáutico que realizará Aena y deberá ser validado por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). En caso de disminuirse la altura máxima, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe de Aena validado por AESA, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

El Plan Especial de ordenación del ámbito que desarrolle el PE O37 deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil, no pudiéndose aprobar definitivamente sin contar con informe favorable de la DGAC.

c) PE S38.2 "Santa Gema".

Se Reservará una franja mínima de 30 m libre de edificación en el borde de la avenida de Alfonso Molina.

d) PE I20 "Museo de la Automoción e Historia".

La zona de la parcela clasificada como suelo rústico de especial protección forestal, admitirá la implantación de instalaciones complementarias descubiertas (pistas de demostración y formación), de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 5.2.6.2. de la presente normativa.

Art. 3.2.13.- Fichero de las APR

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Remitido se recogen en el documento Anexo II. "06b- Normativa Urbanística. Fichas Urbanísticas".



SECCIÓN**CUARTA.****RÉGIMEN DE LOS SUELOS INCLUIDOS EN POLÍGONOS.****Art. 3.2.14.- Ámbito**

1.- El ámbito de cada polígono aparece delimitado en el plano G.1 "Gestión del suelo urbano", e identificado con las siglas "POL", seguidas por un código compuesto de una letra y un número.

2.- Cada polígono cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones normativas concretas, según se especifica en la misma.

Art. 3.2.15.- Desarrollo y gestión

1.- La delimitación de un polígono en suelo urbano se deriva de su condición de suelo urbano no consolidado, de acuerdo con las determinaciones de los art. 12, 18 y 55 de la LOUGA, con las obligaciones establecidas en la legislación para este tipo de suelos. En cada uno de los polígonos deberán realizarse las siguientes actuaciones previas a la concesión de las licencias de la edificación:

a) En aquellos polígonos en que se exige la redacción de un Estudio de Detalle, confeccionar y tramitar éste con la finalidad de definir la ordenación de los volúmenes y precisar las alineaciones y rasantes del viario local previsto en el plano G.1. En estos polígonos deben considerarse como vinculantes las determinaciones que, en cuanto a definición de sistemas locales, contiene el plano O.6.

b) En los polígonos en que no sea precisa la redacción de ninguna figura de planeamiento se adoptará como ordenación definitiva la contenida en el plano nº O.6. No obstante, se admite la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle para las mismas, si el Ayuntamiento lo considerase conveniente, a fin de precisar mejor las determinaciones de planeamiento en él contenidas, debiendo respetar en el reajuste para este supuesto como mínimo la cuantía y situación de las áreas pertenecientes al sistema local de espacios libres, así como la cuantía de las áreas incluidas en el sistema local de equipamientos.

c) En aquellos polígonos en los que sea preciso redactar Estudios de Detalle no se podrán conceder licencias hasta que dicho planeamiento y sus correspondientes proyectos de gestión estén definitivamente aprobados, y se hayan llevado a efecto las cesiones correspondientes.

d) En aquellos polígonos en los que no sea preciso redactar Estudios de Detalle no se podrán conceder licencias hasta que no se aprueben definitivamente sus





correspondientes proyectos de gestión, y se hayan llevado a efecto las cesiones correspondientes, salvo los usos y obras provisionales previstos por el artículo 102 de la LOUGA.

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

Cada polígono de ejecución deberá de cumplir en el interior de su ámbito con la dotación de aparcamientos, públicos y privados, previstos en el artículo 47 de la LOUGA.

f) Las cargas definidas en el apartado anterior y los beneficios resultantes de la ordenación, deberán equidistribuirse entre los propietarios de suelo incluidos en la delimitación del polígono, salvo que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación.

g) En el caso de incumplimiento de los plazos temporales establecidos en el Programa de Actuación y artículo 1.1.8. de la presente normativa, por parte de la iniciativa privada, la administración podrá proceder a la sustitución del sistema de actuación, de oficio o a instancias de la iniciativa privada, de acuerdo con lo establecido en el art. 127 de la LOUGA.

2.- La superficie edificable establecida en las correspondientes fichas corresponde a la totalidad de los aprovechamientos lucrativos de los distintos usos y tipología previstos, que se obtienen como resultado de aplicar la ordenación establecida en la ficha o, en su caso, de la norma zonal correspondiente a las superficies de los solares resultantes de la ordenación, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación de patrimonio y servidumbres aeronáuticas señaladas en el artículo 4.7.1.

En el caso de que por las condiciones de la edificación impuestas desde el plan, o como resultado de los informes sectoriales vinculantes emitidos durante su tramitación, no se pudiera materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido por el plan, este no resultará indemnizable.

3.- Condiciones particulares en polígonos derivadas de las servidumbres aeronáuticas:

a) POL M43 "Urbanización Obradoiro".

La altura máxima para todas las edificaciones será de 7 metros, incluyendo antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.





b) **POL P40 "Peñarredonda 5".**

La altura máxima para todas las edificaciones será de 7 metros, incluyendo antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

c) **POL P41 "Peñarredonda 2".**

La altura máxima para todas las edificaciones será de 7 metros, incluyendo antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

d) **POL Q40 "Peñarredonda 1".**

La altura máxima para todas las edificaciones será de 7 metros, incluyendo antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

e) **POL Q41 "Peñarredonda 3".**

La altura máxima para todas las edificaciones será de 7 metros, incluyendo antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

4.- Condiciones particulares en polígonos derivadas de las medidas preventivas de carácter ambiental:

a) **POL N31.1 "Agra de San Cristóbal".**

Movilidad:

- Reservar una franja mínima de 30 m libre de edificación desde las vías del ferrocarril existentes

b) **POL P33 "Recinto Ferial".**

Movilidad:

- Reservar una franja mínima de 30 m libre de edificación en el borde de la avenida de Alfonso Molina

c) **POL P34 "Avenida Alcalde Alfonso Molina".**

Movilidad:

- Reservar una franja mínima de 30 m libre de edificación en el borde de la avenida de Alfonso Molina

d) **POL R40 "Lugar Peñarredonda 1".**

Movilidad:

- Reservar una franja mínima de 30 m libre de edificación en el borde de la





autopista del Atlántico

e) POL S38.1 "Río Quintas/ Sta. Gema 1".

Ocupación de suelo:

- Incorporación del curso fluvial de Quintas en los espacios libres del sector

f) POL S38.2 "Río Quintas/ Sta. Gema 2".

Ocupación de suelo:

- Incorporación del curso fluvial de Quintas en los espacios libres del sector

Art. 3.2.16.- Fichero de Polígonos

Las condiciones particulares de los polígonos se recogen en el documento Anexo II.

"06b- Normativa Urbanística. Fichas Urbanísticas".



CAPÍTULO**3.****RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE****SECCIÓN****PRIMERA.****DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN****Art. 3.3.1.- Definición**

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

2.- Dentro del suelo urbanizable el Plan establece dos categorías:

Suelo urbanizable de régimen transitorio (SURT).

Suelo urbanizable delimitado (SUD).

Art. 3.3.2.- Delimitación

Integran el suelo urbanizable de régimen transitorio y el suelo urbanizable delimitado aquellos terrenos delimitados en el plano O3 "Régimen del suelo" señalados con los códigos SURT y SUD respectivamente.

SECCIÓN**SEGUNDA.****RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO.****Art. 3.3.3.- Definición**

Constituyen el suelo urbanizable en régimen transitorio aquellos ámbitos de suelo urbanizable del Plan General de 1998 y de sus modificaciones puntuales, con planeamiento parcial aprobado, en los que todavía no han finalizado los procedimientos de gestión, que son asumidos por el presente Plan General incorporándolos como suelo urbanizable transitorio.

Art. 3.3.4.- Desarrollo del suelo urbanizable en régimen transitorio (S.U.R.T.).

El Plan General asume las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado, así como de sus modificaciones puntuales. No obstante lo anterior, las parcelas dotacionales públicas previstas en los anteriores ámbitos, podrán regularse



de forma alternativa por las condiciones de la Norma Zonal 8. Equipamientos.

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

Art. 3.3.5.- Fichero de los S.U.R.T.

Las condiciones particulares de los Suelos Urbanizables en Régimen Transitorio se recogen en el documento 4- "Normas Urbanísticas. Fichas", así como en las particulares indicadas a continuación:

a) SURT 2 "San Pedro de Visma".

Ocupación de suelo:

- Incorporación, en la medida de lo posible, el curso fluvial de San Pedro de Visma en los espacios libres de edificación del sector

b) SURT 3 "Vio".

Paisaje:

- Incorporación, en la medida de lo posible, pantallas visuales arboladas, alineadas según las cotas de pendiente

Gestión:

- Se substituye la obligación del concesionario para la ejecución del sector de obtener los suelos correspondientes al viario de enlace del sector con la carretera de Mesoiro a Uxes (VG-S4.01), por la obtención de los terrenos de viario de sistema general para conectar el sector con la Tercera Ronda de Circunvalación y la AC-14.

SECCIÓN

TERCERA.

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Art. 3.3.6.- Desarrollo del suelo urbanizable delimitado

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

Previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse los usos y construcciones





provisionales a que se refiere el artículo 102 de la LOUGA con las garantías y condiciones que el mismo prevé en orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse, aquellas obras que respondan a la redacción de planes especiales de infraestructura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.3 del mismo texto legal. En cualquier caso a las construcciones existentes en el ámbito de los sectores, en tanto en cuanto no se apruebe el correspondiente plan parcial, resultará de aplicación el régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 2.3.3 de estas normas.

2.- Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en la presente normativa del Plan General. La división en polígonos que establezca el Plan Parcial deberá garantizar el desarrollo de unidades integradas de entidad suficiente.

3.- Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos. El Plan General adscribe además, suelo de sistemas generales exteriores a sectores concretos de suelo.

4.- Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.

La ficha establece los objetivos y criterios de ordenación orientadores del Plan General en el área, usos globales, tipología edificatoria, condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa del planeamiento a redactar y las características de la gestión prevista.

La ubicación de los ejes estructurantes, de los espacios libres y equipamientos recogidos en las fichas se establecen con carácter indicativo, debiendo justificarse en el planeamiento parcial cualquier ubicación alternativa de los mismos.

Incluyen también los elementos protegidos y sus condiciones de ordenación y de edificación en relación a su mejor integración en el contorno del elemento protegido.

5.- En desarrollo de los planes parciales, podrán redactarse estudios de detalle de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

6.- En todo caso, los Proyectos de Urbanización cumplirán lo establecido en el Título I.

7.- La valoración de la idoneidad de las ordenaciones presentadas, podrá ser informada por una Comisión de Planeamiento, cuyos miembros serán designados por la Junta de Gobierno Local.

8.- Los documentos de planeamiento serán realizados sobre la cartografía base del





plan general, o en su defecto, sobre levantamiento topográfico georreferenciado realizado a tal efecto, en el sistema de referencia vigente en el Ayuntamiento en el momento de su realización o referido a la red topográfica básica municipal (RTB).

9.- En la redacción de los planes parciales se prestará especial atención al cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente de accesibilidad y supresión de barreras.

Art. 3.3.7.- Áreas de reparto en suelo urbanizable delimitado

1.- Las áreas de reparto en suelo urbanizable delimitado por el Plan General incluyen un sector, los sistemas generales que se integran en él y los que se les adscriben a efectos de su gestión.

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

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

Art. 3.3.8.- Aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento tipo

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

2.- El Plan General establece el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable, de acuerdo con los criterios señalados por el art. 114 de la LOUGA, en metros cuadrados edificables de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, incluidos los sistemas generales incluidos o, en su caso, adscritos al mismo.

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

4.- El Plan General establece los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico, al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes cualificados a los que corresponden valores superiores o inferiores.

5.- En todo caso, la edificabilidad real máxima prevista en el Plan General para cada uno de los sectores de suelo urbanizable opera como límite máximo del aprovechamiento urbanístico a materializar, incluso con independencia de cambios





normativos que puedan producirse en relación con los usos considerados para el cálculo del aprovechamiento tipo. En el caso de que por las condiciones de la edificación impuestas desde el plan, o como resultado de los informes sectoriales vinculantes emitidos durante su tramitación, no se pudiera materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido por el plan, este no resultará indemnizable.

Estos cambios normativos podrán permitir la modificación de los aprovechamientos tipo previstos, pero, por sí mismos, no habilitan para justificar la modificación de las determinaciones tipológicas, volumétricas y de edificabilidad real previstas en el Plan General. Igualmente justificará el reajuste del aprovechamiento tipo la alteración de superficies empleadas en su cálculo.

En ningún caso la alteración del aprovechamiento tipo generará ningún tipo de derecho indemnizatorio para la propiedad.

Al final del documento anexo 4- "Normas Urbanísticas. Fichas", se incluye el listado de Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable delimitado.

Art. 3.3.9.- Reservas de suelo para dotaciones

Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con el art.22 de la LOUGA y en cualquier caso atendiendo las superficies mínimas señaladas para cada uno de los sectores en las correspondientes fichas.

Art. 3.3.10.- Alcance de las determinaciones particulares

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

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

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

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

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



En los sectores delimitados en relación a urbanizaciones surgidas al margen del planeamiento se distingue la superficie total apta para la edificación ocupada de la no ocupada.

2.- Objetivos: Finalidad de la delimitación.

3.- Condiciones de ordenación, edificación y uso: Se establecen los tipos edificatorios y los usos principales, con especificación de la distribución del porcentaje de la superficie edificable para cada uno, así como el grado de vinculación de la ordenación de los sistemas grafiados.

4.- Previsiones de dotaciones públicas: Se determina la superficie de los sistemas incluidos y la parte de la superficie edificable que se destina a vivienda de protección. En los sectores de baja densidad no se prevé vivienda de protección, así como en los sectores con suelos ya ocupados, dada la imposibilidad material de su reserva.

5.- Superficie edificable:

En ningún caso se podrá variar la superficie edificable determinada en la ficha correspondiente, por lo que el reajuste justificado de los límites del sector incorporando o excluyendo superficies que no superen el cinco por ciento (5%) no implicará incremento de la superficie edificable.

No obstante, en el caso de cambios normativos o de valores de mercado en cuanto a los usos previstos, podrá permitirse la modificación de los aprovechamientos tipo previstos. Dichos cambios normativos o de valores de mercado, por si mismos, no habilitan para justificar la modificación del coeficiente de edificabilidad o en su caso la superficie edificable prevista en el Plan General.

6.- Condiciones de gestión y ejecución: Especificación de la iniciativa del desarrollo, el correspondiente área de reparto, el sistema de actuación, así como posibles condiciones particulares, entre ellas las servidumbres que afectan al sector o la referencia a los convenios urbanísticos suscritos.

7.- Además de las condiciones generales señaladas anteriormente, se deberán de tener en cuenta las siguientes condiciones particulares para el desarrollo de cada uno de los ámbitos:

a) SUD 4 "Monte Mero".

El Plan Parcial que desarrolle el SUD-7 deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil, no pudiéndose aprobar definitivamente sin contar con informe favorable de la DGAC.





b) SUD 6 "Monte Alfeirán".

En las zonas del ámbito SUD-6 en las que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas no se permite la construcción de edificaciones o instalaciones, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado Real Decreto 1541/2003.

La altura máxima de cualquier edificación, incluidos todos sus elementos, o instalación en el SUD-6 no podrá superar la cota de 137 metros sobre el nivel del mar.

El Plan Parcial que desarrolle el SUD-6 deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil, no pudiéndose aprobar definitivamente sin contar con informe favorable de la DGAC.

c) SUD-7 "Zapateira".

La altura máxima para todas las edificaciones será de 10 metros, incluyendo antenas, pararrayos, chimeneas, equipo de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

No obstante lo anterior, dicha altura máxima queda condicionada a las conclusiones obtenidas en el estudio aeronáutico que realizará Aena y deberá ser validado por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). En caso de disminuirse la altura máxima, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe de Aena validado por AESA, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

El Plan Parcial que desarrolle el SUD-7 deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil, no pudiéndose aprobar definitivamente sin contar con informe favorable de la DGAC.

d) SUD-9 "Zapateira II".

La altura máxima para todas las edificaciones será de 10 metros, incluyendo antenas, pararrayos, chimeneas, equipo de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

No obstante lo anterior, dicha altura máxima queda condicionada a las conclusiones obtenidas en el estudio aeronáutico que realizará Aena y deberá ser validado por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). En caso de disminuirse la altura máxima, el aprovechamiento susceptible de materialización



será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe de Aena validado por AESA, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

El Plan Parcial que desarrolle el SUD-9 deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil, no pudiéndose aprobar definitivamente sin contar con informe favorable de la DGAC.

8.- Adicionalmente deberán considerarse las siguientes condiciones particulares derivadas de las medidas preventivas de carácter ambiental:

a) **SUD 1 "Portiño".**

Ocupación de suelo:

- Incorporación del curso fluvial de Loureiro en los espacios libres del sector

Paisaje:

- Plantación de pantallas visuales arboladas
- Consideración de su visibilidad desde los caminos rurales y desde los núcleos urbanos existentes
- Conexión y continuidad con los corredores verdes y fluviales propuestos
- Continuidad con las zonas arboladas existentes
- Elección de especies adaptadas a nuestro clima, a poder ser, de crecimiento rápido, vertical o copa piramidal, de hoja resistente y perenne y de floración atractiva
- Plantación alineada según cotas de pendiente

b) **SUD 2 "Penamoa".**

Ocupación de suelo:

- Concentrar la edificación preferentemente en el sur del ámbito

Paisaje:

- Plantación de pantallas visuales arboladas
- Consideración de su visibilidad desde los caminos rurales y desde los núcleos urbanos existentes
- Consideración de su visibilidad desde los caminos rurales y desde los núcleos urbanos existentes
- Continuidad con las zonas arboladas existentes
- Conexión y continuidad con los corredores verdes y fluviales propuestos
- Plantación alineada según cotas de pendiente
- Continuidad con las zonas arboladas existentes





- Elección de especies adaptadas a nuestro clima, a poder ser, de crecimiento rápido, vertical o copa piramidal, de hoja resistente y perenne y de floración atractiva
- Plantación alineada según cotas de pendiente

c) SUD 4 "Monte Mero".

Movilidad:

- Reservar una franja mínima de 30 m libre de edificación en el borde de la avenida de Alfonso Molina y de la autopista del Atlántico

d) SUD 5 "Ciudad de la Tecnología y Parque Alto"

Ocupación de suelo:

- Concentrar la edificación para liberar la mayor superficie posible de espacio libre
- Fomentar la restauración de la continuidad de los espacios libres mediante conexiones entre los bordes de la cantera existente

e) SUD 6 "Monte Alfeirán"

Movilidad:

- Reservar una franja mínima de 30 m libre de edificación en el borde de la autopista del Atlántico

Art. 3.3.11.- Fichero de los sectores

Las condiciones urbanísticas de los Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado se recogen en el documento Anexo II. "06b- Normativa Urbanística. Fichas Urbanísticas". Estas fichas pueden ser de dos tipos según se refieran a suelos ya ocupados en los que se determinan mejoras pendientes para el sector (sectores delimitados de conformidad con la Disposición Adicional decimotercera de la LOUGA) o a suelos de nueva urbanización.



CAPÍTULO**4.****RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO****SECCIÓN****PRIMERA.****DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL****Art. 3.4.1.- Definición y delimitación**

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

a) terrenos sometidos a un régimen específico de protección incompatible con su urbanización, de conformidad con la legislación de ordenación del territorio y con regulaciones sectoriales que justifiquen la necesidad de protección.

b) terrenos que, sin estar incluidos entre los anteriores, presentan relevantes valores naturales, ambientales, paisajísticos, productivos, históricos, arqueológicos, culturales, científicos, educativos, recreativos u otros que los hacen merecedores de protección o cuyo aprovechamiento debe someterse a limitaciones específicas.

c) terrenos que, habiendo sufrido una degradación de los valores enunciados en el apartado anterior, deban protegerse a fin de facilitar eventuales actuaciones de recuperación de dichos valores.

d) terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de catástrofes, o que simplemente perturben el medio ambiente o la seguridad y salud.

e) terrenos que el plan general estima inadecuados para el desarrollo urbanístico en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

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

Art. 3.4.2.- Régimen general

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





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

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

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

SECCIÓN

SEGUNDA.

NORMAS GENERALES DEL SUELO RÚSTICO

Los terrenos clasificados como suelo rústico se regulan por las determinaciones de los artículos 31 a 44 de la LOUGA, con las mayores limitaciones que puedan derivarse del Plan de Ordenación del Litoral de Galicia. Sólo podrán ser destinados a usos característicos del medio rural, vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, de acuerdo con las determinaciones contenidas en los artículos siguientes.

Art. 3.4.3.- Usos y Actividades en suelo rústico

Las actividades y los usos en suelo rústico serán los determinados en el artículo 33 de la LOUGA.

Art. 3.4.4.- Usos en suelo rústico

Los usos en suelo rústico se determinan de acuerdo con el artículo 34 de la LOUGA.

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

Las condiciones generales para la apertura de caminos y movimientos de tierra en suelo rústico se regulan de acuerdo con el artículo 35 de la LOUGA.





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

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

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

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

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

Se permitirá en cualquier categoría de suelo rústico, previa autorización autonómica con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 3.4.9 de estas Normas, la reconstrucción y rehabilitación de las edificaciones tradicionales o de singular valor arquitectónico, que podrán ser destinadas a vivienda y usos residenciales, a actividades turísticas y artesanales o a equipamientos de interés público. La reconstrucción o rehabilitación habrá de respetar el volumen edificable preexistente y la composición volumétrica original.

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

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

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

Art. 3.4.10.- Condiciones de edificación

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





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

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

SECCIÓN

TERCERA.

RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

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

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

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

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

La implantación de infraestructuras de cualquier tipo no previstas en el presente plan requerirá de un plan especial que permita evaluar la idoneidad de la solución y posibles alternativas.

Los suelos incorporados podrán ser objeto de expropiación mediante la aprobación del instrumento correspondiente para garantizar su uso público.

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

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

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





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

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

Entre estos suelos, se distingue la pieza singular de **Suelos rústicos del corredor del río Monelos**. Es un corredor ambiental, a lo largo del río Monelos, que permite la relación directa entre el parque rústico de la cota 125 y la ría del Burgo. Incorpora como protección de aguas el cauce y su dominio público, y el resto de suelos corresponde a protección forestal, de costas o de paisaje, según el entorno. La protección de paisaje en este caso se caracteriza por la existencia continua de zonas agrícolas en uso que se han de mantener.

Sobre esta categoría de suelo se aplicará de forma simultánea las condiciones establecidas por la Ley de Aguas de Galicia.

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

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

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

Sobre estos suelos se aplicarán de forma simultánea las mayores limitaciones establecidas por el Plan de Ordenación del Litoral de Galicia.

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

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

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

El régimen de los suelos rústicos de protección del patrimonio cultural está regulado en el artículo 38 de la LOUGA y en la normativa de protección del Patrimonio Cultural, así como por lo dispuesto en Título IV de estas Normas. El presente plan general únicamente admite sobre los mismos las actividades y usos 1.c) y 2.g), regulados en el artículo 33 de la LOUGA relacionados directamente con la conservación y puesta en valor del yacimiento arqueológico. De forma adicional se permitirán los usos agropecuarios tradicionales, siempre que no alteren el sustrato





arqueológico.

Dichos suelos se corresponden con ámbitos donde se sitúan yacimientos arqueológicos. Se delimitan en el plano O4. "Suelo rústico", identificando los elementos catalogados en el plano O10. "Catálogo", y estableciendo las condiciones específicas de los mismos en el documento 6- Catálogo, de acuerdo con el estudio arqueológico realizado por los servicios técnicos municipales.

Algunos suelos rústicos especialmente protegidos de patrimonio cultural están incluidos también en otras categorías de suelo rústico especialmente protegido (principalmente de protección de costas). La delimitación de estos suelos podrá ajustarse atendiendo al resultado de otros estudios arqueológicos más precisos, en relación a la otra categoría de suelo especialmente protegido.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

CAPÍTULO **5.-**
RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES
LOCALES
SECCIÓN **PRIMERA.-**
RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 3.5.1.- Adscripción de los sistemas generales

1.- El Plan General, distingue los siguientes tipos de sistemas generales:

- a)- Sistemas generales incluidos en suelo urbano.
- b)- Sistemas generales adscritos a suelo urbanizable.
- c)- Sistemas generales incluidos en suelo urbanizable.
- d)- Sistemas generales en suelo rústico.

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

Art. 3.5.2.- Presupuesto de la ejecución

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

2.- Cuando sea necesaria una actuación expropiatoria para la ejecución de los sistemas generales, si no estuviera suficientemente definidos en el plan general, se exigirá la aprobación previa del correspondiente Plan Especial.

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

- Sistema general de espacios libres de la Península de la Torre de Hércules clasificado como suelo rústico especialmente protegido. En tanto no se redacte y apruebe un nuevo Plan Especial, que ha de coordinar sus determinaciones con el Plan Director de Protección del BIC, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección de la Península de la Torre en el ámbito clasificado como suelo rústico.
- Sistema general de espacios libres del Parque de San Pedro.





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

4.- Los Planes de desarrollo que se modifiquen o que se tramiten en relación a la Torre de Hércules, Parque de San Pedro o Castro de Elviña deberán contar con el informe previo favorable de la Consejería de Cultura en relación con las materias de su competencia.

Art. 3.5.3.- Programación

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

Art. 3.5.4.- Ejecución material

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

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

SECCIÓN

SEGUNDA.-

RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES

Art. 3.5.5.- Definición de dotaciones locales

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





- a)- Espacios libres
- b)- Equipamientos
- c)- Viario
- d)- Servicios e infraestructuras

Art. 3.5.6.- Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano

1.- Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en el plano O.6 "Zonificación" como suelo obtenido.

2.- Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en áreas de reparto y polígonos, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la gestión del polígono, por expropiación, ocupación directa o permuta forzosa, según el caso.

3.- Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidos en las figuras de gestión anteriores se obtendrán por expropiación, convenio o permuta forzosa.

4.- Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en ámbitos de las Áreas Planeamiento Incorporado (API), se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se desarrolla.

Art. 3.5.7.- Modos de obtención de las dotaciones locales en suelos urbanizables

La obtención de los terrenos dotacionales en suelos urbanizables queda vinculada a su inclusión en polígonos, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos de planeamiento, el sistema de actuación establecido para su obtención.



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

CAPÍTULO **1.-**
LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Art. 4.1.1.- Normas generales

El patrimonio histórico ha sido objeto de análisis específico a fin de establecer el adecuado nivel de planeamiento y normativa en cumplimiento de las exigencias de la vigente LPHE y la LPCG en lo que se refiere a los elementos incluidos en Catálogo dentro del término municipal.

Las normas relativas a protección del patrimonio histórico recogen las determinaciones exigidas por la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural en sus informes de 15 de marzo de 2010 y 23 de marzo de 2011, que se consideran vinculantes.

Art. 4.1.2.- Catálogo de protección y normas de aplicación

1.- A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos y artísticos a conservar, el Plan incorpora el PEPRI y un Catálogo de Protección que contiene una relación de elementos arqueológicos, etnográficos y arquitectónicos, además de apartados específicos para la protección del Camino de Santiago, Torre de Hércules, y parques y jardines de interés. El plan incorpora en el documento O6 – Catálogo, el listado y las fichas de los elementos catalogados y habilita para la revisión, ampliación y actualización del mismo.

2.- La inclusión de una pieza en el catálogo supone la consideración específica como elemento a conservar en atención a los valores y características propias del elemento y es independiente de la regulación zonal del entorno en que se ubique, sobre la cual prevalece. La alteración de los parámetros compositivos o volumétricos de un elemento catalogado vendrá expresamente especificada en su ficha correspondiente y cuando no exista acuerdo entre los establecido en esta y la aplicación de la norma zonal correspondiente, prevalecerá la conservación o recuperación de los parámetros del bien sobre cualquiera otra determinación.

3.- En relación a los planes aprobados en desarrollo del plan general anterior, el presente plan incorpora como API o SURT sus particulares medidas de cautela,



regulándose el régimen aplicable a los mismos en el Título III de la presente normativa. Todos sus elementos catalogados forman parte del Catálogo del presente Plan general, remitiéndose integramente, en estos casos, a su contenido.

Del mismo modo, los elementos de los catálogos de los planes de desarrollo que se aprueben, pasarán a formar parte del catálogo del Plan General.

4.- El plano de Catálogo (plano 10) tiene igual rango normativo que los de ordenación del suelo rústico (plano O4), suelo urbanizable (plano O5) y de zonificación de suelo urbano (plano O6).

Art. 4.1.3.- Modificaciones del Catálogo y planeamiento de desarrollo.

El Catálogo de Protección podrá ser modificado para la inclusión o exclusión de elementos en el mismo. La modificación puntual del planeamiento cuyo objeto sea proteger los ámbitos del territorio declarados como bienes de interés cultural, o incluir o excluir piezas del Catálogo, contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio cultural y el catálogo previsto en el artículo 75 de la LOUGA. Dicha modificación requiere la autorización previa de la Consellería de Cultura.

La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento de desarrollo del plan, o la modificación o revisión de éste, requerirá el informe preceptivo y vinculante, en las materias de su competencia, de la Consellería de Cultura.

Los contornos de protección de los elementos catalogados incluidos en ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo en cualquier clase de suelo, podrán ser reajustados por éstos en función de un estudio más pormenorizado del planeamiento del que se trate, sin que ello se considere modificación del planeamiento general.

SECCIÓN

PRIMERA.

CONJUNTO HISTÓRICO

Art. 4.1.4.- Delimitación del Conjunto Histórico

El Conjunto Histórico de la Ciudad Vieja de A Coruña consta de tres zonas, primera, segunda y tercera; y los contornos de protección o zonas de respeto de las zonas primera y segunda. Su delimitación se establece gráficamente en los planos O10 de Catálogo, y en la ficha de Conjunto Histórico del documento O6-Catálogo.

Art. 4.1.5.- Régimen de aplicación

Se aplican las condiciones de protección establecidas en el Decreto de Declaración





de la Ciudad Vieja como Conjunto Histórico Artístico del 9 de noviembre de 1944, y su ampliación por el Decreto 29/1984 de la Xunta.

Complementariamente, son de aplicación las condiciones de protección que establecen los planes especiales para las distintas zonas. Para la zona primera del Conjunto Histórico se observarán las condiciones que establece el Plan Especial de la Torre de Hércules, regulado en la ficha urbanística PE Q14 del plan. Para las zonas segunda y tercera, se aplican las condiciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería, actualmente APR-H4.01

SECCIÓN

SEGUNDA.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. 4.1.6.- Elementos del Patrimonio Arqueológico

Forman parte del patrimonio arqueológico todos aquellos elementos muebles e inmuebles que pueden ser estudiados con metodología arqueológica de los cuales se tienen referencias, o no, de su localización, pero que en aplicación de la legislación vigente, su aparición deberá ser comunicada para su excavación, estudio y tratamiento más adecuado.

Los elementos localizados que configuran el Patrimonio Arqueológico de la ciudad son:

- GA15030001 Mámoa do Monte de Cambás (ficha nº 001)
- GA15030002 Castro de Nostián (ficha nº 002)
- GA15030003 Castro de Elviña (ficha nº 003)
- GA15030019 Petróglifo de Pena da Brúxula (ficha nº 004)
- GA15030005 Petróglifo de O Polvorín (ficha nº 005)
- GA15030006 O Portiño – Igrexa Vella (ficha nº 006)
- GA15030020 Sistema defensivo da Península da Torre (ficha nº 007)
- GA15030008 Petróglifo de Punta Herminia – O Altar (ficha nº 008)
- GA15030009 Viaxe de Visma (ficha nº 009)
- GA15030010 Cemiterio xudeo (ficha nº 010)
- GA15030011 Batería de Oza (ficha nº 011)
- GA15030012 Forte de Valparaíso (ficha nº 012)
- GA15030013 Castelo - Batería de San Diego (ficha nº 013)
- GA15030014 Xacemento romano de Eirís (ficha nº 014)
- GA15030021 Capela de Santa Lucía (ficha nº 015)
- GA15030016 Xacemento romano dos Peiraos do Centenario-S. Diego-Petroleiro (ficha nº 016)



GA15030017 Fronte de Terra da Pescadería (ficha nº 017)

GA15030018 Murallas de O Parrote (ficha nº 018)

REF15030004 Igrexa e cemiterio de San Roque de afora (ficha nº 019)

REF15030005 Mámoa de Juan de Castiñeira - Monte da Arca (ficha nº 020)

GA15030004 Torre de Hércules (ficha nº TH)

GA15030007 Casco Vello – Cidade Vella (ficha nº CH)

En las fichas correspondientes del documento O6 - Catálogo se incluye el número de catálogo en relación a los yacimientos acreditados indicados.

El número de catálogo es coincidente, en el caso de los yacimientos arqueológicos acreditados, con los tres últimos dígitos del código de Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia, igual que en el caso de las referencias incorporadas con cautelas asociadas.

El catálogo, complementario del presente plan, tendrá carácter permanente y estará abierto a la incorporación de nuevos bienes arqueológicos que pudieran ser descubiertos casualmente o como consecuencia de actividades encaminadas a tal fin, dentro de la normativa legalmente establecida al efecto. Del mismo modo, los niveles y áreas de protección definidos para los mismos podrán sufrir modificaciones en función de los resultados de las intervenciones arqueológicas que les afectan, o bien por la localización de evidencias arqueológicas en procesos de remoción de tierras.

Art. 4.1.7.- Régimen de aplicación.

En el suelo rústico, espacios libres y zonas verdes se aplicará la normativa de protección arqueológica cuando sea el caso.

En los ámbitos delimitados en las fichas del catálogo 017 "Fronte de terra da Peixería" y 018 "Murallas de O Parrote", resultarán de aplicación las mismas cautelas arqueológicas que en la Zona A del PEPRI. Sobre los mencionados elementos no resultarán de aplicación las determinaciones del último párrafo del artículo 27.4 del PEPRI. De forma adicional, en el caso de que sea necesaria la conservación de restos o de estructuras arqueológicas, el proyecto deberá de ser autorizado por el órgano competente de la Consellería de Cultura.

Las intervenciones en el área de protección integral y en el contorno de protección de los yacimientos arqueológicos se regirán por lo dispuesto en la LPCG, la LPHE y la normativa vigente por la que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia, y así mismo, para aquellos aspectos no previstos, por las ordenanzas del presente plan general.

El ámbito de aplicación de esta normativa afecta a las zonas (yacimientos y





contornos) que se catalogan en el presente Plan en función de la presencia acreditada de restos arqueológicos o bien de la documentación y referencias cualificadas que permitan suponer la existencia de restos enterrados, en todo caso derivados de la previa prospección arqueológica del territorio municipal.

En los bienes arqueológicos incluidos en el inventario general tan sólo se permitirán obras tendentes a su conservación y puesta en valor y, su uso quedará subordinado a que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su conservación.

Las obras autorizables, de acuerdo con la clasificación del suelo, en los contornos de protección de estos bienes quedarán cauteladas por la autorización previa del organismo competente de la Consellería de Cultura. Las condiciones de autorización serán vinculantes en cuanto a los usos y, en su caso, a las condiciones físicas (estéticas y volumétricas) que sean requeridas a las construcciones y usos para garantizar la armonización y conservación de los valores culturales de los bienes a proteger.

Los usos quedarán condicionados a las actuaciones arqueológicas previas que permitan valorar la potencialidad arqueológica de los terrenos y, en su caso, la compatibilidad de la ejecución de las obras con la conservación de los restos arqueológicos de interés.

No será de aplicación el último párrafo del artículo 27.4 del citado PEPR: "La obligación de conservar no supondrá en ningún caso una disminución del aprovechamiento reconocido.

En el caso en que sea necesaria la conservación de restos o de estructuras arqueológicas el proyecto de obra deberá de ser autorizado por el órgano competente de la Consellería de Cultura.

Además de los bienes incluidos en el catálogo como yacimiento arqueológico, cualquier otro bien que por la Administración competentes se considere susceptible de ser estudiado con método arqueológico, forma parte del patrimonio arqueológico, por lo que las intervenciones en estos elementos y en su contorno de protección se regularán también según lo dispuesto en este apartado.

Art. 4.1.8.- Niveles de protección. Usos y actuaciones posibles.

A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos y artísticos a conservar, los elementos arqueológicos se clasifican en los siguientes tres niveles en función de los valores a proteger:

- **Grado I** Referido a los yacimientos que tienen la consideración de Bien de Interés Cultural (B.I.C.) declarado o incoado, así como a aquellos otros, que aún no habiendo sido declarados, tienen el máximo interés, cuyos ámbitos de





protección se grafían en el plano O10 Catálogo.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 40.2 de la LPHE, quedaron declarados como Bienes de Interés Cultural por ministerio de la propia Ley los lugares con representaciones gráficas al aire libre y, en función de la Disposición Segunda de la misma norma también deben ser considerados BIC los elementos afectados por el *Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de castillos españoles*.

Los usos y actuaciones posibles en el ámbito estarán a lo dispuesto por la legislación de Patrimonio Cultural de Galicia.

- **Grado II** Referido a la mayor parte de los yacimientos arqueológicos que tienen la consideración de Bien del patrimonio cultural catalogado.

a) Identificación y condiciones de las áreas de protección:

Es el espacio existente dentro del perímetro más interno del yacimiento que se protege y que viene delimitado por las estructuras arqueológicas visibles del mismo y/o los espacios lindantes inmediatos, consustanciales a la existencia del mismo; en ciertos casos, este área, también podría estar definida por la aparición de una o más áreas de dispersión de material arqueológico. Estos ámbitos se grafían en el plano O10 Catálogo

En el caso de yacimientos estudiados, dicho límite corresponde con el señalado en el estudio.

En estas áreas sólo se permitirán actuaciones encaminadas a conservación, protección, consolidación, investigación y puesta en valor del bien, que se regirán por la normativa vigente por la que se regula la Actividad Arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia. Así mismo se permitirán los usos agropecuarios tradicionales, siempre que no alteren el sustrato arqueológico. Por lo tanto, dentro de este ámbito no se podrá llevar a cabo ninguna intervención de carácter no patrimonial que pueda suponer una alteración del yacimiento arqueológico, y sólo se autorizaran las obras que sean compatibles con el bien o con su puesta en valor. Con carácter excepcional, y previa autorización del organismo competente de la administración autonómica, se permitirán los trabajos destinados a mantener las condiciones de habitabilidad de las viviendas radicadas en estas áreas y ya construidas con anterioridad a la promulgación de la presente normativa. De la misma manera, con carácter excepcional, se permitirá la instalación de redes de servicio para el abastecimiento de las edificaciones referidas anteriormente.

En esta zona no se podrán realizar construcciones, tendidos e instalaciones aéreas o soterradas (electricidad, saneamiento, agua, ...),





excavaciones, rellenos y movimientos de tierras en general, así como la plantación y arranque de árboles, los cultivos que requieran labores profundas y la apertura de pozos o minas, ni colocar publicidad o carteles.

b) Condiciones especiales de las áreas de protección según la clasificación del suelo:

Suelo rústico: estas áreas se clasifican como suelo rústico de especial protección del patrimonio admitiéndose sobre los mismos únicamente las actividades y usos regulados en el artículo 33 de la LOUGA relacionados directamente con la conservación, estudio y puesta en valor del yacimiento arqueológico. De forma adicional se permitirán los usos agropecuarios tradicionales, siempre que no alteren el sustrato arqueológico.

Suelo urbanizable: estas áreas se incorporarán al sistema de espacios libres públicos.

Suelo urbanizable de régimen transitorio: estas áreas se regularán como las de suelo urbano a los efectos de este artículo.

Suelo urbano: estas áreas se incorporarán preferentemente al sistema de espacios libres públicos o privados. Cualquier clase de obra que afecte al subsuelo o requiera movimiento de tierras tendrá que ser autorizada por el organismo competente de la Consellería de Cultura, quien determinará la viabilidad de la misma y la necesidad de acometer una intervención arqueológica. Ésta, salvo excepciones, deberá ser realizada antes de la concesión de la licencia. En función de los resultados de la intervención arqueológica, el órgano competente de la Consellería de Cultura dictaminará, con carácter vinculante, sobre la viabilidad de las obras o sobre las condiciones de conservación de los restos arqueológicos.

- **Grado III** Referido a áreas donde haya indicios y/o referencias sobre la existencia de yacimientos y/o materiales arqueológicos y, en general, en yacimientos muy degradados, o en un contorno especialmente alterado, previamente protegidos por haber indicios suficientes que hicieran pensar en la posibilidad de encontrar restos arqueológicos, o bien en aquellas zonas donde se produzcan hallazgos aislados de materiales.

A tal efecto, deberá remitirse al órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia un proyecto detallado con las obras a realizar, la cual resolverá sobre la pertinencia de dicha obra que, en todo caso, estará condicionada por la realización previa de una intervención



arqueológica que garantice la correcta documentación de los posibles restos arqueológicos existentes.

Art. 4.1.9.- Contorno de protección. Usos y actuaciones posibles.

En torno a los anteriores elementos catalogados se define gráficamente en el plano O10 Catálogo, un contorno de protección sobre el que recaen las siguientes determinaciones:

a) Identificación y condiciones de los contornos de protección:

El límite del contorno de protección se define por el contorno adaptado a partir del área de protección y el límite grafiado en el plano O10 Catálogo, recogido además en las fichas individualizadas de cada uno de los elementos. En ciertos casos puede suceder que estos contornos de protección estén relacionadas con elementos catalogados en municipios limítrofes.

Las actuaciones posibles se regularán por la ordenanza correspondiente de la presente normativa.

Las construcciones e instalaciones garantizarán la visión del área de protección, tendiendo a la disposición horizontal y evitando el desarrollo vertical y la formación de barreras visuales continuas. Dichas construcciones deberán armonizar con el bien que se protege.

La tramitación de licencia para cualquier tipo de obra deberá ser autorizada con carácter preceptivo y vinculante por el órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia.

b) Condiciones especiales de las áreas de cautela según la clasificación del suelo:

Suelo rústico: estas áreas se clasifican como suelo rústico de especial protección del patrimonio y se regulan de acuerdo con los art. 31 y 38 de la LOUGA admitiéndose sobre los mismos únicamente las actividades y usos regulados en el artículo 33 de la LOUGA relacionados directamente con la conservación, estudio y puesta en valor del yacimiento arqueológico. De forma adicional se permitirán los usos agropecuarios tradicionales, siempre que no alteren el sustrato arqueológico.

Suelo urbanizable: la aprobación del planeamiento de desarrollo deberá estar supeditada a los resultados de un estudio arqueológico previo, con la finalidad de delimitar el yacimiento y determinar las áreas que deberán ser objeto de protección arqueológica especial.

Suelo urbano: cualquier clase de obra o actividad deberá ser autorizada





por el organismo competente de la Consellería de Cultura, quien determinará la viabilidad de la misma y la necesidad de acometer una intervención arqueológica. Ésta, salvo excepciones, deberá ser realizada antes de la concesión da licencia municipal de edificación. En función de los resultados de la intervención arqueológica, el organismo competente de la Consellería de Cultura dictaminará, con carácter vinculante, sobre la viabilidad de las obras que afectan al subsuelo (cimentaciones, sótanos, etc.), o sobre las condiciones de conservación de los restos arqueológicos y/o históricos (sobre los que primará su protección, conservación y puesta en valor sobre las materializaciones urbanísticas previstas en las ordenanzas correspondientes) que tendrá que reunir el proyecto de edificación. En este último caso, en aquellos edificios que se prevea en razón de su nivel de catalogación, se permitirá la ocupación de patios sobre rasante con un volumen equivalente al de los sótanos que hubiesen sido necesarios para cumplir la dotación de aparcamientos que se proyectasen con anterioridad a la aparición de los restos arqueológicos, obligación de dotación de la que quedan relevados los edificios afectados. Las licencias concedidas podrán modificarse según el resultado de las actuaciones arqueológicas que se efectúen durante dichas obras.

Aprobado provisionalmente por el
 Pleno Municipal en sesión de
 26 DIC 2012
 Certífico:
 El Secretario, pd.

SECCIÓN**TERCERA.****CAMINO DE SANTIAGO. CAMINO INGLÉS**

Art. 4.1.10.- Normas generales

El Camino Inglés, variante secundaria del Camino de Santiago, está bajo la protección de la vigente Ley 3/1996 de protección de los Caminos de Santiago y de la Ley 8/1995, Ley de protección cultural de Galicia.

Art. 4.1.11.- Régimen de aplicación.

El documento del plan general tendrá la obligación de adaptar su contenido a las determinaciones del Plan Especial de Protección y Promoción del Camino de Santiago, que redacte la Consellería de Cultura en desarrollo de la Ley 3/1996.

Art. 4.1.12.- Nivel de protección.

El Camino inglés constituye una variante de la ruta principal, considerada como la de mayor valor histórico, cultural y monumental. De acuerdo con la Ley 3/1996, por remisión a la LPCG, el nivel de protección que le corresponde, es el de bien catalogado. En el catálogo de este plan se asigna un nivel de protección I Integral, estableciéndose condiciones en la ficha respectiva.

Art. 4.1.13.- Deslinde y delimitación.

El deslinde y delimitación del camino corresponde a la Consellería de Cultura mediante el procedimiento previsto en el art. 5 de la Ley 3/1996. Una vez que se realice dicha delimitación se incorporará al catálogo del Plan General.

En tanto no se realicen los citados deslinde y delimitación, se incorpora al PGOM la traza con un grafismo semejante al que representa los corredores verdes de forma que no se delimita una superficie para el Camino, sino un itinerario.



SECCIÓN**CUARTA.****TORRE DE HÉRCULES.****Art. 4.1.14.- Normas generales**

La Torre de Hércules está bajo la protección de la Declaración genérica del Decreto de 22 de abril de 1949, la LPHE y la LPCG. Fue declarada Monumento Histórico Artístico en el año 1931 por Decreto con fecha del 3 de junio de 1931 y desde el 27 de junio de 2009 está declarada Patrimonio Mundial de la Humanidad por la UNESCO e inscrita en la Lista del Patrimonio Mundial.

Art. 4.1.15.- Régimen de aplicación

El régimen de aplicación es el previsto en la LPCG para los Bienes de interés cultural.

Las intervenciones en el área de protección integral del bien catalogado y en su contorno de protección estarán a lo dispuesto en el artículo 47 de la LPCG, o disposiciones que la substituyan.

El desarrollo de cualquier intervención requerirá de la elaboración previa de un Plan Director que contemple su estado de conservación y establezca las intervenciones posibles en el área de protección integral y en su contorno de protección. Estas determinaciones se concretarán en el plan especial de protección previsto en la ficha PE Q14 incluida entre las acciones propuestas por el plan general.

En tanto no se redacte y apruebe el mencionado Plan Especial de Protección, coordinadamente con el Plan Director citado, se aplicarán de forma transitoria las determinaciones previstas en el Plan Especial de Ordenación, Protección, Conservación y mejora de la Península de la Torre de Hércules aprobado el 14 de marzo de 1997, con las modificaciones derivadas del desarrollo del POL-H2.01 "Ronda de Montealto" del plan general de 1998.

Art. 4.1.16.- Nivel de protección

El nivel de protección de la Torre y su contorno es el máximo previsto por la ley en relación a su declaración de Bien de interés cultural. El nivel de protección asignado en el Catálogo del presente plan general es el Nivel I Integral como elemento arquitectónico y el Grado I como elemento arqueológico.

Art. 4.1.17.- Área de protección integral y contorno de protección

En el plano O10 Catálogo y en la ficha correspondiente se indica el área de protección integral del bien (zona core) y la de su contorno de protección (área





buffer), de conformidad con los ámbitos delimitados en la Declaración de Patrimonio de la Humanidad.

Como objetivos para la ordenación del ámbito se deberá de preservar y profundizar en el control del desarrollo urbanístico urbano y periurbano del contorno de protección, en relación con los valores monumentales y paisajísticos del bien. Para ello se tratará de recuperar y mantener, de conformidad con el informe de la Consellería de Cultura, las condiciones naturales del ámbito, reconsiderando la ordenación de la zona deportiva existente, de cara a la eliminación de los volúmenes y otros elementos construidos, tales como muros de cierre, que limitan el campo visual de percepción de la totalidad de la zona Core en la aproximación a la Torre.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

SECCIÓN**QUINTA.****PATRIMONIO ETNOGRÁFICO****Art. 4.1.18.- Normas generales**

Los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico de más de cien años de antigüedad están protegidos por el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, y considerados Bienes de interés cultural por la disposición adicional segunda de la LPHE.

Los hórreos y cabazos de más de cien años de antigüedad están protegidos por el Decreto 449/73, de 22 de febrero, y considerados Bienes de interés cultural por la misma disposición anterior de la LPHE.

Se incluyen así mismo en este apartado de las Normas del Plan General los elementos del patrimonio etnográfico que no están regulados por los decretos anteriores.

Art. 4.1.19.- Régimen de aplicación

El objetivo fundamental de la protección es la conservación y la recuperación del bien, así como la regulación de las intervenciones posibles.

El régimen de aplicación y las intervenciones posibles en los Bienes declarados de interés cultural y en su contorno de protección es el determinado en la LPCG y, para aquellos aspectos no previstos, por las ordenanzas de este Plan General.

El régimen de aplicación y las intervenciones posibles en los Bienes catalogados y en su contorno de protección es el regulado en estas normas.

Se permite el traslado del elemento a otro emplazamiento dentro del término municipal, siempre que dicho traslado no signifique la privatización de un elemento de uso público o implique restricción de su uso o contemplación, en cuyo caso se prohíbe expresamente el traslado. El traslado del bien requerirá de informe previo favorable de la Consellería de Cultura y licencia urbanística. A los efectos de traslado de los BIC se instará a lo dispuesto en el artículo 36 de la LPC de Galicia y en el artículo 18 de la LPHE.

Para la solicitud de la licencia de obras correspondiente, se aportará la misma documentación exigida en estas normas para los edificios con nivel de protección integral.





Art. 4.1.20.- Niveles de protección. Usos y actuaciones posibles.

A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos y artísticos a conservar, los elementos etnográficos se clasifican en los siguientes dos niveles en función de los valores a proteger:

- Nivel I. Referido a los elementos etnográficos declarados genéricamente Bien de interés cultural por los decretos citados en el art. 4.1.18. Los usos y actuaciones posibles sobre el bien protegido serán directamente los previstos por la legislación de Patrimonio Cultural de Galicia.
- Nivel II. Referido al resto de los elementos etnográficos. Los usos serán los correspondientes a su propia naturaleza, o aquellos otros que no impliquen una modificación o alteración de su estructura formal. Las actuaciones posibles sobre el mismo serán aquellas tendentes al mantenimiento, recuperación, consolidación, rehabilitación, conservación, etc, del bien catalogado.

Art. 4.1.21.- Contorno de protección

- a) En el plano O10 Catálogo y en las fichas correspondientes se grafía el límite del contorno de protección ajustado al ámbito inmediato a los elementos protegidos en los que todavía se mantengan condiciones morfológicas del territorio adecuadas.

Sólo contarán con contorno de protección aquellos elementos para los que se define gráficamente en el plano O10 y en las fichas del catálogo, no siendo de aplicación los contornos genéricos en caso de que éstos no se representen.

En el contorno de protección del bien no se permitirán nuevas edificaciones, salvo las expresamente recogidas en el planeamiento general o de desarrollo.

Las construcciones e instalaciones deberán de armonizar con el bien objeto de protección.

- b) Condiciones especiales de los contornos de protección según la clasificación del suelo:

Suelo urbanizable delimitado y en el urbano no consolidado remitido a planeamiento especial: los suelos situados a 10 m del bien protegido se incorporarán preferentemente al sistema de espacios libres públicos o al sistema de equipamientos públicos.



SECCIÓN**SEXTA.****PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.****Art. 4.1.22.- Normas generales.**

Forman parte del catálogo del plan general todos los edificios y construcciones que cuentan con declaración BIC, particular o genérica, así como todos los elementos del patrimonio arquitectónico incluidos en él.

Sobre los mismos resultarán de aplicación las condiciones establecidas en la LPHE, LPCG o normas del presente plan general según corresponda.

Art. 4.1.23.- Régimen de aplicación.

1.- El objetivo fundamental de la protección es la conservación y la recuperación del bien, así como la regulación de las intervenciones posibles sobre el mismo.

2.- El régimen de aplicación y las intervenciones posibles en los Bienes declarados de interés cultural y en su contorno de protección es el determinado en la LPCG y, para aquellos aspectos no previstos, por las ordenanzas de este Plan General.

3.- Las intervenciones posibles sobre el volumen, altura y fondo edificable de los Bienes catalogados se regularán conforme a lo establecido en los art. 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 y 4.2.4 de la presente normativa.

4.- En las parcelas con elementos protegidos, identificados explícitamente por responder a unos valores que motivan la catalogación y que no afectan a la totalidad de la parcela en que se localizan, un estudio de detalle (EDD) integral de la misma, cuyo ámbito de actuación sea el de la propia parcela y como ámbito de referencia el de las colindantes, podrá ordenar la parte no protegida de acuerdo con los parámetros de la zona en que se ubique, con las limitaciones propias derivadas del nivel de catalogación correspondiente.

El EDD incorporará el anteproyecto de todo el conjunto, con la propuesta de rehabilitación para el edificio protegido, y en el que se ha de valorar la existencia de jardines de interés y su preservación.

En el caso de inmuebles que configuran una plaza o espacio público en el que se sitúa el bien protegido, el EDD incluirá la totalidad de los inmuebles que configuran la plaza o espacio.

Art. 4.1.24.- Niveles de protección.

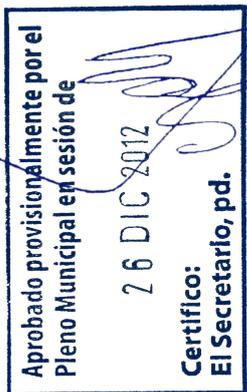
A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos y artísticos





a conservar, los elementos protegidos se clasifican en los siguientes tres niveles en función de los valores a proteger:

- **Nivel I - Protección integral:** Régimen de protección aplicable a aquellos bienes con notables o singulares características de gran valor y rareza, que aconsejan su conservación total, tanto interior como exterior respecto a su estado original. Se señalan como tales en el Catálogo del plan, considerados merecedores del grado máximo de protección. Se trata de edificios declarados monumentos histórico-artísticos (BIC), así como de otros edificios que aun teniendo un interés histórico menor por ser de construcción mas reciente, poseen notables cualidades arquitectónicas y urbanas. También se incluyen en este nivel aquellas otras edificaciones de gran valor histórico que, a través de diversas épocas, han sufrido alteraciones o modificaciones sustanciales, pero que aun pueden ser conservadas manteniendo su carácter.
- **Nivel II - Protección estructural:** Los bienes incluidos en este nivel de protección se recogen en el Catálogo de Elementos y Edificios Protegidos. Este nivel está formado por edificios en los que interesa conservar íntegramente alguno o algunos de sus elementos como son la fachada, excepto en casos justificados por la ausencia de características compositivas o constructivas propias del tipo edificatorio correspondiente, su envolvente, los patios interiores, los elementos estructurales y tipológicos básicos y su distribución de espacios
- **Nivel III - Protección ambiental:** El ámbito de protección ambiental aquellos bienes que, sin tener por si mismos un valor destacado, son piezas que colaboran a la configuración de un espacio o ambiente urbano característico y que se incluyen con dicho grado de protección en el Catálogo.



Art. 4.1.25.- Contorno de protección

De conformidad con las determinaciones contenidas en el artículo 12.4 del Decreto 232/2008, de 2 de octubre, sobre el Inventario general de patrimonio de Galicia, en el plano O10 Catálogo y en las fichas correspondientes se indica la delimitación del contorno de protección correspondiente a cada uno de los Bienes protegidos.

Para aquellos elementos en los que no aparece grafado un contorno de protección en el plano O10 ni en las fichas del Catálogo, el PGOM no establece la necesidad de cautelar dicho entorno.

CAPÍTULO

2.-

CONDICIONES ESPECIALES DEL RÉGIMEN DE OBRAS Y USOS

Art. 4.2.1.- Condiciones de carácter general

A fin de conseguir plenamente los objetivos de conservación, las obras que afecten a los edificios contenidos en el Catálogo estarán sujetas a las condiciones de las obras definidas en el artículo 1.4.8. de esta normativa, con las precisiones que se especifican a continuación.

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

1.- Obras de restauración:

a) Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños, añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios, recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores, la reposición de molduras y ornamentos eliminados en las fachadas, la recuperación de disposiciones y ritmos originales de huecos y de revocos o la eliminación de falsos techos y de otros añadidos.

b)- Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en los planos y ficha correspondientes.

c)- Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen.

d)- La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.

e)- Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas iguales a los originales, o similares únicamente en aquellos casos probados de imposibilidad de utilización de los primeros, y tras su autorización por el órgano que corresponda de la Consellería de Cultura.

f)- Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.

g)- Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.





2.- Obras de conservación:

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

3.- Obras de consolidación:

Respetarán la organización espacial, la tipología estructural y la composición exterior de la envolvente del edificio.

Se utilizarán materiales iguales a los originales. En aquellos casos probados de imposibilidad de utilización de éstos, y previa autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura, se podrán utilizar materiales cuya función estructural sea semejante a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

4.- Obras de rehabilitación

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

Deberá justificarse la coherencia entre las obras proyectadas y las técnicas a utilizar en relación a las características tipológicas y materiales del inmueble catalogado, y particularmente de acuerdo con los parámetros volumétricos y compositivos, sistema estructural y soluciones constructivas.

No se podrá intervenir sobre las características morfológicas o sobre la estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio. La apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes se podrán autorizar excepcionalmente y de forma justificada.

Además, se deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter particular.

a)- Para las Obras de acondicionamiento:

- a.1)- Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.). Previamente a la presentación del proyecto deberán emitirse informes por los servicios técnicos municipales y solicitarse la autorización del órgano competente la Consellería de Cultura.
- a.2)- Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior, salvo cuando la ficha del





inmueble catalogado permita expresamente la alteración de su volumen o de las fachadas.

b)- Para las Obras de reestructuración:

b.1)- Quedarán limitadas a los edificios en que se permitan expresamente. Dichas obras deberán ser respetuosas con las características tipológicas del inmueble, entendiéndose como tales las que definen su sistema estructural, las soluciones constructivas principales (sistema envolvente y particiones interiores) y la organización espacial y funcional interior.

b.2)- Se mantendrán, en cualquier caso, los elementos de cerramiento que definan el volumen y la forma del edificio. Dichas obras podrán comportar, la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de elementos determinantes de organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores. Se procurará una adecuada integración arquitectónica entre los elementos y los sistemas que se conservan y los de nueva construcción.

b.3)- Se utilizarán materiales adecuados a los originales.

b.4)- No podrán modificarse las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas.

b.5)- Deberá respetarse el fondo máximo que el planeamiento determine en cada caso, para los volúmenes añadidos que no sean objeto de la protección.

5.- Obras exteriores

Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa y la ficha de catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología.

6.- Obras especiales de reconstrucción

a)- La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.

b)- La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir cuando se encuentren adecuadamente documentados.

7.- Obras especiales de recuperación tipológica

a)- Los volúmenes a reproducir serán los indicados en los estudios correspondientes que acompañan las fichas del Catálogo del plan general, cuando estos se encuentren suficientemente documentados.

b)- Los materiales de acabado de fachadas y cubierta, así como elementos de





decoración, serán de características similares a los originales de la edificación a recuperar.

c)- Se deberán de incorporar huecos de fachada que mantengan las proporciones y ritmos correspondientes al elemento original que se pretende recuperar.

Art. 4.2.2.- Condiciones particulares

1.- El régimen de obras autorizables en un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene como objetivo la preservación, rehabilitación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión, ateniéndose a la ordenación específica de la zona en que se ubique, a la legislación de patrimonio que le sea de aplicación y a las determinaciones que se articulan clasificando su protección en integral, estructural y ambiental de acuerdo con el citado catálogo.

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

2.- En las parcelas o edificios catalogados podrán imponerse condiciones específicas para las obras, distintas a las que se señalan para cada nivel en particular, recogiendo en la ficha correspondiente estas condiciones y las limitaciones correspondientes.

Art. 4.2.3.- Condiciones para las obras

1.- Recuperación de características morfológicas

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

2.- Eliminación de impactos negativos

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

3.- Condiciones para las Obras de ampliación

Las presentes condiciones únicamente serán de aplicación sobre aquellos edificios en los que se permitan obras de ampliación en función del nivel de catalogación establecido por el plan.

No se modificarán las alineaciones exteriores ni planos de fachada, manteniendo o no la tipología estructural. En el caso de adicción de plantas, ésta se efectuará con



criterios de integración compositiva y coherencia formal con las fachadas actuales.

La ampliación del fondo en la fachada posterior del inmueble catalogado, únicamente será posible en ausencia de aspectos compositivos o constructivos propios de su tipología edificatoria y sin afectar a las condiciones con las que contribuye a configurar un ambiente urbano característico junto con otros inmuebles protegidos, colindantes o próximos.

Las obras de ampliación quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizables las soluciones inarmónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano. A tal efecto, en la memoria del proyecto que acompañe la solicitud de licencia se justificarán las condiciones de la ampliación, así como los elementos que deberán ser respetados.

4.- Construcción de garajes-aparcamientos

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

En los restantes casos y situaciones de edificios catalogados, la viabilidad para la implantación de garaje quedará condicionada a la no modificación de la composición de huecos originales de fachada y a la no afectación de otros elementos protegidos. Para estos últimos edificios, en los casos en los que la conservación de los hallazgos arqueológicos permanezcan inalterados e in situ en la parcela inhabilitando la ejecución total o parcial de sótanos, se permitirá la ocupación de patios sobre rasante con un volumen equivalente al de los sótanos que hubiesen sido necesarios para cumplir la dotación de aparcamientos que se proyectasen con anterioridad a la aparición de los restos arqueológicos, obligación de dotación de la que quedan relevados los edificios afectados. En este caso, la ampliación en patios quedará sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en los restantes apartados del presente artículo.

5.- Tratamiento de las plantas bajas

Queda prohibida, con carácter general, la intervención de las fachadas de las plantas bajas de los edificios catalogados, salvo aquellas encaminadas a la recuperación de la composición original.

Art. 4.2.4.- Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados

1.- Serán admisibles en los edificios catalogados los usos autorizados como cualificados o compatibles por la norma zonal de aplicación, siempre que su instalación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido, sin perjuicio de mayores limitaciones





que vengan impuestas según el régimen específico para cada nivel de protección.

2.- Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.

3.- En edificios incluidos en niveles integral y estructural de catalogación, la ficha de catálogo puede imponer determinados usos obligatorios por ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio. Ésto no impedirá que pueda estudiarse y concederse la implantación de otros usos previstos en la norma zonal de aplicación, si no dificultan la consecución de dicho objetivo.

4.- Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios con estos niveles de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación están contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.

Art. 4.2.5.- Obras y Usos admitidos conforme al nivel de protección.

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

1.- Protección Integral

a)- Obras permitidas.

En los edificios declarados monumentos histórico-artísticos sólo se permitirán las obras admitidas por la Administración competente. Cualquier intervención en el bien o en su contorno de protección requerirá de la redacción previa de un Plan Director que contemple su estado de conservación y establezca las condiciones de intervención que le afecten. Dicho Plan Director deberá redactarse y aprobarse por las Administraciones competentes. En tanto no se redacte y autorice el citado Plan Director solo se podrán realizar obras de conservación y mantenimiento en estos inmuebles.

En los demás edificios con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de restauración, conservación y consolidación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán obras de rehabilitación preferentemente en los casos de actuaciones necesarias para adecuar el edificio a usos dotacionales de carácter público o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre





que no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección integral; y de forma excepcional para el resto de los casos; en ambos casos no supondrán riesgo de pérdida o daño de los valores que motivaron su protección integral. Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores o las previstas en el artículo 4.2.8.

b)- Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Integral supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes o la transformación para la adaptación a los usos según las zonas que determina el Plan General.

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

2.- Protección estructural

a)- Obras permitidas.

Se consideran obras preferentes las de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta, así como sus elementos estructurales (estructura, forjados, formación de cubierta, escaleras y otros elementos de interés). Las obras de reestructuración se autorizarán de hecho excepcional, limitadas a los elementos estrictamente necesarios por su mal estado de conservación o pérdida de funcionalidad, y de manera justificada, sin suponer riesgo de pérdida o daño de los valores que motivan la protección estructural del edificio o elemento.

Se prohíbe expresamente el vaciado del edificio.

La Administración municipal podrá autorizar, en casos debidamente justificados, cambios parciales en la utilización de materiales.

Deberán conservarse las fachadas del edificio a la calle y a los patios de manzana, excepto en casos justificados por la ausencia de características compositivas o constructivas propias del tipo edificatorio correspondiente.

Las nuevas soluciones constructivas interiores (sistemas de particiones, acabados e instalaciones) así como la nueva organización espacial y funcional interior deberán ser compatibles con la capacidad resistente de la estructura protegida y procurar una adecuada integración arquitectónica entre los elementos o sistemas que se conserven y los de nueva construcción. Los cambios parciales en la utilización de materiales así como los refuerzos de estructuras protegidas, podrán ser autorizados



por la Consellería de Cultura, previa justificación de la exigencias que motiven dicha necesidad (estado de conservación, introducción de nuevas cargas cuantitativamente superiores a la capacidad resistente de la estructura, etc).

b)- Alineaciones de la edificación.

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables, salvo en el caso de obras de ampliación señaladas expresamente en el apartado anterior.

c)- Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Estructural supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes o la transformación en las condiciones que para los usos en la zona determina el Plan General.

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

3.- Protección Ambiental

a)- Obras permitidas.

Se autoriza el derribo interior del edificio debiendo conservar su fachada. Se mantendrá el empleo de los materiales originales.

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

La ampliación será autorizable siempre en la medida que no se desvirtúe el contexto ambiental del que forma parte ni se produzca menoscabo en los valores a proteger. Este aspecto deberá justificarse gráficamente en un estudio específico de su entorno ambiental que abarcará, como mínimo, los frentes completos de manzana de los que formen parte las fachadas catalogadas del edificio.

b)- Aprovechamiento.

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

En ningún caso el número de plantas que resulte de aplicar las condiciones de la norma zonal y del planeamiento correspondiente podrá doblar la altura en plantas del edificio catalogado.



El número máximo de plantas que se puede ampliar en altura es de 2 plantas.

La posibilidad de ampliación del número de plantas de edificación estará condicionada a la previsión de tal determinación en la ficha de catálogo correspondiente.

c)- Alineaciones de la edificación.

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

En caso de ampliación en altura, la nueva fachada del edificio se retranqueará un mínimo de 2 m con respecto a la fachada a conservar, salvo que en la ficha de catálogo o la Dirección General de Patrimonio indique lo contrario, garantizando mediante un estudio gráfico que no se desvirtúa el contexto ambiental del que forma parte.

d)- Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone el mantenimiento de los usos existentes o la transformación en las condiciones que se determinan en el Plan General.

Art. 4.2.6.- Intervención en inmuebles catalogados y en sus contornos de protección.

A los efectos prevenidos en los artículos 37, 44, 52 y 54 de la LPCG, cualquier intervención en un bien inmueble catalogado y en los edificios incluidos en el contorno de protección de los elementos con declaración de BIC, precisará autorización previa del órgano competente de la Consellería de Cultura.

En el entorno de los elementos catalogados que no tienen declaración de BIC, únicamente será preceptivo del informe de la Consellería para las obras que afecten a las fachadas de los inmuebles no catalogados incluidos en el mismo.

Art. 4.2.7.- Declaración de ruina y demolición

1.- Se regulan por lo dispuesto al efecto en la LOUGA y la LPCG, en base a las cuales se redactan estas Normas.

2.-La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado implica el cese del deber de conservación a cargo de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir a la Administración competente.





3.- La declaración de ruina no exime de la obligación de contar con la preceptiva autorización de la Consellería de Cultura para cualquier actuación que le afecte.

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

4.- No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles integral y estructural de protección, salvo en caso de ruina inminente. En estos supuestos la Administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarias.

5.- Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (integral y estructural) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin.

6.- La autorización de demolición de los edificios catalogados en los restantes niveles de protección que se declaren en estado de ruina, deberá señalar que la nueva edificación incorporará las características del inmueble original que en su momento motivaron su protección, ya sea por su singularidad o por formar parte de un ámbito urbano con características arquitectónicas determinadas (tipológicas o morfológicas), de las que se procura su conservación.

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

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



CAPÍTULO**3.-****LA PROTECCIÓN DE LOS PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS****Art. 4.3.1.- Ámbito de la protección**

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de parques y jardines protegidos de interés recogidos con este carácter en el Catálogo del Plan, con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.

Art. 4.3.2.- Condiciones de uso

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

Art. 4.3.3.- Condiciones de protección

- 1.- No podrán realizarse obras que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada.
- 2.- Las instalaciones provisionales permitidas no podrán ocupar una superficie superior a cincuenta metros cuadrados (50m²).
- 3.- Se permiten actuaciones de mantenimiento y restauración, que no alteren el trazado del jardín, las especies existentes o su disposición.
- 4.- Excepcionalmente y previa autorización de la Consellería de Cultura, podrá modificarse el emplazamiento de estatuas y otros elementos de mobiliario urbano, sin menoscabo del carácter histórico y de su carácter consustancial con el diseño del parque.
- 5.- Los cerramientos originales del parque o jardín no podrán ser modificados en su diseño característico.
- 6.- Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamiento, diseño y material original.
- 7.- Si se produjeran ampliaciones del jardín se ajustarán en su trazado y jardinería a la del área objeto de ampliación.



CAPITULO

4.-

LA PROTECCIÓN DE LAS COSTAS.**SECCIÓN****PRIMERA.-****CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO Y EN LA ZONA DE PROTECCIÓN DE LA COSTA****Art. 4.4.1.- Legislación, competencias y condiciones de aplicación**

1.- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se rige por lo establecido en el Título III de la vigente Ley de Costas y su reglamento de desarrollo, a la que se añaden las limitaciones adicionales para el suelo rústico impuestas por la LOUGA.

En la zona de servidumbre de protección será preceptiva la autorización del órgano competente de la Xunta de Galicia para los usos permitidos en esta zona.

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

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

3.- En todo el litoral clasificado como suelo rústico se establece una franja de 200 m de ancho, medidos a partir del deslinde del dominio público marítimo o de la ribera del mar, en la que no se permitirán edificaciones a las que hacen mención los apartados b) y c) del artículo 25 de la Ley de Costas, en las condiciones fijadas en dicho cuerpo legal y siempre que no dispongan de autorización por parte del órgano competente de la Xunta de Galicia.

4.- Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas se registrarán por lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª de dicha Ley y en la Disposición Transitoria 12ª de su Reglamento.

5.- De forma adicional se tendrán en cuenta las mayores limitaciones establecidas por el Plan de Ordenación del Litoral de Galicia.

6.- En el caso de los sistemas generales portuarios competencia de la Comunidad Autónoma de Galicia (porto de San Pedro de Visma- O Portiño), mientras no se desarrolle y entre en vigor el Plan Especial que lo ordene, será de aplicación la siguiente normativa transitoria:

- Gestión y tutela de las zonas de servicio: cualquier utilización del suelo, no





solo de carácter urbano, portuario, deberá contar con la previa autorización o concesión, según sea el caso, de los Organismos Portuarios competentes.

- Usos permitidos y prohibidos: los indicados en la legislación vigente en materia de puertos.
- Altura: la altura máxima de coronación de las edificaciones será de 7 metros, exceptuándose de esta delimitación aquellas instalaciones singulares destinadas al servicio del puerto, tales como depósitos, silos, torres de iluminación y balizamiento, etc...
- Normas estéticas: las edificaciones deberán integrarse estéticamente en el conjunto del puerto, sin provocar rupturas con el entorno, por diseño, color, acabados, etc, debiendo cumplir con la normativa dictada por la Dirección Xeral de Patrimonio de la Xunta de Galicia en la zona que sea de aplicación.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.



SECCIÓN

SEGUNDA.-

NORMA DE PROTECCIÓN DEL LITORAL COSTERO

Art. 4.4.2.- Definición

Se aplica esta normativa a todos los terrenos incluidos en la protección sectorial establecida en la Ley de Costas para el litoral marítimo. Los terrenos situados en suelo rústico afectados por esta normativa aparecen grafiados en los correspondientes planos de ordenación como suelo rústico de especial protección de costas.

Art. 4.4.3.- Ámbito

-- La franja delimitada en planos que, en cualquier caso, engloba la Servidumbre de Protección situada a 200 m o a 20 m, según los casos, de la línea de delimitación del dominio público marítimo-terrestre.

-- La Servidumbre de Tránsito (6 m a 20 m)

-- La Servidumbre de Acceso (500 m para el tráfico rodado y 200 m para el tráfico peatonal).

-- La Zona de Influencia (500 m).

Art. 4.4.4.- Normas de protección

1.- Para la zona de protección.

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

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

2.- Para la zona de tránsito.

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

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

3.- Servidumbre de acceso al mar.

En los suelos urbanos y urbanizables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo





28 de la LC los accesos al mar deberán estar separados entre sí:

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

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

4.- Para la zona de influencia.

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

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

CAPÍTULO

5.-

LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Art. 4.5.1.- Objeto

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

Las disposiciones contenidas en los capítulos 5º y 6º del presente Título, son complementarias y subsidiarias de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

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

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



6.-

CAPÍTULO

REGULACIÓN DE VIBRACIONES Y NIVELES SONOROS

AMBIENTALES

Art. 4.6.1.- Objeto

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

No obstante lo anterior, se incorpora entre la documentación del plan general el plano O12. de Zonificación acústica del municipio, de conformidad con las determinaciones de la Ley de Ruido y decretos que la desarrollan.

Art. 4.6.2.- Criterio de comprobación

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

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

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

Art. 4.6.3.- Disposiciones de obligado cumplimiento

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

A los efectos de concesión de licencias y desarrollos de planeamiento habrá que tener en cuenta la zonificación acústica incorporada en el plano O12, y las ordenanzas municipales aprobadas al efecto.



CAPÍTULO

7.-

SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN**Art. 4.7.1.- Servidumbres aeronáuticas**

1. Parte del término municipal de A Coruña se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al aeropuerto de Alvedro. En el plano normativo O.9 "Servidumbres aeronáuticas" se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguno de los siguientes elementos:

- a) las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.),
- b) modificaciones del terreno u objetos fijos (líneas de transporte eléctricas, postes de infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas de telefonía, enlaces de microondas y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.),
- c) el gálibo de viarios o vías férreas, evitando además que la señalización, postes, carteles, etc o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1541/2003.

En el mencionado plano se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas servidumbres.

2. La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su realización (incluidas las grúas de construcción y similares), en los terrenos afectados por las servidumbre aeronáuticas, requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

3. En virtud de lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, relativas a edificaciones o instalaciones que superen los 100 metros de altura sobre el nivel del terreno, las cuales se consideran obstáculos, para su realización, además de ser comunicados a la Dirección General





de Aviación Civil, el promotor deberá adjuntar un estudio de seguridad que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas, indicándose las medidas que, en su caso, deban adoptarse tales como balizamiento, iluminación, etc, de cuyo cumplimiento será responsable la autoridad urbanística competente. En todo caso, las construcciones e instalaciones y su ejecución se atenderán a lo que disponga AESA a fin de garantizar la seguridad de las operaciones aéreas.

4. De conformidad con el art. 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, las instalaciones previstas por el planeamiento dentro del área afectada no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

Igualmente, debe evitarse las reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

5. En los ámbitos de **suelo urbano** afectados por las servidumbres aeronáuticas, no podrán ser realizadas nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan un incremento en altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuesta por estas, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1541/2003.

En los ámbitos de suelo urbano no consolidado pendientes de ordenación, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

En el artículo siguiente se establecen condiciones particulares para el desarrollo y ejecución de los ámbitos afectados.

6. En los ámbitos de **suelo urbanizable** afectados por las servidumbres aeronáuticas, la aprobación del planeamiento de desarrollo requerirá informe previo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

En la ordenación de estos ámbitos, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su





caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

En el artículo siguiente se establecen condiciones particulares para el desarrollo y ejecución de los ámbitos afectados.

7. En los ámbitos de **suelo rústico** en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o el terreno se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc.) ni aumentar en altura las ya existentes. Excepcionalmente, conforme a los Artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1541/2003, siempre y cuando la legislación del suelo vigente y el plan general lo permitan, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las Servidumbres Aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos o estudios de apantallamiento que acrediten, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados.

Art. 4.7.2.- Servidumbres de instalaciones de la refinería

En el plano 08- "Servidumbres" se representan las correspondientes servidumbres de seguridad en el entorno de la refinería, de acuerdo con la regulación sectorial aplicable, señalándose dos perímetros de protección: la zona de intervención, que supone la mayor restricción, y la zona de alerta. Las ordenaciones por planeamiento de desarrollo que se desarrollen dentro de estos ámbitos, deberán ser sometidas a informe preceptivo por parte de los organismos competentes en materia de seguridad industrial.

Dentro de la zona de intervención no se admiten implantaciones residenciales de ningún tipo (ni vivienda ni dotacional), con excepción hecha de núcleos residenciales existentes, que se mantienen bajo la calificación de suelo urbano consolidado con la norma zonal 4.7 de conservación, con sus limitaciones correspondientes. Se admiten usos de actividad industrial y comercial, pero se prohíben los centros comerciales o equipamientos que supongan grandes concentraciones de personas.

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

En los ámbitos de gestión del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, habrá que diferir su desarrollo a la realización de un análisis de compatibilidad de





riesgos (ACR) de estos ámbitos con la refinería, o bien tener en cuenta las condiciones limitativas de usos señaladas en el Dictamen técnico en relación con las afecciones del Plan de Emergencia Exterior de la Refinería de Bens, aprobado en marzo de 2011, sobre su entorno.

Art. 4.7.3.- Servidumbres ferroviarias

En el plano 08- "Servidumbres" se representan las zonas de Domino Público, las zonas de Protección y el Límite de Edificación de acuerdo con la regulación sectorial aplicable. La representación gráfica señalada es indicativa, pues se establecerá caso a caso por el órgano competente de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones que se presenten para solicitud de licencia incluidos en el ámbito del PET O29 y POL O30, así como los ámbitos colindantes con el sistema general ferroviario en los que alguna parte de los mismos esté a menos de 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 39/2003 o, en las zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán un estudio específico sobre el impacto por ruido y vibraciones producido por el ferrocarril en el ambiente interior de dichos edificios y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

Art. 4.7.4.- Servidumbres viarias

a) Red de carreteras autonómicas.

En el plano 08- "Servidumbres" se grafían las zonas de Domino Público, las de Servidumbre, las de Afección y la línea Límite de Edificación de acuerdo con la regulación sectorial aplicable.

Se regularán por lo dispuesto en la Ley 4/1994, de Estradas de Galicia.

b) Red de carreteras del Estado.

En el plano 08- "Servidumbres" se grafían las zonas de Domino Público, las de Servidumbre, las de Afección y la línea Límite de Edificación de acuerdo con la regulación sectorial aplicable.

Se regularán por lo dispuesto en la Ley 25/1988, de Carreteras y caminos estatales, y los reglamentos que la desarrollan.



CAPÍTULO**8.-****LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL****Art. 4.8.1.- Medio natural**

En los hábitats de interés comunitario recogidos en el Inventario Nacional de Hábitats que se localizan en la zona litoral no urbanizada, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el punto 3 del art. 45 de la Lei 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, con la finalidad de no afectarlos de forma significativa.

En el contorno litoral o fluvial, antes de acometer las actuaciones previstas en el Plan General, se remitirán, para Informe de la Dirección General de Conservación de la Naturaleza de la Xunta, los correspondientes planes o proyectos que se desarrollen, para determinar en cada caso el alcance concreto de la actuación, así como para determinar aquellas medidas de prevención, mitigación y corrección de impactos asociados más oportunos.

En la zona inundable, de prioridad mínima, río Mero-Brexá, deberán considerarse las prescripciones establecidas en los artículos comprendidos entre el art. 2.34 y el 2.50 del PHGC, en relación a las actuaciones sobre protección, conservación y recuperación del recurso y de su contorno.

En los espacios naturales de Islas de San Pedro y de Isla Redonda, catalogados en el PHGC, deberá tenerse en cuenta las prescripciones establecidas en los artículos comprendidos entre el art. 2.74 y el 2.83 del PHGC, en relación a las actuaciones sobre protección, conservación y recuperación del recurso y de su contorno.

En la zona de dominio público hidráulico y en sus zonas de protección se deberá obtener el permiso correspondiente de la Administración competente, previamente a la realización de cualquier obra, así como para cortar vegetación de ribera, en caso de existir la necesidad justificada.

De encontrarse o demostrarse la existencia de especies incluidas en el Catálogo Gallego de especies amenazadas se prohíbe cualquier actuación que las afecte, en tanto no se resuelva lo que proceda por la administración competente. En este supuesto, se comunicará al Servicio de Conservación de la Naturaleza para tomar las medidas oportunas y, en su caso, se solicitará la correspondiente autorización administrativa, según el art.11 del Decreto 88/2007 por el que se regula el Catálogo Gallego de especies amenazadas.



TÍTULO **V.**
CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO **1.**
DETERMINACIONES GENERALES

Art. 5.1.1.- Objeto

1.- El presente título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

2.- El régimen de los usos contemplado en este título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

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

a)- *En el suelo urbano*, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (Áreas de Planeamiento Remitido), en cuyo caso la asignación pormenorizada se contendrá en éstos, así como los que incorporan determinaciones de desarrollos anteriores (Áreas de Planeamiento Incorporado)

b)- *En el suelo urbanizable* con carácter global para los sectores que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

c)- *En el suelo rústico*, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función del régimen jurídico aplicable a esta clase de suelos.

Art. 5.1.2.- Aplicación

1.- Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación a las áreas reguladas por una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece en el Plan General, y a las áreas de planeamiento de desarrollo del Plan General, que podrán contener determinaciones que no desvirtúen las determinaciones reguladas en este título.

2.- Esta regulación de usos se establece sin perjuicio de lo que pueda determinar la





legislación sectorial aplicable que se aplicará simultaneamente con las determinaciones del planeamiento.

Art. 5.1.3.- Actividades permisibles

1.- En las distintas clases de suelo podrán instalarse las actividades que, por su propia naturaleza inocua o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, se encuentren dentro de los usos previstos para la zona en cuestión.

2.- La implantación de nuevos usos en edificaciones preexistentes deberán de tener en cuenta la normativa sectorial que resulte de aplicación en cada caso, así como las condiciones generales de los usos y edificación establecidas en el presente plan general.

3.- No obstante lo anterior, cuando las condiciones físicas de la edificación preexistente entrasen en contradicción con las condiciones generales anteriormente mencionadas, y en consecuencia no permitieran la implantación de un uso autorizado por el planeamiento, se podrá autorizar este, siempre y cuando no suponga un menoscabo de condiciones de seguridad o salubridad en su utilización, o disminución de las dotaciones.

4.- La implantación de los usos relacionados con la hostelería y el ocio vendrá limitado por el cumplimiento de la normativa sectorial, en particular, la relativa a la accesibilidad, protección contra incendios, seguridad y protección contra la contaminación acústica. No resultarán de aplicación otras limitaciones que las determinadas por la imposibilidad de la adopción de medidas correctoras necesarias, entendiéndose derogadas las ordenanzas municipales que contradigan estas determinaciones, con la única excepción de las distancias previstas para las actividades englobadas en el grupo IV de la OMM de 1998.

Art. 5.1.4.- Diferentes usos en un mismo edificio

1.- Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2.- Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil en el mismo, dentro de los parámetros establecidos de manera general para las zonas en estas normas.

3.- Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo se establezca la necesidad de conexión para usos situados en dos plantas contiguas, se entenderá que ésta se resuelve siempre que la superficie común de la proyección sobre un plano horizontal entre ambas no sea





inferior al quince por ciento (15%) de la superficie de la planta inferior.

4.- En edificios de nueva construcción, cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial (excluidos los asociados) en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea, como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al acceso residencial situados en planta baja. Como excepción, se admiten los locales para uso de oficinas de despachos profesionales vinculados o no a las viviendas, actividades profesionales que puedan estar vinculados directamente a la vivienda con la cual formen unidad o los despachos profesionales (Oficinas de Categoría 1ª, de Oficinas profesionales en general y Despachos profesionales anexas a viviendas).

5.- En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos, ni de comercio, ni hospedaje temporal sobre viviendas.

Art. 5.1.5.- Cambios de uso y cambio de titularidad de uso existente.

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

- a) Que el cambio de uso sea posible por la norma zonal correspondiente.
- b) Que el cambio de uso no destruya la dotación existente de aparcamiento.

2.- Igualmente, se permitirán los cambios de titularidad de actividades existentes en cualquiera de las plantas de los edificios, salvo que se trate de un uso no admitido en la tabla de usos de la norma zonal correspondiente.

3.- Los cambios de uso y la implantación de nuevos usos en locales existentes, no vendrán limitados por la determinación de la altura siempre que se cumplan las determinaciones necesarias a su adecuada implantación y desarrollo, y se observe el cumplimiento de la normativa de protección contraincendios, protección contra la contaminación acústica y accesibilidad.

CAPÍTULO

2.-

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

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

1.- Usos

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





- a) Usos cualificados
- b) Usos compatibles
- c) Usos prohibidos

2.- Definición

a)- Usos cualificados: son aquellos que directamente corresponden a las calificaciones previstas por el Plan General para una determinada área del suelo urbano o sector del suelo urbanizable a través de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo. El uso dominante entre los cualificados se denomina **uso característico**. El resto de usos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél, se denominan **usos asociados**.

b)- Usos compatibles: son aquellos usos supeditados a los cualificados, que en unos casos contribuyen a su correcto funcionamiento, y en otros completan colateralmente el marco funcional de la zona, área o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado. El ámbito de referencia para su autorización es la parcela.

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

-- **Usos complementarios:** son los que aportan una diversidad funcional a las áreas, sectores, o zonas, enriqueciendo los usos característicos o cualificados, complementando el régimen de actividades y favoreciendo la dinámica urbana de las mismas, de acuerdo con las determinaciones para cada zona. La superficie edificable dedicada a los usos complementarios no podrá ser superior al 50 % de la total de la parcela.

-- **Usos alternativos:** son usos directamente admitidos en una determinada zona, área o sector en coexistencia con el uso cualificado, pudiendo sustituir al uso cualificado con la edificabilidad que la norma zonal les asigne expresamente, o en su defecto, con la asignada al uso cualificado al que sustituyan. Estos usos han de ser expresamente determinados por la figura de planeamiento correspondiente.

Cuando en una norma zonal se establezcan varios usos complementarios o alternativos, el uso cualificado se podrá sustituir por uno solo o combinaciones de ellos.

c)- Usos prohibidos: son usos no admitidos de forma expresa por el Plan General o por las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo. Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el Título II capítulo 3.





Art. 5.2.2.- Clasificación de los usos según su naturaleza

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

- -- Residencial:-
 - Vivienda
 - Residencia comunitaria
- -- Industrial:
 - Industria
 - Almacén
 - Servicios empresariales
- -- Terciario:
 - Comercial
 - Oficinas
 - Hostalero (restaurantes, bares, cafeterías, etc.)
 - Hotelero
 - Espectáculos y recreativo
 - Almacenaje
- -- Dotacional:
 - Equipamiento:
 - Administrativo
 - Instalaciones militares
 - Bienestar social y asistencial
 - Deportivo
 - Docente
 - Cultural
 - Religioso
 - Sanitario
 - Abastecimiento
 - Contingencia
 - Espacios libres:
 - Zonas verdes
 - Parques deportivos
- -- Garaje-aparcamiento
- -- Comunicaciones:
 - Red viaria
 - Red ferroviaria
 - Tranvías
 - Espacios portuarios
- -- Infraestructuras de urbanización:
 - Abastecimiento de agua
 - Electricidad
 - Saneamiento
 - Gas





- Telefonía y cable
- Oleoducto
- Residuos sólidos urbanos (vertederos y basureros)
- Residuos sólidos (construcción, demolición y análogos no contaminantes)
- Estaciones de servicio
- Parque de cultivo de moluscos

- -- Uso del subsuelo

Art. 5.2.3.- Uso residencial

1.- Definición

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

2.- Clasificación

Se establecen dos clases dentro del uso residencial:

- Vivienda.
- Residencia comunitaria.

a)- Clase vivienda

Se establecen las siguientes categorías:

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

No obstante, en aquellas normas zonales donde expresamente se permita, se admite un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando se obtengan unidades unifamiliares en régimen pro-indiviso en las que cada una de ellas se desglosa en dos superficies: una donde se situará la vivienda propiamente dicha y otra, integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las unidades unifamiliares para uso de zonas deportivas, ajardinadas y garaje aparcamiento en subsuelo.

- *Categoría 2ª. Vivienda colectiva.* Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

a.1)- Programa mínimo y condiciones.

Deberá cumplir la normativa de habitabilidad que le resulte de aplicación, de conformidad con lo regulado a continuación:





-- En todo caso serán de aplicación las Normas de Habitabilidad Vigentes, tanto en el caso de interpretaciones contradictorias con las mismas como en aquellos aspectos no regulados por las presentes normas.

-- Las viviendas que cuenten con licencia de primera ocupación con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan general, observarán la normativa de habitabilidad de aplicación en el momento de su construcción o rehabilitación.

a.2)- Local de servicio para residentes.

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

a.3)- Aparcamiento.

Para los edificios de nueva construcción, como mínimo se reservará (1) una plaza de garaje para vehículos automóviles por vivienda o por cada 100 m² construidos de uso vivienda o fracción, salvo que en aplicación del planeamiento de desarrollo resultase una mayor reserva.

En ámbitos de SUNC, cada ámbito de forma independiente, deberá de cumplir la dotación mínima obligatoria establecida en la LOUGA.

b)- Clase residencia comunitaria

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

b.1)- Condiciones.

De manera general, se rigen por lo dispuesto en la reglamentación sectorial de aplicación, en función de los destinatarios de que se trate. En su defecto o cuando no se disponga lo contrario en dicha legislación, las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria serán las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no supere los quinientos metros cuadrados (500 m²), en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios y locales destinados al uso hotelero o de hospedaje.





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

b.2)- Aparcamiento.

Para los edificios de nueva construcción, se reservará una (1) plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cuatro (4) habitaciones o unidades residenciales o por cada 100 m² construidos, salvo que en aplicación del planeamiento de desarrollo resultase una mayor reserva.

En ámbitos de SUNC, cada ámbito de forma independiente, deberá de cumplir la dotación mínima obligatoria establecida en la LOUGA.

Art. 5.2.4.- Uso industrial

1.- Definición

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

Igualmente, se definen como uso industrial las actividades que complementan la actividad industrial propiamente dicha, incluyendo talleres, garajes y estaciones de servicio. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados

2.- Clasificación

Se establecen tres clases dentro del uso industrial:

- Industria general.
- Almacén.
- Servicios empresariales.
- Talleres del automóvil y otros vehículos.

a) Clase industria general

a.1)- Definición:

Es el grupo de operaciones que se desarrollan para obtener, transformar o transportar productos naturales.





a.2)- Clasificación:

Se distinguen las siguientes categorías:

-- *Categoría 1ª.* Industria compatible con viviendas. Comprende actividades no molestas para la vivienda y que tienen carácter individual o familiar, que utilizan pequeños motores manuales que no provocan vibraciones ni ruidos apreciables a los vecinos. Se pueden localizar en el mismo inmueble que los usos de vivienda.

-- *Categoría 2ª.* Industria contigua a vivienda, en edificio exclusivo. Incluye actividades compatibles con la vivienda según la descripción anterior, pero que se desarrolla en edificio propio sin provocar emisiones de gases, polvo, olores u otros perjuicios que puedan afectar al vecindario. Tampoco pueden dar lugar a almacenamiento de cualquier tipo al aire libre.

-- *Categoría 3ª.* Industria aislada en edificio exclusivo no incompatible con el uso de vivienda. Con las características de la categoría anterior, en edificación aislada en un entorno o vecindad residencial.

-- *Categoría 4ª.* Industria en zona industrial urbana. En vecindad con otros edificios industriales, pero no con vivienda, forman áreas específicas con este uso, integradas en el tejido continuo urbano.

-- *Categoría 5ª.* Industria en zona industrial aislada. Incorpora usos industriales molestos o peligrosos para el uso de vivienda, ya sea por sus procesos productivos o por la dimensión de las necesidades especiales habituales de transporte que requiere.

-- *Categoría 6ª.* Industrias especiales. Por las características de la industria, requieren de una instalación en zonas especiales.

a.3)- Aparcamiento

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

En ámbitos de SUNC, cada ámbito de forma independiente, deberá de cumplir la dotación mínima obligatoria establecida en la LOUGA.





b) Clase almacén.

b.1)- Definición:

Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de mercancías o materiales. Pueden formar parte complementaria de una actividad principal o constituir un uso en si mismos.

b.2)- Clasificación:

En función de su grado de compatibilidad con las viviendas o centros de usos colectivos, de acuerdo con los materiales acumulados y según la legislación sectorial aplicable, se distinguen las siguientes categorías:

-- *Categoría 1ª.* Compatible con la vivienda, formando parte del mismo edificio. Los exceptuados del procedimiento de evaluación ambiental, conforme al Anexo III del Decreto 133/2008.

-- *Categoría 2ª.* Contigua a vivienda, en edificio separado. Los exceptuados del procedimiento de evaluación ambiental, conforme al Anexo III del Decreto 133/2008.

-- *Categoría 3ª.* No admitida en contigüidad a vivienda, pero si con otros edificios de actividad. Los demás regulados por el Decreto 133/2008.

-- *Categoría 4ª.* No admitida en contigüidad a vivienda, ni con otros edificios de actividad. Estos almacenes constituyen situaciones de regulación especial. Los demás regulados por el Decreto 133/2008.

b.3)- Condiciones

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

b.4)- Aparcamiento:

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de almacén, salvo indicación expresa de otro estándar en la norma zonal. Las actividades de almacén específico, deberán justificar según su necesidad, la reserva de muelle suficiente de carga y descarga dentro del local, con un mínimo de una plaza de tres por ocho metros en todos los casos. Cuando el almacén sea complementario de otras actividades industriales o terciarias, se estará a lo establecido en dichos casos.

En ámbitos de SUNC, cada ámbito de forma independiente, deberá de cumplir la dotación mínima obligatoria establecida en la LOUGA.





c) Clase Servicios empresariales e I+D+I.

c.1)- Definición:

Comprende las actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares; y, en general, centros de investigación, formación y transferencia tecnológica, basados en nuevas tecnologías (I+D+I).

c.2)-Clasificación:

Se distinguen las siguientes categorías:

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

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

-- *Categoría 3ª. Actividades vinculadas o no a otras principales, en cualquier planta del edificio.*

-- *Categoría 4ª. Actividades en edificio exclusivo.*

c.3)- Condiciones:

1.- Los locales de categoría 1ª deberán cumplir la altura mínima exigida por las normas de habitabilidad para el uso vivienda.

Los locales de categoría 2ª deberán tener una altura mínima de 2.50 m.

Los locales de categoría 3ª y 4ª deberán tener una altura mínima de 2.70 m.

Las alturas señaladas anteriormente no serán exigibles para la implantación de nuevos usos en edificaciones existentes.

2.- Los locales de actividad tendrán los siguientes servicios:

Hasta cien metros cuadrados (100 m²), un inodoro y un lavabo. Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción se aumentarán un (1) inodoro y un (1) lavabo.

A partir de los cien (100) metros cuadrados se instalarán con entera independencia.

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

3.- La luz y ventilación de los locales y oficinas se ajustará a la normativa sectorial aplicable.





4.- Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, disponga la respectiva normativa sectorial. En todo caso, ha de acreditarse el cumplimiento de las normas correspondientes a accesibilidad de los usuarios y la supresión de barreras arquitectónicas.

c.4)- Aparcamiento:

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de instalación.

En los ámbitos desarrollados por el correspondiente instrumento de planeamiento, se observarán las determinaciones concretas del mismo para el cumplimiento del estándar de aparcamiento.

En ámbitos de SUNC, cada ámbito de forma independiente, deberá de cumplir la dotación mínima obligatoria establecida en la LOUGA.

d)- Talleres del automóvil y otros vehículos de motor.

d.1) Definición:

Se denominan talleres del automóvil a los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluidos los servicios de lavado, engrase y similares.

d.2) Clasificación:

A los efectos de su consideración se clasifican en:

- *Categoría 1ª.* Talleres de chapa y pintura.
- *Categoría 2ª.* Talleres de lavado, engrase y cambio de neumáticos.
- *Categoría 3ª.* Reparación e inspección de vehículos.

d.3) Condiciones:

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

- No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a la reglamentación específica de Medio Ambiente y otras disposiciones sectoriales o específicas de aplicación.
- Los talleres de chapa y pintura quedan prohibidos en edificios de uso predominantemente residencial y de oficinas.





d.4) Aparcamiento:

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

Art. 5.2.5.- Uso terciario

1.- Definición

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos.

2.- Clasificación

Se establecen las siguientes clases:

- Comercial
- Oficinas
- Hotelero
- Espectáculos y recreativo
- Hostelero

a)- Clase comercial

a.1)- Definición

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compraventa o permuta de mercancías, prestación de servicios privados al público como peluquerías, lavanderías, copisterías y similares, e incluso manipulación y/o montaje final de mercancías, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

a.2)- Clasificación

A efectos del cómputo de la superficie determinada para cada categoría, las superficies a las que se hace referencia seguidamente se refieren a la superficie útil de exposición y venta al público.

Se establecen las siguientes categorías:

- *Categoría 1ª. Pequeño comercio.* Con superficie no superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).
- *Categoría 2ª. Mediano comercio.* Comercio de superficie: 150 m² < S = < 2500 m².





-- *Categoría 3ª. Grandes superficies comerciales, centros comerciales, galerías comerciales, comercio mayorista y mercado de abastos. Comercio de superficie superior a 2.500 m².*

-- *Categoría 4ª. Comercio de vehículos con espacio de exposición que podrán incluir servicio de taller en el mismo establecimiento o anexo.*

Se entenderá taller anexo el que cumpla simultáneamente;

1. *Menos de 50% de superficie del local.*
2. *No podrá sobrepasar 25CV de potencia instalada.*

a.3)- Condiciones

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública o por un espacio común con acceso directo a vía pública y una altura libre mínima de 2.50 metros cuando estos se encuentren implantados en edificios cuyo uso mayoritario sea el de vivienda.

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

Los locales de categoría 2 deberán disponer, al menos, de dos aseos diferenciados, para uso por el público, o el número superior que establezca la normativa sectorial.

Para las categorías 1, 3 y 4 se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial en cuanto a la dotación de aseos y vestuario.

Independientemente de lo anterior, todo local comercial de superficie igual o superior a cien (100) metros, deberá disponer en su interior como mínimo un aseo dotado de inodoro y lavabo, para servicio del local.

a.4)- Aparcamientos

A efectos del cómputo del número de plazas, las superficies a las que se hace referencia seguidamente se refieren a la superficie de exposición y venta al público.

-- Las plazas de aparcamiento para vehículos automóviles a reservar serán las siguientes:

- *Categoría 1ª:* Están exentos del cumplimiento de la dotación de aparcamiento.
- *Categorías 2ª y 3ª:* Una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²). A partir de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) una plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de instalación.
- *Categoría 4ª:* Una plaza cada 100 m² de actividad.





Salvo que en aplicación del planeamiento de desarrollo resultase una mayor reserva.

En ámbitos de SUNC, cada ámbito de forma independiente, deberá de cumplir la dotación mínima obligatoria establecida en la LOUGA.

a.5)- Carga y descarga

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

b)- Clase oficinas

b.1)- Definición

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

b.2)- Clasificación

Se distinguen las siguientes categorías:

--*Categoría 1ª*. Oficinas profesionales en general y Despachos profesionales anexas o no a vivienda del titular ocupando, en el primer caso, como máximo el 50% de la superficie útil de ésta.

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

--*Categoría 3ª*. Edificios con más de sesenta por ciento (60%) de la superficie total edificada destinada a uso de oficinas y el resto a otros usos.

- Categoría 4ª.- Oficinas asociadas a actividades principales.

b.3)- Condiciones

1.- Los locales de categoría 1ª deberán cumplir la altura mínima exigida por las normas de habitabilidad para el uso vivienda.

Los locales de categoría 2ª deberán tener una altura mínima de 2.50 m.





Los locales de categoría 3ª y 4ª deberán tener una altura mínima de 2.70 m.

Las alturas señaladas anteriormente no serán exigibles para la implantación de nuevos usos en edificaciones existentes.

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

Hasta cien metros cuadrados (100 m²), un inodoro y un lavabo. Por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) más o fracción se aumentarán un (1) inodoro y un (1) lavabo.

A partir de los cien metros cuadrados (100 m²) se instalarán con entera independencia.

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

3.- La luz y ventilación de los locales y oficinas se ajustará a la normativa sectorial aplicable.

4.- Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, disponga la respectiva normativa sectorial. En todo caso, ha de acreditarse el cumplimiento de las normas correspondientes a accesibilidad de los usuarios y la supresión de barreras arquitectónicas.

b.4)- Aparcamientos

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de instalación.

En los ámbitos desarrollados por el correspondiente instrumento de planeamiento, se observarán las determinaciones concretas del mismo para el cumplimiento del estandar de aparcamiento.

En ámbitos de SUNC, cada ámbito de forma independiente, deberá de cumplir la dotación mínima obligatoria establecida en la LOUGA.

c)- Clase hotelero.

c.1)- Definición

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

c.2)- Condiciones

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



alineación, vuelos, etc., a las condiciones de la norma zonal correspondiente.

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

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

c.3)- Aparcamiento

La reserva de aparcamiento vendrá determinada por lo dispuesto en la normativa sectorial y, como mínimo, será la prevista en estas normas para la categoría de vivienda colectiva, salvo que en aplicación del planeamiento de desarrollo resultase una mayor reserva.

En ámbitos de SUNC, cada ámbito de forma independiente, deberá de cumplir la dotación mínima obligatoria establecida en la LOUGA.

d)- Clase espectáculos y recreativo

d.1)- Definición

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

d.2)- Condiciones

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

En todo caso las puertas de acceso tendrán la apertura de las hojas en el sentido favorable a la evacuación del local.

d.3)- Aparcamiento

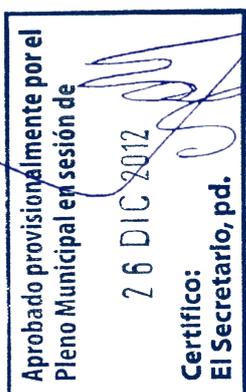
Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) de instalación, salvo que en aplicación del planeamiento de desarrollo resultase una mayor reserva.

En ámbitos de SUNC, cada ámbito de forma independiente, deberá de cumplir la dotación mínima obligatoria establecida en la LOUGA.

e)- Clase Hostelero

e.1)- Definición

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





e.2)- Condiciones

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

Las puertas de acceso tendrán la apertura de las hojas en el sentido favorable a la evacuación del local.

e.3)- Aparcamiento

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de instalación y una plaza por cada 50 m² para locales con aforo superior a 500 personas, salvo que en aplicación del planeamiento de desarrollo resultase una mayor reserva.

En ámbitos de SUNC, cada ámbito de forma independiente, deberá de cumplir la dotación mínima obligatoria establecida en la LOUGA.

Art. 5.2.6.- Uso dotacional

1.- Definición

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

2.- Clasificación

Según su naturaleza se establecen las siguientes clases:

- Equipamiento (Sistema general o local).
- Espacios libres (Sistema general o local).

En atención a su titularidad se pueden dividir en:

- Públicos (Pb).
- Privados (Pv).

Art. 5.2.6.1- Clase dotacional de equipamiento

1.- Definición

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





2.- Clasificación

Se distinguen las siguientes categorías:

- Administrativo (AD). se incluyen dentro de este uso entre otros, los siguientes: servicios administrativos (administraciones públicas, correos); servicios de las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado; servicios de prevención (parques de bomberos), servicios funerarios (cementeros y tanatorios), mataderos, recintos feriales.
- Instalaciones militares (DF). Se incluyen dentro de este uso los locales, edificios o espacios dedicados al uso del ejército y afectos a la defensa nacional.
- Bienestar social y asistencial (AS). Se incluyen dentro de este uso, entre otros, los siguientes: asistencia a la juventud y a la infancia, asistencia a ancianos, asistencia a personas con movilidad reducida, asistencia a marginados, residencias de acogidas temporales.
- Deportivo (DP). Se incluyen los campos de deportes en todos sus clases, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; centros de recreo, balnearios y baños; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.
- Docente (ED). incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, tanto de enseñanza reglada como de enseñanza no reglada.
- Cultural (CU). Se incluyen los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales calificados como tales, del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, centros de convenciones, teatros, salas de conciertos, cine-clubs, teatros de aficionados, etc., independientemente de la titularidad
- Religioso (RE). Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.
- Sanitario (SN). Comprende los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.
- Abastecimiento (AB) . Se incluyen los edificios mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, tales como mercados de abasto y centros de comercio básico.
- Contingencia (EQ)- En las parcelas calificadas como de equipamiento de contingencia (identificado en planos con el código EQ), para la sustitución del equipamiento existente, entendiéndose como tal la última actividad en él desarrollada, por otro alternativo se requerirá, en los de titularidad pública, informe previo favorable de la Administración titular en cuanto a la falta de





interés del mismo o de la mayor necesidad del uso propuesto en su sustitución en función de las demandas del ámbito de implantación en que se encuentre.

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

3.- Condiciones.

Se deberán cumplir las condiciones de la normativa sectorial que resulte de aplicación según el uso.

4.- Regulación del aparcamiento

Todos los equipamientos dispondrán, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 100 m² edificables.

Además, en el caso de locales de pública concurrencia, se deberá reservar una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles cada 25 m².

Art. 5.2.6.2.- Clase dotacional de espacios libres

1.- Definición.

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

Pueden tener carácter público o privado. Comprenden las zonas verdes y los parques deportivos, y pueden estructurarse en relación con itinerarios cívicos en corredores verdes.

2.- Clasificación

A los efectos de su regulación se establecen las siguientes categorías:

- Zonas verdes públicas. Son aquellos cuya propiedad y uso es totalmente público. "EL (Pb)".
- Zonas verdes privadas. Son los de titularidad o uso privado, calificados por el planeamiento. Cuando así se determine en el planeamiento o, en su caso, en el instrumento de gestión correspondiente, el uso de superficie podrá ser público. "EL (Pv)".
- Parques deportivos. "PD (Pb) o (Pv)".



3.- Condiciones particulares del uso dotacional de zonas verdes y parques deportivos

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

Con carácter general se establece que la ocupación máxima sobre rasante para la totalidad de los usos admitidos compatibles con el espacio libre será el 7% de la superficie. Entre éstos, en los espacios libres podrán instalarse edificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de bebidas.

Por otra parte, en los espacios libres en los que ya existan, en base a concesiones administrativas otorgadas por el Ayuntamiento, se podrán mantener los puntos de suministro de combustibles existentes.

En los espacios libres de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados se podrán incorporar instalaciones de uso deportivo y cultural descubiertos, con una ocupación máxima del 15% de su superficie.

En los espacios libres de más de quince mil (15.000) metros cuadrados podrán instalarse las infraestructuras de abastecimiento de agua establecidas en el art. 5.2.9 a) con una ocupación máxima del 15%, siempre que se prevea la posible utilización integrada en el parque de su cubierta.

En los espacios libres en los que se autoricen parques deportivos se podrán incorporar instalaciones de usos deportivo y cultural descubiertos, con una ocupación máxima del 35%, e instalaciones cubiertas en función del deporte o de la actividad cultural de los que se trate, con una ocupación máxima del 15% de su superficie. Las instalaciones deportivas o culturales se registrarán por lo previsto para estos usos en este mismo título.

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

En los suelos calificados con uso dotacional de espacios libres en los que por la diferencia de cotas sea posible, se permitirá disponer usos de equipamiento bajo el espacio libre, garantizando el acceso directo desde la cota de rasante del viario inferior, siempre y cuando se mantenga la utilización del espacio sobre cubierta como uso dotacional de espacios libres, sin exceder de una ocupación del 20% del subsuelo de dichos espacios.

La estructuración en corredores verdes incorpora espacios libres, equipamientos e itinerarios de uso preferente peatonal y transporte no motorizado, que se articularán





en programas de reurbanización y mejora para los barrios.

Las zonas verdes públicas podrán ser destinadas al cultivo de huertos urbanos tutelados por el municipio.

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

Condiciones particulares del uso dotacional de zonas verdes privadas

Para el cálculo de la superficie edificable de las parcelas calificadas en parte con la norma zonal 4.4, 4.5, 5.1, 5.2 o 6.4 y en parte como zonas libres privadas EL (Pv) se considerará la superficie total correspondiente a la suma de ambas calificaciones. La superficie edificable total resultante se concentrará en la parte de la parcela que no está calificada como EL (Pv), manteniendo dicho espacio libre sin edificar en superficie.

Se admite en estas parcelas la edificación en superficie de construcciones auxiliares de una planta de altura con la ocupación máxima determinada en sus respectivas normas zonales.

4.- Aparcamiento

Los espacios verdes pueden contar con aparcamiento para coches en superficie, si la pieza tiene una superficie de una hectárea o más, a razón de una plaza cada 1000 m² de espacio libre. En toda zona verde de 1000 m² o más se deberá disponer de plazas de aparcamiento para bicicletas, a razón de una plaza cada 200 m² de superficie.

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

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

Art. 5.2.7.- Uso garaje-aparcamiento.

1.- Definición

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





vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2.- Clasificación

Se dividen en las siguientes categorías:

-- *Categoría 1ª.* Garaje - aparcamiento de vivienda o actividades, en planta baja, semisótano o sótano, y en patio interior privado.

-- *Categoría 2ª.* Garaje - aparcamiento en edificio exclusivo.

Por razón de sus características y funcionamiento, se distinguen los garajes tradicionales y los garajes automatizados.

3.- Condiciones generales

Para la nueva implantación y construcción de garajes-aparcamientos, se observarán las siguientes condiciones:

a) Los garajes-aparcamientos, vinculados a cualquier uso, deberán de cumplir las condiciones establecidas en las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia vigentes.

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

Queda prohibido todo almacenamiento de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias del acceso y estancia de los vehículos. En los debidamente acondicionados y cerrados, se permite el lavado y engrase. Esta condición será de observancia para los garajes-aparcamientos existentes.

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

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

Los accesos a los aparcamientos se realizarán como mínimo a cinco metros (5 m) de las intersecciones de las alineaciones de las esquinas y cruces semafóricos.

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



extremos.

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

Se prohíbe el acceso directo rodado desde las vías interurbanas, excepto los de categoría 1ª en vivienda unifamiliar, cuando la parcela no pueda tener acceso por otra vía.

f) Será obligatorio en todo caso respetar los elementos de mobiliario urbano que puedan existir, tales como árboles, farolas, cabinas, etc.

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

4.- Garajes tradicionales: Condiciones particulares

De manera general, se deberá cumplir con las determinaciones del CTE de Seguridad en caso de Incendio, así como las de las normas de habitabilidad vigentes en lo que sean de aplicación. En su defecto, para la implantación y construcción de nuevos garajes - aparcamientos se sujetarán a las prescripciones contenidas en los apartados siguientes:

a) Accesos:

-- Los garajes - aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso horizontal de tres (3) metros de ancho y de cinco (5) metros de fondo, como mínimo, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

-- En los garajes - aparcamientos de más de dos mil metros cuadrados (2.000 m²), la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de tres metros (3 m), y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento. Para aparcamientos de superficie igual o superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²), el acceso y salida deberá plantearse en calles distintas.

-- Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros (3 m), con el sobrecancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje será superior a seis metros (6 m).

-- Se autoriza la mancomunidad de garajes - aparcamientos.



b) Calles de circulación interior:

-- Las calles interiores de un único sentido de circulación tendrán un ancho mínimo de tres metros y medio (3,50 m). Las de doble sentido de circulación tendrán un ancho mínimo de cinco metros (5,00). El recorrido de las mismas deberá de estar dibujado en los planos de proyecto y tendrán el sobrecancho necesario en las curvas.

-- El radio de curvatura mínimo en los giros, medio en el eje, será de seis metros (6 m).

-- A lo largo de todo el recorrido de las calles de circulación no podrá haber ningún elemento estructural o de separación del edificio.

c) Plazas de aparcamiento.

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

Las dimensiones mínimas, para obras de nueva edificación, serán las siguientes:

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

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

-- Para vehículos automóviles: un espacio de 2,50 por 5,00 metros.

-- Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: un espacio regulado por la legislación específica de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa de habitabilidad vigente.

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

Para obras en los edificios de las definidas en el artículo 1.4.8., se podrán flexibilizar las dimensiones anteriores cumpliendo con la normativa sectorial que resulte de aplicación.

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

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

No se consideran plazas de aparcamiento aquellos espacios que, aun cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre, entendiéndose por tal un espacio de 4.7 m libres entre plazas enfrentadas entre sí o con paredes o elementos estructurales.





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

d) Altura.

En garajes - aparcamientos se exige una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto, permitiéndose una altura crítica de 2 metros, en menos del 20% de su superficie, sin que esta pueda afectar a zonas de circulación.

e) Aseos en garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes - aparcamientos públicos de seiscientos (600) hasta dos mil metros cuadrados (2.000 m²) dispondrán de dos retretes independientes, con lavabo.

Los de más de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) dispondrán de cuatro retretes con lavabo, independientes dos a dos.

Los de más de seis mil metros cuadrados (6.000 m²) dispondrán de dos retretes independientes adicionales, con lavabo, por cada dos mil metros cuadrados (2.000 m²) o fracción.

f) Escalera.

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

g) Construcción:

-- Cumplirán las condiciones establecidas en el CTE para el uso de garaje-aparcamiento.

-- Podrá comunicarse el garaje - aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros usos autorizados en el inmueble, en las condiciones señaladas en el CTE. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

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

-- Los garajes - aparcamientos en patios de manzana:

.- No públicos: no superarán la altura máxima permitida en dicho patio,





autorizándose el semisótano.

- Si el patio de manzana estuviera calificado como espacio verde público o privado, el aparcamiento será necesariamente subterráneo, con cubierta que permita al menos en un ochenta por ciento (80%) de la superficie una capa de tierra para ajardinamiento de ciento cincuenta centímetros (150 cm) de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar al nivel de la superficie poligonal que apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles.

-- Sólo se permitirá en estos garajes - aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad. El lavado y engrase en aparcamientos se permite sólo en recintos cerrados.

-- En los espacios libres de la edificación, el garaje - aparcamiento, que deba cumplir con las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la del terreno circundante.

h) Ventilación:

Se regulará por las disposiciones del CTE.

i) Calefacción.

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

j) Iluminación:

La iluminación artificial se realizará de acuerdo a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento exigirá la instalación de alumbrado de emergencia, de acuerdo con la normativa vigente.

k) Instalación de extinción de incendios:

Los garajes-aparcamientos dispondrán de un sistema automatizado de extinción de incendios, de conformidad con lo previsto por el CTE.

5.- Garaje automatizados: Condiciones particulares:

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





En este segundo caso se deberá aportar un estudio de accesibilidad que garantice que la localización de la instalación no congestionará las vías de acceso, que no se utilizarán en el recorrido vías o ejes peatonales y que el propio funcionamiento no creará colas de espera de vehículos en la vía pública, mediante la creación de un hangar de espera suficiente para la dimensión de la instalación.

b) Cuando por el diseño del garaje se dispongan accesos y zonas públicas, estas observarán las condiciones generales de este artículo, en lo que sea de aplicación. En todo caso, se deberá garantizar su uso para personas discapacitadas.

Art. 5.2.8.- Uso de comunicaciones para el transporte

1.- Definición

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

2.- Aplicación

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

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

3.- Clasificación

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

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





4.- Condiciones particulares

a)- Clase red viaria

a.1)- Definición

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

Sólo la titularidad y uso de las vías públicas, de acuerdo con el artículo 16 de la LOUGA, garantizan la condición de solar para las parcelas independientes. Los pasajes privados, aunque puedan ser utilizados libre y públicamente no tienen la condición de espacio dotacional viario público.

a.2)- Condiciones generales

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

En el resto de los casos se estará a lo dispuesto por este Plan General.

a.3)- Clasificación

Las vías se clasifican según su papel estructural.

Generales

Locales

Las vías según su uso pueden ser:

Primarias

Secundarias

Terciarias

Calles de acceso

Corredores verdes

Malla verde

Constituyen el Sistema General las vías primarias y secundarias, integradas por la red arterial, las carreteras, las rondas y el resto de vías estructurantes principales en el funcionamiento viario. Constituyen las vías locales el resto de calles, entre las que las vías terciarias articulan la relación entre barrios y el resto de calles de





acceso garantizan la accesibilidad de la trama al resto del suelo urbano. Entre las vías, se distinguen por sus particularidades en su tratamiento la malla verde y los corredores verdes.

a.4)- Características

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

1.- Para la red viaria general:

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

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

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

-- Anchura mínima: dieciséis (16) metros.

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

Las anteriores dimensiones se podrán reducir, justificadamente, cuando las redes viarias con las que conecten en suelo urbano consolidado no reúnan características adecuadas para ello.

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

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

5.- La malla verde lo configuran itinerarios de vías, con carácter orientativo,





con uso preferente de peatones, transporte público y bicicletas y transporte privado de vecinos de la zona, derivando el resto del tráfico privado hacia vías de orden superior para el tránsito rodado.

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

Las características definitivas de uso de las vías públicas será definido en el Plan de Movilidad.

a.5)- Usos compatibles

En los terrenos calificados como uso dotacional de comunicaciones clase red viaria para el transporte podrán disponerse, mobiliario urbano, kioscos, totems y elementos informativos o publicitarios (art. 6.8.8.), el paso de tranvías, así como el uso dotacional de servicios públicos de puntos de suministro de combustible, en las condiciones del art. 5.2.9.h). Para la implantación de estos dos últimos usos se requerirá la redacción de un estudio previo sobre la incidencia en el tráfico preexistente y sobre las medidas a establecer para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.

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

a.6)- Régimen de licencias en zona de protección

1.- La ejecución directa de obras en las zonas de protección de las carreteras, deberán ser objeto de solicitud individual y tramitación independiente ante la Administración titular, en base a los respectivos proyectos de edificación, accesos y urbanización, una vez superada la tramitación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo que en cada caso sean exigibles.

2.- La ejecución de las obras de infraestructuras de servicios tales como abastecimiento, red de saneamiento, pluviales, etc, a excepción de las existentes, se realizarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras. Previamente, será necesaria la correspondiente autorización o, en su caso, informe vinculante de la Administración titular.





a.7)- Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes

1.- Las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, deberán, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, efectuar el estudio correspondiente a la determinación de los niveles sonoros esperables.

2.- Cuando se superen los umbrales recomendados de acuerdo con la normativa vigente según lo establecido en la Ley 37/2003 de Ruido y en su caso la normativa autonómica, se limitará la edificabilidad o se dispondrán los medios de protección acústica imprescindibles, conforme a lo que disponga la autorización o el informe vinculante del Ministerio de Fomento.

3.- En todo caso se tendrán en cuenta las determinaciones del Mapa Estratégico de Ruido del Municipio de A Coruña, aprobado por la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2012, o documento que la sustituya.

b)- Clase red ferroviaria

b.1)- Definición

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

El sistema ferroviario comprende:

- La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- La zona de instalaciones ferroviaria: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones, e instalaciones complementarias que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.
- La zona terciaria ferroviaria: Comprende aquellas edificaciones que situándose sobre el vuelo de instalaciones ferroviarias, pueden desvincularse de las mismas con usos que pueden ser independientes del uso ferroviario, siempre de acuerdo con las disposiciones sectoriales. Entre estos usos no se



admite el de vivienda.

b.2)- Aplicación y alcance

1.- El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones y otros posibles usos, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la ley LSF, el reglamento RSF, la orden OF por la cual se ajusta la distancia de la edificación en tramos urbanos y demás normativa aplicable.

2.- Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en el presente plan general y de acuerdo con la legislación del apartado anterior.

b.3)- Condiciones de desarrollo

1.- Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el apartado b.2) anterior.

2.- Las actuaciones anteriores precisarán de la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la LSF, así como la delimitación de zonas definidas en el apartado b.2) estableciendo las condiciones particulares para su ordenación de acuerdo con las especificaciones de las presentes normas, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario y otras instalaciones complementarias pudieran tener en su entorno.

El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo, fijadas en la correspondiente ficha de este plan, para concretar sus infraestructuras la cobertura de las vías, los posibles usos, los accesos, las instalaciones y edificaciones, interponiendo para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

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

3.- Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán en cada





caso mediante proyecto de edificación o de obras de urbanización. No obstante, cuando así se señale por la LOTT, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.

b.4)- Condiciones generales de diseño

1.- Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la LSF, su reglamento y otras disposiciones sectoriales que sean de aplicación y a lo contenido en estas Normas.

2.- Los proyectos de líneas ferroviarias de nuevo trazado cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse al procedimiento fijado por la LEIA y su reglamento.

3.- La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.

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

1.- Todas las actuaciones que afecten a suelos ferroviarios o sus zonas de protección deberán ser informadas por el organismo competente en materia ferroviaria, de acuerdo con la legislación sectorial en la materia.

2.- Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

3.- Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo los lindes con éste, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

4.- Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a diferente nivel o la cobertura de las líneas ferroviarias, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estas actuaciones será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

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

1.- Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos a licencia municipal.



2.- No obstante, no estarán sujetas a licencia municipal, conforme a lo dispuesto en la LSF, las obras de conservación y entretenimiento de las líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

b.7)- Usos compatibles

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

c)- Clase tranvías

c.1)- Definición

Comprende las bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por el servicio de tranvías de forma integrada en el sistema de transportes. El Plan General recoge el trazado de los tramos existentes y la previsión de una reserva de suelo para nuevos trazados que deberá ser objeto de un Plan Especial que los desarrolle. Este plan especial podrá modificar los trazados previstos en el plan general, debidamente motivados por las características y requerimientos técnicos del servicio o por necesidad de extender la red a zonas de ciudad que lo requieran.

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

c.2)- Vías de circulación.

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

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

El estudio de nuevos trazados o de nuevos tramos de circulación deberá ser objeto de un Plan Especial en el que se estudie la incidencia sobre el tráfico preexistente y se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.





c3)- Usos compatibles

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

d)- Clase espacios portuarios

d.1)- Definición

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

d.2)- Aplicación y alcance

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras, ampliación o mejora de las existentes, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley de Puertos y demás normativa aplicable. Dentro del término municipal existen dos puertos: el de A Coruña, de interés general del Estado, y el de San Pedro de Visma-O Portiño, de Puertos de Galicia.

El Puerto de A Coruña tiene sus condiciones de ordenación establecidas en el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio Portuaria, aprobado por el Ayuntamiento, que sigue vigente como API.

En el caso del sistema general portuario competencia de la Comunidad Autónoma de Galicia (puerto de San Pedro de Visma- O Portiño), mientras no se desarrolle y entre en vigor el Plan Especial que lo ordene, será de aplicación la siguiente normativa transitoria:

- Gestión y tutela de las zonas de servicio: cualquier utilización del suelo, no solo de carácter urbano, portuario, deberá contar con la previa autorización o concesión, según sea el caso, de los Organismos Portuarios competentes.
- Usos permitidos y prohibidos: los indicados en la legislación vigente en materia de puertos.
- Altura: la altura máxima de coronación de las edificaciones será de 7 metros, exceptuándose de esta delimitación aquellas instalaciones singulares destinadas al servicio del puerto, tales como depósitos, silos, torres de iluminación y balizamiento, etc...





- Normas estéticas: las edificaciones deberán integrarse estéticamente en el conjunto del puerto, sin provocar rupturas con el entorno, por diseño, color, acabados, etc., debiendo cumplir con la normativa dictada por la Dirección Xeral de Patrimonio de la Xunta de Galicia en la zona que sea de aplicación.

d.3)- Usos compatibles

En los terrenos calificados como uso dotacional de comunicaciones para el transporte, clase espacios portuarios, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional para la vía pública, el uso dotacional de servicios infraestructurales y el paso de tranvías, mediante la redacción de un plan especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías, así como la disposición de aparcamientos y equipamientos públicos subterráneos.

Art. 5.2.9.- Uso de infraestructuras

1.- Definición y clases

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

2.- Clasificación

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

- a)- Abastecimiento de agua (IU)
- b)- Saneamiento (IU)
- c)- Energía eléctrica (IU)
- d)- Gas (IU)
- e)- Telefonía, cable y otros sistemas de comunicación (IU)
- f)- Residuos sólidos urbanos (IU)
- g)- Residuos sólidos de construcción, demolición y análogos no contaminantes (IU)
- h)- Estaciones de Servicio (IE)





i)- Oleoducto (IO)

3.- Compatibilidad de usos

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

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

4.- Regulación

1.- Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento general destina a tal fin en el plano O.6 "Zonificación", o en el planeamiento de desarrollo.

2.- Las parcelas calificadas de uso de servicios infraestructurales se regulan según las condiciones establecidas en el art. 5.2.6.1.3) de las presentes normas, para los equipamientos.

3.- Las parcelas con calificación de uso de servicios infraestructurales incluidas en ámbitos de planeamiento incorporado (API), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se someten a lo establecido en el apartado anterior .

4.- A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para acoger la infraestructura existente y la posible ampliación si estuviera prevista, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

5.- Condiciones de desarrollo

Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser aprobado previo informe de las instituciones gestoras o compañías suministradoras, en su caso.

6.- Condiciones de ejecución

1.- Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la





imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.

2.- En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en los correspondientes planos de Infraestructuras que forman parte de la documentación del Plan General.

3.- En las condiciones particulares de los epígrafes siguientes para cada servicio infraestructural, y en el plano O.8 "Servidumbres sectoriales", se especifican las dimensiones de las zonas de servidumbre y protección que son de aplicación. Las condiciones específicas de cada servicio se regulan en la ordenación sectorial correspondiente.

4.- La nueva implantación o variación generalizada de los trazados señalados en el plan requerirá, si no estuviera contemplada en alguna figura de planeamiento, la previa aprobación de un Plan Especial de Infraestructuras.

a)- Clase abastecimiento de agua

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

En el caso del suelo rústico o urbanizable sin desarrollar se procurará adaptar el trazado de las redes a los caminos públicos existentes, admitiéndose, otros trazados sólo con carácter excepcional. En los suelos urbanizables con Plan Parcial aprobado se estará a lo previsto en éste.

b)- Clase saneamiento

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

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

En el caso del suelo rústico o urbanizable sin desarrollar se procurará adaptar el trazado de las redes a los caminos públicos existentes, admitiéndose, otros trazados sólo con carácter excepcional. En los suelos urbanizables con Plan Parcial aprobado se estará a lo previsto en éste.

c)- Clase electricidad

En el plano correspondiente se especifican los esquemas de las conducciones. Las





condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación a las instalaciones de transporte, transformación y distribución.

- *Líneas de Alta Tensión*

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

- *Subestaciones*

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

- *Líneas de Media Tensión*

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

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

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

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

- *Centros de transformación*

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, cuando no fuera posible y debidamente justificado, el ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente su implantación en terrenos de dominio público en el subsuelo de viario y espacios libres. Esta autorización no





supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos ni de su funcionalidad. En este caso se deberá cuidar especialmente su implantación y adecuación al entorno.

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

d)- Clase gas.

En el plano correspondiente se especifican los esquemas de las conducciones.

En el caso del suelo rústico o urbanizable sin desarrollar se procurará adaptar el trazado de las redes a los caminos públicos existentes, admitiéndose, otros trazados sólo con carácter excepcional. En los suelos urbanizables con Plan Parcial aprobado se estará a lo previsto en éste.

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

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

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

e)- Clase teléfonos, cable y otros sistemas de comunicación

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

A los efectos de su diseño y dimensionado se estará a lo dispuesto en la legislación y



normativa de carácter sectorial aplicable.

El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de antenas de telecomunicación sobre cubiertas o terrazas de los edificios siempre que se garantice la no existencia de impacto ambiental o visual o creen servidumbres a terceros. Para la localización de estas antenas se estará a lo dispuesto por la regulación sectorial.

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

f)- Clase residuos sólidos urbanos

- *Definición*

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

- *Localización*

La ubicación de las áreas aptas para el desarrollo de este tipo de actividades, aparece reflejada en los planos O.4 "Suelo rústico" y O.6 "Zonificación".

- *Condiciones particulares*

1.- La solicitud de la licencia estará acompañada de informe favorable del órgano autonómico competente en la materia.

2.- Condiciones de la edificación:

Edificabilidad sobre parcela neta 10%.

Retranqueos a linderos cinco (5) metros.

Altura máxima tres plantas, pudiéndose superar en aquellos elementos en que justificadamente sea necesario para el desarrollo de la actividad.

g) Residuos sólidos de construcción, demolición y análogos no contaminantes de origen industrial

- *Definición*

Se entiende por residuos sólidos de la construcción y demolición y otros análogos no





peligrosos de origen industrial, todos aquellos que se originen en los procesos de ejecución material de los trabajos de construcción tanto de nueva planta como de rehabilitación o de reparación y de las operaciones de desmontaje, desmantelamiento y demolición de edificios e instalaciones, incluidos en la Lista Europea de residuos aprobada por la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la Lista Europea de Residuos así como también todos aquéllos que sin estar incluidos en la definición anterior, se generen en un proceso de fabricación, transformación, utilización, consumo, limpieza o mantenimiento de una instalación o actividad industrial, y no tengan conforme la normativa sectorial la consideración de residuos peligrosos, ni urbanos o municipales.

- *Localización*

La ubicación de las áreas aptas para el desarrollo de este tipo de actividades, aparece reflejada en los planos O.4 "Suelo rústico" y O.6 "Zonificación".

- *Condiciones particulares*

1.- La solicitud de la licencia estará acompañada de informe favorable del órgano autónomo competente en la materia si fuere perceptivo.

2.- Condiciones de la edificación

Edificabilidad sobre parcela neta 10%.

Retranqueos a linderos cinco (5) metros.

Altura máxima tres plantas, pudiéndose superar en aquellos elementos en que justificadamente sea necesario para el desarrollo de la actividad.

h)- Clase estaciones de servicio

- *Definición*

Se entiende por estación de servicio, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes, y lubricantes y en el que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos a motor. Cuando sólo dispongan de un máximo de dos surtidores se denominarán Unidades de suministro.

- *Condiciones particulares*

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

1.- Podrán emplazarse en aquellas parcelas de suelo urbano calificadas para servicios públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible por el Plan General, parcelas dónde lo permita la Norma Zonal o por el planeamiento





de desarrollo. Se podrán emplazar en suelo rústico de protección de infraestructuras viarias, conforme a lo dispuesto en el título III de estas Normas y en la regulación de dicha clase de suelos en la LOUGA.

La dimensión mínima de estas parcelas será de mil (1.000) metros cuadrados y la edificabilidad en suelos clasificados como urbanos o urbanizables será de 0,25 m²/m² hasta dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de parcela y de 0,10 m²/m² para los restantes metros cuadrados de superficie.

2.- Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos (2) plazas por surtidor.

3.- Los talleres de automóviles anexos o las instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, no podrán tener una superficie superior a doscientos metros cuadrados (200 m²) y dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) de superficie. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de uso para garaje - aparcamiento.

4.- Se ajustarán en cuanto a ruidos a lo establecido en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

5.- Las unidades de suministro podrán establecerse además de en las parcelas permitidas para las Estaciones de Servicio, en las zonas verdes con las condiciones especificadas en el artículo 5.2.6.2. y las vías públicas cuando el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos competentes, así lo considere necesario y lo someta al correspondiente concurso de adjudicación o concesión administrativa. De forma adicional también se admitirá en parcelas en las que este uso se permita por la Norma Zonal correspondiente.

Las unidades de suministro no podrán ocupar una superficie mayor de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

Para las instalaciones de unidades de suministro de combustible para vehículos, en zonas verdes y vías públicas, su admisión se supeditará, a la formulación de un estudio sobre incidencia en el tráfico, en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes, el enterramiento de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales. No podrán disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a veinte metros cuadrados (20 m²).

i)- Clase oleoducto

El Plan recoge el trazado de los distintos tramos del oleoducto existente (refinería - puerto interior, refinería-Vigo y refinería-central térmica de Sabón), señalando las reservas y protecciones que se derivan de su implantación en el suelo del término



municipal, de acuerdo con su legislación específica, atendiendo a su situación en suelo urbano, suelo urbanizable o suelo rústico . Recoge asimismo el nuevo trazado previsto entre la refinería y el puerto exterior.

El uso alternativo de los terrenos afectados por el trazado será el de espacios libres y viario. Igualmente, estos usos podrán ser compatibles con el de oleoducto.

Art. 5.2.10.- Uso del subsuelo

De acuerdo con las previsiones de la LOUGA en cualquier punto del Suelo urbano se permite la previsión de aparcamientos de titularidad pública, que podrán ubicarse incluso en el subsuelo de los sistemas de comunicaciones para el transporte y de espacios libres, siempre que no interfieran el uso normal de estos sistemas ni supongan la eliminación o traslado de elementos físicos o vegetales de interés, con las condiciones establecidas en los artículos 5.2.7. y 6.6.4. del PGOM. Los elementos de acceso y ventilación se ejecutarán de manera adecuada al espacio público y, en su caso, su superficie descontará de la ocupación del 5% en planta prevista en los espacios libres.

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

En suelo urbano, a los sistemas públicos en los que se prevén usos diferentes en suelo y en subsuelo se les asigna doble calificación en relación a estos usos.

Conforme a lo dispuesto en el art. 47.8 LOUGA, se podrá, con la finalidad de posibilitar el cumplimiento de las reserva legal mínima para plazas de aparcamiento privadas y siempre que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento en los terrenos de titularidad privada, utilizar el subsuelo de los espacios de dominio público por los propietarios del polígono, mediante su concesión sin necesidad de concurso.

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

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





el mencionado plano se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dicha superficie limitadora.

Se estará a lo dispuesto en el Título IV, Capítulo 7. SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN del presente plan general.

Art. 5.2.12.- Uso público en suelo de titularidad privada

Con carácter subsidiario respecto a lo regulado por la ordenanza municipal que establezca el régimen de utilización de los espacios de uso público y titularidad privada (plazas, espacios libres, viarios, porches, etc), no se permite la implantación de elementos que dificulten el uso público de estos espacios.

Los titulares dominicales de los mismos facilitarán la intervención de la administración destinada a optimizar su uso público.



TÍTULO **VI.-**
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO **1.-**
DETERMINACIONES GENERALES

Art. 6.1.1.- Definición

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Art. 6.1.2.- Clases de condiciones

1.- La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

- a)- Condiciones de la parcela edificable
- b)- Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela
- c)- Condiciones de volumen y forma de los edificios
- d)- Condiciones higiénicas de los edificios
- e)- Condiciones de dotación de servicios en los edificios
- f)- Condiciones de acceso y seguridad en los edificios
- g)- Condiciones de estética

2.- Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en la forma que se regula en el presente título, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen los principios en que se inspiran estas Normas.

3.- La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título V, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo. No obstante, estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen los principios en que se inspiran estas Normas.



CAPÍTULO

2.-

CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser considerada como edificable, entendiéndose como parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad independiente e identificada por sus linderos y su superficie.

Son de aplicación en las obras de nueva edificación, excepto en las de reconstrucción, y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en los instrumentos de planeamiento incorporado o de desarrollo de este Plan General.

Art. 6.2.1.- Alineaciones

1.- Actuales

Son los linderos de las fincas con los viales existentes.

2.- Oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos del Plan General o en los del planeamiento subordinado que lo desarrolle.

Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

a)- Exteriores. Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el artículo 6.3.1.

b)- Interiores o fondo edificable. Son los que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. Éstas pueden estar señaladas para todas las plantas o sólo para las plantas de piso.

Art. 6.2.2.- Parcela mínima

Es la superficie que en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable. Se tendrá en cuenta las determinaciones incluidas en el artículo 1.3.6. de la presente normativa.

Art. 6.2.3.- Parcela edificable

Es la comprendida entre las alineaciones oficiales, que cumpla con las condiciones establecidas en cada caso para su edificación. Se tendrá en cuenta las determinaciones incluidas en el artículo 1.3.6. de la presente normativa.



**Art. 6.2.4.- Solar**

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

- a)- Haber cumplido con el requisito de división legal, de conformidad con las determinaciones del artículo 1.3.6. de la presente normativa, o de reparcelación urbanística, en el caso en que éstas fueran necesarias.
- b)- Disponer de acceso rodado por vía pública pavimentada en todos sus frentes y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos.
- c) Tener señaladas alineaciones y rasantes y estar urbanizadas de acuerdo con las normas técnicas establecidas por el planeamiento.



CAPÍTULO**3.-****CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA.**

Son las que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las Normas zonales o en el planeamiento de desarrollo.

Art. 6.3.1.- Línea de edificación

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

Art. 6.3.2.- Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites de la proyección vertical sobre el plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso los vuelos cerrados. Las construcciones subterráneas se considerarán, a efectos de estas Normas, excluidas del cómputo de la superficie ocupada, salvo disposición concreta de la norma zonal.

Art. 6.3.3.- Ocupación máxima de parcela

Se fija por la relación entre superficie ocupable y la superficie total de la parcela, entendiendo por superficie ocupable la parte de la parcela susceptible de ser ocupada sobre rasante por la edificación, cuya cuantía se establece por un porcentaje o coeficiente de ocupación.

Art. 6.3.4.- Espacio libre privado

Es la parte de parcela no ocupada.





Art. 6.3.5.- Rasantes y cotas de referencia

1.- Rasantes actuales

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes o del terreno en su caso.

2.- Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos por el eje de los mismos en los planos específicos de este Plan General, instrumentos de desarrollo del mismo o en los que en su momento expida el Ayuntamiento.

3.- Cota natural del terreno

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.

4.- Cota de referencia

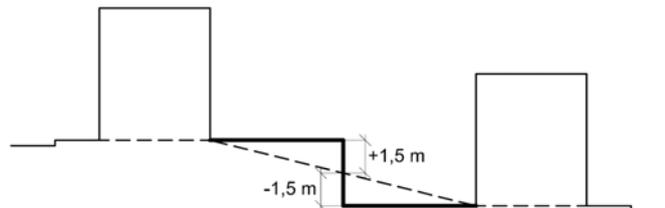
Es la que define el planeamiento como referencia para la medición de la altura del edificio, considerándose:

- En edificación en manzana cerrada, la rasante de la acera en el punto medio de la parcela en el frente correspondiente.

La rasante del patio interior de manzana se ajustará a la superficie que una los fondos edificables de parcelas en calles opuestas de manzana. Se podrá resolver de manera escalonada, de modo que la rasante así fijada no oscile en $\pm 1,50$ metros con respecto a la rasante de la línea de separación entre parcelas:

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

5.- Adaptación topográfica y movimiento de tierras



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



los proyectos de urbanización.

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

Tampoco se podrá elevar artificialmente la rasante del frente de la parcela mediante muros en más de un metro.

Con carácter excepcional debidamente justificado y mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán permitir soluciones de escalonamiento distintas de las anteriores con el objeto de adaptar la tipología de vivienda unifamiliar en terrenos con pendiente excesiva.

Art. 6.3.6.- Retranqueos y separaciones a los linderos

1.- Retranqueo

Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial.

Puede darse como valor fijo, obligado, o como valor mínimo. Se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el apartado siguiente.

La franja de retranqueo no podrá ser ocupada por la edificación bajo rasante, salvo determinación en contra de la norma zonal.

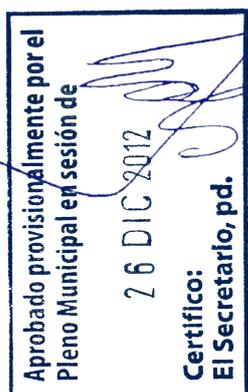
2.- Separación a linderos.

Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

Salvo indicación en contrario de la norma zonal u ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo o de las A.P.I. el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por las plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero, dichas plantas serán enteramente subterráneas.

Art. 6.3.7.- Separación entre edificios

Es la dimensión que separa las fachadas exteriores de dos o más edificios, bien estén situados en la misma parcela, bien sobre parcelas diferentes, ya sean estas





colindantes o estén separadas por viales o espacios libres de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia mínima de separación a otro, cuando la separación entre cualquier par de puntos situados en una y otra líneas de edificación es igual o superior a dicha distancia.

Cuando los edificios tengan cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

CAPÍTULO

4.-

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Son aquellas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación, en las normas del uso correspondiente o en el planeamiento de desarrollo y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este capítulo.

Art. 6.4.1.- Edificabilidad y superficie edificable

Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la cifra absoluta del total de metros cuadrados edificables que se distribuirá entre las superficies construidas de todas las plantas (superficie edificable), o por la relativa, en metros cuadrados construidos respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate (edificabilidad).

Para el cómputo de la edificabilidad y la superficie edificable resultante, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

El cómputo de la edificabilidad correspondiente a las parcelas calificadas por el plan general como espacios libres de titularidad privada se realizará de conformidad con lo establecido en el art. 5.2.6.2., apartado 3.

Art. 6.4.2.- Superficie construida

1.- Por planta

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, deducidos los patios de parcela en la medida que no sean edificables.

2.- Total

Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas.

Art. 6.4.3.- Altura

1.- De la edificación.

Es la distancia vertical desde la cota de referencia correspondiente para cada tipo de ordenación, determinada conforme a lo previsto en el artículo 6.3.5, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.



2.- De coronación.

Es la distancia vertical desde la cota de referencia correspondiente para cada tipo de ordenación, determinada conforme a lo previsto en el artículo 6.3.5, a la cota superior de los elementos constructivos por encima de la altura de la edificación, permitidos por las normas urbanísticas.

3.- De las plantas o pisos.

a)- De piso. Es la distancia entre las caras inferiores de dos (2) forjados consecutivos.

b)- Libre. Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente

4.- Medición

a)- Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, ambos han de cumplirse simultáneamente.

b)- Para determinar la altura de un edificio, se tomará en la vertical que pasa por la cota de referencia correspondiente según el tipo de ordenación, hasta el plano inferior del forjado del último piso.

c)- Sobre esta altura sólo se permitirán las construcciones que queden por debajo del gálibo definido por una línea trazada desde el encuentro extremo de la cara inferior del último forjado de piso, con el plano de cada fachada, que se eleva un metro treinta centímetros (1,30) de altura y desde ésta una línea recta, sin quiebros, que va a buscar la cumbrera de la cubierta formando con la horizontal un ángulo igual o menor a 35°. En cualquier caso los faldones de la cubierta serán continuos y sin quiebros.

Las plantas bajo cubierta resueltas como ático retranqueado se deberán separar de la fachada sin superar un plano que, pasando por la cornisa de la altura de coronación antes determinada, forme 45° con la horizontal.

En obras de rehabilitación, restructuración parcial y proyectos de legalización, la configuración de cubierta y elementos sobre esta, se adaptarán a las condiciones vigentes en el momento de su construcción.

d)- En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de cuatrocientos treinta centímetros (430 cm) sobre la línea de altura del edificio antes definida (esta condición deberá cumplirse en todas las alineaciones, tanto exteriores, como interiores, salvo indicación en contrario en la norma zonal)

e)- Si la rasante de la calle a que da la fachada el edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros (60 cm) por encima del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se





determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida. Puede incrementarse esta altura máxima hasta ciento cincuenta centímetros (150 cm) en las calles de pendiente acusada, para minimizar los tramos de fachada entre saltos inferiores a diez metros.

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

f)- Construcciones por encima de la altura. Por encima de los faldones de cubierta definida en el punto c) sólo se permite la construcción de chimeneas, torreones, antenas, cajas de escalera, rótulos publicitarios (art. 6.8.8.) y similares integrándolos dentro de la estructura estética del edificio. Igualmente, con la misma condición, podrán instalarse paneles solares.

En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas a cualquier uso compatible con los definidos en la norma zonal correspondiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones de la legislación urbanística y de las normas de habitabilidad vigentes.

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

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

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

Las alturas de las plantas oscilarán entre los siguientes valores:

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

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

En nuevas ordenaciones, el planeamiento de detalle puede fijar alturas distintas





justificadas en el uso funcional previsto para la edificación.

h)- La altura mínima libre en vivienda, se determina en las normas de habitabilidad vigentes.

Art. 6.4.4.- Planta

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

1.- Planta baja

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o 1,50 m por encima, debidamente justificado.

2.- Plantas inferiores a la baja.

Tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara superior del forjado de techo se encuentre a una distancia menor de 1,50 m por encima de la rasante de la acera o del terreno. Pueden ser:

- *a)- Sótano*

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- *b)- Semisótanos.*

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre a menos de un metro cincuenta (1,50 m) por encima de la rasante.

3.- Plantas de piso.

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

4.- Entreplantas.

Salvo indicación en contrario de las Normas Zonales, el presente plan general prohíbe la construcción de nuevas entreplantas o ampliación de superficie de las existentes.

5.- Torreones.

Son cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con el plano de fachada exterior del edificio, descontando vuelos, y que cumplen, además, las siguientes condiciones para cada una de las fachadas a las que den frente:





- a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se situen, no será superior a 3,50 metros.
- b) Su profundidad desde la fachada exterior en que se situen será superior o igual a 3,00 metros.
- c) La separación mínima entre torreones no será menor de 3,00 metros y la suma de las proyecciones horizontales de los torreones situados en una misma fachada no podrá ser superior a un cuarto ($\frac{1}{4}$) de la longitud total de aquella, incluidas las proyecciones de los cuartos de maquinaria o cajas de escaleras situadas a menos de 3,00 metros sobre el plano de la fachada.
- d) En los casos de rehabilitaciones, restructuraciones o legalizaciones de edificios no resultarán de aplicación los requisitos señalados en las letras anteriores.

Art. 6.4.5.- Salientes y vuelos

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera o patio de manzana, en cualquier punto de la misma, será igual o superior a la altura de la planta baja con un mínimo de cuatro metros (4,00 m).

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

Salvo mayores limitaciones de la norma zonal, el saliente máximo de salientes y vuelos, medido desde el plano de fachada, no superará cien (100) centímetros. Esta medida es máxima, incluyendo cualquier elemento, ya sea funcional o decorativo.

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

1.- Ligeros o acristalados:

a.- Balcones

Son los salientes abiertos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada no más de setenta y cinco (75) centímetros.

b.- Terrazas

Son los salientes abiertos que arrancan desde el pavimento de las piezas a las que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada no más de cien (100) centímetros





c.- Miradores.

Son cuerpos salientes acristalados en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirven. Su longitud máxima será de doscientos cincuenta (250) centímetros y su vuelo máximo de cien (100) centímetros. Se separarán al menos sesenta (60) centímetros entre sí.

d.- Galerías.

Son cuerpos salientes con cerramiento ligero acristalado en un 75% de superficie como mínimo, común a varios huecos de fachada y limitado interiormente por esta, en una o varias plantas de la misma, que pueden volar un máximo de cien (100) centímetros y que podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada excepto 0,60 cm en cada extremo de esta.

La parte ciega deberá de realizarse con el mismo material empleado para la carpintería, no siendo admisibles soluciones de fábrica de ladrillo, cartón yeso o similares.

2.- Cuerpos cerrados volados

Se situarán en la fachada de los edificios, a partir del forjado inferior de la planta primera, y tendrán una longitud máxima igual al 50% de la de la fachada y un fondo máximo igual a cien (100) centímetros, sin superar en ningún caso un décimo del ancho de la calle o de la distancia entre volúmenes confrontantes.

Art. 6.4.6.- Cornisas y aleros

Salvo mayores limitaciones de la norma zonal, el saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no superará cien (100) centímetros. Esta medida es máxima, incluyendo cualquier elemento, ya sea funcional o decorativo.

Art. 6.4.7.- Vuelos a patio de manzana y de parcela

Se permiten los vuelos a patio de manzana siempre y cuando se respeten las dimensiones mínimas de los patios establecidas en las normas del capítulo 5º de este Título. Se permiten los vuelos a patio de parcela en las mismas condiciones que los de manzana, siempre y cuando el patio de parcela esté situado en el fondo de la parcela.

En todo caso las dimensiones mínimas exigibles por aplicación de las condiciones de habitabilidad deberán de mantenerse libres.



**Art. 6.4.8.- Portadas, rejas y escaparates**

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta diez centímetros (10 cm).

Cuando por normas de rango superior a esta Normativa sea obligatorio que las puertas de planta baja abran hacia afuera, deberán quedar remetidas en la fachada.

Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior a quince centímetros (15 cm).

Las vitrinas, los escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de fachadas en más de 10cm.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

CAPÍTULO

5.-

CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios.

Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación. En obras de restauración, rehabilitación y acondicionamiento, se deberá incorporar el máximo grado de condiciones que permita el tipo de actuación.

En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia, especialmente las normas de habitabilidad.

Art. 6.5.1.- Pieza y local.

Se define como pieza todo recinto independiente situado en un edificio, delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con los demás que componen el edificio por huecos de paso.

Se define como local el conjunto de piezas contiguas y comunicadas entre sí dedicadas a una misma actividad.

Se considera **pieza exterior** toda aquella que disponga al menos de un hueco en una fachada a vía pública, patio o espacio libre que cumplan las condiciones de la normativa de habitabilidad y las del art. 6.5.10 de estas Normas.

Art. 6.5.2.- Patios

Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también tendrán la consideración de patios los espacios no edificados cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a dos tercias (2/3) partes de su longitud total.

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

1.- Patio de parcela.

a)- **Cerrado**. Es el que está situado en el interior del edificio, o el que aún estando en su perímetro tiene la posibilidad de resultar cerrado por los edificios colindantes.

b)- **Abierto**. Es el que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, con una profundidad superior a 1,50 m.





2.- Patio de manzana.

Es el que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela, para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre en el conjunto de la manzana.

3.- Patio inglés.

Es el patio situado en la fachada exterior cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

4.- Patio mancomunado.

Son patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas. Deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad como tales.

Art. 6.5.3.- Anchura de patios

Se entiende por anchura de patios la medida de la separación entre paramentos de fachada enfrentados. La anchura mínima de patios no podrá ser ocupada por cuerpos salientes.

Art. 6.5.4.- Medición de la altura de patios cerrados

Para todos los usos, se estará a lo dispuesto en la normativa de habitabilidad.

Art. 6.5.5.- Dimensiones de los patios de parcela cerrados

Para todos los usos, se estará a lo dispuesto en la normativa de habitabilidad.

Art. 6.5.6.- Acceso a los patios

Cualquier tipo de patio tendrá acceso directo mediante una puerta en fachada al mismo, a fin de posibilitar su limpieza y mantenimiento.

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

En todos los usos se cumplirán las condiciones de la normativa de habitabilidad.

Art. 6.5.8.- Dimensiones de los patios de manzana

Serán las resultantes de la aplicación de las normas zonales correspondientes.

Art. 6.5.9.- Cubrimiento de patios

En todos los usos se cumplirán las condiciones de la normativa de habitabilidad.





Art. 6.5.10.- Espacio exterior de calidad.

Se entenderá que un espacio reúne las condiciones de espacio exterior de calidad, cuando cumpla las condiciones mínimas establecidas en la normativa de habitabilidad vigente en el momento de su aplicación.

A estos efectos, este Plan General considera como espacios exteriores de calidad los siguientes espacios urbanos:

1.- Patios de manzana resultantes de la aplicación de las normas zonales de ensanche y núcleo tradicional con tipología de edificación adosada, que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Se pueda inscribir en los mismos un círculo de diámetro mayor o igual a la altura media ponderada de los edificios permitidos por el planeamiento que conforman el patio de manzana ($D \geq H$), con un mínimo de dieciseis (16) metros.
- b) Estén unidos a vía pública o espacio libre público, por un hueco de dimensiones mínimas de cinco (5) metros de anchura y cuatro (4) metros de altura, por el que pueda acceder un vehículo del servicio de extinción de incendios.

2.- Los espacios libres de parcela en las tipologías de edificación abierta, unifamiliares o colectivas, que cumplan con las condiciones de la norma zonal correspondiente de aplicación.

Art. 6.5.11.- Oscurecimiento de piezas habitables

En uso residencial, todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su total oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos o dispondrán de las medidas necesarias para su instalación por los futuros usuarios.

Art. 6.5.12.- Cubretendales

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

- 1.- Los tendales que se instalen armonizarán con el resto del edificio, garantizando el tratamiento unitario y armónico de la fachada..
- 2.- El diseño de los cubretendales no permitirá que se tenga una vista directa de los elementos tendidos desde la vía o espacios libres públicos.
- 3.- No se dificulte el uso normal de la vía pública.





A los anteriores efectos, en edificios en régimen de propiedad horizontal, la propuesta ha de ser aprobada por la Comunidad de Propietarios.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

CAPÍTULO**6.-****CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS**

Las edificaciones deberán prever la dotación mínima de instalaciones y en las condiciones establecidas por la normativa de aplicación y por los artículos siguientes de estas Normas, con carácter subsidiario y complementario.

Art. 6.6.1.- Instalaciones en los edificios.

Todo edificio deberá de prever, al menos, las siguientes instalaciones:

- 1.- Abastecimiento de agua.
- 2.- Desagüe de pluviales.
- 3.- Evacuación de aguas residuales.
- 4.- Evacuación de humos, gases y ventilación.
- 5.- Electricidad y puesta a tierra.
- 6.- Calefacción y agua caliente sanitaria.
- 7.- Servicios de infraestructuras de comunicación y servicios postales.

Art. 6.6.2.- Desagües de pluviales.

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

De no existir el alcantarillado urbano, de acuerdo con la CTE de Salubridad, se dispondrá un sistema de evacuación de aguas pluviales al terreno.

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

Art. 6.6.3.- Evacuación de humos, gases y aire acondicionado.

1.- Con carácter general, y preferentemente, la evacuación de humos se realizará a través de chimeneas, estancas y exclusivas, que deberán de canalizarse hasta la cubierta, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas y en Ordenanza Municipal Medioambiental.

2.- No obstante lo señalado en el apartado anterior, con carácter excepcional, se podrán autorizar otros sistemas alternativos de evacuación en aquellos locales en los que concurran y se acrediten alguna de las siguientes circunstancias:





a) Problemas estructurales que dificulten la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio;

b) que la instalación requiera medios técnicos o económicos desproporcionados;

c) que el tipo de edificio, su grado de catalogación o el de su entorno recomienden esta solución excepcional. En estos supuestos, podrá autorizarse la extracción del aire del local por otros medios siempre que se acredite que las medidas correctoras y de mantenimiento son suficientes.

3.- En cualquier caso se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Art. 6.6.4.- Aparcamientos.

Los garajes y aparcamientos de nueva implantación y construcción vinculados a cualquier uso, deberán cumplir de manera general con lo determinado en el artículo 5.2.7 de la presente normativa y las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES.

1.- Aparcamientos para turismos:

a)- Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores como, si procede, exteriores. Este estudio irá acompañado de los planos que sean necesarios para definirlos totalmente.

b)- En edificios de nueva planta se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales de cada uso concreto.

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

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

d)- El ayuntamiento puede eximir de la construcción de plazas de aparcamiento en el propio edificio, si para acceder al mismo necesita recorrer calles inadecuadas para el tránsito por su anchura o por su destino peatonal, por las características de protección de la edificación, o pueda suponer lesión para el





medio ambiente e imagen urbana, previa aprobación de la Junta de Gobierno Local, en cuyo caso la promoción deberá garantizar la reserva de las plazas correspondientes en aparcamientos públicos en concesión o en aparcamientos privados excedentarios de plazas, si las hubiere en un radio máximo de 200 m de recorrido.

e) Se puede considerar exentos, con las obligaciones de reserva señaladas, los solares que cumplan las siguientes condiciones:

e.1)- Tengan un fondo inferior a quince metros (15 m).

e.2)- Superficie de solar igual o inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²).

e.3)- Fachada igual o inferior a ochocientos centímetros (800 cm).

En todo caso la fecha de segregación deberá ser anterior a la de aprobación inicial del Plan.

2.- Aparcamientos exteriores:

Como norma general no podrá computarse a los efectos de cumplimiento de estas Normas los aparcamientos exteriores a la parcela, salvo lo señalado en el apartado anterior.

3.- Aparcamientos interiores

a)- Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, sótanos, semisótanos y patios de manzana, cuando así lo permita la norma zonal correspondiente.

b)- Habrá de habilitarse el oportuno acceso para los aparcamientos privados a través de la edificación, No se admitirá la ocupación de viales ni espacios libres públicos con rampas para acceso a aparcamientos de titularidad privada.

c)- Para las Normas Constructivas y de Diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso garaje - aparcamiento.

d)- Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.

4.- Carga y descarga

a)- Los proyectos de edificios de nueva construcción, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismo.

b)- Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos: hoteles, hospitales, grandes almacenes y actividades similares.





c)- En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, siempre que se garantice la no interferencia con éstos por dicha operación.

d)- Serán de cuenta del propietario o promotor los gastos que se originen para proteger los pasos de conducciones por los accesos, así como los daños que por exceso de carga o maniobra indebida se produzcan en la explotación.

5.- Aparcamientos municipales.

a)- Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, de acuerdo con la legislación vigente, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos. La expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo o mientras subsista determinada condición. Para ello deberá aprobar previamente un plan de detalle que habilite la actuación fijando el uso, la delimitación y el sistema de actuación.

b)- El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos.

c)- También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables.

d)- También podrá permitir la construcción de aparcamientos subterráneos bajo viales o espacios públicos en cualquier zona de la ciudad, así como acordar la reparcelación de terrenos para la habilitación de espacios destinados a la provisión de aparcamientos.



CAPÍTULO

7.-

CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**Art. 6.7.1.- Accesos y seguridad en los edificios.**

Todas las edificaciones han de someterse a las disposiciones de la normativa de habitabilidad y del CTE de Seguridad con el fin de garantizar la prevención de daños personales y materiales a sus usuarios.

Todas las edificaciones deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Las soluciones de acceso o accesibilidad a las edificaciones se resolverán en el interior de las parcelas.

Art. 6.7.2.- Puertas de acceso.

Todos los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 120 centímetros, con una altura mayor o igual a 220 centímetros.

Art. 6.7.3.- Instalación de ascensores en edificaciones existentes.

La instalación de aparatos elevadores para resolver problemas de accesibilidad, en edificaciones existentes, deberán de cumplir las siguientes condiciones:

1.- Los ascensores tendrán acceso desde un espacio común de la edificación, como mínimo en la planta de acceso al edificio.

2.- En el caso de que no fuera posible la instalación de ascensores en zonas comunes de la edificación, o realizando mínimos cambios en la distribución interior de los locales o viviendas, o soluciones mixtas de ambos, se autorizarán ascensores ocupando parte de patios de parcela o manzana, siempre que la instalación permita la correcta ventilación de las piezas con frente a los mismos.

3.- Si no fuese posible la solución del apartado anterior, en edificios calificados con normas zonales de tipología de edificación abierta, de manzana cerrada colindantes con espacios ajardinados y en A.R.Is, se admitirá excepcionalmente la instalación del ascensor por fachada cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) El Ayuntamiento podrá autorizar este tipo de soluciones sobre suelos de titularidad pública mediante la correspondiente concesión administrativa.
- b) La ocupación del espacio público será la mínima imprescindible para la





implantación de la instalación.

c) El espacio público del entorno de la instalación, cumplirá las condiciones de accesibilidad vigentes en el momento de su concesión.

d) La instalación no impedirá ni dificultará en modo alguno el tránsito de peatones o vehículos.

e) La instalación requerirá la presentación de un proyecto arquitectónico, firmado por técnicos competentes, que justificará la integración del ascensor en relación con la fachada y volumen del edificio y ocasionará el mínimo impacto visual para el espacio público en el que se implanta.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

CAPÍTULO**8.-****CONDICIONES ESTÉTICAS**

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la imagen de la ciudad y la estética urbana en general.

Art. 6.8.1.- Cierres de solares y parcelas.**1.- Cerramientos**

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de doscientos centímetros (200 cm) de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad. Siendo obligatoria una puerta de acceso a su interior. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Su altura máxima será doscientos cincuenta centímetros (250 cm). Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de dos (2) meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o acción subsidiaria en su caso.

Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada. Las cercas en zonas verdes y las normas zonales de tipología unifamiliar y núcleos tradicionales, cumplirán con las normas anteriores, pero únicamente hasta la altura máxima de cien centímetros (100 cm) en total, siendo diáfana a partir de cien centímetros (100 cm) de altura, hasta un máximo de doscientos centímetros (200 cm) en total, salvo indicación expresa de la norma zonal.

2.- Separación entre linderos

Los cierres de separación entre linderos deberán ejecutarse desde la rasante natural del terreno o rasante adaptada según el artículo 6.3.5. apartado 5 ,con una altura máxima de 2 metros.

En ordenaciones con tipología de vivienda unifamiliar, salvo determinación en contra de la norma zonal, se realizan con malla de alambre y/o cierre vegetal, admitiéndose un murete de cincuenta (50) centímetros como máximo en su parte



inferior.

Art. 6.8.2.- Cierres provisionales en locales comerciales

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento en condiciones de ornato, acorde con la fachada del edificio, seguridad y salubridad.

Art. 6.8.3.- Fachadas

El tratamiento de las fachadas o de los elementos que la integran -cerramientos, acristalamientos, toldos y similares- deberán responder a una composición unitaria para lo cual deberá existir acuerdo al respecto de la comunidad de propietarios.

Art. 6.8.4.- Disposiciones sobre medianeras

Las medianeras de los edificios que se construyan, que definitivamente quedarán vistas, se tratarán como fachadas o recibirán un tratamiento de ornato por medio de pinturas murales, trampantojos, etc.

Los propietarios de paredes medianeras vistas existentes vienen obligados, conforme a lo dispuesto en los arts 9 y 199 LOUGA, a mantenerlas en condiciones de seguridad y ornato público. A tal efecto, deberán otorgarles un tratamiento de fachada o de ornato a medio de pinturas murales, trampantojos, etc.

El Ayuntamiento podrá fomentar el tratamiento de las paredes medianeras vistas, mediante la convocatoria de concursos para propuestas de soluciones artísticas y de aplicación de materiales para tratamientos de las mismas, con la finalidad de mejorar la estética urbana, y de concursos de ayudas económicas a los propietarios que apliquen aquellas propuestas seleccionadas por el Ayuntamiento.

Art. 6.8.5.- Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Art. 6.8.6.- Protección del arbolado

El arbolado existente en los espacios libres públicos, viales, etc., aunque no estén calificados como zonas verdes, debe ser conservado y mantenido.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública debe ser repuesta de forma inmediata.



Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten, debiendo proveer de las medidas necesarias para su protección y conservación durante la ejecución de las obras.

Si por alguna causa fuere necesario eliminar algún ejemplar existente en la vía pública, será obligatoria su sustitución por otro de porte y especie adecuados a las dimensiones y características de la vía pública.

Art. 6.8.7.- Materiales de cubiertas

Se prohíbe expresamente la realización de cubiertas rematadas con fibrocemento.

En las áreas del término municipal afectadas por las Servidumbres de protección aeronáuticas se emplearán materiales que eviten las reflexiones de luz solar en los tejados y cubiertas, así como la instalación en las mismas de fuentes de luz artificial que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Art. 6.8.8.- Anuncios, rótulos y vallas publicitarias.

Se regularán por su ordenanza municipal específica. Subsidiariamente, se fijan las siguientes previsiones:

- 1.- Deberán estar situados a una altura superior a tres metros (3 m), no pudiendo sobresalir más de sesenta centímetros (60 cm) de la fachada.
- 2.- Se podrán autorizar vallas publicitarias con carácter de uso provisional en los suelos urbanizables, urbano no consolidado, solares vacantes y medianeras vistas en suelo urbano consolidado, que deberán de ser retiradas, sin derecho a indemnización, cuando así lo exija el ayuntamiento. Tal condición deberá de ser inscrita en el registro de la propiedad.
- 3.- Se podrá autorizar la instalación de rótulos luminosos sobre la altura de coronación de los edificios en alguna de las siguientes condiciones:
 - a)- Que sean elementos singulares identificativos de una empresa o actividad que se desarrolla en el edificio.
 - b)- Que su instalación no supere la altura de cornisa existente en las edificaciones colindantes.
- 4.- El Ayuntamiento podrá realizar u otorgar concesiones administrativas para la instalación de totems, elementos informativos o publicitarios en las vías o espacios libres públicos, siempre que estos no dificulten el tránsito de peatones o vehículos, y no rompan o dificulten la percepción de perspectivas urbanas o elementos





urbanos singulares.

Art. 6.8.9.- Toldos

Sin perjuicio de la regulación específica que establezca la Ordenanza Municipal que regule la ocupación del viario y espacios públicos, con carácter subsidiario y a salvo de determinaciones concretas por la citada normativa, los toldos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cuando estén extendidos, quedarán a más de doscientos diez (210) centímetros de altura, a veinte (20) centímetros de la vertical que pasa por el bordillo de la acera o el espacio público correspondiente.
- b) Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrán de estar a más de doscientos diez (210) centímetros de altura desde la acera, no autorizándose si tienen menor medida.
- c) No afectarán al arbolado existente.
- d) Los toldos en fachadas, terrazas y áticos deberán presentarse unificados en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto coherente con la edificación en caso contrario no se autorizarán ni se concederán licencias de instalación. El proyecto que se presente para el tramitación de cada inmueble será conjunto, en otro caso, deberá justificarse la adopción del elemento propuesto para todo el edificio.



TÍTULO **VII.**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES Y DOTACIONALES.

CAPÍTULO **1.-**

REGULACIÓN DE LAS ÁREAS SUJETAS A ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Art. 7.1.1.- Definición

En este capítulo se recogen las determinaciones particulares propias de unas ordenanzas reguladoras para aquellas áreas de suelo urbano de ordenación directa delimitadas en este Plan General.

Esta normativa, junto con las determinaciones de carácter general establecidas en el Título VI para la edificación y en el Título V para los Usos, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y las obras en los edificios, en función de su localización.

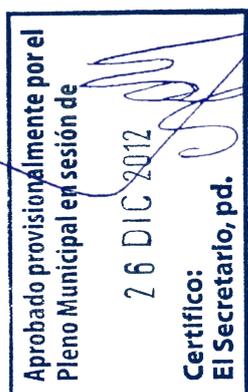
Art. 7.1.2.- Aplicación

En estas áreas, mediante la solicitud de la oportuna licencia de edificación, acompañada de los Proyectos de Edificación correspondientes, ha de culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición del derecho a edificar y a la edificación.

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según se establezca para cada una de ellas.

Las condiciones particulares de los usos no son de aplicación a los usos existentes que resulten incompatibles que, sin embargo, sólo podrán sustituir su actividad por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles establecidos para la zona de que se trate, de conformidad con lo prevenido en el artículo 5.1.3 de la presente normativa.

En los casos en que así se prevea esta posibilidad por la norma zonal correspondiente, podrán alterarse las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y situación de los usos, sin perjudicar los derechos de las edificaciones o predios colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:





-- El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas deducidas de la superficie mínima de parcela o del número máximo establecido en la norma zonal de vivienda unifamiliar.

-- El cambio de situación de los usos no podrá suponer incremento de sus superficies respecto de las que se establezcan por aplicación directa de la norma zonal o de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondientes.

Cuando un edificio, su parcela o cualquier otro elemento que lo formen, se encuentre incluido en algún nivel de protección, el régimen de obras previsto en el Título IV de estas Normas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal correspondiente.

En las normas zonales que se refieren a la ocupación, altura, edificación u otros parámetros anteriores que se toman como referencia para reponer edificaciones substituidas, previa a la demolición se deberá aportar al expediente de licencia urbanística la documentación jurídica, gráfica y planimétrica suficiente que permita su verificación.

Art. 7.1.3.- División del territorio en zonas y subzonas

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

NORMA ZONAL 0.- CASCO HISTÓRICO.

NORMA ZONAL 1.- EDIFICACIÓN SINGULAR

NORMA ZONAL 2.- ENSANCHE.

NORMA ZONAL 3.- EXTENSIÓN EDIFICATORIA EN TIPOLOGÍA DE BLOQUES

NORMA ZONAL 4.- COLONIAS PROTEGIDAS Y NÚCLEOS TRADICIONALES

NORMA ZONAL 5.- VIVIENDA UNIFAMILIAR

NORMA ZONAL 6.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

NORMA ZONAL 7.- INSTALACIONES ESPECIALES.

NORMA ZONAL 8.- EQUIPAMIENTOS.

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



CAPÍTULO

2.-

NORMAS ZONALES

Art. 7.2.0.- NORMA ZONAL 0. CASCO HISTÓRICO

1.- Ámbito y aplicación.

Es el correspondiente a las áreas grafiadas con el código 0 en el plano O6 "Zonificación" del Plan General.

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

2.- Tipología característica.

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

3.- Obras admitidas.

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

4.- Condiciones de la edificación.

1.- Es de aplicación la normativa del PEPRI. La remisión a las normas del PEPRI, o una posible revisión futura del mismo, se entenderá sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones de la LOUGA que deban ser de aplicación.

2.- El PEPRI, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 14 de diciembre de 1998, así como sus modificaciones puntuales de fecha 11.11.2002; 1.03.2004; 5.07.2004; 5.09.2005; 2.05.2006 y 2.04.2007, se continuará aplicando en su ámbito en tanto no se produzca su revisión y adaptación, con las modificaciones relacionadas en la casilla "Determinaciones complementarias PGOM 2011:", de la ficha API-Q19 "Ciudad Vieja - Pescadería" del documento 04 - NORMAS URBANÍSTICAS. FICHAS., con las siguientes especificaciones en lo que se refiere a la Normativa Urbanística, en tanto no se modifiquen o se anulen los siguientes preceptos en la revisión aludida en el apartado 1 de este artículo:

l) El artículo 16 queda con la siguiente redacción:

Artículo 16. Anexión de parcelas.

No se autoriza la anexión de parcelas o solares con carácter general en la totalidad





del ámbito del PE excepto en los polígonos que conlleven reparcelación y en las parcelas indicadas en planos de ordenación.

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

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

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

3.1) Edificaciones sometidas a protección monumental.

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

3.2) Edificación sometida a protección integral.

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

3.3) Edificación sometida a protección estructural.

No se admiten las obras de adición.

3.4) Edificación sometida a protección ambiental.

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

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

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

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

3.- La revisión del PEPRI podrá modificar o sustituir las normas anteriormente incorporadas, las cuales deben entenderse, a todos los efectos, como determinaciones propias de dicho Plan Especial.

5.- Condiciones de los usos.

Los usos corresponden a los señalados por el PEPRI.



Art. 7.2.1.- NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN SINGULAR

1.- Ámbito

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

2.- Tipología característica.

La tipología edificatoria se corresponde con la de edificación en ordenaciones de volumetría singular dentro de otras tipologías dominantes o en bloques abiertos. No obstante, es finalidad de la norma reconocer la existencia de la edificación singular, con la tipología, volumen, usos y demás características tipológicas que concurren en la edificación singular existente.

La clasificación zonal distingue 5 subzonas, en función de la tipología edificatoria dominante:

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

3.- Obras admitidas.

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

- a)- Todas las descritas en el artículo 1.4.8. Obras en los edificios.
- b)- Las incluidas en el artículo 1.4.9. Obras de demolición.
- c)- Las incluidas en el art. 1.4.10. Obras de nueva edificación.

4.- Condiciones de la edificación.

Este PGOM reconoce como parámetros normativos los que se derivan de la edificación existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base de este PGOM. En caso de discrepancia entre esta y la realidad existente, prevalecerá esta última, siempre que esté debidamente acreditada.

Las obras de nueva planta que se ejecuten sobre solares no edificados, las de sustitución, reconstrucción, recuperación tipológica, ampliación de edificios existentes o expedientes de legalización, se realizarán de acuerdo con las siguientes



alternativas:

1ª.- La edificación deberá ceñirse al volumen envolvente y resto de parámetros de la edificación preexistente.

2ª.- En todo caso a las unidades registrales existentes se les aplicará la normativa sectorial del momento en el que fueron finalizadas de acuerdo a la licencia de primera ocupación otorgada en su momento.

En el caso de modificación de dichas unidades registrales se exigirá el cumplimiento de la normativa en vigor del momento que se proceda a dicha modificación.

3ª.- Mediante Estudio de Detalle, se podrá reordenar la edificación con sujeción a las siguientes condiciones:

- a) Para el cómputo de la edificabilidad existente que sea substituida se aplicaran los mismos criterios, tanto para la superficie que se suprime como para la que se repone, de conformidad con las determinaciones legales vigentes.
- b) La nueva edificación no podrá superar los parámetros de posición y forma de la norma zonal de Ensanche (norma 2) para la subzona 1(2); los de la norma zonal de extensión edificatoria en tipología de bloques (norma 3) para la subzona 1(3); los de la norma zonal de vivienda unifamiliar en colonias (norma 4, subzona 2) para la subzona 1(4); los de la norma zonal de vivienda unifamiliar (norma 5, subzona 2) para la subzona 1(5); los de la norma zonal en los núcleos tradicionales de edificación adosada. (norma 4, subzona 5) para la subzona 1(6), del presente Plan General para cada caso, según se recoge con el correspondiente subíndice en el plano O.6 "Zonificación".
- c) En la subzona 1(6), para las parcelas vacías o las que no han alcanzado la altura de 3 plantas y una profundidad de 12 metros, correspondientes ambas a la norma del plan anterior que regulaba los suelos calificados con la presente calificación, se admite que puedan ejecutar la nueva edificación hasta dichos límites.
- d) Mantener como mínima la superficie y el uso público de los espacios libres y los equipamientos grafados en el plano.

5.- Condiciones de los usos.

Para los casos de obras en los edificios, obras de nueva edificación, cambios o nueva implantación de usos, quedan sometidos a las condiciones establecidas en el Título V de estas normas.

Sin perjuicio de los usos existentes que este Plan reconoce, los cambios o nueva





implantación de usos se registrarán por las siguientes determinaciones:

a)- Usos característicos.

El uso característico es el Residencial, en Clase RESIDENCIAL VIVIENDA.

b)- Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.

c)- Usos compatibles.

Complementarios:

- Industria, Clase INDUSTRIA GENERAL, de Categoría 1ª, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Industria, Clase ALMACÉN, de Categoría 1ª, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, de Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Industria, Clase TALLERES, de Categoría 2ª, en situación de planta baja e inferior a la baja.
- Terciario, Clase COMERCIAL, de Categorías 1ª y 2ª, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario, Clase OFICINAS, de Categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- Terciario, Clase ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario, Clase HOSTELERO en planta inferior a la baja, baja y primera.
- Dotacional EQUIPAMIENTO, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Garaje-aparcamiento de Categoría 1ª.

Alternativos:

- Residencial, clase RESIDENCIA COMUNITARIA, en edificio exclusivo.
- Industria, Clase INDUSTRIA GENERAL, de Categorías 2ª y 3ª, en edificio exclusivo.
- Industria, Clase ALMACÉN, de Categoría 2ª, en edificio exclusivo.
- Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES, de Categoría 4ª, en edificio





exclusivo.

- Terciario, Clase COMERCIAL, de Categorías 1º, 2º y 3º, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase OFICINAS, Categoría 3º, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase HOTELERO, en edificio exclusivo.
- Dotacional de EQUIPAMIENTO, en edificio exclusivo.
- GARAJE-APARCAMIENTO, de Categoría 2º, en edificio exclusivo.

d)- Usos prohibidos.

- El resto.



Art. 7.2.2.- NORMA ZONAL 2. ENSANCHE

1.- Ámbito

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

2.- Tipología característica.

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

- Subzona 2.1: Calle semi-intensiva – Montealto, La Torre y Atocha.
- Subzona 2.2: Manzana semi-intensiva Los primeros ensanches en torno de las plazas de Lugo, Galicia, Vigo, Recife y Maestro Mateo y las calles de Santa Lucía y Castiñeiras.
- Subzona 2.3: Calle intensiva- Los ensanches "intensivos" de Los Castros, Montño, Santa María de Oza y Gaiteira.
- Subzona 2.4: Manzana intensiva- Los ensanches "intensivos" de Labañou, San Roque, Agra del Orzán, Sagrada Familia, Los Mallos-Sardiñeira; el entorno de la Plaza de Cuatro Caminos, la antigua Fábrica de Tabacos y el Parque Europa; Monelos y Eirís.
- Subzona 2.5: Manzana periférica- Corresponde a manzanas aisladas o a nuevas extensiones de ensanche situadas en la periferia de la ciudad más compacta.

Las subzonas se clasifican en los siguientes tipos de manzana:

Tipo manzana compacta. Corresponde a las subzonas 2.1, 2.3 y 2.4.

Tipo manzana con patio. Corresponde a las subzonas 2.2 y 2.5.

Para la delimitación de dichas subzonas se han tenido en cuenta los siguientes conceptos:

Regulación por calles: las características de la ordenación de la trama justifican la distinción de la altura en cada alineación en función del ancho medio de la calle. Se corresponde con las subzonas 2.1 y 2.3.

Regulación por manzanas: en áreas con anchuras de calle sensiblemente homogéneas, la altura en todas las alineaciones, calculada a partir de la media de las correspondientes a cada una en función del ancho de calle, es la misma dentro de una manzana. Cuando exista un frente, éste no se considerará a



efectos del cálculo de la media. Se corresponde con las subzonas 2.2, 2.4 y 2.5.

Regulación de frente: una de las alineaciones (con frente a un paseo, una avenida....) presenta una dimensión especialmente superior a la del resto de calles, reconociéndose en la altura dicha singularidad sin alterar el resto de la manzana.

Configuración semiintensiva: reconoce áreas de ensanche en las que la relación de sección es casi cuadrada, en la que el número de plantas se calcularía dividiendo el ancho de la calle por tres.

Configuración intensiva: reconoce áreas de ensanche más densas en las que la relación de sección es ligeramente rectangular vertical, en la que el número de plantas se calcularía dividiendo el ancho de la calle por tres, y añadiendo una planta.

Configuración periférica: reconoce piezas aisladas o áreas situadas a cierta distancia de la ciudad compacta, de formación reciente, en la que la relación de sección es ligeramente rectangular horizontal.

La norma establece en los apartados 3 y 4 siguientes los tipos de obra y condiciones de la edificación generales de aplicación en el ámbito de la norma zonal. Este régimen será de aplicación obligatoria en solares vacantes o edificados por debajo de las posibilidades previstas en la norma zonal.

Con la finalidad de no dejar ninguna edificación preexistente en situación de fuera de ordenación urbanística, se establece en el apartado 5 un régimen alternativo, únicamente aplicable a las parcelas que superan las condiciones de edificación anteriores.

No obstante lo anterior en este último caso se podrá optar por la aplicación de uno u otro régimen. No se admitirá la aplicación parcial mezclada de sus determinaciones.

3.- Obras admitidas.

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

4.- Condiciones de la edificación.

a)- Parcela mínima

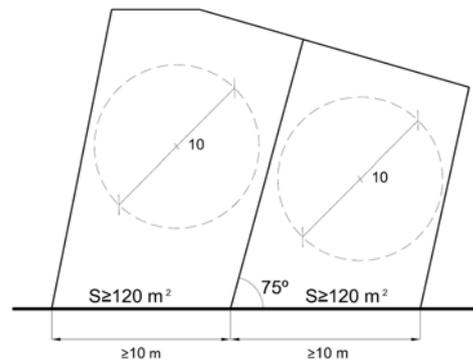
En todas las subzonas se considera parcela mínima aquella en la que se pueda materializar la edificación resultante de aplicarle las condiciones de ordenación, capaz de albergar cualquiera de los usos permitidos en la presente norma.





A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, las parcelas mínimas resultantes deberán tener una superficie igual o mayor que 120 m² y una dimensión mínima de fachada a calle de 10 m lineales, permitiendo la inscripción en ella de una circunferencia de diámetro 10 m. Los linderos deberán ser sensiblemente ortogonales a la fachada, no admitiéndose en las nuevas divisiones ángulos inferiores a 75° con la misma. En cualquier caso se garantizará el cumplimiento de la dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas mediante las operaciones de mancomunado y constitución de las servidumbres que sean precisas.

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



(fig. 1)

b)- Alineación exterior y Fondo edificable.

En las subzonas se definen gráficamente las alineaciones exteriores. A los efectos de su consideración se tendrá en cuenta lo regulado en el artículo 6.3.1. de la presente normativa.

El fondo edificable, en su caso, se determina a partir de las condiciones de ocupación reguladas en el apartado d), excepto cuando existe un espacio libre privado, en cuyo caso el fondo corresponde con el límite de este espacio libre.

c)- Separaciones a los linderos.

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

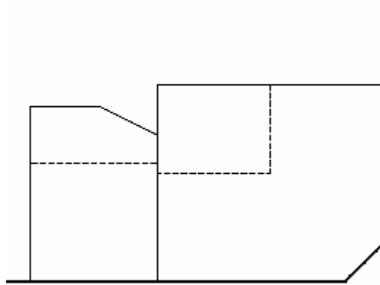
En todo caso, las medianerías vistas resultantes, propias o ajenas, serán tratadas como fachadas por el propietario de la nueva edificación, cumpliendo las condiciones del artículo 6.8.4. de la presente normativa. En caso de separación de todas o alguna planta a todo lo largo de la medianera lateral, se permite la apertura



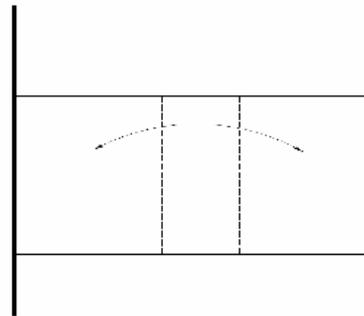
de luces siempre y cuando la nueva edificación se retranquee tres (3) metros.

d)- Condiciones de ocupación.

d1) Tipo manzana compacta.- En las correspondientes subzonas la ocupación máxima podrá alcanzar el 100% de la superficie de la parcela en planta baja y el 70% en las plantas de piso. La superficie correspondiente a patio se acumulará, preferentemente, en el interior de la parcela según los esquemas de las figuras 2 y 3 adjuntas.



(fig. 2)



(fig. 3)

En todo caso el patio resultante en cada una de las parcelas cumplirá las condiciones exigidas por la normativa de habitabilidad vigente.

No obstante lo anterior, cuando el plano O6 Zonificación grafíe en el interior de una manzana un espacio libre público o privado, en las parcelas con frente al mismo se permitirá la ocupación del 100% de la superficie edificable establecida en el plan.

d2) Tipo manzana con patio.- En las correspondientes subzonas, en plantas sobre rasante, la ocupación en planta piso es la definida por las alineaciones exteriores, los linderos laterales y el fondo edificable.

Para calcular el fondo edificable se trazará, de manera equidistante a las alineaciones exteriores, una figura concéntrica a la de la manzana con la superficie que se señala a continuación según el tipo de manzana:

- subzona 2.2: 30%
- subzona 2.5: 35%

En todos los frentes el fondo edificable será el mismo. En ningún caso este fondo





edificable podrá superar los 25 metros.

La línea de fondo edificable sólo podrá superarse por los salientes, que se permiten en plantas superiores a la baja siempre que se respeten, independientemente del uso, las disposiciones de la normativa de habitabilidad para el uso de vivienda.

La ocupación de las plantas sótano puede ser del 100%.

En los casos en que la aplicación de los parámetros anteriores el fondo edificable no alcance los 9 metros, se tomará ésta medida como la mínima edificable.

Cuando la distancia entre dos frentes no contiguos, medida perpendicularmente a la bisectriz entre ellos, sea igual o inferior a 24 metros, la ocupación podrá ser total, aunque cada parcela individualmente deberá garantizar un 30% de patio propio, como mínimo.

La ocupación de la manzana podrá ser total cuando en el patio resultante no sea inscribible en ningún punto una circunferencia de diámetro 6 metros, en cuyo caso cada parcela individualmente deberá garantizar un 30% de patio propio, como mínimo.

d3) Patio calificado como espacio libre privado

En todas las subzonas la ocupación se corresponde con el 100% de la superficie de la parcela comprendida entre la alineación exterior, los linderos laterales y el espacio libre privado.

e)- Rasante y cotas de referencia.

A los efectos de medición de la altura de la edificación, las rasantes serán las establecidas en el plano nº O6 de "Zonificación", o en su defecto, las señaladas en la cartografía oficial de referencia.

La rasante del patio interior de manzana se ajustará a la superficie que una los fondos edificables de parcelas en calles opuestas de manzana y se resolverá conforme a lo dispuesto en el art. 6.3.5 de estas Normas.

f)- Número de plantas edificables.

1.- La **altura máxima** para la norma zonal 2, para anchos de calle superiores a los señalados en cada caso, es ocho plantas. En el número de plantas se incluye la planta baja y es obligatorio.

Configuración semiintensiva.

Ancho de calle (A)	Alturas
$A < 10 \text{ m}$	3
$10 \leq A < 12 \text{ m}$	4





$12 \leq A < 15$ m	5
$15 \leq A < 20$ m	6
$20 \leq A < 25$ m	7
$A \geq 25$ m	8

Configuración intensiva

Ancho de calle (A)	Alturas
$A < 10$ m	4
$10 \leq A < 12$ m	5
$12 \leq A < 15$ m	6
$15 \leq A < 20$ m	7
$A \geq 20$ m	8

Configuración periférica

Ancho de calle (A)	Alturas
$A < 15$ m	4
$A \geq 15$ m	6

2.- Criterio para establecer el **ancho de calle** a efectos de aplicación de las alturas:

- La medición de las longitudes y anchuras se realizará sobre la cartografía base del plan general.
- Se toma la anchura media entre las alineaciones urbanísticas de todos los tramos que conforman la calle, medida perpendicularmente al eje de tramo viario en su punto medio, siempre que las anchuras sean similares. Se entiende por tramo, cada una de las partes de calle comprendidas entre dos cruces consecutivos o quiebro en la dirección del eje viario. Se consideran similares las anchuras que se incluyen dentro del mismo rango de acuerdo con el ábaco correspondiente. Cuando entre dos tramos contiguos se produzca un salto de anchura que por su aplicación por separado corresponda a dos rangos diferentes de acuerdo con el ábaco correspondiente, se considerará a los efectos de este artículo como dos calles independientes, desde el cruce más próximo que los separe.
- No se consideran, a efectos de cálculo de la anchura media, los retranqueos de frentes de alineaciones para configurar pequeños ensanchamientos.
- En el caso de la formación de plazas, espacios libres calificados por el plan o nudos de circulación, la altura se determinará para todo el ámbito, por la que corresponda a la calle de mayor anchura de las que confluyan en dicho espacio. Si la plaza estuviera conformada por edificaciones correspondientes a distintas subzonas, a los efectos de cálculo de la altura





uniforme, se aplicará el ábaco correspondiente a la subzona con frente mayoritario, admitiéndose una mayor altura para aquellas edificaciones cuya subzona lo permita.

- En el caso de frente a parques o al mar, independientemente del ancho de la calle confrontante correspondiente, la altura será de 8 plantas.

3.- Regulación de **altura por calles**:

- La altura aplicable a cada parcela es la correspondiente a la calle a la que da frente.
- En el caso de parcelas con frente a calles opuestas de distinta anchura, la altura correspondiente a cada una de las calles se aplicará hasta la bisectriz de las alineaciones.
- En el caso de cruces de calles de diferente anchura, se mantendrá en la calle más estrecha la altura correspondiente a la más ancha en una longitud máxima de 1,5 veces el ancho de la menor, medida para ambos frentes desde el punto medio del cruce en la alineación de la calle más ancha.

Cuando la mayor altura produzca en una parcela un elemento de menos de tres (3) metros de frente, la altura se ajustará al lindero de la parcela.

En el caso, debido a la escasa longitud de una calle, de solape entre incrementos de altura correspondiente a calles de distinta anchura, primará la altura mayor sobre la menor.

Si los incrementos de altura, debidos a calles de distinta anchura, no tuvieran entre ellos una separación mínima de seis (6) metros, se reducirá simétricamente la prolongación hasta alcanzar la mencionada dimensión.

En todos los casos el incremento de altura se prolongará perpendicular a la alineación, hasta el lindero de la parcela.

- En el caso de la formación de plazas, espacios libres calificados por el plan o nudos de circulación, la altura se determinará para todo el ámbito, por la que corresponda a la calle de mayor anchura de las que confluyan en dicho espacio. Si la plaza estuviera conformada por edificaciones correspondientes a distintas subzonas, a los efectos de cálculo de la altura uniforme, se aplicará el ábaco correspondiente a la subzona con frente mayoritario, admitiéndose una mayor altura para aquellas edificaciones cuya subzona lo permita.

4.- Regulación de **altura por manzana**:

- La altura de la edificación de las manzanas se establecerá unitaria para





cada una de ellas. Esta se determinará como la media ponderada de las alturas correspondientes a cada uno de los tramos de calle a los que da frente la manzana y las longitudes de estos. La medición de la longitud se realizará sobre el desarrollo de la correspondiente alineación, hasta el punto medio de los chaflanes o vértice de la manzana grafiados en el plano O6 Zonificación. El redondeo del número de plantas se establecerá en el valor entero inmediatamente por encima a partir de media unidad.

Singularidad por **frentes** en la regulación por manzana:

- En los casos de regulación por manzana, en la alineación con frente a vías de más de treinta (30) metros de ancho, a parques o al mar, corresponderá una altura de ocho (8) plantas. Dicho frente no se considerará a efectos del cálculo de la altura media de la manzana determinado en el art. 7.2.2. apartado 4.f).4.
- Esta altura se mantendrá en las calles adyacentes para las plantas superiores, a partir de la respectiva inflexión, en una longitud igual a la prolongación del fondo edificable correspondiente a la manzana, hasta cada frente de dichas calles adyacentes.

g)- Edificabilidad.

Será la resultante de la aplicación de las determinaciones de esta norma zonal y de las condiciones generales de la edificación reguladas en estas Normas.

h)- Altura de pisos.

La altura mínima de los pisos será la regulada en las Normas Generales, art. 6.4.3. aptdo. 4, con las limitaciones de la normativa de habitabilidad. La altura libre máxima de la planta baja podrá ser de 4,40 m.

i)- Entreplantas.

No se admite la construcción de entreplantas.

j)- Patios.

Se admiten los patios de parcela que cumplan las condiciones generales, sin perjuicio de las disposiciones de la normativa de habitabilidad en el caso de uso de vivienda.

k)- Salientes y vuelos.

Sin perjuicio de las condiciones establecidas en la normativa de habitabilidad vigente, se admiten salientes y vuelos sobre las líneas de fachada y fondo edificable,



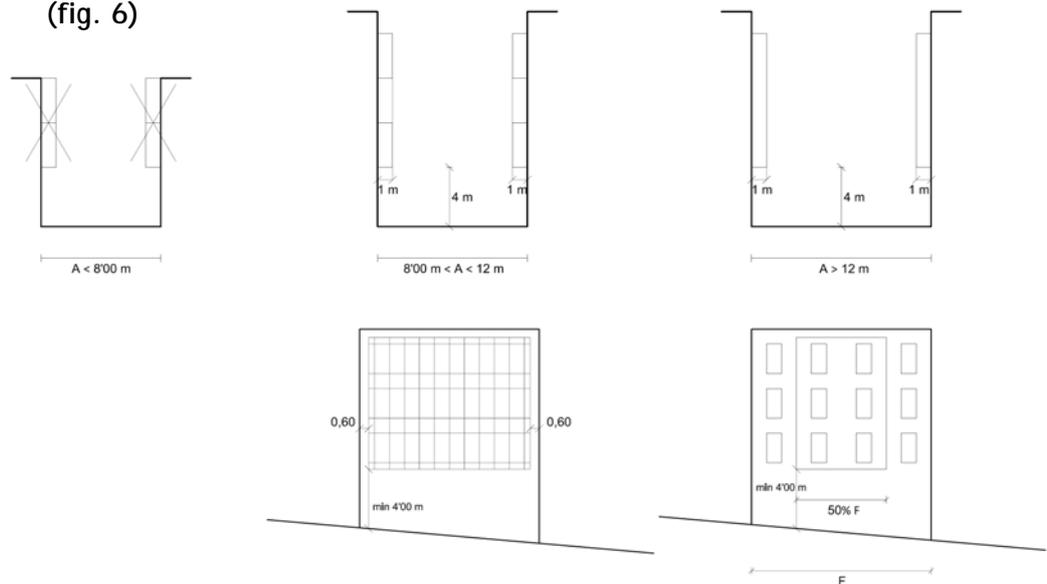


regulados en el artículo 6.4.5. de las normas urbanísticas, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Únicamente se admiten vuelos ligeros o acristalados, en calles o patios de manzana con una anchura mínima de ocho metros (8,00 m).
2. Los vuelos podrán tener hasta 1,00 m de fondo, con la limitación de 1/10 del ancho de la calle o patio de manzana, medido en este caso perpendicularmente a la bisectriz entre los frentes.
3. Las galerías cerradas podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada menos 0,60 m en cada extremo de la misma.
4. En calles de ancho superior a veinte metros (20,00) se admiten cuerpos cerrados volados de fondo igual o inferior a un metro (1,00) en una longitud igual al 50% de la fachada.
5. Las medidas de los vuelos son máximas para cada elemento, incluidos todos sus componentes, ya sean funcionales o decorativos.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

(fig. 6)



La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera o patio de manzana, en cualquier punto de la misma, será igual o superior a la altura de la planta baja con un mínimo de cuatro metros (4,00 m).

No se admite la disposición de ningún elemento volado sobre la fachada a menos de sesenta (60) centímetros del lindero lateral de parcela.

l)- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superarán el ancho de 1,00 m. Las medidas son máximas para cada elemento, incluidos todos sus componentes, ya sean funcionales o decorativos.

m)- Porches.

En las zonas donde existen iniciados porches en planta baja, como consecuencia de su desarrollo histórico o por aplicación de ordenanzas específicas anteriores, serán obligados en las nuevas edificaciones para conseguir su consolidación. Las edificaciones mantendrán los porches con profundidades, altura, ritmo de columnas y estilo igual a los existentes, manteniendo la uniformidad en el mismo tramo de calle.

n)- Ajardinamiento de patios de manzana.

En las subzonas 2.2 y 2.5, los patios de manzana se deberán de ajardinar al menos en un 60%, de su superficie. En ausencia de acuerdo de los propietarios del patio de manzana, esta condición resultará de aplicación a cada una de las parcelas.

5.- Régimen de obras en edificios existentes.

En todos los edificios construidos existentes a la entrada en vigor de este PGOM, que se encuentren regulados por esta Norma Zonal y no ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, podrán ejecutarse obras manteniendo las alturas y el volumen preexistentes. A tal efecto, son admisibles las siguientes obras con las condiciones que se indican:

5.1.- Obras admitidas.

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

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

5.2.- Condiciones de la edificación.

Este PGOM reconoce como parámetros normativos de altura y volumen los que se derivan de la edificación construida existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base del presente PGOM. En caso de discrepancia entre esta y la realidad existente, prevalecerá esta última, siempre que esté debidamente acreditada.





Las obras de reconstrucción y recuperación tipológica y proyectos de legalización se ceñirán al volumen envolvente y resto de parámetros de la edificación preexistentes.

Las obras de sustitución deberán adaptarse íntegramente a los parámetros de posición y forma regulados en el apartado 4 de la presente norma zonal.

Para las obras en los edificios descritas en el artículo 1.4.8. del PGOM, y en los expedientes de legalización, se aplicará la normativa sectorial vigente en el momento de su ejecución.

En el caso de modificación de las unidades registrales se exigirá el cumplimiento de la normativa vigente en el momento en que se proceda a dicha modificación.

5.3.- Acreditación de la preexistencia de las obras construidas.

En el expediente de concesión de licencia de obras consistentes en demolición y reconstrucción del edificio existente y, como condición previa a su concesión, se acreditará en todo caso, por los medios válidos en derecho y con independencia del número de plantas que figure grafiado en la cartografía del PGOM, la preexistencia de las obras construidas.

5.4.- Edificios en construcción a la entrada en vigor del PGOM.

Se aplicará el mismo régimen que el indicado en los tres apartados precedentes, a los edificios en construcción a la entrada en vigor de este PGOM, con licencia concedida, y una vez que los mismos hayan sido finalizados. En todo caso, la aplicación de este régimen requerirá la acreditación de haberse obtenido la correspondiente licencia de primera ocupación.

5.5.- Obras en edificios catalogados.

El régimen de obras de los edificios catalogados es el previsto en la ficha correspondiente y en las normas específicas en función del grado de catalogación.

6.- Condiciones de los usos.

a)- Usos característicos.

El uso característico es el Residencial, en Clase RESIDENCIAL VIVIENDA.

b)- Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.





c)- Usos compatibles.

Complementarios:

- Industria, Clase INDUSTRIA GENERAL, de Categoría 1ª, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Industria, Clase ALMACÉN, de Categoría 1ª, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, de Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Industria, Clase TALLERES, de Categoría 2ª, en situación de planta baja e inferior a la baja.
- Terciario, Clase COMERCIAL, de Categorías 1ª y 2ª, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario, Clase OFICINAS, de Categorías 1ª y 2ª.
- Terciario, Clase ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario, Clase HOSTELERO en planta inferior a la baja, baja y primera.
- Dotacional EQUIPAMIENTO, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Garaje-aparcamiento de Categoría 1ª.

Alternativos:

- Residencial, clase RESIDENCIA COMUNITARIA, en edificio exclusivo.
- Industria, Clase INDUSTRIA GENERAL, de Categorías 2ª y 3ª, en edificio exclusivo.
- Industria, Clase ALMACÉN, de Categoría 2ª, en edificio exclusivo.
- Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES, de Categoría 4ª, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase COMERCIAL, de Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en edificio exclusivo.
- Terciario clase OFICINAS, Categoría 3ª, en edificio exclusivo.
- Terciario clase HOTELERO, en edificio exclusivo.
- Dotacional de EQUIPAMIENTO, en edificio exclusivo.
- GARAJE-APARCAMIENTO, de Categoría 2ª, en edificio exclusivo.



d)- *Usos prohibidos.*

- El resto.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

Art. 7.2.3.- NORMA ZONAL 3. EXTENSIÓN EDIFICATORIA EN TIPOLOGÍA DE BLOQUES

1.- **Ámbito.**

Comprende las áreas grafadas con el código 3 en el plano O.6 "Zonificación" del suelo urbano.

2.- **Tipología característica.**

La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos con o sin espacio libre de parcela en torno a la edificación, por lo que se establecen dos subzonas:

Subzona 3.1: Bloque abierto con espacio libre de parcela.

Subzona 3.2: Bloque abierto sin parcela en torno a la edificación.

La norma establece en los apartados 3 y 4 siguientes los tipos de obra y condiciones de la edificación generales de aplicación en el ámbito de la norma zonal. Este régimen será de aplicación obligatoria en solares vacantes o edificados por debajo de las posibilidades previstas en la norma zonal.

Con la finalidad de no dejar ninguna edificación preexistente en situación de fuera de ordenación urbanística, se establece en el apartado 5 un régimen alternativo, únicamente aplicable a las parcelas que superan las condiciones de edificación anteriores.

No obstante lo anterior en este último caso se podrá optar por la aplicación de uno u otro régimen. No se admitirá la aplicación parcial mezclada de sus determinaciones.

3.- **Obras admitidas.**

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

4.- **Condiciones de la edificación**

La ordenación volumétrica se fijará mediante un estudio de detalle.

a)- Parcela mínima.

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

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, las parcelas mínimas resultantes deberán permitir que la edificación cumpla las condiciones de





retranqueo y separación entre bloques establecidos en esta norma zonal.

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

b)- Alineaciones y altura de la edificación.

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano O.6 "Zonificación".

Cuando no esté definida en las fichas o los planos, la altura máxima de la edificación no superará las seis plantas.

c)- Edificabilidad.

Para solares vacantes en subzona 3.1, la edificabilidad neta por parcela será de 1m²/m² de suelo.

En solares vacantes en subzona 3.2, la edificabilidad será el resultado de aplicar a la superficie de parcela entre alineaciones, la altura permitida en el plano O6. Zonificación.

En ambas subzonas cuando el plan fije una ordenación mediante el señalamiento gráfico de la misma, con alineaciones y número de plantas, la regulación es directa, pudiéndose modificar mediante la redacción de un estudio de detalle.

d)- Retranqueos y separaciones a linderos y entre edificaciones, para los nuevos desarrollos en subzona 3.1, salvo regulación directa en el plano O6. Zonificación o ficha concreta de una actuación, serán los siguientes:

- **d.1) Retranqueos.**

La edificación guardará una separación igual a H/2, siendo H su altura de coronación, respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

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

En los espacios libres privados podrán realizarse construcciones destinadas a pabellón de portería con dimensión máxima de 10 m² y una planta de altura, que computará a efectos de edificabilidad y que podrá adosarse a la alineación.

- **d.2) Separaciones a linderos interiores.**

Las edificaciones se dispondrán de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2, siendo H su altura de coronación respecto del





lindero correspondiente, con mínimo de 4 metros.

Las edificaciones de dos parcelas diferentes podrán adosarse en alguno de los linderos para dar solución a problemas de medianeras vistas existentes, y para permitir la continuidad de edificios sobre distintas parcelas. En ningún caso el adosamiento provocará la aparición de nuevas medianeras vistas.

- **d.3) Separación entre edificaciones.**

Cuando en una misma parcela se dispongan varios edificios sin continuidad física entre ellos, deberán guardar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de coronación, con mínimo de 6 m.

Esta distancia podrá reducirse hasta la tercera parte de dicha altura H/3, con mínimo de 4m en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no vivideras.
- Cuando no exista solape confrontante entre ambas edificaciones.
- Cuando se demuestre la garantía de un asoleo mínimo en alguna de las fachadas de cada bloque en las que se prevea abrir piezas vivideras, de una hora en el mes de diciembre entre las 10 y las 14 horas, en horario solar (si no está nublado).

- **e)- Condiciones de ocupación,** para los nuevos desarrollos.

En la subzona 3.1, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

En plantas sobre rasante la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 50% de la superficie de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable, excepto el retranqueo a alineación.

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos, con una capa de tierras para ajardinamiento de las características previstas en el artículo 5.2.7.a.6) de estas normas. El resto podrá destinarse a instalaciones deportivas, juegos de niños u otras actividades colectivas que no requieran edificación y aparcamientos en superficie, que no podrán ocupar más del veinticinco por ciento (25%), incluidos los accesos.

En subzona 3.2, la ocupación será del 100% de la parcela.





f)- Altura de pisos.

La altura mínima de los pisos será la regulada en las Normas Generales, art. 6.4.3. aptdo. 4, con las limitaciones de la normativa de habitabilidad. La altura libre máxima de la planta baja podrá ser de 4,40 m.

g)- Entreplantas.

No se admite la construcción de entreplantas.

g)- Patios.

Se admiten los patios de parcela, abiertos o cerrados que cumplan las condiciones generales, sin perjuicio de las disposiciones de la normativa de habitabilidad en el caso de uso de vivienda.

h)- Salientes y vuelos.

Se admiten los balcones y balconadas así como los miradores y galerías de acuerdo con lo regulado en estas normas y en la normativa de habitabilidad.

1. Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75 m de fondo.
2. Los miradores y galerías acristalados podrán tener hasta 1,00 m de fondo.
3. Los balcones y miradores no podrán superar en más de 0,50 m la longitud del vano de que formen parte, con una longitud máxima de 2,50 m.
4. Las balconadas y las galerías podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada menos 0,60 metros en cada extremo de la misma.
5. Se admiten cuerpos cerrados con vuelo con vuelo igual a 1 m en una longitud igual al 25% de cada fachada.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera o del espacio interior de parcela, en cualquier punto de la misma, será igual o superior a la altura de planta baja y mínimo de 4,00 m.

Las medidas son máximas para cada elemento, incluidos todos sus componentes, ya sean funcionales o decorativos.

i)- Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros no sobresaldrán desde el plano de la fachada más de 1,00 m.

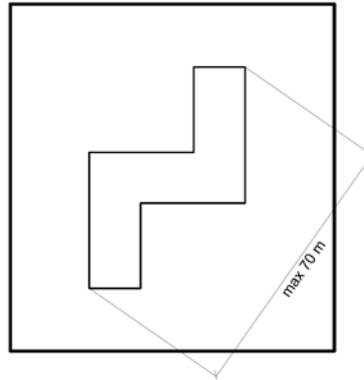
Las medidas son máximas para cada elemento, incluidos todos sus componentes, ya sean funcionales o decorativos.





j)- Condiciones de estética.

A fin de evitar la formación de barreras de edificación, la máxima longitud de la proyección de los bloques, en cualquier dirección, será de 70m.



(fig. 7)

El resto de las condiciones de composición son libres.

5.- Régimen de obras en edificios existentes.

En todos los edificios construidos existentes a la entrada en vigor de este PGOM, que se encuentren regulados por esta Norma Zonal y no ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, podrán ejecutarse obras manteniendo las alturas y el volumen preexistentes. A tal efecto, son admisibles las siguientes obras con las condiciones que se indican:

5.1.- Obras admitidas.

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

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

5.2.- Condiciones de la edificación.

Este PGOM reconoce como parámetros normativos de altura y volumen los que se derivan de la edificación construida existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base del presente PGOM. En caso de discrepancia entre esta y la realidad existente, prevalecerá esta última, siempre que esté debidamente



acreditada.

Las obras de sustitución y reconstrucción se ceñirán al volumen envolvente y resto de parámetros de la edificación preexistentes, o bien, mediante Estudio de Detalle, podrán ordenarse con sujeción a las siguientes condiciones:

1º.- Para el cómputo de la edificabilidad existente que sea sustituida se aplicarán los mismos criterios tanto para la superficie que se suprime como para la que se repone, de conformidad con las determinaciones legales vigentes.

2º.- La nueva edificación no podrá superar los parámetros de posición y forma de esta norma zonal.

3º.- Mantener como mínima la superficie y el uso público de los espacios libres y los equipamientos grafiados en el plano.

Para las obras en los edificios descritas en el artículo 1.4.8. del PGOM, y en los expedientes de legalización, se aplicará la normativa sectorial vigente en el momento de su ejecución.

En el caso de modificación de las unidades registrales se exigirá el cumplimiento de la normativa vigente en el momento en que se proceda a dicha modificación.

5.3.- Acreditación de la preexistencia de las obras construidas.

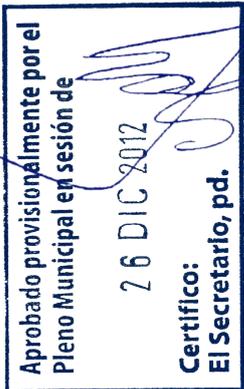
En el expediente de concesión de licencia de obras consistentes en demolición, sustitución y/o reconstrucción del edificio existente y, como condición previa a su concesión, se acreditará en todo caso, por los medios válidos en Derecho y con independencia del número de plantas que figure grafiado en la cartografía del PGOM, la preexistencia de las obras construidas.

5.4.- Edificios en construcción a la entrada en vigor del PGOM.

Se aplicará el mismo régimen que el indicado en los tres apartados precedentes, a los edificios en construcción a la entrada en vigor de este PGOM, con licencia concedida, y una vez que los mismos hayan sido finalizados. En todo caso, la aplicación de este régimen requerirá la acreditación de haberse obtenido la correspondiente licencia de primera ocupación.

5.5.- Obras en edificios catalogados.

El régimen de obras de los edificios catalogados es el previsto en la ficha correspondiente y en las normas específicas en función del grado de catalogación.





6.- Condiciones de los usos.

a)- Usos característicos.

El uso característico es el Residencial, en Clase RESIDENCIAL VIVIENDA.

b)- Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.

c)- Usos compatibles.

Complementarios:

- Industrial, Clase INDUSTRIA GENERAL, de Categoría 1ª, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Industria, Clase ALMACÉN, de Categoría 1ª, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, de Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Industria, Clase TALLERES, de Categoría 2ª, en situación de planta baja e inferior a la baja.
- Terciario, Clase COMERCIAL, de Categorías 1ª y 2ª, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario, Clase OFICINAS, de Categorías 1ª y 2ª.
- Terciario, Clase ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario, Clase HOSTELERO en planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario, Clase ALMACEN, categoría 1ª en situación de planta baja e inferior a la baja.
- Dotacional EQUIPAMIENTO, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Garaje-aparcamiento de Categoría 1ª.

Alternativos:

- Residencial, clase RESIDENCIA COMUNITARIA, en edificio exclusivo.
- Industrial, Clase INDUSTRIA GENERAL, de Categorías 2ª y 3ª, en edificio exclusivo.





- Industria, Clase ALMACÉN, de Categoría 2ª, en edificio exclusivo.
- Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES, de Categoría 4ª, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase COMERCIAL, de Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase OFICINAS, Categoría 3ª, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase HOTELERO, en edificio exclusivo.
- Dotacional de EQUIPAMIENTO, en edificio exclusivo.
- GARAJE-APARCAMIENTO, de Categoría 2ª, en edificio exclusivo.

d)- Usos prohibidos.

- El resto.



Art. 7.2.4.- NORMA ZONAL 4. COLONIAS PROTEGIDAS Y NÚCLEOS TRADICIONALES

1.- Ámbito.

Comprende las áreas de suelo urbano recogidas con el código 4 en el plano O.6 "Zonificación" para las Colonias de Ciudad Jardín, Campo de Marte, Campo de Artillería y Juan Canalejo, Grupo Pardo Santallana y las estructuras de núcleos tradicionales.

2.- Tipología característica.

La tipología de edificación es diversa. Incluye edificación entre medianeras, aislada, pareada, agrupada o adosada en hilera, con características tipológicas, morfológicas y ambientales que se considera necesario conservar y proteger dentro del tejido urbano. Se describen específicamente para cada subzona.

Subzonas.

La clasificación zonal incluye 7 subzonas:

- Subzona 1.- Ciudad Jardín.
- Subzona 2.- Colonia Juan Canalejo.
- Subzona 3.- Colonias Campo de Marte y Campo de Artillería.
- Subzona 4.- Núcleo tradicional con tipología de edificación aislada.
- Subzona 5.- Núcleo tradicional con tipología de edificación adosada.
- Subzona 6.- Grupo Pardo Santallana
- Subzona 7 – Residencia en el entorno de la refinería

Condiciones especiales.

A los efectos de conseguir los objetivos de protección y conservación de las características citadas, se definen los siguientes conceptos:

a)- Edificación principal.

De manera general, es la constituida por el edificio original que define un conjunto arquitectónico de características unitarias y homogéneas en cuanto a composición, volumen y posición.

Se consideran características tipológicas de los edificios objeto de protección, cuando no se señalen específicamente otros valores en las piezas catalogadas correspondientes, la disposición de volúmenes y alturas de la edificación, la composición, tratamiento y elementos de las fachadas, el ritmo y disposición de





los huecos y las soluciones de cornisas y cubiertas.

Cuando se realicen obras que afecten a estos elementos y estuvieran modificados o desaparecidos, se deberán restituir o recuperar, salvo indicación contraria de las condiciones particulares de la subzona correspondiente.

En caso de declaración de ruina de un edificio catalogado sólo se autorizarán obras de reconstrucción o recuperación tipológica del edificio existente, admitiéndose la ampliación en las subzonas donde estén previstas.

El arbolado y ajardinamiento existente queda también incorporado como parte principal de la edificación y del medio ambiente urbano por lo que deberá ser mantenido y conservado para preservar el carácter de las Colonias, siendo obligado, en caso de su desaparición, la reposición con especies similares a las eliminadas.

Los cerramientos de las parcelas también deben considerarse elementos de las características tipológicas de la edificación.

b)- Edificación añadida.

Es la formada por los volúmenes construidos con posterioridad, bien añadidos a la edificación principal, bien en los espacios libres de parcela, que desvirtúan el proyecto inicial.

3.- Obras admitidas.

En las subzonas definidas se admiten todos los tipos de obras reguladas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios; 1.4.9. Obras de demolición; y 1.4.10. Obras de nueva edificación, con las siguientes limitaciones:

a)- Obras de demolición.

Se admiten obras de demolición parcial que afecten a la edificación añadida.

Se admite la demolición total de las edificaciones existentes en la parcela con la única excepción de los edificios catalogados incluidos en las subzonas.

b)- Obras de nueva edificación.

• **Obras de sustitución.**

Se admiten, en todas las subzonas, vinculadas a la realización de obras de reconstrucción de la edificación principal cuando ésta corresponda con la edificación original. En otro caso, la nueva construcción recuperará tipológicamente las características de las edificaciones correspondientes a su subzona referidas exclusivamente a la edificación principal, de conformidad con las condiciones establecidas para la subzona particular.





Obras de ampliación.

Se admiten las ampliaciones en las subzonas de Ciudad jardín 4.1, Colonia Juan Canalejo 4.2, Campo de Marte y Campo de Artillería 4.3, de núcleo tradicional aislado 4.4, de núcleo tradicional adosado 4.5 y Grupo Pardo Santallana 4.6, respetando las características tipológicas de la edificación preexistente, de acuerdo con la siguiente regulación:

- Sólo se podrá incrementar la superficie edificada del edificio principal mediante obras de acondicionamiento del espacio bajo cubierta, que podrá distribuirse con piezas habitables siempre que se cumplan las condiciones establecidas por la normativa de habitabilidad.
- Mediante la construcción de una planta bajo rasante con una ocupación en planta como máximo del 40% de la superficie de la parcela edificable, que se destinará a usos complementarios del principal, y que podrá iluminarse y ventilarse por patios ingleses.
- Cumpliendo las condiciones particulares reguladas para cada una de las subzonas.

Las obras de ampliación que se lleven a cabo sobre la edificación principal conllevarán la desaparición de los elementos y edificaciones añadidas.

- ***Obras de nueva planta.***

Se admiten en solares residuales sin edificación de las subzonas de Ciudad jardín 4.1, Colonia Juan Canalejo 4.2, Campo de Marte y Campo de Artillería 4.3, de núcleo tradicional aislado 4.4, de núcleo tradicional adosado 4.5 y Grupo Pardo Santallana 4.6, con la condición de respetar tipológicamente las condiciones del entorno de conformidad con las condiciones establecidas para la subzona particular, para cuya justificación se deberá aportar la documentación gráfica que sea precisa.

- ***Obras de reconstrucción o recuperación tipológica.***

Se admiten en los casos de sustitución de la edificación existente, declaración de ruina o en que se hayan producido obras de demolición no autorizadas. Sólo se permiten obras de reconstrucción de la edificación principal cuando ésta corresponda con la edificación original. En otro caso, la nueva construcción recuperará tipológicamente las características de las edificaciones correspondientes a su subzona referidas exclusivamente a la edificación principal, de conformidad con las condiciones establecidas para la subzona particular.





4.- Condiciones particulares de obras de nueva edificación.

Dadas las diferentes características de las piezas a proteger se establecen condiciones específicas para cada una de ellas. En todos los casos que se produzca una obra de nueva planta, sustitución o ampliación de las edificaciones existentes, en las subzonas en que ello fuera admisible según las prescripciones del apartado anterior, se incorporará una justificación en relación a la tipología, volumetría y composición de la edificación de las parcelas de su entorno, con el mínimo del frente de la propia manzana y la parte correspondiente de la confrontante. Esta justificación específica podrá ser substituida por un estudio de detalle global que determine las características tipológicas, volumétricas y de composición de la edificación.

Los patios de manzana se deberán de ajardinar al menos en un 60%, de su superficie libre. En ausencia de patio de manzana, esta condición resultará de aplicación a cada una de las parcelas incorporadas.

a)- Condiciones de la edificación en la Ciudad Jardín. (4.1)

a.1)- Tipología.

Incluye edificación unifamiliar aislada o pareada, con características tipológicas, morfológicas y ambientales que se considera necesario conservar y proteger dentro del tejido urbano.

a.2)- - Parcela mínima.

La parcela mínima será la existente.

Se admite la subdivisión parcelaria siempre que no de lugar a piezas inferiores a 500 m².

No se admiten las agregaciones parcelarias, salvo para la recuperación del parcelario original.

Para edificaciones catalogadas se mantendrá la parcelación existente.

a.3)- Alineaciones y rasantes.

Son las existentes recogidas en el plano O.6 "Zonificación" del Plan General. La rasante de implantación dentro de la parcela se determinará en función del relieve del terreno existente, en relación con las condiciones de adecuación del mismo fijadas en el artículo 6.3.5.

a.4)- Retranqueos y separación a linderos.

Los retranqueos a fachadas y la separación a linderos laterales y de fondo serán como mínimo de 3 m. Se permite la edificación de viviendas pareadas con proyecto unitario sólo si se trata de un recurso tipológico del frente de la





manzana del emplazamiento.

a.5)- Ocupación.

La mayor de la existente o la del 25% de la parcela para los casos en que se pueda permitir la ampliación o la nueva edificación.

a.6)- Altura de la edificación.

Será la existente que se sustituya o en su defecto la dominante en las parcelas limítrofes, con el tope máximo de 3 plantas y 9 metros, para los casos en que se pueda permitir la ampliación o la nueva edificación.

Las cubiertas inclinadas, salvo que el estudio tipológico de los edificios característicos demuestre como típicas unas inclinaciones superiores o inferiores máximas diferentes, no podrán sobrepasar un plano inclinado de 30º que pase 0,40 m por encima del encuentro del plano superior del forjado definido en el apartado anterior y el plano de fachada, con el límite para la cumbrera de 4,0 metros medidos desde la cara superior del último forjado.

a.7)- Edificabilidad.

Será de 0,5 m²/m².

a.8)- Condiciones estéticas.

La composición tendrá en cuenta los parámetros compositivos de la subzona. Los cerramientos macizos de las parcelas tendrán una altura máxima de 1,60 m, pudiéndose superar esta altura con verjas o cerramientos vegetales, hasta un máximo de 2,50 m, quedando expresamente prohibidos los cerramientos con bloques o elementos prefabricados de hormigón.

b)- Condiciones de la edificación en la Colonia Juan Canalejo (4.2).

b.1)- Tipología.

Incluye edificación entre medianeras, aislada, pareada, agrupada o adosada en hilera, con características tipológicas, morfológicas y ambientales que se considera necesario conservar y proteger dentro del tejido urbano.

b.2)- Parcela mínima.

Se mantiene la parcelación existente. No se admiten las agregaciones parcelarias, salvo con la finalidad de recuperar el parcelario original.

b.3)- Ocupación.

En ambos tipos, la existente por la edificación principal.

En el caso de solares ineditados será la resultante del estudio tipológico efectuado a partir de las edificaciones existentes en su entorno.





b.4)- Tipología de la edificación.

Se definen dos tipos:

- Tipo 4.2.a. Edificación adosada en hilera.
- Tipo 4.2.b. Edificación pareada

b.5)- Altura de la edificación.

En ambos tipos será de 2 plantas y 7,00 m.

Las cubiertas inclinadas, salvo que el estudio tipológico de los edificios característicos demuestre como típicas unas inclinaciones superiores o inferiores máximos diferentes, no podrán sobrepasar un plano inclinado de 30° que pase 0,40 m por encima del encuentro del plano superior del forjado definido en el apartado anterior y el plano de fachada.

b.6)- Edificabilidad.

Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación.

b.7)- Condiciones de estética.

Se ha de conservar la tipología característica del sector, que será documentada en el proyecto para los recursos estilísticos utilizados, evitando introducir elementos foráneos. Se mantendrá la planeidad de fachadas y los faldones rectos de cubiertas. Se mantienen los retranqueos existentes.

En el **tipo 4.2.a)** se consideran elementos tipológicos característicos:

- El ritmo de la composición vertical de las aberturas y sus dimensiones.
- No se considera elemento tipológico consolidado el recrecimiento de la planta superior y el aumento de la inclinación de la cubierta para obtener una nueva planta bajo la misma, ni la cubierta plana.
- La posibilidad de recrecer en una planta aquellas edificaciones que tan sólo tienen una deberá hacerse siguiendo las pautas de la planta existente. Se mantendrá la cornisa actual como elemento compositivo de la nueva fachada.
- En caso de sustitución, se mantendrá el sistema de accesos asociados cada dos casas y compositivamente unitarios.
- No se admiten cuerpos volados en la planta superior ni terrazas interiores.

En el **tipo 4.2.b)** se consideran elementos tipológicos característicos:

- El ritmo de la composición vertical de las aberturas y sus dimensiones.
- La separación cada dos casas de acceso al jardín, formando los



pareados. Esta separación será sensiblemente la misma para cada casa respecto el lateral de parcela compartido por ambas, tomando el mayor como referente, no admitiéndose la consolidación de ningún tipo de cuerpo entre las dos.

- No se considera elemento tipológico consolidado el recrecimiento de la planta superior y el aumento de la inclinación de la cubierta para obtener una nueva planta bajo la misma, ni la cubierta plana.

c)- Condiciones de la edificación en los Conjuntos de la Colonia Campo de Marte y Campo de Artillería. (4.3)

c.1)- Tipología.

- **Tipo 4.3.a.** Colonia Campo de Marte. Conformada por edificación adosada de dos en dos, con cubierta a cuatro aguas, y edificio de equipamiento con tipología aislada, dispuestas en torno a una plaza pública de forma triangular. El conjunto está, además, protegido ambientalmente.
- **Tipo 4.3.b.** Campo de artillería. Conformado por conjuntos de edificación adosada en hilera, configurando cuatro pequeñas manzanas sin giro de esquina en torno a una pequeña plaza. El conjunto está incluido en el catálogo de protección del plan.

c.2)- Parcela mínima.

Se mantiene la estructura de la parcelación existente como elemento característico de la ordenación. No se admiten las agregaciones parcelarias.

En los casos de sustitución en piezas para las que, en su día, se hubiese agregado la parcelación, se deberá mantener el ritmo de la edificación fragmentada.

c.3)- Ocupación.

En ambos tipos la correspondiente a la edificación principal originaria.

c.4)- Altura de la edificación.

En el tipo 4.3.a) Campo de Marte, será la correspondiente a las edificaciones principales originales.

La cubierta será inclinada, a cuatro aguas, para cada conjunto de dos edificaciones, con la pendiente original de las construcciones.

En el tipo 4.3.b) Campo de Artillería, para las edificaciones no catalogadas individualmente, será de 2 plantas y 6,5m.

Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas, y no podrán sobrepasar un plano



inclinado de 35° que parta de la cornisa. Sobre estas éstas se permitirá la colocación de elementos de bufarda a dos aguas alineadas en el plano de fachada, con un ancho máximo de un metro.

c.5)- Edificabilidad.

Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación.

c.6)- Condiciones de estética.

De manera general en todos los tipos, se ha de conservar la tipología característica del sector, que será documentada en el proyecto para los recursos estilísticos utilizados añadidos, evitando introducir elementos foráneos.

Específicamente, en el tipo 4.3.a) Campo de Marte, las condiciones volumétricas, estéticas y compositivas serán las de las edificaciones originales del conjunto, descritas en la ficha del elemento, por ser las predominantes en éste.

En el tipo 4.3.b) Campo de Artillería, para las edificaciones no catalogadas individualmente, se considerará como característica la composición de las fachadas originales, que deberá servir como referencia para las fachadas de las nuevas edificaciones que pudiesen sustituir a las existentes descontextualizadas, si bien éstas no tendrán que reproducir miméticamente a las originales. A las construcciones con protección específica se aplicarán las condiciones de obra correspondientes a su nivel de catalogación.

En ambos tipos se emplearán en la ejecución de fachadas y cubiertas, materiales de características similares a los empleados originariamente.

d)- Condiciones de la edificación en los núcleos tradicionales de edificación aislada. (subzona 4.4)

d.1)- Tipología.

En algunos núcleos se mantienen tipologías heredadas del ambiente rural, generalmente edificaciones aisladas de una a dos plantas de vivienda unifamiliar o bifamiliar.

La tipología de la subzona se corresponde con casas aisladas o pareadas. En cada parcela se admite que la edificación pueda estar ocupada por una única vivienda o por dos viviendas, siempre que cada una de éstas resulte con una superficie habitable independiente mínima de 120 m² construidos y cerrados.

d.2)- Parcela mínima.

Se considera parcela mínima la existente, que reúna la condición de solar de conformidad con las condiciones establecidas en la presente normativa, y





permita albergar una vivienda mínima cumpliendo las condiciones de habitabilidad vigentes.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes para edificación aislada deberán tener una superficie igual o mayor que 300 m² y una dimensión mínima de fachada a calle de 15 m lineales, permitiendo la inscripción en ella de una circunferencia de diámetro 15 m. En caso de ordenaciones pareadas, la parcela podrá tener un mínimo de 240 m² de superficie y una dimensión mínima de fachada a calle de 12 m lineales, permitiendo la inscripción en ella de una circunferencia de diámetro 12 m.

Los linderos deberán ser sensiblemente ortogonales a la fachada, no admitiéndose en las nuevas divisiones ángulos inferiores a 75° con la misma. Sólo en los casos de reparcelaciones, se admite que la superficie de las parcelas resultantes sea inferior al señalado, con un límite mínimo de 200 m², cuando se fije el mismo número de parcelas o uno menor que el inicialmente incorporado.

En suelo urbano no consolidado, las parcelaciones se deberán justificar en función del tamaño de las parcelas existentes en el núcleo tradicional correspondiente de acuerdo con el ritmo tipológico de sus edificaciones tradicionales, con las limitaciones que figuran en el presente apartado d.2. Sólo se admiten las agregaciones parcelarias que se puedan justificar documentalmente en parcelas antiguas.

d.3)- Alineaciones y rasantes.

Las que se fijan en el plano O.6 "Zonificación" del Plan General. Para los casos de nueva edificación, la implantación sobre el terreno respetará las condiciones establecidas de manera general en el artículo 6.3.5.

d.4)- Separaciones a linderos

En caso de separación de linderos laterales, ésta será como mínimo de 3 metros aumentando a 5 metros en el fondo de parcela. En los casos de edificaciones pareadas, éstas tendrán contacto entre ellas en las medianeras, debiendo ser objeto de tratamiento de fachada la parte de cada una que quede vista.

d.5)- Ocupación

La ocupación máxima será del 40%.

d.6)- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (B + 1) y 7,00 m.

d.7)- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 0,50 m²/m² de parcela edificable.





d.8)- Características estéticas y compositivas

Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados se corresponderán con los criterios que se establecen para la subzona 4.5.

Se permiten balcones, terrazas, miradores y galerías como elementos compositivos de fachada.

e.9)- Espacio libre privado

El plan califica como suelo libre privado, con la clave EL (Pv) la parte de suelos de esta subzona que se concentran en el fondo de parcela, como transición a otros tipos de suelo. Su edificabilidad es la correspondiente a la subzona 4.4 y se concentra en la parte ocupable.

La superficie de estos suelos contabiliza tanto a efectos de espacio libre de parcela como en la distancia fijada para el fondo de la misma. Su tratamiento deberá ser vegetal en un 50% de su superficie.

Se permiten construcciones auxiliares cerradas que pueden ocupar hasta un 10% del suelo, con una altura máxima de 3,5 m. Estas construcciones no contabilizan a efectos de ocupación, pero sí de edificabilidad. También se admiten otros tipos de construcciones auxiliares, como edículos de jardín abiertos de carácter desmontable, piscinas, pistas y similares, que no tienen consideración de ocupación.

e)- Condiciones de la edificación en los núcleos tradicionales de edificación adosada. (subzona 4.5)

e.1)- Tipología.

La tipología se corresponde con casas en hilera de formación suburbana, aunque también existen edificios retranqueados respecto al frente o a los linderos. En las parcelas se admite la vivienda unifamiliar y la colectiva.

e.2)- Parcela mínima.

La parcela mínima será la existente siempre que admita una vivienda mínima de acuerdo con estas Normas.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, las parcelas mínimas resultantes deberán tener una superficie igual o mayor que 200 m² y una dimensión mínima de fachada a calle de 5,5 m lineales, permitiendo la inscripción en ella de una circunferencia de diámetro 5,5 m. Los linderos deberán ser sensiblemente ortogonales a la fachada, no admitiéndose en las nuevas divisiones con ángulos inferiores a 75° con la misma. Sólo en los casos de reparcelaciones, se admite que la superficie de las parcelas resultantes sea inferior al señalado, con un límite mínimo de 100 m², cuando se fije el mismo





número de parcelas o uno menor que el inicialmente incorporado.

En suelo urbano no consolidado, las parcelaciones se deberán justificar en función del tamaño de las parcelas existentes en el núcleo tradicional correspondiente de acuerdo con el ritmo tipológico de sus edificaciones tradicionales, con las limitaciones que figuran en el presente apartado e.2. Sólo se admiten las agregaciones parcelarias que se puedan justificar documentalmente en parcelas antiguas.

e.3)- Alineaciones y rasantes.

Las que se fijan en el plano O.6 "Zonificación" del Plan General. Para los casos de nueva edificación, la implantación sobre el terreno respetará las condiciones establecidas de manera general en el artículo 6.3.5. Se permite la alineación a vial o espacio público.

e.4)- Separaciones a lindes y retranqueos.

La separación al fondo de parcela será como mínimo de 5 m. Ésta podrá reducirse hasta los 4 m en parcelas de menos de 10 m de profundidad

En caso de adoptarse una solución de retranqueo, el máximo respecto a la alineación del vial será de 5 m. La edificación que se retranquee deberá acabar con calidad de fachada todas las medianeras vistas -anteriores, posteriores o superiores- que resultaren de la adopción de esta solución, ya sean las propias o las vecinas preexistentes, e independientemente que sea definitiva o de carácter provisional junto a parcelas no edificadas.

e.5)- Ocupación

La ocupación máxima será del 60%.

e.6)- Altura de la edificación.

La altura de la edificación será de dos plantas (B+1) y 7,00 m.

e.7)- Edificabilidad.

La edificabilidad será la que resulte de aplicar a la ocupación máxima el número de plantas. No obstante, en ningún caso la edificabilidad resultante puede superar el coeficiente 1,00 m²/m².

e.8)- Características estéticas y compositivas

Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con las edificaciones tradicionales del núcleo correspondiente, que el proyecto de construcción deberá justificar debidamente en relación con los más inmediatos del emplazamiento. En casos justificados por la calidad arquitectónica de la edificación, podrán emplearse otros materiales coherentes



con el entorno.

La cubierta será inclinada, con una pendiente igual o inferior a la media de las existentes en el asentamiento, nunca superior a 40%, y estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes. Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, que deberá ser prolongación de la vivienda inferior, recibiendo su iluminación y ventilación por los testeros y por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de las cubiertas, quedando prohibidas las mansardas o buhardillas. Los materiales a utilizar en la terminación de la cubierta serán teja cerámica y/o pizarra, según la tipología propia de cada núcleo.

La composición de las fachadas, en lo que se refiere al tipo de aberturas, proporciones de huecos y macizos, cuerpos volados, cornisas, cierres de parcela, y otros elementos, deberán reconocer los tradicionales del sector y se justificarán documentalmente en el proyecto.

Se permiten balcones, terrazas, miradores y galerías como elementos compositivos de fachada.

e.9)- Espacio libre privado

El plan califica como suelo libre privado, con la clave EL (Pv), la parte de suelos de esta subzona que se concentran en el fondo de parcela, como transición a otros tipos de suelo. Su edificabilidad es la correspondiente a la subzona 4.5 y se concentra en la parte ocupable.

La superficie de estos suelos contabiliza tanto a efectos de espacio libre de parcela como en la distancia fijada para el fondo de la misma. Su tratamiento deberá ser vegetal en un 50% de su superficie.

Se permiten construcciones auxiliares cerradas que pueden ocupar hasta un 10% del suelo, con una altura máxima de 3,5 m. Estas construcciones no contabilizan a efectos de ocupación, pero sí de edificabilidad. También se admiten otros tipos de construcciones auxiliares, como edículos de jardín abiertos de carácter desmontable, piscinas, pistas y similares, que no tienen consideración de ocupación.

f)- Condiciones de la edificación en Pardo Santallana (subzonas 4.6)

f.1)- Tipología.

Se caracteriza por viviendas unifamiliares adosadas en manzanas alargadas en tipología de hilera. Disponen de patio interior configurado por la suma de los patios particulares. La cubierta es a dos aguas.

f.2)- Parcela mínima.

La parcela mínima será la existente. Las manzanas corresponderán a las





dibujadas en el plano O6 "Zonificación".

Se admiten agregaciones parcelarias que sumen como máximo dos parcelas, ya sea contiguas en un mismo frente o de frentes opuestos.

f.3)- Alineaciones y rasantes.

Las que se fijan en el plano O6 "Zonificación" del Plan General. Para los casos de nueva edificación, la implantación sobre el terreno respetará las condiciones establecidas de manera general en el artículo 6.3.5.

f.4)- Fondo edificable.

Se corresponderá con el fondo grafiado en el plano O6 mencionado anteriormente.

f.5)- Altura de la edificación.

La altura de la edificación será de dos plantas (B+1) y utilización del espacio bajo cubierta.

Las cubiertas inclinadas se corresponderán con la original de los edificios.

f.6)- Edificabilidad.

Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación.

g)- Condiciones de la edificación en residencia en el entorno de la refinería.
(subzonas 4.7)

g.1)- Tipología.

Incorporan suelos próximos a la delimitación de la refinería y contienen edificaciones de uso residencial preexistentes, que se conservan. Corresponden en su mayor parte con núcleos urbanos de origen tradicional.

Se caracteriza por viviendas unifamiliares adosadas, aunque existen puntualmente edificaciones aisladas.

g.2)- Parcela mínima.

La parcela mínima será la existente. Las manzanas corresponderán a las dibujadas.

g.3)- Alineaciones y rasantes.

Las que se fijan en el plano O6 "Zonificación" del Plan General, que corresponden con las existentes.

g.4)- Separaciones a lindes y retranqueos.

La separación al fondo, a los lindes o los retranqueos respecto de la alineación



de vial serán los existentes.

Se admite disminuir la separación al fondo o a lindes de acuerdo con lo dispuesto en los apartados siguientes.

g.5)- Ocupación

La ocupación será la existente, permitiéndose aumentar la ocupación actual en un 10% en los casos en que se justifique la actualización funcional de las viviendas.

g.6)- Altura de la edificación.

La altura de la edificación será la existente. Con objeto de permitir la actualización funcional de las viviendas se admite aumentar la altura actual hasta 4,00m (B), en el caso de edificaciones principales existentes de 1 planta y hasta 7,00m (B+1) en el caso de edificaciones principales existentes de 2 plantas.

g.7)- Edificabilidad.

Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación, según estas Normas.

En las parcelas existentes libres de edificación no se podrán edificar nuevas viviendas. En estos suelos únicamente se permiten las labores agrícolas o ganaderas y edificaciones auxiliares necesarias para dicha actividad, aisladas de las viviendas, de superficie máxima 50 m² y una planta de altura.

g.8)- Características estéticas y compositivas

Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con las edificaciones tradicionales del núcleo correspondiente, que el proyecto de construcción deberá justificar debidamente en relación con los más inmediatos del emplazamiento. En casos justificados por la calidad arquitectónica de la edificación, podrán emplearse otros materiales coherentes con el entorno.

La cubierta será inclinada, con una pendiente igual o inferior a la media de las existentes en el asentamiento, nunca superior a 40%, y estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes. Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, que deberá ser prolongación de la vivienda inferior, recibiendo su iluminación y ventilación por los testeros y por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de las cubiertas, quedando prohibidas las mansardas o buhardillas. Los materiales a utilizar en la terminación de la cubrición serán teja cerámica y/o pizarra, según la tipología propia de cada núcleo.

La composición de las fachadas, en lo que se refiere al tipo de aberturas, proporciones de huecos y macizos, cuerpos volados, cornisas, cierres de parcela,





y otros elementos, deberán reconocer los tradicionales del sector y se justificarán documentalmente en el proyecto.

5.- Condiciones de los usos.

a)- Usos característicos.

El uso característico es el de RESIDENCIAL, para vivienda unifamiliar (Categoría 1ª), y se admiten los asociados. En la subzona 4.2 y 4.4 se admite la vivienda bifamiliar. En la subzona 4.5 se admite la vivienda colectiva. En la subzona 4.7 no se permite el cambio de uso.

b)- Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.

c)- Usos compatibles.

Complementarios:

- En los edificios protegidos por catálogo incluidos en la zona, se consideran compatibles aquellos que se adecuen a la tipología edificada y permitan su puesta en valor.
- Industrial, Clase INDUSTRIA GENERAL, de Categoría 1ª (talleres domésticos) en situación de planta baja e inferior a la baja (Categoría 1ª).
- Industrial, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Terciario, Clase COMERCIAL, de categoría 1ª en situación de planta baja e inferior a la baja.
- Terciario, Clase OFICINAS (despachos profesionales vinculados a la vivienda), de Categoría 1ª, en situación de planta baja e inferior a la baja.
- Terciario, Clase HOSTELERO en cualquier situación de planta baja o inferior a la baja.
- Dotacional de EQUIPAMIENTO, en situación de planta baja o inferior a la baja.
- Garaje-aparcamiento, en categoría 1ª. *En la Colonia Juan Canalejo se prohíbe el uso de garaje-aparcamiento en plantas bajo rasante.*

Alternativos:

- Residencial, Clase RESIDENCIA COMUNITARIA, en edificio exclusivo.





- Industrial, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, Categoría 4º, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase COMERCIAL, de Categorías 1º y 2º, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase HOTELERO en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase HOSTELERO en edificio exclusivo.
- Dotacional de EQUIPAMIENTO, en edificio exclusivo.

d)- Usos prohibidos.

- El resto.



Art. 7.2.5.- NORMA ZONAL 5. VIVIENDA UNIFAMILIAR

1.- **Ámbito.**

Comprende las áreas grafiadas en el plano O.6 "Zonificación" con el código 5.

2.- **Tipología característica.**

La tipología corresponde a edificación de vivienda unifamiliar, individual o pareada, admitiéndose en la subzona 2, sólo para el caso regulado en el apartado 4.a de este artículo, la tipología agrupada o adosada en hilera.

En función de la tipología de edificación, superficies de parcela y edificabilidad permitida en las mismas, se definen tres subzonas.

3.- **Obras admitidas.**

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

4.- **Condiciones de la edificación.**

a)- *Parcela mínima.*

- Subzona 1.- 1.000 m².
- Subzona 2.- 1.000 m².
- Subzona 3.- 2.000 m².

Se admiten reparcelaciones con parcelas del 75% de la superficie mínima establecida en cada subzona, en cuyo caso de deberán ordenar de manera pareada con contacto físico de la edificación y respetando el resto de condiciones zonales de la edificación, sin alterar la edificabilidad ni la densidad de una vivienda por parcela. En todo caso deberá ser objeto de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.

A las parcelas aisladas no reparcelables que, en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General, no cumplan la condición de superficie mínima, pero que permitan la construcción de una vivienda mínima tal y como se define en las presentes Normas y cumplan las restantes condiciones de esta norma zonal, no les será de aplicación la condición de parcela mínima.

En las subzonas 1 y 2, cuando se promuevan ordenaciones conjuntas de vivienda unifamiliar agrupada o adosada en hilera sobre parcelas de superficie igual o superior a 5.000 m², se respetarán las siguientes condiciones:

- La ordenación deberá ser objeto de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que podrá ser tramitado simultáneamente con el Proyecto de



Edificación.

- La unidad mínima será de 400 mts.

- Se destinará como mínimo un 20% de la parcela original para zona libre de edificación destinada a usos comunitarios. Esta zona deberá destinarse a usos de jardín privativo y comunitario. Las partes de jardín privativo no pueden contener construcciones auxiliares ni permanentes de ningún tipo. Los jardines comunitarios se diseñarán de modo que puedan contener piscinas, pistas de juegos o deportivas y elementos auxiliares de jardín, éstos sin exceder de un 5% del espacio libre comunitario. Las separaciones entre las partes privativas y entre éstas y las colectivas, se constituirán por vallas macizadas como máximo en 1,2 metros de altura, pudiéndose alcanzar los dos metros con vallas transparentes o vegetales.

- El garaje-aparcamiento deberá ser común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose, en este caso, acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas. Tampoco se admite la creación de calles interiores de distribución en superficie, con excepción de la formación de la rampa a la planta sótano desde la calle.

- En actuaciones de este tipo únicamente se admite el uso de vivienda y aquellos vinculados directamente a dicho uso, como garaje aparcamiento o trasteros.

- Se estará a lo establecido para este tipo de ordenaciones de vivienda unifamiliar en las Normas Generales de los Usos del Título V.

Para ello deberán cumplirse las siguientes condiciones:

.- Debe quedar garantizado, mediante la constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de disponer independientemente de cada parcela edificable y de la parte de la misma que se integra como elemento común de la totalidad de las parcelas del conjunto. Este régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

.- No podrá aumentarse el número de viviendas respecto del que se obtendría por aplicación a la parcela original de la norma zonal de que se trate.

.- La superficie de cada una de las unidades individuales edificables resultantes no podrá ser inferior al 25% de la superficie mínima establecida por la norma zonal.

.- Los pasillos de comunicación de la parte de la parcela de uso privativo y la zona común, no podrán superar el 10% de la superficie de esta.

.- En estos casos, el acceso rodado a los respectivos aparcamientos desde la





vía pública será único para todos ellos.

Las condiciones de parcela mínima no serán de aplicación en las destinadas a usos dotacionales o infraestructurales.

b)- Ocupación máxima de parcela.

Será del 35% en las tres subzonas

c)- Alineaciones y rasantes.

Son las reflejadas en el plano O.6 "Zonificación" o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo. Como referencia para la implantación, se tomará el terreno existente, corregido de acuerdo con las disposiciones del artículo 6.3.5.

d)- Retranqueos.

En todas las subzonas se establecen los retranqueos de 5 metros a fachada y de 3 metros a los restantes linderos.

En caso de viviendas agrupadas o adosadas en hilera solamente se tendrán en cuenta los retranqueos a fachada y lindero de fondo o testero. Los garajes podrán adosarse a los linderos de la finca, salvo a la alineación.

e)- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, medida desde la rasante de la vía a la que dé frente la parcela o desde la rasante natural del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación, de acuerdo con lo determinado en el artículo 6.3.5 de estas normas, y según las características viarias, hasta la cara inferior de la cornisa, en el punto medio de la correspondiente fachada de la edificación, será en metros y número de plantas la siguiente:

- Subzona 1.- 9 m. 3 plantas.
- Subzona 2.- 7 m. 2 plantas.
- Subzona 3.- 7 m. 2 plantas.

La altura máxima para todas las edificaciones de las urbanizaciones Obradoiro y Peñarredonda, situadas en los ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas, incluyendo antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc, será de dos (2) plantas y siete (7) metros.





f) - Edificabilidad.

Para cada una de las subzonas será:

- Subzona 1.- 0,35 m²/m².
- Subzona 2.- 0,30 m²/m².
- Subzona 3.- 0,20 m²/m².

Los aprovechamientos bajo rasante y bajo cubierta serán computables en los términos previstos en el art. 46 LOUGA.

g)- Condiciones estéticas.

Composición libre. Longitud máxima de adosamiento 40 m.

Las vallas exteriores se regularán por lo establecido en el art. 6.8.1. de la presente normativa.

Los cierres entre parcelas diferentes tendrán una altura máxima de 2 metros y se realizarán de forma que su acabado sea agradable y estético utilizando preferentemente cierres de tipo vegetal.

En los casos que se tramite un estudio de detalle, el acabado de los cierres será objeto de la correspondiente definición tanto de materiales como de alzados a la vía pública. En las calles con pendiente se admite que la valla en la parte maciza pueda alcanzar puntualmente 1,5 m si en el punto medio de cada tramo escalonado se mantiene la altura máxima de 2 m.

En los casos que la alineación haya provocado un desmonte en el terreno natural, la altura macizada puede superar la máxima establecida hasta un máximo de 2,90 m. En el caso que el desmonte sea superior a dicha altura, se deberá resolver el desnivel por excavación en el interior de la parcela.

Cuando debido a la pendiente natural del terreno, los aparcamientos se puedan disponer en plantas sótano con muros frente a la calle, la altura máxima de éstos será de 2,90m, incluido el forjado, pudiéndose añadir 1,10m adicionales para las barandillas de protección, para cada una de las parcelas.

h)- Espacio libre privado

El plan califica como suelo libre privado, con la clave EL (Pv),, la parte de suelos de esta zona que se concentran en el fondo de parcela, como transición a otros tipos de suelo. Su edificabilidad es la correspondiente a su subzona y se concentra en la parte ocupable.

La superficie de estos suelos contabiliza tanto a efectos de espacio libre de parcela





como en la distancia fijada para el fondo de la misma. Su tratamiento deberá ser vegetal en un 50% de su superficie.

Se permiten construcciones auxiliares cerradas que pueden ocupar hasta un 10% del suelo, con una altura máxima de 3,5 m. Estas construcciones no contabilizan a efectos de ocupación, pero sí de edificabilidad. También se admiten otros tipos de construcciones auxiliares, como edículos de jardín abiertos de carácter desmontable, piscinas, pistas y similares, que no tienen consideración de ocupación.

5.- Condiciones de los usos.

a)- Usos característicos.

El uso característico es el RESIDENCIAL, para vivienda unifamiliar (Categoría 1ª), y se admiten los asociados.

b)- Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.

c)- Usos compatibles.

Complementarios:

- En los edificios protegidos por catálogo incluidos en la zona, se consideran compatibles aquellos que se adecuen a la tipología edificada y permitan su puesta en valor.
- Industrial, Clase INDUSTRIA GENERAL, de Categoría 1ª (talleres domésticos) en situación de planta baja e inferior a la baja (Categoría 1ª).
- Industrial, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Terciario, Clase COMERCIAL de Categoría 1ª en situación de planta baja e inferior a la baja.
- Terciario, Clase OFICINAS, de Categoría 1ª (despachos profesionales vinculados a la vivienda) en situación de planta baja e inferior a la baja.
- Terciario, Clase HOSTELERO en cualquier situación de planta baja o inferior a la baja.
- Dotacional de EQUIPAMIENTO, en situación de planta baja o inferior a la baja.
- Garaje-aparcamiento, en categoría 1ª.





Alternativos:

- Residencia, Clase RESIDENCIA COMUNITARIA, en edificio exclusivo.
- Industrial, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categorías 4ª, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase COMERCIAL, de Categorías 1º y 2º, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase HOTELERO en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase HOSTELERO en edificio exclusivo.
- Dotacional de EQUIPAMIENTO, en edificio exclusivo.

d)- Usos prohibidos.

El resto.



Art. 7.2.6.- NORMA ZONAL 6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1.- Ámbito.

Corresponde a las áreas de suelo urbano delimitadas y grafiadas en el plano O.6 "Zonificación" con el código 6.

2.- Tipología característica.

En función del uso característico dominante se establecen tres subzonas:

Subzona 1.- INDUSTRIAL (LA ARTISTICA)

Subzona 2.- INDUSTRIAL - COMERCIAL - (POLÍGONO LA GRELA-BENS)

Subzona 3.- GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

Subzona 4.- PO.CO.MA.CO.

Dentro de la subzona 1 se incluyen la industria urbana en parcelas o manzanas aisladas así calificadas o que puedan determinar el planeamiento de desarrollo.

En la Subzona 2 es de aplicación en el antiguo Polígono La Grela-Bens y zonas industriales de Bens no incluidas en el citado Polígono, calificadas en esta subzona.

En la Subzona 3 es de aplicación en las parcelas destinadas a alojar grandes superficies comerciales. Las construcciones responderán a la tipología de naves o edificios comerciales en ordenaciones aisladas o agrupadas según los tipos.

En la Subzona 4 la tipología principal corresponde a edificios comerciales construidos entre medianeras, aisladas o pareadas, tipológicamente identificados con un cuerpo frontal destinado a usos administrativos y de representación, mientras la parte posterior se destina a naves.

3.- Obras admitidas.

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

4.- Condiciones de la edificación.

a) Subzona 1 Industrial (La Artística)

Corresponde con parcelas aisladas en suelos calificados como industriales con implantaciones de industrias medias o pequeñas y almacenes, en las que los procesos de transformación resultan compatibles con los desarrollos urbanos inmediatos.

a.1) Alineaciones y rasantes. Serán las reflejadas en el plano O.6 "Zonificación" del Plan General.

a.2) Parcela mínima. Se fija como superficie mínima la de 1.000 m².





No obstante, en parcelaciones de industria-nido se admite como tamaño mínimo de parcela la de 250 m².

a.3) Ocupación. La ocupación máxima viene fijada por las condiciones de retranqueo y posición de la edificación.

En cualquier caso, para parcelas de superficie mayor que 5.000 m² la ocupación máxima se limita al 70%.

a.4) Edificabilidad. El volumen máximo edificable será de 4 m³/m² de parcela.

a.5) Posición de la edificación.

Las edificaciones deberán retranquearse 10 m desde el borde exterior de la acera, en la alineación de calle.

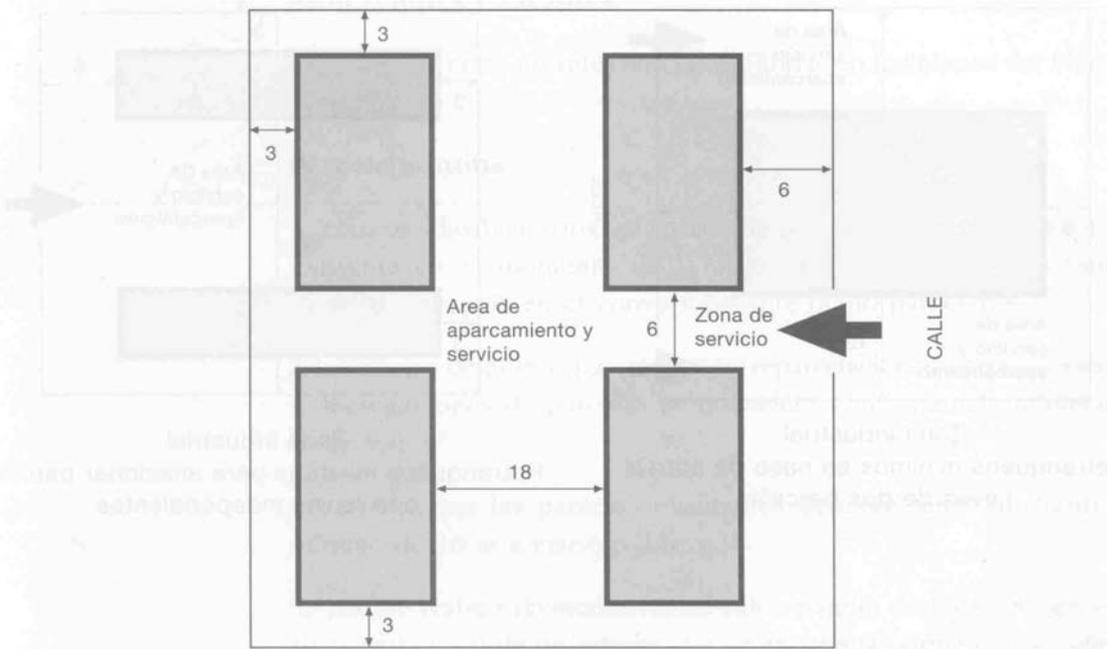
En los restantes linderos los retranqueos mínimos quedan reflejados en las figuras adjuntas.

Los retranqueos a límites interiores de parcela podrán eliminarse cuando las edificaciones en parcelas contiguas queden adosadas en toda la longitud edificada, exigiéndose el compromiso formal de los propietarios de construir de acuerdo con la ordenación aprobada, para el conjunto de dos o más parcelas.

Espacios exteriores y cerramientos:

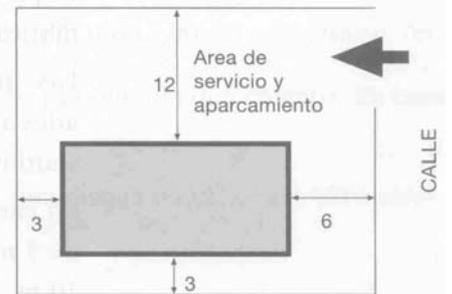
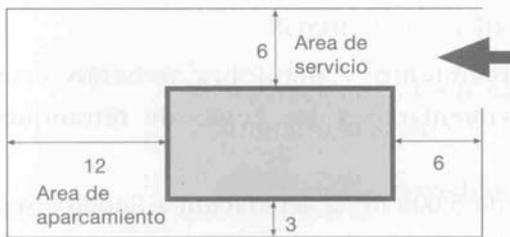
- La parcela deberá quedar cercada en su totalidad por vallas de fábrica o ligeras.
- Las zonas de aparcamiento y maniobra deberán estar adecuadamente pavimentadas y las zonas de retranqueo ajardinadas.
- En caso de parcelas de 5.000 m² la separación a linderos será de 5 m y el retranqueo en todas las parcelas de un mínimo de 10 m.





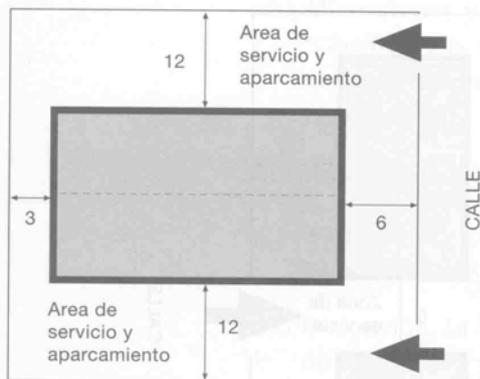
Zona industrial

Retranqueos mínimos para construcción de varias naves en una misma parcela



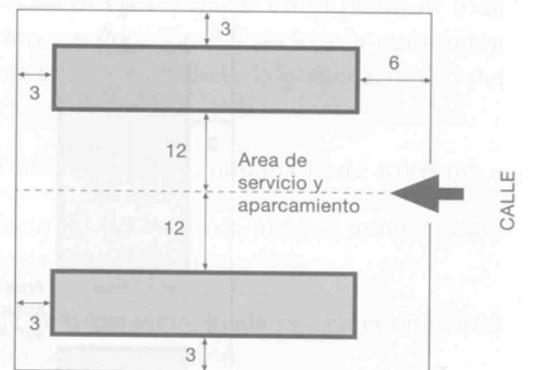
Zona industrial

Retranqueos mínimos en parcelas



Zona industrial

Retranqueos mínimos en caso de adosar naves de dos parcelas



Zona industrial

Retranqueos mínimos para anexionar parcelas con naves independientes

Aprobado provisionalmente por el
 Pleno Municipal en sesión de
 26 DIC 2012
 Certifico:
 El Secretario, pd.



a.6).-Condiciones de uso.

a)- Usos característicos.

El uso característico es el Industrial, Clase INDUSTRIA GENERAL, en las categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

b)- Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.

c)- Usos compatibles.

Complementarios:

- Vivienda, exclusivamente para las destinadas al personal encargado de la vigilancia y/o mantenimiento de la actividad, a razón de una por parcela máximo, con superficie comprendida entre 50 y 150 m², y siempre que la parcela supere los 2000 m² de superficie. No se admite ningún otro tipo de vivienda alternativo al definido ni en porciones menores.
- Industria, Clase ALMACÉN, Categoría 3ª.
- Industrial, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categorías 3ª.
- Terciario, Clase COMERCIAL, categorías 1ª y 2ª.
- Terciario, Clase OFICINAS, Categoría 4ª.
- Terciario, Clase HOSTELERO, en situación de planta baja y primera-
- Infraestructuras, Clase ESTACIONES DE SERVICIO.
- Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.

Alternativos:

- No se admiten.

d)- Usos prohibidos.

- El resto.





b) Subzona 2 Industrial-Comercial. Polígono La Grela-Bens.

Esta subzona queda sometida a las determinaciones contenidas en la Norma zonal reguladora que se desarrolla a continuación:

b.1) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos del Plan General.

b.2) Parcela mínima.

A efectos clasificatorios se mantiene y respeta la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, recogida en el correspondiente plano parcelario.

A los efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones, agregaciones o segregaciones de parcelas se considera como parcela mínima la de 500 m².

En estos casos las parcelas resultantes deberán tener un frente mínimo de 10 m a viario público.

Se podrán realizar divisiones horizontales.

b.3) Ocupación, retranqueos y separaciones a linderos.

La ocupación máxima de parcela será del 70%.

Retranqueos: fachada cinco metros mínimo (5,00 m) a la alineación.

Separaciones a los restantes linderos. Se permite el adosamiento. En caso contrario la separación sería de 5 m.

Separaciones entre bloques dentro de una misma parcela: seis (6) metros.

b.4) Edificabilidad

La edificabilidad será de 2,1 m²/m² de parcela neta.

b.5) Altura de la edificación

La altura se medirá desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del forjado de cubierta o tirante de la nave.

Será de 16 m y cuatro plantas (B+3). Se admite una planta más en el 30% de la ocupación del conjunto del edificio con una altura adicional de 4 metros.

Podrán autorizarse alturas mayores para elementos concretos de la edificación justificados debidamente en el funcionamiento de la instalación de que se trate.





b.6) Condiciones de las obras en relación con las vías públicas

Rampas de acceso:

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas dispondrán de un espacio horizontal de espera de tres (3) metros de ancho y cinco (5) metros de fondo y la pendiente de las rampas en tramos rectos no será superior al 16% ni al 12% en tramos curvos. El ancho mínimo de las rampas será de tres (3) metros, con el sobrecancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido en el eje, será superior a seis (6) metros.

b.7) Aparcamientos

La superficie libre destinada a aparcamientos en el interior de las parcelas destinadas a uso industrial o terciario, será la resultante para el número de plazas correspondiente por aplicación de los artículos 5.2.4 y 5.2.5. de estas normas.

Los aparcamientos se desarrollarán bajo rasante, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela excepto la banda de retranqueo, o en cubierta, dentro de la superficie ocupable por la edificación. En el caso de que fuera necesario superar dos plantas sótano, dado el número de plazas requerido, se podrá reservar parte de los suelos de patio libre de edificación en superficie a aparcamiento. En ningún caso se podrán contabilizar plazas en la vía pública. Se admite la ubicación de plazas en la superficie no ocupable por la edificación con una ocupación máxima del 30% de esta superficie para ubicar plazas para personas con movilidad reducida o situar las plazas permitidas en superficie cuando se superen las 2 plantas sótano a las que hace referencia el punto anterior.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

En los espacios de aparcamiento en superficie, se deberá prever la plantación de un árbol cada 8 plazas, con una distribución lo más homogénea posible.

b.8) Espacios libres

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona puedan corresponder.

Se admiten edificaciones temporales que no sobrepasen los 0,02 m²/m² de edificabilidad y no sean contrarias al carácter público de estos espacios.

Queda prohibido el empleo de los espacios libres como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general cualquier uso que afecte a la estética del conjunto del polígono.





b.9) Servicios aéreos

Se prohíben los tendidos aéreos de conducción eléctrica, teléfonos, centros de transformación, etc. que deberán ser subterráneos.

b.10) Condiciones de uso

1)- Usos característicos.

El uso característico es el INDUSTRIAL, en las categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

2)- Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.

3)- Usos compatibles.

Complementarios:

- Vivienda, exclusivamente para las destinadas al personal encargado de la vigilancia y/o mantenimiento de la actividad, a razón de una por parcela máximo, con superficie comprendida entre 50 y 150 m², y siempre que la parcela supere los 2000 m² de superficie. No se admite ningún otro tipo de vivienda alternativo al definido ni en porciones menores.
- Industria, Clase ALMACÉN, Categoría 3ª.
- Industrial, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categorías 3ª.
- Industria, Clase TALLERES DEL AUTOMÓVIL, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Terciario, Clase COMERCIAL, en Categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- Terciario, Clase OFICINAS, en Categoría 4ª.
- Terciario, Clase HOTELERO
- Terciario, Clase HOSTELERO.
- Infraestructuras, Clase Unidades de suministro de combustibles.
- Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª.

Alternativos:

- Industria, Clase ALMACÉN, de Categorías 3ª.
- Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categoría 4ª, en edificio exclusivo.





- Industria, Clase TALLERES DEL AUTOMÓVIL, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Terciario, Clase COMERCIAL, de Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase OFICINAS, Categoría 3ª y 4ª, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase HOTELERO, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase HOSTELERO.
- Dotacional de EQUIPAMIENTOS públicos y privados.
- Infraestructuras, Clase ESTACIONES DE SERVICIO.
- Garaje aparcamiento, en categoría 2ª.

4)- Usos prohibidos.

- El resto.

b.11) Condiciones estéticas

Se considerarán como fachadas y como tales deberán ser tratados, todos los paramentos que constituyan el cierre de las construcciones, prohibiéndose el falseamiento de los materiales empleados los cuales se representarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos obligándose a su mantenimiento permanente en buen estado de conservación.

Las construcciones auxiliares o complementarias de la actividad deberán ofrecer un nivel de acabado de igual calidad a la de la instalación principal.

Los rótulos o letreros de identificación utilizarán materiales de calidad y acabado adecuados para su correcto mantenimiento prohibiéndose los luminosos que produzcan deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado. No se admiten los paneles en bandera.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse con pavimentos adecuados o jardinería que concrete su uso específico, debiéndose mantener en correcto estado de limpieza.

Las parcelas podrán disponer de cerramientos continuos y permanentes a lo largo de sus linderos con otras parcelas, que podrán tener un diseño tal que su parte maciza no exceda de una altura de un (1) metro y su altura total no sea superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50), pudiendo acompañarse o no con elementos vegetales para impedir las vistas.





La alineación de parcela podrá cerrarse o no, debiendo, en este último caso, identificarse el espacio de retranqueo mediante zonas pavimentadas o ajardinadas en correcto estado de mantenimiento.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

c) Subzona 3 Grandes superficies comerciales.

Corresponde con parcelas aisladas o integradas en manzanas en suelos calificados como comerciales, con implantaciones existentes o no, compatibles con actividades residenciales o industriales colindantes.

c.1) Alineaciones y rasantes. Las alineaciones serán las reflejadas en el plano O.6 "Zonificación" del Plan General.

La rasante de parcela será la correspondiente al acceso principal del edificio, que se considerará como planta baja para la medición de la altura del mismo. No obstante, esta rasante de parcela deberá coincidir, al menos en una de sus alineaciones, con la de la vía pública.

c.2) Parcela mínima. Se considera la existente, no obstante a los efectos de parcelaciones o segregaciones, se fija como superficie mínima la de 10.000 m².

c.3) Ocupación. La ocupación máxima sobre rasante viene fijada por las condiciones de retranqueo y posición de la edificación, señaladas en el apartado c.5). En cualquier caso, se limita al 80% de la superficie de parcela.

No obstante lo anterior, en la franja destinada a retranqueos a alineaciones, se admitirá la implantación de "totems" y otros elementos publicitarios puntuales que, por su ubicación, permitan el paso de un vehículo de bomberos.

Se permite la ocupación bajo rasante, para uso de garaje-aparcamiento, instalaciones accesorias de almacenaje o instalaciones del edificio, y usos comerciales vinculados al uso principal, pudiendo alcanzar el 100% de la parcela, excepto la banda de retranqueo a alineación oficial exterior, que no podrá ocuparse en ningún caso.

c.4) Edificabilidad.

En parcelas libres de edificación, la edificabilidad máxima permitida será de 2,10 m²/m² de parcela neta.

En parcelas ya edificadas, se reconoce la edificabilidad existente en el momento de aprobación del presente documento, y subsidiariamente una edificabilidad de 1,5 m²/m², si no alcanzase esta.

c.5) Posición de la edificación.

Se fija un retranqueo mínimo de la edificación de 5 m a alineaciones exteriores, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de la legislación de carreteras. En caso de construcción bajo rasante, este retranqueo se fija igualmente a 5 m desde la alineación.

Los retranqueos a límites interiores de parcela, en planta baja y superiores



a esta, podrán eliminarse cuando las edificaciones en parcelas contiguas queden adosadas en toda la longitud edificada, exigiéndose el compromiso formal de los propietarios de construir de acuerdo con la ordenación aprobada, para el conjunto de dos o más parcelas.

En caso contrario, se establece un retranqueo mínimo a linderos de 6 m.

La separación entre bloques de una misma parcela será como mínimo de 12 m.

Se admite en todo caso el adosamiento a linderos de las plantas inferiores a la baja, siempre que éstas no sobresalgan de la rasante de la calle confrontante.

c.6) Altura

c.6.1) de la edificación:

La altura se medirá desde la rasante de la parcela señalada en el apartado c.1) hasta la cara inferior del forjado de cubierta o tirante de la nave.

De forma genérica se establece una altura máxima de 18 m y tres plantas (B+2). No obstante lo anterior, en centros comerciales existentes integrados en áreas consolidadas residenciales se mantendrá la altura existente en la actualidad.

Se admitirán en general elementos puntuales singulares que superen la altura máxima del edificio, tales como los "totems" publicitarios u otros elementos de diseño integrado con el edificio o conjunto de edificios.

c.6.2) de plantas:

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos, y se establece con un mínimo de 2,90 m y un máximo de 6 m.

c.6.3) construcciones por encima de la altura:

Sobre la altura definida anteriormente solo se permitirá la construcción de áticos retranqueados, al menos 3 m desde el plano de fachada, de manera que la superficie libre se ejecute como cubierta plana (transitable o no). La cubierta de estos áticos será igualmente plana, pudiendo volar sobre las terrazas un máximo de 1 m. La altura libre de esta planta ático será la misma que la de las plantas altas del mismo edificio.

c.7) Aparcamientos

La superficie libre destinada a aparcamientos en el interior de las parcelas destinadas a grandes superficies comerciales, será la resultante de reservar como mínimo 1 plaza por cada 50 m² construidos.





Los aparcamientos se desarrollarán bajo rasante, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela excepto la banda de retranqueo, o en cubierta, dentro de la superficie ocupable por la edificación. En ningún caso se podrán contabilizar plazas en la vía pública. Se admite la ubicación de plazas en la superficie no ocupable por la edificación para ubicar plazas para personas con movilidad reducida.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

En los espacios de aparcamiento en superficie, se deberá prever la plantación de un árbol cada 8 plazas, con una distribución lo más homogénea posible.

c.8) Condiciones estéticas

Se considerarán como fachadas y como tales deberán ser tratados, todos los paramentos que constituyan el cierre de las construcciones, prohibiéndose el falseamiento de los materiales empleados los cuales se representarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos obligándose a su mantenimiento permanente en buen estado de conservación.

Las construcciones auxiliares o complementarias de la actividad deberán ofrecer un nivel de acabado de igual calidad a la de la instalación principal.

Los rótulos o letreros de identificación utilizarán materiales de calidad y acabado adecuados para su correcto mantenimiento prohibiéndose los luminosos que produzcan deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado. No se admiten los paneles en bandera.

Los espacios libres de edificación sobre rasante deberán tratarse con pavimentos adecuados o jardinería que concrete su uso específico, debiéndose mantener en correcto estado de limpieza y conservación. Se definirá en el Proyecto constructivo con el que se solicite licencia, el tratamiento y el uso de toda superficie libre. La superficie ajardinada de estos espacios libres será como mínimo del 30%, permitiendo plantaciones arbustivas y de árboles de pequeño tamaño, así como de tapizantes, con arreglo a las condiciones climáticas del entorno concreto. Se garantizará para estas zonas un asoleo mínimo de 2 horas al día durante el invierno, que se justificará con el correspondiente estudio de soleamiento para cada parcela o conjunto de parcelas. Las zonas de aparcamiento o viales deberán estar adecuadamente pavimentadas y señalizadas.





c.9) Condiciones de los usos:

1)- Usos característicos.

El uso característico es el TERCARIO COMERCIAL en categoría 3ª.

2)- Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.

3)- Usos compatibles.

Complementarios:

- Vivienda, exclusivamente para las destinadas al personal encargado de la vigilancia y/o mantenimiento de la actividad, a razón de una por parcela máximo, con superficie comprendida entre 50 y 150 m2, y siempre que la parcela supere los 2000 m2 de superficie. No se admite ningún otro tipo de vivienda alternativo al definido ni en porciones menores.
- Industrial, Clase ALMACÉN, en Categorías 3ª.
- Industrial, Clase TALLERES DEL AUTOMÓVIL, de Categoría 2ª.
- Terciario, Clase OFICINAS, Categoría 4ª.
- Terciario, Clase HOTELERO.
- Terciario, Clase ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO.
- Terciario, Clase HOSTELERO.
- Infraestructuras, Clase Estaciones de Servicio.
- GARAJE-APARCAMIENTO, en categorías 1ª y 2ª.

Alternativos:

No se permiten

4)- Usos prohibidos.

- El resto.





d) Subzona 4 PO.CO.MA.CO.

Corresponde con parcelas incorporadas por el Polígono de Comercio Mayorista de A Coruña. Como condición previa para el otorgamiento de licencias de nueva edificación, reestructuración o consolidación, se deberá verificar que se ha efectuado la cesión y urbanización de los suelos destinados por el planeamiento vigente a viales y espacios libres, que configuran el itinerario de acceso y confieren condición de solar a la finca.

d.1).- Tipos de parcela. Atendiendo a su superficie se clasifican en los siguientes tipos:

- *Tipo A.* - De superficie comprendida entre 1.000 y 3.000 m².
- *Tipo B.* - De superficie comprendida entre más de 3.000 y 10.000 m².
- *Tipo C.* - De superficie comprendida entre más de 10.000 y 15.000 m².

d.2).- Edificabilidad. La edificabilidad máxima se establece en 1,5 m²t/m²s.

d.3).- Retranqueos. En el frente de la alineación será de 5 m para las parcelas tipo A y de 8 m para las de los tipos B y C. Este espacio tendrá que soportar la servidumbre de paso subterráneo de las conducciones eléctricas y telefónicas.

A los linderos laterales será de 3 m para las de tipo A; de 6 m para las de tipo B y de 8 m para las de tipo C. Estos espacios laterales podrán ser utilizados conjuntamente por las parcelas colindantes.

d.4).- Ocupación. La superficie destinada a nave no deberá superar el 80 % de la superficie de la parcela. En cualquier caso, la ocupación máxima de la parcela por la suma de todas las edificaciones no podrá exceder del 80%, con excepción de las plantas que tengan consideración de sótano, que podrán ocupar la totalidad del subsuelo excepto el retranqueo de la fachada principal, en todo su frente y el espacio libre privado.

Podrán construirse semisótanos sin limitación, en toda la superficie ocupable por la edificación, si por disposición del terreno o conveniencia propia del establecimiento resultase necesario.

d.5).- Altura de la edificación. Dado el diferente destino y uso de las naves a construir en este polígono, así como la posibilidad de establecimiento de tanques de presión especiales para líquidos o de silos de granos, las alturas para éstos últimos serán las necesarias para cumplir su finalidad y su funcionalidad. En cualquier otro caso la altura máxima de cornisa será de 7,50 m y sobre ésta cota, 4 m más para el caballete superior. En caso de construirse una planta semisótano, se deberá resolver dentro de la altura máxima señalada.





d.6) Aparcamientos

La superficie libre destinada a aparcamientos en el interior de las parcelas, será la resultante de reservar como mínimo 1 plaza por cada 50 m² construidos.

Los aparcamientos se desarrollarán bajo rasante, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela excepto la banda de retranqueo, o en cubierta, dentro de la superficie ocupable por la edificación. En el caso de que fuera necesario superar dos plantas sótano, dado el número de plazas requerido, se podrá reservar parte de los suelos de patio libre de edificación en superficie a aparcamiento. En ningún caso se podrán contabilizar plazas en la vía pública. Se admite la ubicación de plazas en la superficie no ocupable por la edificación con una ocupación máxima del 30% de esta superficie para ubicar plazas para personas con movilidad reducida o situar las plazas permitidas en superficie cuando se superen las 2 plantas sótano a las que hace referencia el punto anterior.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

Todos los pasillos laterales que den acceso a naves deberán utilizarse exclusivamente como vías de circulación y, en su caso, aparcamiento de vehículos, no pudiendo dedicarse a almacenamiento.

En los espacios de aparcamiento en superficie, se deberá prever la plantación de un árbol cada 8 plazas, con una distribución lo más homogénea posible.

d.7) Condiciones estéticas

Se considerarán como fachadas y como tales deberán ser tratados, todos los paramentos que constituyan el cierre de las construcciones, prohibiéndose el falseamiento de los materiales empleados los cuales se representarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos obligándose a su mantenimiento permanente en buen estado de conservación.

Las construcciones auxiliares o complementarias de la actividad deberán ofrecer un nivel de acabado de igual calidad a la de la instalación principal.

Los rótulos o letreros de identificación utilizarán materiales de calidad y acabado adecuados para su correcto mantenimiento prohibiéndose los luminosos que produzcan deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado. No se admiten los paneles en bandera.

Los espacios libres de edificación sobre rasante deberán tratarse con pavimentos adecuados o jardinería que concrete su uso específico,



debiéndose mantener en correcto estado de limpieza y conservación. Se definirá en el Proyecto constructivo con el que se solicite licencia, el tratamiento y el uso de toda superficie libre. La superficie ajardinada de estos espacios libres será como mínimo del 30%, permitiendo plantaciones arbustivas y de árboles de pequeño tamaño, así como de tapizantes, con arreglo a las condiciones climáticas del entorno concreto. Se garantizará para estas zonas un asoleo mínimo de 2 horas al día durante el invierno, que se justificará con el correspondiente estudio de soleamiento para cada parcela o conjunto de parcelas. Las zonas de aparcamiento o viales deberán estar adecuadamente pavimentadas y señalizadas.

d.8).- Divisiones horizontales.

Se permite la realización de divisiones horizontales.

d.9).- Condiciones de usos.

1).- Uso característico:

El uso característico es Terciario COMERCIAL en categorías 1ª, 2ª y 4ª.

2).- Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.

3).- Usos compatibles.

Complementarios:

- Vivienda, exclusivamente para las destinadas al personal encargado de la vigilancia y/o mantenimiento de la actividad, a razón de una por parcela máximo, con superficie comprendida entre 50 y 150 m², y siempre que la parcela supere los 2000 m² de superficie. No se admite ningún otro tipo de vivienda alternativo al definido ni en porciones menores.
- Industria, Clase ALMACÉN, Categorías 3ª.
- Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categoría 3ª.
- Terciario, Clase OFICINAS, de Categoría 4ª.
- Terciario, Clase HOSTELERO.
- Infraestructuras, Clase UNIDADES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES.
- GARAJE-APARCAMIENTO, en categoría 2ª.

Alternativos:

- Industrial, INDUSTRIA GENERAL, en Categorías 4ª y 5ª.





- Industria, Clase ALMACÉN, Categoría 3ª.
- Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+i, en Categoría 4ª, en edificio exclusivo.
- Industria, Clase TALLERES DEL AUTOMÓVIL, en Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Industria, Clase COMERCIO, en Categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- Terciario, Clase OFICINAS, en Categoría 3ª.
- Terciario, Clase HOTELERO.
- Terciario, Clase ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO.
- Terciario, Clase HOSTELERO
- Dotacional EQUIPAMIENTOS públicos y privados.
- Infraestructuras, Clase ESTACIONES DE SERVICIO.
- Garaje aparcamiento, en categoría 2ª .

4)- Usos prohibidos.

- El resto.

d10)- Espacio libre privado

El plan califica como suelo libre privado, con la clave EL (Pv),, la parte de suelos de esta subzona que se concentran en el fondo o en el lateral de la parcela, como transición a otros tipos de suelo o para garantizar que dicho suelo se mantiene libre de edificación, con objeto de poder incorporarlos en el futuro al sistema viario o al sistema de espacios libres públicos, para aumentar la permeabilidad del sector y mejorar la accesibilidad a los espacios públicos previstos en su entorno. Su edificabilidad es la correspondiente a la norma zonal 6.4 y se concentra en la parte ocupable.

La superficie de estos suelos contabiliza tanto a efectos de espacio libre de parcela como en la distancia fijada para los linderos de la misma.

No se permite ninguna construcción en superficie ni en subsuelo en este espacio.



Art. 7.2.7.- NORMA ZONAL 7. INSTALACIONES ESPECIALES

1.- Ámbito

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano O.6 "Zonificación" con el código 7, que se corresponden con las instalaciones de la Refinería de petróleos, INESPAL y Grafitos y la Fábrica de armas

2.- Tipología característica.

La tipología edificatoria responde a la industrial específica de la actividad desarrollada.

3.- Obras admitidas

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

4.- Condiciones de la edificación

Se regirán por la normativa específica y sectorial de la industria que en estos sectores se desarrolla.

En el ámbito de la norma zonal, toda nueva edificación que se pretenda construir, requerirá la aprobación previa de un Estudio de detalle, que se ajustará a las siguientes condiciones para las parcelas de INESPAL, Grafitos y la Fábrica de Armas:

- **Altura:** Se establece una altura genérica de veinticinco (25) metros para las naves y construcciones, independientemente del número de plantas que se construyen dentro de este volumen. Podrán autorizarse alturas mayores para elementos concretos de la edificación e instalaciones, justificados debidamente en el funcionamiento de la instalación de que se trate. En el caso de la Refinería no se establece altura máxima para las instalaciones.

- **Ocupación:** puede alcanzarse el 60% de la parcela neta. Las infraestructuras aéreas o superficiales del interior de la parcela (tuberías, conducciones, etc), no se tendrán en cuenta a los efectos de ocupación.

5.- Condiciones de los usos.

En todos los casos el uso característico es el INDUSTRIAL, categoría 6ª, admitiéndose como usos Complementarios el Industrial, Clase ALMACÉN, en Categoría 4ª; Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categoría 3ª; y GARAJE-APARCAMIENTO.



Art. 7.2.8.- NORMA ZONAL 8. EQUIPAMIENTOS.

1.- Ámbito.

Comprende las áreas grafiadas con la trama de equipamientos, general o local, en el plano O.6 "Zonificación" del suelo urbano.

2.- Tipología característica.

La tipología edificatoria dependerá de la norma zonal predominante en la que se integra la parcela de equipamiento.

3.- Obras admitidas.

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

4.- Condiciones de la edificación

A los efectos de edificación de las parcelas de equipamiento hay que distinguir los siguientes casos:

- a) Equipamientos privados.
- b) Equipamientos públicos.
- c) Campus Universitario de Elviña.

La ordenación volumétrica se fijará mediante un estudio de detalle.

4.1.- Condiciones comunes.

Las parcelas de equipamiento con elementos incluidos en el Catálogo deberán cumplir las normas del Título IV, para la modificación de su parcela, la implantación de usos y las intervenciones en los inmuebles.

Las demás parcelas de equipamiento deberán cumplir las normas de uso del Título V y las generales de la Edificación del Título VI de estas Normas, con las limitaciones que se establecen en los apartados siguientes.

1) Parcela mínima.

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

- En suelo urbano o planeamientos de desarrollo de suelo urbano, se considerará parcela mínima la de quinientos (500) metros cuadrados, salvo indicación en contra de la normativa sectorial específica.
- En suelo urbanizable, cuando los planes parciales remitan a la presente regulación, las superficies serán las señaladas en la normativa sectorial específica o Título V del Plan General, y en su defecto, la de mil (1.000) metros



cuadrados.

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

2) Altura de pisos y altura global.

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

4.2.- Equipamientos Privados.

Se regularán por las siguientes condiciones:

1)- Las parcelas de equipamiento privado integradas en manzanas o unidades edificatorias completas (Norma Zonal 2), tendrán una tipología de edificación en manzana, con las mismas condiciones de edificación que se deriven de la Norma Zonal de la unidad en la que se integren.

2)- Las parcelas de equipamiento privado incluidas en ámbitos regulados por las Normas Zonales 4 de Conservación de la estructura tipológica y/o edificatoria, 5 de Extensión edificatoria en tipología unifamiliar, o normas tipo ciudad jardín previstos en el planeamiento de desarrollo, se regularán por las condiciones de la Norma Zonal 3, Edificación abierta, con limitación de la altura máxima reflejada en los planos o en su defecto la de cuatro (4) plantas y una edificabilidad máxima de 0,5 m²/m².

3)- Las parcelas de equipamiento privado que ocupen manzanas independientes y aisladas dentro del resto de Normas Zonales, tendrán tipología de edificación abierta, con una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m².

4)- Las parcelas de equipamiento privado con uso sanitario tendrán una edificabilidad máxima de 2,0 m²/m².

5)- En las parcelas privadas calificadas como equipamiento de contingencia "EQ" es posible situar cualquiera de los usos de equipamiento definidos en estas normas, si bien cuando se trate de implantar el uso sanitario (SN) no podrán superarse las edificabilidades previstas en los apartados 1, 2 y 3 anteriores.

6)- Si en el plano O6. Zonificación, en la parcela de equipamiento apareciera una cifra entre paréntesis "(nº)", esta se refiere a la altura máxima de la



edificación que se puede alcanzar.

4.3.- Equipamientos públicos

Los equipamientos y dotaciones se adaptarán tipológicamente a la ordenación de la zona dónde se encuadran y mantendrán condiciones de composición urbanística acordes con la misma, respetando y manteniendo las alineaciones de su manzana y colindantes. El resto de los parámetros urbanísticos son libres. No obstante, se podrá adaptar las condiciones de edificación, estándares y programas correspondientes a su legislación específica, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

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

4.4.- Campus Universitario de Elviña.

La totalidad del Campus Universitario de Elviña tiene la condición de sistema general de equipamiento universitario, incluidos los viarios y zonas verdes existentes en la actualidad. El plan general establece para el mismo una ordenación pormenorizada a los efectos de la regulación de su edificación. No obstante lo anterior esta ordenación podrá ser modificada mediante la tramitación de un plan especial de infraestructuras y dotaciones, de los previstos en el artículo 71 de la LOUGA vigente.

La totalidad del Campus Universitario está incluido en la zona de servidumbre aeronáutica, por lo que la concesión de la licencia municipal de obras requerirá la preceptiva autorización de la Dirección General de Aviación Civil.

a)- Alineaciones y altura de la edificación.

Las alineaciones exteriores e interiores, así como la altura máxima de la edificación, se definen gráficamente en el plano O.6 "Zonificación" para cada una de las manzanas.

La altura máxima para todas las edificaciones en la zona sureste del Campus (a partir de las edificaciones de la escuela de arquitectura) será de 10 metros, incluyendo antenas, pararrayos, chimeneas, equipo de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

No obstante lo anterior, altura máxima en dicho ámbito queda condicionada a las conclusiones obtenidas en el estudio aeronáutico que realizará Aena y deberá ser validado por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). En caso de disminuirse la altura máxima, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe de AENA validado por AESA, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de





derecho a indemnización

b)- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima para la totalidad del ámbito universitario es de 513.000 m²_e, correspondiente a un índice de edificabilidad de 1,00 m²/m².

c)- Retranqueos y separaciones entre edificaciones, para los nuevos desarrollos.

c.1) Retranqueos.

Los retranqueos mínimos de la edificación vienen definidos por las alineaciones interiores.

c.2) Separación entre edificaciones.

Cuando en una misma parcela se dispongan varios edificios sin continuidad física entre ellos, deberán guardar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de coronación, con mínimo de 6 m.

d)- Condiciones de ocupación.

En plantas sobre rasante la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 80% de la superficie de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable.

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos, con una capa de tierras para ajardinamiento de las características previstas en el artículo 5.2.7.a.6) de estas normas. El resto podrá destinarse a instalaciones u otras actividades colectivas que no requieran edificación y aparcamientos en superficie, que no podrán ocupar más del veinticinco por ciento (25%), incluidos los accesos.

e)- Patios.

Se admiten los patios en la edificación, abiertos o cerrados que cumplan las condiciones generales, siempre y cuando garanticen unas adecuadas condiciones de iluminación, ventilación y soleamiento.

f)- Salientes y vuelos.

Se admiten todo tipo de vuelos y cuerpos cerrados volados, con la única limitación establecida para el cómputo de la edificabilidad.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera o del espacio interior de





parcela, en cualquier punto de la misma, siempre y cuando este sea transitable, será igual o superior a la altura de planta baja y mínimo de 4,00 m.

Las medidas son máximas para cada elemento, incluidos todos sus componentes, ya sean funcionales o decorativos

g)- Cornisas y aleros.

Se admiten todo tipo de cornisas y aleros, sin limitación de dimensión en su vuelo.

j)- Condiciones de estética.

Las condiciones de composición serán libres.

5.- Condiciones de los usos.

a)- Usos característicos.

En general, el uso característico es el DOTACIONAL de EQUIPAMIENTO.

En el caso del Campus de Elviña, el uso característico es el DOTACIONAL UNIVERSITARIO.

b)- Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.

c)- Usos compatibles.

EQUIPAMIENTOS EN GENERAL:

Los equipamientos públicos y privados deberá ser destinados al uso señalado por el plan general. No obstante lo anterior, los equipamientos de titularidad pública podrán substituir el uso previsto en el plan general, por otro uso también de equipamiento público, por el procedimiento previsto legalmente.

CAMPUS DE ELVIÑA:

Complementarios:

- Industria, Clase INDUSTRIA GENERAL, de Categoría 3ª.
- Industria, Clase ALMACEN, en Categoría 3ª.
- Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categoría 3ª.
- Terciario, Clase OFICINAS, de Categorías 4ª.
- Terciario, Clase HOSTELERO, en planta inferior a la baja, baja y primera, o edificio exclusivo.





- GARAJE-APARCAMIENTO, en superficie y Categoría 2ª.

Alternativos:

- No se admiten.

d)- Usos prohibidos.

- El resto.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.

DISPOSICIÓN ADICIONAL. DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD PARA CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO COMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN.

Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General son asumidas por la Revisión en aquellos casos en los que la nueva ordenación establecida por este Plan, por resultar integrable con su modelo territorial, posibilite su regularización, y ello sin perjuicio de que, en su caso, su declaración efectiva de compatibilidad tuviera que producirse a través de una verificación administrativa de su conformidad con las previsiones de éste.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.

Los aprovechamientos pendientes de materialización procedentes de la gestión del Plan General de 1985 se podrán hacer efectivos en polígonos de suelo urbano no consolidado con cargo al 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento asignará a los titulares del aprovechamiento el polígono o polígonos en los que han de materializar el mismo, siguiendo en la medida de lo posible criterios de proximidad a la parcela origen a la que la transferencia se refiera.

Las cesiones de terrenos que hayan dado origen al reconocimiento de aprovechamiento, se formalizarán, en todo caso, con la aprobación del Proyecto de Reparcelación o de Compensación del polígono en el que hayan de hacer efectivos sus derechos.

La aplicación del presente régimen requerirá la inscripción previa de los aprovechamientos pendientes de materialización en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento creado a tal efecto en el Ayuntamiento.



ANEXO

I.

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE USOS EN NORMAS ZONALES.

Aprobado provisionalmente por el
Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifico:
El Secretario, pd.



ANEXO

I.

06b- NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS URBANÍSTICAS.

Para facilitar el manejo del documento de Normas, las fichas se encuadernan en tomo aparte.

ANEXO

II.

06c- NORMAS URBANÍSTICAS. DICTAMEN TÉCNICO AFECCIÓN REFINERÍA.

Para facilitar el manejo del documento de Normas, las fichas se encuadernan en tomo aparte.

