

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE CALDAS DE REIS - PONTEVEDRA. (PUBLICADAS NO BOP Nº 234 DE DATA 07/12/1995)

TEXTO REFUNDIDO - EN FUNCION DEL ACUERDO DE APROBACION DEFINITIVA POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EL DIA 5 DE JULIO DE 1.995

INDICE DA PARTE DISPOSITIVA:

CAPITULO 3.- DISPOSICIONES GENERALES.

3.1.- AMBITO.

3.2.- DOCUMENTACION Y CONTENIDO.

3.3.- VIGENCIA.

**3.4.- REVISION Y MODIFICACION DE LAS NORMAS:
PROCEDIMIENTO.**

3.4.1.- Revisión.

3.4.2.- Modificación de las Normas.

3.4.3.- Procedimiento.

3.5.- NATURALEZA Y OBLIGATORIEDAD.

3.6.- ADMINISTRACION ACTUANTE.

**3.7.- RELACION CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
PROVINCIALES.**

3.8.- INTERPRETACION.

CAPITULO 4.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

4.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

4.2.- CALIFICACION DEL SUELO.

**4.3.- IDENTIFICACION Y TIPIFICACION DE LOS NUCLEOS
DE POBLACION.**

4.4.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.

4.4.1.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de

apropiación.

4.4.2.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

4.4.3.- Plazo para solicitud de licencia de edificación.

4.4.4.- Condición del solar.

4.5.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

4.5.1.- Definición y delimitación.

4.5.2.- Desarrollo del suelo urbanizable.

4.5.3.- Régimen urbanístico de la propiedad.

4.6.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

4.6.1.- Suelo No Urbanizable de núcleos rurales.

4.6.2.- Indicadores para la modificación de la clasificación de los núcleos.

4.6.3.- Indicadores para la formulación de Planes Especiales de Mejora del Medio, en los núcleos rurales.

CAPITULO 5.- NORMAS PARA LA GESTION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

5.1.- INSTRUMENTOS PARA DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

5.1.1.- Instrumentos de Ordenación.

5.1.2.- Instrumentos para Gestión del Planeamiento.

5.1.3.- Instrumentos de Ejecución.

5.2.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.

5.2. 1.- Actividades sujetas a licencia.

5.2. 2.- Concesión y denegación de licencias.

5.2. 3.- Solicitud de licencia.

5.2. 4.- Tipos de licencia de obras.

5.2. 5.- Procedimiento y documentación de los expedientes para solicitud de licencia.

5.2. 6.- Señalamiento de alineación.

5.2. 7.- Requisitos de urbanización.

5.2. 8.- Licencias en suelo urbanizable.

5.2. 9.- Licencias en edificios y conjuntos

- catalogados.
- 5.2.10.- Caducidad de licencias.
- 5.2.11.- Conclusión de las obras.
- 5.2.12.- Inspección final y licencia de primera ocupación.
- 5.2.13.- Obras sin licencia o que no se ajusten a licencia.
- 5.2.14.- Condiciones de las obras en relación con las vías públicas.
- 5.2.15.- Derribos.
- 5.2.16.- Vallado de obras.
- 5.2.17.- Edificios en estado ruinoso.

CAPITULO 6.- SISTEMAS GENERALES.

6.1.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

- 6.1.1.- Sistema viario.
- 6.1.2.- Sistema ferroviario.

6.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

- 6.2.1.- Definición.
- 6.2.2.- Condiciones específicas de uso y volumen.

6.3.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.

- 6.3.1.- Definición.
- 6.3.2.- Clasificación.
- 6.3.3.- Condiciones específicas.

CAPITULO 7.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

7.1.- DEFINICIONES.

7.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN, HIGIENICAS Y ESTETICAS.

- 7.2. 1.- Disposiciones genéricas.
- 7.2. 2.- Parcela mínima.
- 7.2. 3.- Vivienda Exterior.
- 7.2. 4.- Composición y programa de la vivienda.
- 7.2. 5.- Dimensiones, superficies y alturas mínimas de las piezas.
- 7.2. 6.- Iluminación y ventilación de las habitaciones.

- 7.2. 7.- Programa mínimo sanitario.
- 7.2. 8.- Normas constructivas.
- 7.2. 9.- Condiciones específicas en viviendas rurales.
- 7.2.10.- Altura y número de plantas de las edificaciones.
- 7.2.11.- Medición del número de plantas.
- 7.2.12.- Cubiertas y construcciones por encima de la altura máxima permitida.
- 7.2.13.- Accesos a las viviendas, portales, escaleras y ascensores.
- 7.2.14.- Patios.
- 7.2.15.- Entrantes, salientes y vuelos.
- 7.2.16.- Portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y toldos.
- 7.2.17.- Chaflanes.

7.3.- USOS.

- 7.3. 1.- Vivienda.
- 7.3. 2.- Garaje y aparcamiento.
- 7.3. 3.- Industrial.
- 7.3. 4.- Hotelero.
- 7.3. 5.- Comercial.
- 7.3. 6.- Espectáculos.
- 7.3. 7.- Oficinas.
- 7.3. 8.- Salas de reuniones.
- 7.3. 9.- Religioso.
- 7.3.10.- Cultural.
- 7.3.11.- Deportivo.
- 7.3.12.- Sanitario.
- 7.3.13.- Usos existentes.

7.4.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION.

- 7.4.1.- Clasificación.
- 7.4.2.- Disposición transitoria.

CAPITULO 8.- ORDENANZA DE EDIFICACION Y ACTUACIONES

ESPECIALES EN LOS NUCLEOS DE POBLACION.

8.1.- ORDENANZAS.

- 8.1. 1.- Ordenanza nº 1.
- 8.1. 2.- Ordenanza nº 2.
- 8.1. 3.- Ordenanza nº 3.
- 8.1. 4.- Ordenanza nº 4.
- 8.1. 5.- Ordenanza nº 5.
- 8.1. 6.- Ordenanza nº 6.
- 8.1. 7.- Ordenanza nº 7.
- 8.1. 8.- Ordenanza nº 8.
- 8.1. 9.- Ordenanza nº 9.
- 8.1.10.- Ordenanza nº 10.
- 8.1.11.- Ordenanza nº 11.

8.2.- ACTUACIONES ESPECIALES EN LOS NUCLEOS URBANOS DE POBLACION.

- 8.2.1.- Estudios de Detalles.
- 8.2.2.- Unidades de Ejecución.

CAPITULO 9.- NORMATIVA ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- 9.1.- AREAS APTAS PARA URBANIZAR DE USO RESIDENCIAL (S.A.U.).
- 9.2.- AREAS APTAS PARA URBANIZAR DE USO INDUSTRIAL (S.A.U.-I).

CAPITULO 10.- NORMATIVA ESPECIFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

10.1.- DELIMITACION, DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES.

- 10.1.1.- Núcleo de población, definición.
- 10.1.2.- Posibilidad de formación de núcleo de población.
- 10.1.3.- Condiciones que han de cumplir las edificaciones en el Suelo No Urbanizable.
- 10.1.4.- Usos o anejos complementarios.
- 10.1.5.- Cierres.

- 10.1.6.- Servicios.
- 10.1.7.- Procedimiento para autorización de edificaciones en Suelo No Urbanizable.
- 10.1.8.- Tipologías de edificaciones autorizables.

10.2.- TIPOLOGIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

10.3.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- 10.3.1.- Ordenanza reguladora del Suelo No Urbanizable Común.
- 10.3.2.- Ordenanza reguladora del Suelo No Urbanizable Protegido.

10.3.2.1. Suelo No Urbanizable de Protección Agropecuaria (S.N.U.P.A.).

10.3.2.2. Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (S.N.U.P.F.).

10.3.2.3. Suelo No Urbanizable de Protección de Espacios Naturales (S.N.U.P.E.N.).

10.3.2.4. Suelo No Urbanizable de Protección del Patrimoni (S.N.U.P.P.).

10.3.2.5. Suelo No Urbanizable de Interés Paisajístico (S.N.U.I.P.).

CAPITULO 11.- EVALUACION ECONOMICA DE LAS ACTUACIONES PUBLICAS PREVISTAS PARA LOS PROXIMOS CUATRO AÑOS.

CAPITULO 12.- PROPUESTA DE PRECATALOGO.

12.1.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

12.2.- PRECATALOGO.

ANEXOS:

Nº 1.- FICHAS DE LOS NUCLEOS DE POBLACION.

TEXTO DA PARTE DISPOSITIVA

CAPITULO 3.- DISPOSICIONES GENERALES.

3.1.- AMBITO.

3.2.- DOCUMENTACION Y CONTENIDO.

3.3.- VIGENCIA.

3.4.- REVISION Y MODIFICACION DE LAS NORMAS: PROCEDIMIENTO.

3.4.1.- Revisión.

3.4.2.- Modificación de las Normas.

3.4.3.- Procedimiento.

3.5.- NATURALEZA Y OBLIGATORIEDAD.

3.6.- ADMINISTRACION ACTUANTE.

3.7.- RELACION CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PROVINCIALES.

3.8.- INTERPRETACION.

CAPITULO 3.- DISPOSICIONES GENERALES.

3.1.- AMBITO.

Las presentes Normas Subsidiarias, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 26 de junio de 1.992 y Ley 11/85 de 22 de agosto de adaptación de la del Suelo a Galicia, regula el uso del suelo y la edificación en el término municipal de Caldas de Reyes en la provincia de Pontevedra.

3.2.- DOCUMENTACION Y CONTENIDO.

De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente, establecen y definen los elementos fundamentales de la estructura general de ordenación de la totalidad del territorio, calificando y clasificando el suelo,

y estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.

Estas Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

- Información Urbanística.
- Documentación del Avance de Planeamiento: Memoria y Planos.
- Propuesta definitiva de Ordenación, conteniendo:
 - a) Memoria: Justificación de los fines y objetivos de la ordenación que se propone, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración.
 - b) Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.
 - c) Planos de ordenación que expresen según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refieren los apartados b), d), g) y h) del artículo 92 y b), d), f), g) y h) del artículo 93 del R.P.
 - d) Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y ejecución.
 - e) Documentación y determinaciones complementarias señaladas al efecto por la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia. En concreto lo especificado por los Art. 4-6-12-13 y 19.

3.3.- VIGENCIA.

Las Normas Subsidiarias serán de aplicación obligatoria en todo el término municipal, una vez que obtengan la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo y sea publicado en el B.O.P., el texto completo de su normativa.

Su vigencia es indefinida, sin perjuicio de su sustitución por un Plan General de Ordenación o de su modificación, revisión o complementación.

3.4.- REVISION Y MODIFICACION DE LAS NORMAS: PROCEDIMIENTO.

3.4.1.- Revisión.

Se habrá de proceder a la Revisión las Normas Subsidiarias, cuando sea preciso la adopción de nuevos criterios, respecto a la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto a por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por agotamiento de su capacidad.

También procederá su Revisión en el caso de modificaciones de la legislación urbanística general.

3.4.2.- Modificación de las Normas.

Se considerarán Modificaciones, los cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

3.4.3.- Procedimiento.

La alteración del contenido de las prescripciones señaladas en este documento, una vez aprobado definitivamente, habrá de efectuarse mediante la revisión o modificación del planeamiento, sometiendo el expediente a la misma tramitación que ha tenido el expediente inicial.

3.5.- NATURALEZA Y OBLIGATORIEDAD.

Este documento se ha redactado conforme al ordenamiento urbanístico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo (en adelante L.S.), deberán entenderse hechas al texto refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 1/1.992 de 26 de Junio y a los Reglamentos de Planeamiento (R.P.), Gestión (R.G.) y Disciplina Urbanística (R.D.). La referencia a la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia (LASGA), deben entenderse hecha a la Ley 11/85 de 22 de agosto del Parlamento de Galicia.

Los particulares, al igual que la administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en este documento, y en especial en estas Normas, de tal manera que cualquier actuación o intervención de carácter provisional o definitivo sobre el territorio municipal, bien sea, a iniciativa pública o privada, deberán ajustarse a lo determinado en el presente documento.

3.6.- ADMINISTRACION ACTUANTE.

El Ayuntamiento y los Organos de las Administraciones estatal, autonómica y local con competencia para la aprobación y ejecución de planeamiento, tendrán el carácter de Administración actuante, ejerciendo su competencia de conformidad con las determinaciones y previsiones contenidas en este documento, coordinarán entre sí sus actuaciones respectivas, mantendrán la máxima publicidad de sus actos y suscitarán la iniciativa privada de la participación pública en la formación, tramitación y ejecución de Planeamiento Urbanístico.

3.7.- RELACION CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PROVINCIALES.

En aquellos aspectos no desarrollados en el presente documento, se atenderá a lo dispuesto en las Normas Complementarias y Subsidiarias Planeamiento de la Provincia de Pontevedra.

3.8.- INTERPRETACION.

La interpretación de las N.S., corresponde al Ayuntamiento de Caldas de Reis, el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades decisoras de la Comunidad Autónoma de Galicia, con arreglo a las Leyes vigentes, y las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Todos los documentos se consideran vinculantes.

Si se diesen contradicciones entre el plano y la realidad, prevalecerá esta última.

En caso de duda, contradicción o imprecisión de los documentos de Ordenación, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, mayor espacio público, menor impacto ambiental y paisajístico, menor impacto sobre los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social y colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta, a los intereses públicos, Lo grafiado a escala 1:2.000, prevalece sobre los planos a 1:5.000 y estos últimos prevalecen sobre los planos 1:10.000.

CAPITULO 4.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

4.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

4.2.- CALIFICACION DEL SUELO.

4.3.- IDENTIFICACION Y TIPIFICACION DE LOS NUCLEOS DE POBLACION.

4.4.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.

4.4.1.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

4.4.2.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

4.4.3.- Plazo para solicitud de licencia de edificación.

4.4.4.- Condición del solar.

4.5.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

4.5.1.- Definición y delimitación.

4.5.2.- Desarrollo del suelo urbanizable.

4.5.3.- Régimen urbanístico de la propiedad.

4.6.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

4.6.1.- Suelo No Urbanizable de núcleos rurales.

4.6.2.- Indicadores para la modificación de la clasificación de los núcleos.

4.6.3.- Indicadores para la formulación de Planes Especiales de Mejora del Medio, en los núcleos rurales.

CAPITULO 4.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

El régimen urbanístico del suelo del término municipal, se regula de conformidad con el Título I de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Capítulo I, Título II de la Ley del Suelo, mediante:

- 1 La clasificación en tipos de suelo según su régimen jurídico.
- 2 La determinación y regulación de los elementos de estructura general y orgánica del territorio.
- 3 La calificación del Suelo Urbano según la asignación de sus usos pormenorizados.
- 4 La identificación y tipificación de los núcleos de

población.

4.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al término municipal, se incluyen en algunos de los siguientes tipos de suelos: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con el Art. 9 de la Ley del Suelo, los sistemas generales, no son objeto de clasificación específica dentro de las categorías anteriormente señaladas, independientemente de que a efectos de su valoración y obtención, se adscriben a alguna de ellas.

4.2.- CALIFICACION DEL SUELO.

Mediante la calificación se determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y se regula el régimen de éstos, con carácter general para todas las clases de suelos y con carácter pormenorizado, para las áreas de Suelo Urbano de ordenación directa. La pormenorización de usos en áreas de Suelo Urbanizable y en las de urbano sujetas a desarrollo posterior, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

Los usos globales son los siguientes:

- Comunicaciones y transportes.
- Parques y jardines públicos.
- Equipamientos.
- Servicios e infraestructuras urbanas.
- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

4.3.- IDENTIFICACION Y TIPIFICACION DE LOS NUCLEOS DE POBLACION.

A efectos de lo dispuesto en el Art. 12 de la LASGA y en el Art. 38 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Pontevedra, "constituye un núcleo de población aquella área del territorio en la que existiendo agrupación de 10 ó más viviendas y teniendo relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población singularizado e identificado como tal por la práctica administrativa local".

El sistema de núcleos de población, está constituido por:

a) Núcleos Urbanos.

Constituyen Núcleos Urbanos, las áreas de suelo delimitadas de acuerdo con lo establecido por los Arts. 10 L.S. y 21 del R.P., que cumplen las condiciones establecidas para ser reconocidos como SUELO URBANO, es decir:

- 1.- Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas, para servir a la edificación que sobre ellos exista o se vaya construir.
- 2.- O por tener una ordenación consolidada, ocupando la edificación al menos las dos terceras partes de las áreas aptas para la misma, según la ordenanza que el Planeamiento establezca.

Las presentes Normas reconocen y delimitan como Núcleos Urbanos:

- Núcleo Urbano de Caldas de Reis.
- Núcleo Urbano de Godos.

b) Núcleos Rurales, tradicionales y de reciente formación.

Constituyen Núcleos Rurales, aquellas agrupaciones de viviendas, que por adaptarse a lo establecido por los Arts. 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18 de la ley de Adaptación, se han delimitado como tales.

Los Núcleos Rurales se caracterizan por tener una especial vinculación a las actividades del sector primario y tener una densidad mínima de tres viviendas por hectárea. Estos núcleos pueden ser tradicionales y de reciente formación:

De acuerdo con lo determinado por el Art. 12.3 de la Ley de Adaptación, se delimitan en el término Municipal de Caldas de Reis, un total de 41 múcleos Rurales tradicionales. La Ley de Adaptación limita la clasificación del suelo de estos núcleos como:

- Urbano.
- Apto para urbanizar.
- No urbanizable.

El suelo de los núcleos delimitados, tendrán según estas normas la consideración de NO URBANIZABLE.

De acuerdo con lo determinado por el Art. 18 de la Ley de Adaptación se delimitan un solo Núcleo Rural de Reciente Formación, la LASGA permite la clasificación del suelo de este como:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para urbanizar.

En este caso sólo se clasifican como urbano.

En el anexo nº 1, se adjunta la ficha características de los núcleos, en donde figura el número de viviendas y servicios.

4.4.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.

El suelo urbano comprende las áreas consolidadas por la edificación, o con los servicios urbanos realizados a la entrada en vigor del Plan, y aquellas otras que, por ejecución de éstos, lleguen a adquirir tal condición.

Su delimitación se refleja en los planos de Ordenación a escala 1:2.000, 1:5.000 y 1:10.000.

4.4.1.-Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

En el Suelo Urbano el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100% en las áreas consolidadas por la edificación, según se expresa en la Ordenanza correspondiente.

En las Unidades de Ejecución el aprovechamiento susceptible de aprobación por los propietarios será el 90% del aprovechamiento medio de cada unidad.

Cuando se delimitan nuevas Unidades de Ejecución, se determinará en cada caso el aprovechamiento susceptible de apropiación, que será como máximo el 90%.

4.4.2.-Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

En las áreas de Suelo Urbano, no incluidas en Unidades de Ejecución, se adquiere cuando el terreno reúna todas y cada una de las condiciones para tener la consideración de solar.

En la área de Suelo Urbano incluidas en Unidades de Ejecución, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

4.4.3.- Plazo para solicitud de licencia de edificación.

El plazo para solicitar la licencia de edificación en el suelo urbano, no sometido a desarrollo de planeamiento, será de dos años desde que la parcela adquiera la condición de solar.

4.4.4.- Condición de solar.

Se considerarán como solares, las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- En Suelo Urbano de núcleo urbano.

Que dispongan de acceso rodado con calzada pavimentada, encintando de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

- En Suelo Urbano de núcleo rural.

Que dispongan de acceso rodado pavimentado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Los servicios de abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales podrán resolverse, mediante sistemas individuales siempre que quede suficientemente garantizada la salubridad de la zona.

4.5.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

4.5.1.- Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo urbanizable, aquellas áreas del territorio que las normas destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible.
2. En los planos de ordenación, se señalan los límites de cada una de las áreas delimitadas.

4.5.2.- Desarrollo del suelo urbanizable.

Las áreas aptas para urbanizar, se desarrollarán mediante Planes Parciales.

Los Planes Parciales, deberán referirse a un solo sector de Suelo Urbanizable, integrando en todo caso, los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector, cuando a juicio de la Administración Municipal, concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta.

Los Planes Parciales, cumplirán en los diferentes sectores, las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular determinan estas Normas.

4.5.3.- Régimen urbanístico de la propiedad.

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones, establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.

Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento que la Norma asigna al suelo urbanizable.

El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de los propietarios, incluidos en su área apta para urbanizar, será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento medio del área.

4.6.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Definición y delimitación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable, los terrenos que las Normas incluyen en esta clase de suelo, en función de sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo o su localización dentro del municipio.

Su localización se grafía en los planos de ordenación.

4.6.1.- Suelo No Urbanizable de Núcleos Rurales.

Se incluyen en esta clase de suelo los núcleos rurales que tienen acreditada su existencia de acuerdo con el Art. 3.1.3. de las presentes normas y que no tienen el grado de consolidación ni de urbanización requerido para merecer la clasificación de urbanos (Art. 10 L.S.).

4.6.2.- Indicadores para la modificación de la clasificación de los núcleos.

De acuerdo con el Art. 17 de la LASGA, se señalan a continuación los indicadores para proceder a la modificación del planeamiento, transformando la clasificación de Suelo No Urbanizable, en la de suelo urbano, en los núcleos rurales:

1. Que el número de licencias de nueva edificación concedidas al amparo de la presente normativa alcance el 50% del número de edificaciones existentes al aprobarse las Normas.
2. Que el número de parcelas edificables libres de edificación, sea inferior a 1/3 del total.

Para que proceda la modificación, habrá cumplirse necesariamente la condición nº 2.

4.6.3.- Indicadores para la formulación de Planes Especiales de Mejora del Medio en los núcleos Rurales.

De acuerdo con el Art. 19.3 de la LASGA, se fijan a continuación, los indicadores para establecer la necesidad de formular un Plan Especial de Mejora del Medio, en el Suelo No Urbanizable de núcleos rurales.

1. La densidad de viviendas del núcleo es superior a 10 viv/Ha.
2. El número de licencias concedidas para edificación principal, al amparo de la presente normativa es superior al 50% de las viviendas existentes a la entrada en vigor de la misma.

3. Constatación de problemas sanitarios, debido a la contaminación de las aguas potables, por los vertidos de aguas residuales.
4. Se solicitan en un año licencias de edificación para 5 o más viviendas.

Cuando cualquiera de los tres primeros indicadores relacionados alcancen la situación umbral, será recomendable proceder a la formación, de un Plan Especial de mejora del medio.

La concurrencia de dos indicadores por encima de la situación umbral, con la detención de problemas sanitarios descritos en el indicador nº 3, determinará la necesidad de formación inmediata de dicho Plan.

CAPITULO 5.- NORMAS PARA LA GESTION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

5.1.- INSTRUMENTOS PARA DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

- 5.1.1.- Instrumentos de Ordenación.
- 5.1.2.- Instrumentos para Gestión del Planeamiento.
- 5.1.3.- Instrumentos de Ejecución.

5.2.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.

- 5.2. 1.- Actividades sujetas a licencia.
- 5.2. 2.- Concesión y denegación de licencias.
- 5.2. 3.- Solicitud de licencia.
- 5.2. 4.- Tipos de licencia de obras.
- 5.2. 5.- Procedimiento y documentación de los

- expedientes para solicitud de licencia.
- 5.2. 6.- Señalamiento de alineación.
- 5.2. 7.- Requisitos de urbanización.
- 5.2. 8.- Licencias en suelo urbanizable.
- 5.2. 9.- Licencias en edificios y conjuntos catalogados.
- 5.2.10.- Caducidad de Licencias.
- 5.2.11.- Conclusión de las obras.
- 5.2.12.- Inspección final y licencia de primera ocupación.
- 5.2.13.- Obras sin licencia o que no se ajusten a licencia.
- 5.2.14.- Condiciones de las obras en relación con las vías públicas.
- 5.2.15.- Derribos.
- 5.2.16.- Vallado de obras.
- 5.2.17.- Edificios en estado ruinoso.

CAPITULO 5.- NORMAS PARA LA GESTION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

5.1.- INSTRUMENTOS PARA DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

La aplicación y gestión de las N.S., se realizará en función de la legislación vigente, mediante los siguientes instrumentos:

- a) De Ordenación.
- b) De Gestión.
- c) de Ejecución.

5.1.1.- Instrumentos de Ordenación.

Los instrumentos para desarrollo de las N.S., en función de su capacidad para calificar suelo, se clasificarán en.

1. Planeamiento de desarrollo.
 2. Figuras Complementarias.
1. El Planeamiento de Desarrollo.- Está constituido por las siguientes tipologías de Planes:
 - a) Planes Parciales, para desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar.

- b) Planes Especiales, que podrán tener alguna de las siguientes finalidades:
 - Desarrollo del sistema general de comunicaciones.
 - Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
 - Reforma interior en suelo urbano.
 - Saneamiento de las poblaciones.
 - Mejora de los núcleos urbanos, rural y medio natural.
 - Cuales quiera otras finalidades análogas.

2. Las figuras complementarias.- Cuando fuera preciso completar, o precisar, determinaciones estipuladas por estas N.S. o en alguna de las figuras de planeamiento de desarrollo, se podrá realizar mediante:

- a) Estudio de Detalles, como complemento de las N.S. en Suelo Urbano y de los Planes Parciales.
- b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el Art. 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del Planeamiento, bien por remisión expresa de las N.S., bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- d) Proyectos de urbanización, que tienen como objeto llevar a la práctica el planeamiento general en Suelo Urbano y los Planes Parciales.
- e) Catálogos, con la finalidad de concretar las protecciones establecidas por el Planeamiento.

5.1.2.- Instrumento para Gestión del Planeamiento.

La ejecución del Planeamiento, se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, y de aquellos en los que se

localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

5.1.2.1.- Unidades de Ejecución.

En el Suelo Urbano, será obligatorio la actuación mediante unidades de ejecución, en las áreas expresamente definidas en los planos de ordenación.

Para la delimitación de nuevas unidades de ejecución, no previstas en el presente Plan, o para la modificación de las delimitadas, se seguirán el procedimiento previsto en el Art. 146 de la Ley del Suelo.

5.1.2.2.- Sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación, previstos por el Art. 148 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan estas Normas, y cuando éstos no lo indicaren, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

2. La determinación del sistema, cuando no se contenga en este documento se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 146 de la Ley del Suelo.

5.1.2.3.- Sistema de compensación.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en las N.S. y se constituyen

en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un único titular.

Si existe unanimidad entre los propietarios de la unidad de ejecución, se podrá atender al procedimiento abreviado señalado en el Art. 161 de la Ley del Suelo.

5.1.2.4.- Sistema de compensación.

En el sistema de compensación, los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución, aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

5.1.2.5.- Sistema de Expropiación.

La expropiación, se aplicará como sistema de actuación, por unidades de ejecución completa y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas. Cuando la ejecución del planeamiento se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de las unidades de ejecución, deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

5.1.2.6.- Parcelaciones urbanísticas y segregaciones.

1. Se considerará parcelación urbanísticas, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. Se considerará ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.
3. En las parcelaciones y segregaciones, se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad para su edificación de acuerdo con el presente documento, justificándose las parcelaciones singulares que supongan excepción de las reglas.

4. En las segregaciones de fincas en el suelo no urbanizable, no podrán crearse nuevos accesos públicos, si no es en el marco de la legislación agraria y de las previsiones señaladas en estas normas.

5.1.2.6.- Contribuciones especiales.

De conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia, el costo de las actuaciones expropiatorias aisladas en el suelo urbano para la creación, ampliación o mejora de infraestructuras, servicios o equipamientos, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística. Los ámbitos de reparto serán definidos en el expediente de contribuciones especiales correspondientes.

5.1.3.- Instrumentos de Ejecución.

5.1.3.1.- Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones de las N.S., 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 edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

5.1.3.2.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico, aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se estructuran documentalmente en: Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Pliego de Prescripciones Técnicas y Presupuestos, con los

complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales, conforme a la legislación en vigor.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

5.2.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.

La competencia municipal, en materia de interención del uso del suelo, tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- Licencias Urbanísticas.
- Ordenes de ejecución o suspensión de obras y otros usos.
- Inspección urbanística.

5.2.1.- Actividades sujetas a licencia.

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 242 de la vigente Ley del Suelo.

Están sujetos a licencia previa, los siguientes actos:

- Las parcelaciones urbanísticas.

- Los movimientos de tierras (desmontes y terraplenes) salvo que se encuentren englobados en un proyecto de urbanización o de edificación debidamente aprobado o autorizado.
 - Las obras de construcción de edificaciones de todas las clases de nueva planta.
 - Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones.
 - Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase.
 - Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase.
 - Las obras que modifique la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
 - Las obras que hallan de realizarse con carácter provisional.
 - Las obras de instalación de servicios públicos.
 - Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
 - La primera utilización de los edificios y el cambio de uso de los mismos.
 - La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - La colocación de carteles de propaganda visibles de sede la vía pública.
 - Las instalaciones subterráneas, cualquiera que sea su uso.
 - Las cortas de árboles.
 - El cierre de terrenos.
 - La colocación de andamios, apeos y vallas.
2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos.
 3. Los actos relacionados anteriormente, que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquellas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, si así se requiere por la legislación aplicable. En casos de urgencias, el procedimiento se regulará por lo dispuesto en el Art. 244 de la Ley del Suelo.
 4. Cuando los actos de edificación y usos del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio

público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del Ente titular del dominio público.

5.2.2.- Concesión y denegación de licencias.

La concesión de Licencias, salvo en los casos previstos en la ley del Suelo, corresponde exclusivamente al Ayuntamiento.

Toda denegación de licencias deberá ser motivada.

5.2.3.- Solicitud de licencia.

La licencia deberá solicitarse al Ayuntamiento mediante la presentación de la correspondiente instancia y los requisitos que para cada caso concreto se especifican en la presente normativa.

Se ajustarán lo establecido en la Legislación Urbanística y de Régimen Local. Las licencias en Suelo Urbano y núcleos rurales delimitadas, tradicionales o de reciente formación, se concederán directamente por el Ayuntamiento.

5.2.4.- Tipos de licencia de obras.

Se distinguen en las presentes Normas tres tipos de licencias:

- Licencias de obra nueva.
- Licencias de reforma y ampliación.
- Licencias de conservación.
- Licencias de demolición.

Obra nueva.

Se denomina obra nueva, a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta, bien sobre solar libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio existente, bien como ampliación de edificios existentes.

Reforma y ampliación.

Se entiende por reforma o ampliación, aquellas operaciones de

construcción encaminadas a modificar el edificio existente, bien sea para destinarlo a uso distinto, bien por cualquier otra causa.

Se distinguen dos subtipos:

a) Reformas y ampliaciones estructurales

Si su realización implica modificación de elementos estructurales (modificación de estructura, elevación de plantas), fachada o de cubierta.

b) Reformas no estructurales.

Si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales, de fachada o de cubierta.

Conservación.

Se denomina obras de conservación, a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio.

Se distinguen dos subtipos:

Si afectan a elementos restructurales, de fachada o de cubierta (revoco de fachadas o cubierta) o se trata de reparación de elementos estructurales.

Licencias de obra mayor, que comprende los conceptos de obra nueva, reforma y ampliaciones estructurales y obras de conservación estructurales.

Licencias de obra menor, que comprende los conceptos de reforma no estructural y obras de conservación no estructurales.

Demolición.

Licencias de solicitud de derribo de edificaciones existentes total o parcialmente.

5.2.5.- Procedimiento y documentación de los expedientes para solicitud de licencia.

Condición General.

Los planos de situación se redactará sobre copia de Cartografía Oficial, y los planos de emplazamiento y solar se redactarán como mínimo a escala 1:500, debiendo hacer referencia a elementos fijos identificados sobre el territorio.

5.2.5.1.- Para Expediente de obras menores.

Constituyen este tipo un grado muy numeroso de pequeñas obras de poca importancia pero que suelen dar lugar a inevitables pérdidas de tiempo en las diferentes Comisiones Municipales, obstaculizando un más detenido estudio de temas de mayor interés; por este motivo se propone: QUE PREVIO EL INFORME DEL TECNICO MUNICIPAL RESPONSABLE Y VISTO BUENO DEL PRESIDENTE DE LA COMISION DE OBRAS, SE ELEVEN DIRECTAMENTE A LA ALCALDIA PRESIDENCIA.

Tendrán la consideración de obras menores, las siguientes:

- Acometidas de aguas.
- Pequeñas obras de saneamiento.
- Pozos.
- Colocación de obras.
- Enfoscados, revocos o pintura de fachadas.
- Pequeñas construcciones rurales no habitables, hasta 30 m2 de superficie.
- Conducciones de humos o gases, reparaciones o colocación de canalones, bajanges, etc.
- Reparación de cubierta.
- Pequeñas reformas en el interior de viviendas o locales.
- Soleras, pequeñas excavaciones.
- Anuncios.
- Toldos.
- Y en general, todas aquellas obras necesarias para el mantenimiento y conservación de las construcciones, siempre y cuando no afecten a su estructura o supongan un aumento de superficie o volumen.

Tramitación.

A efectos de solicitud de licencia de obra Menor, se habrá de aportar:

- Instancias de solicitud en la que se exprese las características de la obra a ejecutar.

- Plano de situación.
- Pequeña memoria en la que descrita la obra a ejecutar, materiales a emplear y resumen de presupuesto.
- En todo caso, cuanta documentación gráfica sea necesaria para expresar claramente la obra que se pretende realizar, en forma de planos o croquis acotados.

5.2.5.2.- Para Expediente de obras mayores.

Tendrán la consideración de obras Mayores, las siguientes.

- Vaciado, desmontes y terraplenes.
- Demoliciones.
- Reformas afectando a estructura.
- Acondicionamiento de locales comerciales.
- Industrias.
- Edificaciones de nueva planta.
- Obras y proyectos de Urbanización.
- Planes urbanísticos.

Tramitación.

A efectos de su tramitación, se habrá de aportar en cada caso:

Para vaciado, desmontes y terraplenes:

- Instancias solicitud, con la descripción de la obra, a efectuar.
- Plano de situación a E. 1:2.000.
- Plano del terreno a escala y acotado.
- Presupuesto.
- Dirección facultada de técnicos responsables.

Para demoliciones:

- Instancias solicitud, en la que se expresen las características de las obras a ejecutar.
- Plano de situación 1:2.000.
- Plano de solar, a escala y acotado, con indicación del edificio existente y altura del mismo.
- Memoria justificativa de las medidas de seguridad adoptadas.
- Dirección de Arquitectos y Aparejados, visados.
- Acta notarial (si procede), de cesión de viales y zonas

verdes.

Para locales comerciales:

Además de la documentación específica a estos casos, se unirá:

a) No afectan a estructura:

- Instancia solicitud con descripción de la obra a ejecutar.
- Plano de situación 1:2.000.
- Plano o croquis de planta acotado.
- Plano o croquis de sección longitudinal acotado.
- Presupuesto.

b) Afectando a estructura:

- Instancia solicitud, con descripción de la obra a ejecutar.
- 2 ejemplares de proyecto visados, firmados por técnicos legalmente autorizado.
- Oficios de Dirección.

Para Industrias:

Además de la documentación específica en estos casos, se unirá:

- Instancia solicitud.
- 3 ejemplares de proyecto visado.
- Direcciones facultativas.

Para edificaciones de nueva planta:

- Instancia solicitud.
- 2 ejemplares de proyecto visado.
- Direcciones facultativas.
- Acta notarial (si procede), de cesión de viales y zonas verdes.
- Fotocopias del recibo de fianza de urbanización (si procede).

Para obras de Urbanización:

- Instancia de solicitud.
- 4 ejemplares de proyecto visados.

- Dirección facultativa.

Para Planes Urbanísticos.

- Instancia solicitud.
- 4 ejemplares de proyecto, visados, con toda la documentación necesaria, de acuerdo con lo determinado por la Ley del Suelo para el tipo que se trate.

5.2.6.- Señalamiento de alineación.

Cuando se trate de obras de nueva planta, o reconstrucción previo derribo de otra, será condición inescusable la solicitud previa de alineación y rasante.

La concesión y señalamiento de la alineación, no implicará la licencia de edificación.

A efectos del establecimiento de alineaciones, en el suelo urbano se tomará como referencia las señaladas en planos a escala 1:2.000.

La alineación se dará sobre el plano topográfico del solar y zonas inmediatas, aportado por el solicitante, a escala mínima 1:500, en que se reflejen puntos fijos sobre el terreno, que permitan referencias la alineación.

Por el Ayuntamiento, se podrá ajustar las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación a escala 1:2.000 a la realidad en cada caso, siempre y cuando que dicha variación no suponga una modificación de $\pm 5\%$ de la señalada en planos y que no disminuya el ancho del vial existentes y consolidado sobre el territorio.

Al acto de señalamiento concurrirá la Delegación de la Alcaldía, el Técnico Municipal y el dueño del solar, por sí o representado.

El solar estará libre y desembarazado de obstáculos para facilitar el replanteo de la línea.

Firmará el propietario o el apoderado que le represente el ejemplar del plano de alineación y el acta, en señal de conformidad, y el propietario recibirá la copia autorizada de

estos documentos.

Constará en el acta de alineación:

1. La línea de edificación.
2. La profundidad edificable del solar.
3. La Norma que le afecte en lo que respecta a la altura máxima y a los usos autorizados.

Copia de las alineaciones fijada, deberá formar parte de los proyectos de edificación, que se pretenden para su solicitud de licencia.

5.2.7.- Requisitos de urbanización.

1. Para otorgar licencia de edificación en el suelo urbano de los núcleos urbanos, es preciso que la parcela cuente con los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado público, encitado de aceras, pavimentación de calzada y aceras, red de suministro de energía eléctrica y de abastecimiento de agua, alumbrado público y red de saneamiento.
2. Para otorgar licencia de edificación en el suelo urbano de los núcleos rurales será preciso que la parcela esté urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan Especial de Reforma Interior o Mejora del Medio, y si éste no existier se exigirá que cuente al menos con acceso rodado público, abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

En ausencia de Plan Especial de Reforma Interior o Mejora del Medio, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea con la edificación de los elementos primarios de la urbanización que permitan la resolución individual del abastecimiento de agua y/o la evacuación y tratamiento residuales, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Que el núcleo rural de que se trate no disponga de red de abastecimiento de agua y/o

alcantarillado, ni esté prevista su ejecución mediante proyectos de obras ordinarias.

- Que no se hayan alcanzado los niveles previstos para los indicadores a que se refiere el Art. 19.3 de la LASGA.
- Que se garanticen en el proyecto de edificación las condiciones técnico-sanitarias de las instalaciones en relación a la parcela sobre la que se pretende edificar y a su entorno, cumpliendo en todo caso las normas y estándares técnicos que exige la legislación vigente.
- Que se cumplimenten los demás condiciones exigidas por el Art. 40 R.G.

3. Se podrá otorgar licencia condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma en los términos definidos en los artículos 39, 40 y 41 del R.G.. La fianza de garantía será como mínimo del 6% del valor de las obras de urbanización necesarias; a tal fin, en el procedimiento de otorgamiento de licencia, los técnicos municipales informarán sobre estos extremos, careciendo de eficacia la licencia mientras no se constituya la garantía.

5.2.8.-Licencias en Suelo Urbanizable.

En las áreas de suelo Apto para Urbanizar, no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que no se haya realizado la urbanización, en ejecución del correspondiente Plan Parcial y sea firma en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de reparcelación o compensación del polígono correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 42.2 del R.G.

No obstante en las áreas de suelo aptos para urbanizar de uso industrial, se podrán otorgar licencias sin que exista previamente el Plan Parcial, de manera excepcional, según el procedimiento previsto por el Art. 38.3 de LASGA.

5.2.9.-Licencias en edificios y conjuntos catalogados.

La concesión de licencias de obras que afecten a edificios y conjuntos catalogados, requerirá además de los trámites que integran el procedimiento normal, la aprobación por el pleno municipal.

En la solicitud de esa clase de licencias, deberá acompañarse fotografías del conjunto del edificio y del detalle de los elementos sobre los que se prevea las obras. Se solicitará informe previo a la Comisión Provincial del Patrimonio.

5.2.10.- Caducidad de Licencias.

Será común a las obras realizadas en suelo urbano y suelo no urbanizable. Las obras deberán iniciarse dentro de los 6 meses siguientes a la concesión de la licencia, así como como no estar interrumpidas las mismas, por el mismo plazo de tiempo, cumplir un 50% del presupuesto de las mismas en los 12 meses siguientes y concluir a los 2 años del acuerdo de concesión de licencia. Estos plazos, podrán previa solicitud de interesado, prorrogarse por un plazo igual al período del que se trate. Estas prórrogas no debengarán tasas y serán actualizadas por una sola vez.

Transcurridos los plazos expresados, se deberá iniciar el correspondiente expediente de caducidad.

5.2.11.- Conclusión de las obras.

A la finalidad de las obras sus responsables deberán:

- a) Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos.
- c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.
- d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.

No se concederá licencia de primera ocupación de un edificio, sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya

comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

5.2.12.- Inspección final y Licencia de primera ocupación.

No se podrá ocupar el edificio construido, ni iniciarse actividad alguna en el mismo, sin que previamente se haya concedido por el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, pudiéndose clausurar cautelarmente por éste en tanto no se haya cumplimentado dicha condición.

Para ello el promotor, acabadas todas las obras e instalaciones, solicitará en el impreso al efecto la licencia de primera ocupación. Los Servicios Técnicos Municipales realizará su inspección final, advirtiendo con la antelación necesaria al promotor, constructor o técnico director el día y la hora en que se vaya a realizar, con el fin de que estén presente el técnico director y el constructor. En dicha inspección se comprobará que lo realizado se ajusta a la licencia, al proyecto aprobado y a la normativa urbanística en general. De su resultado se levantará acta correspondiente en la que se harán constar detalladamente los aspectos inspeccionados y el resultado de la inspección. Si el resultado es favorable se elevará para su aprobación al órgano municipal correspondiente que concederá la licencia de primera ocupación.

5.2.13.- Obras sin licencia o que no se ajusten a licencia.

Las obras que se ejecuten sin licencia u orden de ejecución o que no se ajusten a las condiciones estipuladas en las mismas, serán suspendidas conforme a lo dispuesto en el Art. 50 de la LASGA y concordantes de la L.S. y del R.D.

En el plazo de dos meses, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia o ajustar a ella, en su caso las obras.

Cuando la obra constuida sin licencia, cumpla las condiciones de estas Normas, el propietario podrá legalizar la situación de la misma con la obtención de la licencia correspondiente, y ello sin perjuicio del expediente sancionador que pudiera tramitarse.

Cuando transcurridos el plazo de dos meses no se hubiere solicitado la licencia, no se hubieren ajustado las obras a las

condiciones señaladas en la misma, o cuando la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las presentes Normas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras, tal y como establecen los art. 50.6 y 7 LASGA.

- 5.2.14.- Condiciones de las obras en relación con las vías públicas.
1. Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.
 2. Si las obras que se ejecuten afectaren a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de los que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.
 3. Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.
 4. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.
 5. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificación a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.
 6. Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

7. En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes vigentes en cada momento sobre la materia.

5.2.15.- Derribos.

1. Cuando un propietario desee proceder al derribo de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria sucrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que ha de derribarse y de los edificios adyacentes, así como los planos que sean necesarios para su aclaración. el Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias a la circulación, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que hay de demolerse.
2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.
3. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar donde hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianera, se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.
4. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas por si debiera adoptarse alguna precaución especial.
5. En caso de urgencia por el peligro inmediato, podrán disponer en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque

consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente, en dichas circunstancias, el aparejador municipal o quien ocrresponda, exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesario para garantizar la seguridad pública.

5.2.16.- Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. Deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,60 m. para permitir el paso de peatones.
2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas Normas, el técnico municipal fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores.
3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrán delimitarse el trabajo a determinadas horas.
4. En las zonas que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.
5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que trnscorra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas por igual

período, deberá suprimirse la villa y dejar libre la acera al tránsito público.

5.2.17.- Edificios en estado ruinoso.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el Art. 228 de la L.S.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluidos el valor del terreno.
 - b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
 - c) Cuando se seguían la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
3. Cuando un edificio sea declarado ruinosos, bien a instancia del propietario o por la inspección municipal, aquél está obligado a ejecutar, por su cuenta, las obras necesarias para que tal estado desaparezca, iniciando las obras en el plazo de un mes. Dentro de esta plazo el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de dicho plazo siempre que el propietario lo solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo y bajo su responsabilidad.
4. Si el propietario no ejecutar las obras acordadas por el Ayuntamiento en el plazo establecido, las ejecutará éste a costa del obligado.

5. Si existiere peligro y urgencia en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, por motivos de seguridad podrá disponer lo necesario respecto a la habitabilidad y el desalojo del edificio. En todo caso, los gastos de la obra serán de cuenta del propietario.
6. Cuando los edificios ruinosos, no sean susceptibles de refuerzo o estén situados fuera de línea o rasante oficial, tendrán que demolerse. La demolición podrá ser efectuada por el Municipio, a cuenta del propietario del inmueble si éste no la efectuase en los plazos antes referidos.

CAPITULO 6.- SISTEMAS GENERALES.

6.1.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

6.1.1.- Sistema viario.

6.1.2.- Sistema ferroviario.

6.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

6.2.1.- Definición.

6.2.2.- Condiciones específicas de uso y volumen.

6.3.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.

6.3.1.- Definición.

6.3.2.- Clasificación.

6.3.3.- Condiciones específicas.

CAPITULO 6.- SISTEMAS GENERALES.

En función del establecimiento de su normativa específica se distinguen los siguientes Sistemas Generales:

- a) Sistema General de Comunicaciones.
 - 1) Sistema viario.
 - 2) Sistema ferroviario.
- b) Sistema General de Espacios Libres.
- c) Sistema General de Equipamientos.

6.1.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

6.1.1.- Sistema viario.

Definición.

Comprende los terrenos e infraestructuras destinados exclusivamente al transporte de personas y mercancías, así como las zonas de protección.

Las vías que integran el Sistema General de Comunicaciones son:

- Las vías urbanas y las carreteras interrurbanas.

6.1.1.1.- Vías urbanas.

Comprende las vías urbanas incluidas en los perímetros delimitados en los núcleos urbanos.

Condiciones generales.

Su funcionamiento, régimen y control está regulado por la normativa de éstas y por las normas específicas del Ayuntamiento.

Las vías urbanas de la red viaria general, deberán tener sus calzadas pavimentadas, estar dotadas de aceras y disponer de los sistemas de drenaje adecuados.

Ancho de las vías.

Viene establecido por las correspondientes alineaciones señaladas en planos a escala 1:2.000.

Condiciones de las edificaciones.

Serán las reguladas por las presentes normas.

Alineaciones.

Carretera N-550 La Coruña-Tui. Tramo entre los p.k. 97.600 al

p.k. 97.825.

Edificios y cierres no diáfonos a 12,50 m. del eje de la carretera.

Carretera N-550 La Coruña-Tui. Tramo entre los p.k. 97.825 al p.k. 99.090.

Edificios y cierres. De acuerdo con las alineaciones existentes y con arreglo al correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

Carretera N-550 La Coruña-Tui. Tramo entre los p.k. 99.090 al p.k. 99.320.

Edificios y cierres no diáfonos a 12,50 m. del eje de la carretera.

Carretera N-640 Vegadeo a Villagarcía. Tramo: Chapa-Villagarcía. Del p.k. 224.835 al p.k. 225.070.

Edificios y cierres no diáfonos a 12,50 m. del eje de la carretera.

Carretera N-640 Tramo: Chapa-Villagarcía. Del p.k. 225.070 al p.k. 225.370.

Edificios y cierres de acuerdo con las alineaciones existentes y con arreglo al correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico aprobado.

Carretera N-640 Tramo: Chapa-Villagarcía. Del p.k. 225.370 al p.k. 225.970.

Edificios y cierres de acuerdo con las alineaciones existentes y con arreglo al correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico aprobado.

Carretera N-640 Tramo: Chapa-Villagarcía. Del p.k. 225.970 al p.k. 226.475.

Edificios y cierres no diáfonos a 12,50 m. del eje de la carretera.

6.1.1.2.- Carreteras interurbanas.

Comprende el conjunto de carreteras nacionales, comarcales y locales.

a) Condiciones generales:

Su funcionamiento, régimen y control están regulados por la normativa específica: Ley de carreteras de 29/07/1.988 y su Reglamento, y Ley 4/1994 de 14 de Septiembre de Carreteras de Galicia.

Las construcciones en los lugares próximos deberán realizarse, asimismo, de acuerdo con lo previsto por esa Legislación.

b) Tramos comprendidos en el perímetro de suelo urbano.

Podrán construirse aceras en las zonas de dominio público y en los arcenes sin pavimentar cuando el Ayuntamiento lo considere necesario.

Las líneas de edificación o de cierre vienen dadas por las alineaciones establecidas por las Normas, en los planos correspondientes.

c) Tramos exteriores al perímetro de suelo urbano.

La línea de edificación es la establecida por el organismo competente, en función de lo dispuesto por la legislación específica. En su defecto se situará como mínimo, a 25 m. del eje de la vía.

d) Alineaciones.

a) A lo largo de la CN-550 y CN-640 a excepción de la zona del núcleo propio de Caldas, la línea límite de edificación se fija a 25 metros de la arista exterior de la calzada, quedando todos los tipos de obras y usos en las zonas de dominio público, servidumbre y afección sometidas a lo indicado a tal fin en el Capítulo III de la vigente Ley de Carreteras y en los correspondientes artículos del Reglamento General.

b) A lo largo de la C-550 y CN-640, menos en el tramo urbano (definición art. 122.2 del Reglamento General de Carreteras) del núcleo propio de Caldas, el suelo por el que discurra la

carretera y su zona de dominio público (3 m. desde la arista exterior de la explanación) tendrá la calificación de "no urbanizable".

También será de aplicación lo establecido en el Capítulo III de la vigente Ley de Carreteras y sus correspondientes artículos del Reglamento General.

- c) Todos los nuevos accesos de vías públicas y de fincas colindantes a las carreteras de la R.I.G.E. deberán ser previamente autorizados por este Ministerio.
- d) En el tramo urbano del propio núcleo de Caldas será de aplicación el Capítulo IV de la Ley de Carreteras y su correspondiente del Reglamento General.
- e) Fuera del tramo urbano del núcleo propio de Caldas queda prohibida la publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras (art. 24.1 Ley de Carreteras).
- f) Se hará la correspondiente reserva de suelo para la futura variante de Caldas de Reis cuyo estudio informativo fue aprobado con fecha 15-02-94 por este Ministerio, de conformidad con el plano que se remite. Los terrenos colindantes quedarán afectados por las limitaciones de usos previstas en la Ley y Reglamento de Carreteras, para las variantes de población.
- g) Respecto a la Autopista A-9, las limitaciones de las zonas de influencia son las impuestas por la propia Ley de Carreteras, cualquier modificación deberá ser previamente informada por este Ministerio.

6.1.2.- Sistema ferroviario.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como a modo de transportes y mercancías; comprendiendo:

- La zona de viales ferroviario.
- La zona de instalaciones ferroviarias.
- La zona de servicio ferroviario.

El régimen legal específico para estas zonas, es el determinado por la Ley 16/1987, de 30 de Junio, de Ordenación de los transportes terrestres (L.O.P.T.), publicada en el Boletín Oficial del Estado 31/07/87, y su Reglamento aprobado por el R.D. 1211/1990 de 28 de Septiembre (B.O.E. 8/10/90), con rango de Normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto superior a las determinaciones de planeamiento.

6.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

6.2.1.- Definición.

Son los espacios destinados a parques públicos y zonas verdes, para el esparcimiento de todo el Municipio.

6.2.2.- Condiciones específicas de uso y volumen.

Quedan reguladas por aplicación de las Ordenanza nº 8.

6.3.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.

6.3.1.- Definición.

Comprende los terrenos, edificios e instalaciones destinadas a usos públicos colectivos, que por su dimensión o función específica, trasciende a todo el Municipio.

6.3.2.- Clasificación.

Comprende los siguientes equipamientos:

- Escolar
- Deportivo
- Sanitario
- Sociocultural
- Comercial de titularidad pública
- Asistencial

- Servicios públicos
- Aparcamientos públicos

6.3.3.- Condiciones específicas.

Las determinadas por la aplicación de la Ordenanza nº 9.

CAPITULO 7.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO.

7.1.- DEFINICIONES.

7.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN, HIGIENICAS Y ESTETICAS.

- 7.2. 1.- Disposiciones genéricas.
- 7.2. 2.- Parcelas mínimas.
- 7.2. 3.- Vivienda Exterior.
- 7.2. 4.- Composición y programa de la vivienda.
- 7.2. 5.- Dimensiones, superficies y altura mínimas de las piezas.
- 7.2. 6.- Iluminación y ventilación de las habitaciones.
- 7.2. 7.- Programa mínimo sanitario.
- 7.2. 8.- Normas constructivas.
- 7.2. 9.- Condiciones específicas en viviendas rurales.
- 7.2.10.- Altura y número de plantas de las edificaciones.
- 7.2.11.- Medición del número de plantas y alturas de las edificaciones.
- 7.2.12.- Cubiertas y construcciones por encima de la altura máxima permitida.
- 7.2.13.- Accesos a las viviendas, portales, escaleras y ascensores.
- 7.2.14.- Patios.
- 7.2.15.- Entrantes, salientes y vuelos.
- 7.2.16.- Portadas, escaparates, vitrinas, marquisnas y toldos.
- 7.2.17.- Chaflanes.

7.3.- USOS.

- 7.3. 1.- Vivienda.
- 7.3. 2.- Garaje y aparcamiento.
- 7.3. 3.- Industrial.

- 7.3. 4.- Hotelero.
- 7.3. 5.- Comercial.
- 7.3. 6.- Espectáculos.
- 7.3. 7.- Oficinas.
- 7.3. 8.- Salas de reuniones.
- 7.3. 9.- Religioso.
- 7.3.10.- Cultural.
- 7.3.11.- Deportivo.
- 7.3.12.- Sanitario.
- 7.3.13.- Residencial móvil.
- 7.3.14.- Actividades extractivas.
- 7.3.15.- Usos existentes.

7.4.- EDIFICACION FUERA DE ORDENACION.

7.4.1.- Clasificación.

7.4.2.- Disposición transitoria.

CAPITULO 7.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

Condiciones de la edificación.

Las condiciones a las que se tendrán que ajustar las edificaciones en las distintas zonas de suelo urbano, serán las específicas en cada zona, completadas con las siguientes Normas Generales y las específicas de cada uso concreto.

Cualquier aspecto que pueda plantearse y no aparezca reflejado en las siguientes Normas particulares ó Generales, se resolverá según lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Provinciales y en su defecto en la Normativa y Ordenanzas, de las viviendas de Protección Oficial.

7.1.- DEFINICIONES.

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

Alineaciones

Son las líneas que delimitan las parcelas. Pueden ser de dos clases: Alineaciones exteriores, que marcan el límite entre los espacios libres públicos, tales como calles, plazas, etc..., y alineaciones interiores, que son aquellas que marcan el límite entre la parte de

parcela edificable para usos principales, y/o plantas altas y las que son edificables para usos complementarios o no son edificables.

Retranqueos

Es el ancho de la franja de terreno comprendido entre la alineación oficial exterior y la línea de edificación cuando ambos no coinciden.

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

Rasantes

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de las presentes Normas, y en todo caso, las actuales existentes en el terreno.

Altura de la edificación

Es la distancia existente entre la rasante y la línea de cornisa, (parte inferior del forjado del techo de la planta más alta), medido verticalmente en el punto medio de la fachada.

Para edificaciones con fachada a dos calles situadas a igual o diferente cota, la aplicación de fondos edificables y altura de cornisa se regirá por los siguientes gráficos:

Las alturas máximas, (sobre rasante o permitidas), vendrán expresadas en metros. Si hubiese contradicciones entre los números de plantas permitidas y las alturas máximas, prevalecerá la expresión en metros.

Altura de planta baja

Es la distancia vertical existente entre la rasante de acera y la cara inferior del primer forjado.

Altura de pisos

Es la distancia vertical existente entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de pisos

Es la distancia vertical existente entre el pavimento y el techo de la

misma planta.

Altura de cubierta

Es la distancia vertical existente entre la cara superior del último forjado y la línea de cumbrera o el punto más alto en que se juntan todas las aguas.

Sólido capaz

Es el volumen dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobre salga del terreno.

Carreteras

Según la "Ley de Carreteras", de 3/7/1988 es la vía de dominio y uso público proyectada y construida para la circulación de vehículos automóviles, bien sea de propiedad estatal ó municipal. No se incluye en esta definición, las vías que componen la red interior de comunicación del municipio.

En las presentes Normas, todas las carreteras son concebidas como elementos del sistema general de comunicaciones, figurando explicitadas en los planos correspondientes.

Vías interparroquiales o municipales

Son aquellas que componen la red interior de comunicaciones municipales, ya sean del municipio o de la Diputación Provincial, pudiendo estar asfaltadas o no, figurando grafiadas en planos.

Resto de las vías

Son aquellas vías públicas que no son carreteras del sistema general de comunicaciones, ni vías interparroquiales. A este grupo pertenecen tanto las vías interiores de los diferentes núcleos, (calles), como los caminos que no tienen el carácter indicado para las otras dos clases.

Arista exterior de la calzada de una carretera

Es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Eje de las carreteras y de las vías municipales

Es la línea longitudinal equidistante de las dos aristas exteriores que forman las vías.

Distancia a la arista exterior ó al eje de la vía

Las alineaciones y los retranqueos se medirán, bien fijando la distancia a la arista exterior de la calzada, en el caso de algunas carreteras, bien fijando la distancia al eje, en el caso de otras carreteras y de todas las vías municipales (interparroquiales ó no).

Delimitación exterior de edificación

Es la delimitada por las alineaciones a viales, fondo edificable y retranqueos laterales definidos por la Ordenanza de aplicación.

Fachada

Cada uno de los cerramientos exteriores exentos de un edificio. Pueden tener huecos ó ser ciegas.

Medianeras

Es el paramento ciego que cierra y delimita verticalmente la edificación, y que según la normativa puede quedar abierto por adosamiento de la pared de la edificación colindante.

Fondo de la edificación

Es la distancia existente entre el plano de la fachada ó fachadas que dan frente a las vías públicas y sus opuestos.

Soportal o Pórtico

Paso abierto inmediato y paralelo a la calle, formado por retranqueo sobre la alineación, de la planta baja de los edificios, que sirve para el paso público de los peatones.

Cubiertas

Son los elementos constructivos que cierran el volumen edificado por encima de la cara superior del último forjado.

Chaflán

Fachada que se produce en las esquinas de una edificación al ser cortada por un plano paralelo y próximo a la arista de encuentro de las fachadas exteriores de dicha esquina.

Cuerpos salientes o vuelos

Elementos y volúmenes que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene la alineación.

Entrantes en la línea de fachada

Elementos de la edificación situados en el interior del plano que contiene a cada fachada, y que quedan abiertos total o parcialmente al exterior, pudiendo estar cubiertas o no.

Cierres o "cercados" de la parcela

Son los elementos constructivos que sirven para delimitar y cerrar las propiedades.

Patio

Es el espacio libre rodeado, teórica o realmente de edificación.

Patio de parcela

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

Patio de manzana

Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

Edificabilidad

Es la superficie máxima edificable o de aprovechamiento que sea posible asignarles. Es un valor que se obtiene por aplicación de las

condiciones que fijan las Ordenanzas y Normas.

Indice de edificabilidad

Relación de la superficie cubierta construida que autoriza la normativa por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable que tenga asignado un aprovechamiento.

Volumen edificable

Es aquel que es posible construir en cada caso.

Planta del volumene edificado

Es la proyección vertical del mismo sobre el terreno en el que se asienta.

Edificación principal

Son aquellas cuyo uso continuado y habitual se corresponde con los usos principales autorizados, en la ordenanza correspondiente.

Edificaciones complementarias

Son los cuerpos edificados exteriores al volumen edificado de uso principal construidos para albergar usos complementarios: bodegas, hórreos, alpendres, gallineros, cuadras, aparcamiento, etc.

Piezas habituales

Se entienden como piezas habituales aquellas que se dedican a permanencia continua de las personas y por lo tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Parcela

Es la porción de terreno perteneciente a una sola propiedad, que aparece delimitado y registrado como tal, en alguno de los Catastros Oficiales de Urbana o de Rústica.

Parcela calificada

Es la parcela o parte de ella que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza. Su medición se realizará sobre la proyección vertical en un plano horizontal de referencia, de suelo incluido dentro de los límites de la misma.

Parcela edificable

Es la parcela calificada que tiene las dimensiones exigidas en la ordenanza de aplicación.

Es por lo tanto la parte del terreno delimitada entre las alineaciones. En las zonas donde se permite la prolongación de la planta baja o la edificación de planta baja en el interior de la parcela, que acoge la edificación principal, también se considera como edificable esta parte de la parcela, con las restricciones señaladas en estas Normas.

Frente de parcela

Es aquel que forma el lado ó lados de la parcela calificada y que son coincidentes con la alineación exterior.

Frente mínimo de la parcela

Es el mínimo exigido por las Ordenanzas y Normas para que se pueda llevar a cabo la edificación en la parcela.

Fondo de parcela

Es la distancia existente entre las alineaciones exterior e interior, medida perpendicularmente a la alineación exterior en el punto medio del frente de parcela.

Se podrá determinar su dimensión en la Ordenanza correspondiente.

Parcela mínima

Es la superficie mínima de terreno que las Ordenanzas exigen para autorizar la edificación.

Superficie de ocupación de parcela

Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la construcción.

Solar

Es la superficie de suelo urbano apto para edificar, con arreglo a las condiciones mínimas establecidas en el Artículo 10 de la Ley del Suelo.

Plantas de edificación

Parte de la edificación situada a partir de 1 metro sobre la rasante de la acera, o de la rasante del terreno según 7.2.5.2.

El número de plantas se grafía en planos o se obtiene por aplicación de la Ordenanza correspondiente.

Sótano

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta, cuyo techo, en todos sus puntos se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Semisótano

Es 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, y su techo como máximo 1 m. por encima de la rasante de la acera o del terreno.

Planta baja

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, o por encima de esta rasante.

Plantas altas

Son aquellas que están por encima de la planta baja y por debajo de la cornisa.

Planta de ático

Es la parte de la edificación existente entre el forjado que sirve de techo a la última planta de piso y la cubierta.

Tipología edificatoria.

Modelo constructiva básico que sirve como contenedor de los usos considerados por las presentes Normas.

Las edificaciones a que dan lugar estos modelos se basan en las tipologías tradicionales de la zona, así como en aquellas otras que ya ha depurado la experiencia del uso de nuevas tecnologías y aporte de diseño modernos.

La tipología edificatoria será exigida en algunas ordenanzas y vendrá definida por algunos de los siguientes parámetros:

- a) Parámetros exteriores.
 - a-1) Altura máxima del volumen edificado, tanto sobre la rasante como en el punto más desfavorable.
 - a-2) Longitud y anchura del volumen edificado.
 - a-3) Fachada.
 - a-4) Paredes medianeras.
 - a-5) Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.
 - a-6) Entrantes.
 - a-7) Cubiertas.
 - a-8) Patios interiores de parcela.
- b) Parámetros interiores.
 - b-1) Plantas.
 - b-2) Altura libre de planta:

b-2.1) Planta baja.

b-2.2) Planta tipo.

b-2.3) Planta de baja cubierta.

b-2.4) Planta de semisótano.

b-2.5) Planta de sótano.

b-3) Portales.

b-4) Escaleras:

b-4.1) Interiores.

b-4.2) Exteriores.

Modelos permitidos para el uso residencial.

a) MULTIFAMILIAR (VIVIENDA COLECTIVA) ENTRE MEDIANERAS.

Edificio destinado al uso residencial para varios núcleos familiares, construido de modo que uno o dos de sus parámetros son colindantes con otra edificación.

b) MULTIFAMILIAR AISLADO.

Edificio dedicado al uso residencial para varios núcleos familiares, construidos estructuralmente de modo independiente y sin elementos colindantes con ninguna otra edificación.

c) UNIFAMILIAR AISLADO.

Edificio dedicado al uso residencia para un solo núcleo familiar, construido estructuralmente y funcionalmente de modo independiente y sin elementos colindantes con ningún otro edificio.

d) UNIFAMILIAR ADOSADA.

Edificio dedicado al uso residencial para un solo núcleo familiar, construido junto a otro (s) de semejante características

con el (los) que puede tener elementos comunes o colindantes.

Usos

Es el empleo continuado y habitual al que se puede destinar el suelo ó edificaciones.

Usos principales

Son aquellos que se autorizan en cada zona, en el espacio de la parcela edificable delimitada por alineaciones exteriores o interiores, o por aplicación de la edificabilidad que le corresponde.

Usos complementarios

Son aquellos que se autorizan para cada zona de ordenanza en el resto de la parcela (en una parte) no ocupada por la edificación principal.

Usos permitidos

Son los que las Ordenanzas y Normas consideran como más adecuados en cada zona.

Usos prohibidos

Son aquellos que las Ordenanzas y Normas no consideran expresamente en cada zona.

Uso exclusivo

Es aquel que tiene el carácter de único en la zona de que se trate; en razón de la incompatibilidad con el resto de los usos.

7.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN, HIGIENICAS Y ESTETICAS.

7.2.1.- Disposiciones genéricas.

Establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones y demás condiciones de las edificaciones, así como la forma de medir e interpretar estas condiciones.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará, debidamente

registrada en el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo la que se hubiera edificado.

La segregación de fincas en que existiera edificación, deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde, según el planeamiento ya consumida por otras construcciones.

Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación pero deberá realizarse una dotación registral, en la que se haga constar que la finca segregada no es edificable.

7.2.2.- Parcela mínima.

En caso de que una parcela no alcance la superficie mínima exigida por la ordenanza correspondiente, pero que tenga parte de su superficie situada en otra ordenanza dentro de la misma clase de suelo, podrá computarse dicha parte, a efectos exclusivo de completar el concepto de parcela mínima. La edificabilidad se computará exclusivamente sobre la parcela situada en la ordenanza principal y la edificación se emplazará sobre la misma, conservando sus retranqueos.

7.2.3.- Vivienda exterior.

Todas las viviendas deberán ser exteriores, a efectos de cumplir esta condición, deberán disponer de una longitud de fachada medida a lo largo de la alineación correspondiente a calles, plazas o espacios libres o patios de manzana, según las siguientes escalas:

- Hasta 26,00 m ² de superficie útil	2,50 m.
- Entre 26 y 70 de superficie útil	3,00 m.
- Entre 70 y 120 m ² s/útil	5,00 m.
- Entre 120,00 m ² s/útil	8,00 m.

7.2.4.- Composición y programa de las viviendas.

Es el definido por las Normas de Habitabilidad, que se transcriben a continuación:

- a) Las viviendas contará como mínimo de tres piezas; una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo.

Se admitirán estudios de una sola pieza en la que su superficie útil, sea superior a 26 m² y con un cuarto de aseo totalmente independiente al que se acceda a través de un vestíbulo perfectamente diferenciado.

- b) Las habitaciones serán independientes entre sí, sin que ninguna se utilice como paso para una dormitorio, ni sirva a la vez para paso al cuarto de aseo. Con las excepciones establecidas en las Normas de Habitabilidad para los cuartos de baño correspondientes a dormitorios en exclusiva.
- c) Sin perjuicio de lo establecido para las galerías en las Normas de Habitabilidad, todas las piezas de la vivienda, tendrán primeras luces o espacio abierto al exterior o patios interiores exceptuando de este cumplimiento los cuartos de aseo, cuartos de baño, despensas y trasteros interiores de la vivienda.

Las estancias tendrán y recibirán iluminación de espacio exterior abierto o de patio de luces, sean de uso público o privado, siempre que el diámetro del círculo en planta en dicho patio es igual o superior a 0,7 veces la altura total del edificio del que se trate.

7.2.5.-Dimensiones, superficies y alturas mínimas de las piezas.

- a) Las superficies útiles mínimas de la sala de estar y comedor, conjuntamente en función del número de habitaciones de la vivienda serán las siguientes:
 - Viviendas de 1 dormitorio.....14 m².
 - Viviendas de 2 dormitorios....16 m².
 - Viviendas de 3 dormitorios....18 m².
 - Viviendas de 4 dormitorios....20 m².

La planta de salón del estar-comedor deberá admitir la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro, debiendo ser la distancia mínima entre paramentos enfrentados de 2,50 m.

- b) Las superficies útiles mínimas del salón estar-comedor y cocina, cuando constituyen una sola pieza, serán señaladas en el apartado anterior, incrementadas en 2,00 m², respetando las dimensiones mínimas estipuladas en dicho apartado.

- c) Si la cocina es independiente del salón de estar-comedor tendrá como mínimo 7,00 m² de superficie útil, que se podrán dividir en 5,00 m² de cocina y 2,00 m² de lavadero-tendedero.
- d) La superficie útil mínima de dormitorios individuales será de 6,00 m² y en su planta podrá inscribirse un círculo de 2,00 m. de diámetro.

En toda vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio de 10,00 m² de superficie útil, en cuya planta, pueda inscribirse un círculo de 2,50 m. de diámetro.

- e) El cuarto de aseo tendrá una superficie útil mínima de 2,00 m², con una distancia entre paramentos enfrentados superior a 1,00 m.
- f) Los pasillos tendrán como mínimo un ancho de 0,85 m. Requiriéndose que en el espacio al que dé la puerta de acceso a la vivienda, sea inscribirle en planta un círculo de 1,10 m. de diámetro.
- g) Las alturas libres mínimas entre pavimento y techo acabado será como mínimo de 2,50 m.
- h) En vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y cuartos de baño, la altura mínima podrá disminuirse hasta 2,20 m.

En las restantes piezas esta altura podrá permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo el 30% de la superficie útil de la pieza en la que se produzca la disminución de la altura mínima obligatoria, debiendo mantenerse, en cada caso como mínimo, el volumen que le correspondería al explicarle las superficies y alturas exigidas en los párrafos anteriores.

- i) En las piezas abuhardilladas la altura mínima a efectos de cómputo de superficie útil será de 1,50 m., siempre que la pieza tenga un volumen equivalente al exigido con carácter general de esta normativa.
- j) La profundidad máxima de las piezas medidas perpendicularmente a la fuente de iluminación será de 7,50 m. No obstante, podrán alcanzarse profundidades superiores siempre que esta dimensión sea como máximo 1,5 veces el largo de la habitación.

7.2.6.- Iluminación y ventilación de las habitaciones.

- a) Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio del hueco que disponga de una superficie mayor o igual a $1/10$ de la superficie útil de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta $1/3$ de la de la iluminación.

Cuando la habitación ventilada tenga una profundidad mayor de 7,50 m., la superficie de ventilación e iluminación deberá incrementarse hasta $1/6$ y la superficie de ventilación podrá reducirse como máximo al 50% de su superficie útil.

- b) Los cuartos de aseo, cuartos de baño, despensas y cuartos interiores de las viviendas podrán ventilarse a través de conductos verticales activados estáticamente.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación en la cocina, activado estáticamente, destinado en exclusiva para este fin, cuando la cocina esté incorporada al salón de estar-comedor, se reforzará la ventilación mediante cualquier procedimiento que garantice la extracción de al menos $20 \text{ m}^3/\text{h}$. por cada m^2 . de superficie útil del conjunto de las piezas.

Las instalaciones de ventilación anteriormente descritas sólo se podrán conectar locales destinados al mismo uso.

- c) Cuando la pieza se ventile o ilumine a través de una terraza cubierta, de profundidad superior a 2,00 m., la superficie de ventilación e iluminación será como mínimo de $1/6$ de la superficie útil de la habitación.

Las terrazas no podrán tener una profundidad superior a los 3,00 m. si dan a fachadas o patios de luces, y de 2,00 m. si dan a patios de parcela, debiendo ser su ancho, siempre mayor o igual a su profundidad.

Cuando la profundidad conjunta de la terraza o de la habitación que ventile o ilumine a través de ella sea superior a 7,50 m., la superficie de ventilación e iluminación deberá incrementarse hasta $1/5$ de la

superficie útil de la pieza y la superficie real de ventilación podrá reducirse como máximo al 50% de la anterior.

La ventilación e iluminación de las piezas con excepción de baños y aseos, podrá efectuarse a lo largo de galerías de 1,5 m. de profundidad máxima; en este caso la superficie de ventilación e iluminación entre pieza y galería será mayor que un 1/6 de la superficie útil de la pieza, y la superficie real podrá reducirse como máximo al 50% de la anterior.

7.2.7.-Programa mínimo sanitario.

- a) En todas las viviendas se instalarán como mínimo un cuarto de aseo compuesto por baño o ducha, lavabo e inodoro.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de material impermeable en todos sus paramentos.

El acceso a los cuartos de aseo deberá efectuarse obligatoriamente a lo largo de pasillo, vestíbulo o distribuidores, y nunca desde habitaciones donde se hace vida, excepto cuando la vivienda disponga de más de un cuarto de aseo, en este caso los restantes podrán tener acceso exclusivo desde un dormitorio.

Con la excepción de los estudios.

- b) Todas las viviendas dispondrán de un espacio para tendedero, ya sea común o individual, con una superficie útil mínima de 1,50 m² por vivienda. Si estos locales dan a luces a fachadas o patios de luces, deberán cerrarse con elementos que permitan la ventilación y protejan de la vista desde el exterior.
- c) Las cocinas se dotarán de instalación de fontanería y desagüe que permita la conexión de vertedero, lavadero y lavadora como mínimo.

Así mismo, se dotarán de instalación eléctrica que permita la conexión de cocina, lavadora y frigorífico como mínimo.

Se admitirán las conexiones necesarias para lavaderos o

lavadoras que se sitúen en los lavaderos-tendedores.

- d) Todas las viviendas dispondrán de agua de consumo que reúna las condiciones de potabilidad exigidas por la legislación vigente. Dispondrán de un sistema adecuado para la eliminación de aguas residuales.
- e) En todo edificio de viviendas serán preceptivas las siguientes instalaciones:
 - Instalación eléctrica según el Reglamento electrotécnico de baja tensión.
 - Instalación de agua fría y caliente.
 - Instalación de desangadorios y saneamiento de aguas residuales.
 - Antenas colectivas de televisión y radio-difusión, conforme a los requisitos establecidos por su normativa reguladora.
- f) La dotación mínima de agua será de 50 litros por habitante/día, con un mínimo por vivienda de 200 litros por día.

7.2.8.- Normas constructivas.

En las viviendas situadas en contacto con el suelo se garantizará el aislamiento de éstas con respecto al terreno, mediante una cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m. de espesor mínimo.

Se garantizará la impermeabilidad de muros y suelos mediante empleo de materiales y soluciones constructivas que eviten la humedad en dichos elementos.

7.2.9.- Condiciones específicas en viviendas rurales.

- a) En la vivienda que tengan como anexos cuadras o alpendres, estos estarán aislados de las viviendas y tendrán obligatoriamente entradas independientes.
- b) Para que las aguas pluviales se viertan libremente, sin caño, desde las vertientes de las cubiertas, se requerirá la existencia de un alero de longitud mínima de 0,50 m. para casas de una planta y de 0,70 m. para casas de dos plantas.

- c) El tratamiento individual de las aguas residuales de las viviendas se ajustarán al sistema descrito en las Normas Tecnológica de la Edificación NTE-ISD de 1974 o a la que le corresponda en su caso. En ningún caso será admisible el vertido directa de las aguas pluviales.
- d) Los pozos para abastecimiento de agua a las viviendas tendrán una distancia como mínimo de 20,00 m. de cualquier fosa séptica, estercolero o fuent contaminante.

7.2.10.- Altura y número de plantas de las edificaciones.

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

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

		<u>altura máxima</u>
-	una planta (I)	4,00 m.
-	dos plantas (II)	7,00 m.
-	tres plantas (III)	10,00 m.
-	cuatro plantas (IV)	13,00 m.
-	cinco plantas (V)	16,00 m.

7.2.11.- La mediación del número de plantas y alturas se regirá por las siguientes condiciones:

- Las alturas se tomarán entre la rasante de la acera y el punto superior del forjado de la última planta, medidas en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a 25 m., si sobreesa, se tomará a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la edificación.
- En el número de plantas se incluirán los sótanos o semisótanos, cuando el parámetro inferior del forjado del techo se encuentre a una altura superior a 1 m. con respecto a la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

(Véase gráficos adjuntos).

7.2.12.- Cubiertas y construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima del último forjado y por debajo de la cubierta, se admiten el uso vividero bajo las siguientes condiciones:

- 1.- Altura máxima de cumbrera será de 4,00 m. Sobre esta altura sólo podrá elevarse las torres de ascensores, conducto de ventilación, e instalaciones especiales.

En la Figura nº 1, se definen los parámetros del sólido capaz de la cubierta y el punto de arranque de las pendientes.

- 2.- La iluminación y ventilación de estos espacios bajo cubierta, podrá realizarse mediante ventanas tipo velux, terrazas interiores sin romper la pendiente de cubierta y mansardas. En este último caso, éstas no podrán sobrepasar las alineaciones, ni el cumio del paño de cubierta, no podrán ocupar más del 50% de la línea de fachada y su longitud máxima será de 4,00 m.
- 3.- En los gráficos adjuntos se definen el galibo bajo el cual, se deberá desarrollar la cubierta, así como separación entre mansardas, pendientes de la cubierta, retranqueos de mansardas con diferentes alineaciones, etc.

7.2.13.- Acceso a las viviendas; portales, escaleras y ascensores.

El acceso a las viviendas deberá efectuarse a lo largo de un espacio público o un espacio común, bajo las siguientes condiciones:

- 1.- Los portales de acceso a los edificios de vivienda, deberán tener un ancho mínimo en el que se pueda inscribir un círculo de 2,00 m. de diámetro.
- 2.- En las escaleras de acceso a las viviendas el alto máximo de las tabicas será de 19,00 cm. el largo mínimo de la huella sera de 27,00 cm. sin contar el vuelo sobre

la tabica; y a longitud mínima de los peldaños de 1,00 m.

El largo mínimo entre paramentos enfrentados, en el conjunto de la escalera de 2,20 m.

El número máximo de peldaños en un tramo será de 16.

3.- En las escaleras curvas, la longitud mínima de peldaños será de 1,20 m. y éstos tendrán como mínimo un ancho de huella de 25 cm., medida a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.

4.- Las mesetas de las escaleras a las que den puertas de acceso a viviendas o locales tendrán como mínimo un largo 1,20 m. En las mesetas intermedias, sin puertas de acceso, el fondo será superior a la menor longitud del peldaño de los tramos de escalera que a ellas.

La distancia mínima desde la arista del peldaño de la meseta hasta las puertas será de 25 cm.

5.- En las escaleras interiores de las viviendas se permitirán mayores tabicas, menores largos y escaleras compensadas. Salvo esta excepción, se prohíbe expresamente las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

6.- La altura mínima del pasamanos a las escaleras será de 0,95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

La separación máxima entre balaustrada de varandillas y pasamanos será de 12 cm.

7.- En edificios de viviendas colectivas las escaleras tendrán obligatoriamente ventilación e iluminación directo con el exterior en todas las plantas situadas sobre la rasante, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 m² por planta, pudiendo reducirse la superficie de ventilación a 1/4 de la anterior.

En edificios de viviendas colectivas de hasta cuatro plantas (PB x 3P) se admitirá ventilación e iluminación cenital, por medio de lucernario que disponga de una superficie mínima equivalente de 2/3 de la superficie de caja de escalera. En este caso el hueco central de la escalera quedará libre en toda su altura y en él deberá

poder inscribirse un círculo de 1,10 m. de diámetro.

A estos efectos no computará el aprovechamiento bajo cubierta.

- 8.- En el caso de que el recorrido de acceso a la vivienda suponga subir o bajar un desnivel igual o superior de 10,75 m. en el interior del edificio, será obligatorio disponer de ascensor.

7.2.14.- Patios.

- 1.- Se definen dos tipos de patios sobre los que es preceptiva la aplicación de esta normativa.

Patio superior.- Patio que tiene todo en su perímetro delimitado por paramentos o por linderos de parcela.

Patio abierto.- Recuadro de fachadas a vía pública o a patio de manzana en el que su profundidad medida normalmente a su plano, sea superior a 1,50 m.

- 2.- Los patios se dimensionarán en función del uso de las piezas que ventilen e iluminen a él y a sus dimensiones, que estarán definidas por los siguientes parámetros:

D.El diámetro del círculo que se podrá inscribir en el patio en toda su altura.

H.La altura del patio, medida desde el suelo acabado de la primera planta que ventile e ilumine, hasta su coronación superior del paramento vertical que lo delimite.

R.La distancia desde el paramento en que se sitúen los huecos de ventilación e iluminación hasta el paramento vertical enfrenteado.

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

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

- 3.- En los patios interiores los que ventilen o iluminen

escaleras, cuartos de aseo, despensas o cuartos interiores de viviendas, el parámetro R será como mínimo $1/6$ del parámetro H, y el parámetro D será como mínimo de 2,00 m.

En los patios interiores a los que ventilen e iluminen otras dependencias de las viviendas el parámetro R, será como mínimo $1/4$ del parámetro H, y el parámetro D, será como mínimo de 3,00 m.

- 4.- Para efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de las cajas de escaleras, los cuartos de máquinas de los ascensores y los depósitos de agua y combustible, únicas edificaciones autorizadas para estos efectos y situados por encima de la última planta de viviendas.
- 5.- Los patios abiertos a las fachadas cumplirán las siguientes condiciones:
 - La longitud L del frente abierto será como mínimo $1/6$ de la altura H, con un mínimo de 3,00 m.
 - La profundidad P será inferior a $1,5 L$, cuando el patio dé a dormitorios o estancias; para el resto de los casos de profundidad P, deberá ser inferior a $2 L$.
- 6.- Los patios interiores a lo que ventilan viviendas, no podrán servir para ventilar garajes, ni locales en los que se realicen actividades clasificadas entre las insalubres, molestas, nocivas o peligrosas.
- 7.- Patios mancomunados.

Los patios de parcela podrán mancomunarse, para poder completar sus dimensiones totales a efectos de apertura de huecos al mismo, será necesario que exista acuerdo de mancomunidad con inscripción del derecho de servidumbre de los respectivos solares en el Registro de la Propiedad, funcionando a partir de ese momento como cualquier patio de parcela.

Se podrán alzar muros de separación al interior del patio mancomunado de una altura máxima de 3 metros a partir de la rasante del patio que estén situados más abajo.

7.2.15.- Entrantes, salientes y vuelos.

No se permitirán salir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

Los cuerpos volados, se separarán un mínimo de 0,60 m. de los edificios colindantes, según el gráfico adjunto.

Cuando existe acuerdo con el colindante, podrá reducirse esta separación.

No habrá vuelos a menos altura de 3,60 m. sobre la rasante de la acera, ni podrá sobrepasar su proyección el ancho de la misma.

Los vuelos tendrán una proyección máxima equivalente de 1/10 del ancho de la calle, medido en el punto medio de la fachada de la edificación.

En calles menores de 6,00 m. de ancho no se autoriza ningún tipo de vuelo.

Los aleros de cubierta podrán sobrepasar el vuelo máximo permitido en 25,00 cm.

No se autorizan ningún tipo de vuelo, a patio de manzana, con la excepción de 25,00 cm. en la cornisa del edificio.

7.2.16.- Portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y toldos.

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

2. Únicamente en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie

de fachada.

3. Marquesinas: En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,20 metros, respetando en todo caso el arbolado.

7.2.17.- Chaflanes.

En las parcelas sobre las que se forme el cruce de dos vías, la alineación será siempre en chaflán, que se trazará según se reseña en la figura adjunta.

No se procederá los chaflanes en el ámbito de la Ordenanza nº 1 (Protección de Cascos Antiguos), cuando se trate de rehabilitación de edificios.

Excepcionalmente podrían suprimirse los chaflanes en los casos debidamente justificados, previa aprobación del Pleno del Ayuntamiento.

7.3.- USOS.

A efectos de estas Normas, se consideran los usos siguientes:

- 7.3.1.- Vivienda.
- 7.3.2.- Garaje-aparcamiento.
- 7.3.3.- Industrial.
- 7.3.4.- Hotelero.
- 7.3.5.- Comercial.
- 7.3.6.- Espectáculos.
- 7.3.7.- Oficinas.
- 7.3.8.- Salas de reuniones.
- 7.3.9.- Religioso.
- 7.3.10.- Cultural.
- 7.3.11.- Deportivo.
- 7.3.12.- Sanitario.
- 7.3.13.- Usos existentes.

Simultaneidad de usos: Cuando una actividad comprenda varios de los Usos señalados en los artículos anteriores, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Ordenanza específica de la Zona.

Ambito de aplicación: Las Normas que se fijan en los apartados siguientes, son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

Obras en edificios existentes: Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a "Usos permitidos", por la Ordenanza correspondiente.

7.3.1.- Uso de vivienda.

- 1.- Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.
- 2.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:
 - 1ª.- Vivienda unifamiliar.- Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otra vivienda o de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.
 - 2ª.- Vivienda colectiva.- Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.
 - 3ª.- Apartamentos.- Vivienda de superficie reducida, agrupada o no, con otras análogas que cumplan las condiciones de vivienda mínima.
 - 4ª.- Estudio.- Se establecen la figura de "estudio", con una superficie mínima de 26 m². estando compuesto por baño, estar-comedor y cocina.
- 3.- Condiciones:
 - A.- No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.
 - B.- Toda vivienda, apartamento o estudio, ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, las condiciones siguientes:

En edificación cerrada, todas las viviendas, deberán disponer de una longitud de fachada medida a lo largo de la alineación correspondiente a calles, plazas o espacios libres patios de manzana, según la siguiente escala:

- Hasta 26,00 m² de s/útil 2,50 m.
- Hasta 26 y 70 m² de s/útil 3,00 m.
- Hasta 70 y 120 m² s/útil 5,00 m.
- Más de 120,00 m² s/útil 8,00 m.

En edificación abierta que dos de sus piezas habitables tengan huecos al espacio exterior, con un mínimo de 6,00 m. de fachada.

C.- Cumplirán las Normas de Habitabilidad.

7.3.2.- Uso de garaje y aparcamiento.

1.- Definiciones:

Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.

2.- Clasificación: Se dividen en las siguientes categorías:

1^a.- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.

2^a.- Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

3^a.- Garaje aparcamiento para uso colectivo con carácter de negocio. Pueden ubicarse en edificio exclusivo o en los bajos, sótanos o semisótanos de los edificios de viviendas ó comerciales. No se fija limitación de superficie.

3.- Condiciones:

A) La instalación y uso de garajes-aparcamientos deberán sujetarse a las prescripciones de las

presentes Normas, y demás disposiciones vigentes.

- B) 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 medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.
- C) Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos, y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo como mínimo, con un piso horizontal, en el que no podrán desarrollarse ninguna actividad.

4.- Accesos:

- A) Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de 3 metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 m². el ancho mínimo del acceso será de 3,4 o 5 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 o menores de 10 metros, respectivamente.
- B) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 5 metros.
- C) Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalarán uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 6 metros.
- D) Se autoriza la mancomunidad de garaje-aparcamiento.

5.- Plazas de aparcamiento:

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,30 metros por 4,75: 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 presentan al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

6.- Altura:

En garaje-aparcamiento se admite una altura libre mínima de 2,20 m. en cualquier punto.

Se pueden admitir alturas de 2,00 m. en un máximo del 20% de la superficie total.

7.- Aseos:

Los garajes-aparcamientos de más de 600 m²., dispondrán de un retrete con lavabo.

8.- Construcción:

A) Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidas con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores características de los materiales protectores.

B) El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con la Ordenanza sobre Ruidos, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

C) Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos

trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando estos tengan acceso propio independientes del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

- D) En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y quitasoles. Se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
- E) Sólo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.
- F) En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garaje-aparcamiento, que deberá cumplir las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la del terreno circundante.

9.- Ventilación:

- A) La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro de la altura máxima permitida por las Ordenanzas. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltos ni remetidas.
- B) Los garajes-aparcamientos subterráneos ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes

señaladas.

7.3.3.- Uso industrial.

Definición: Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución. Se incluye en este uso las actividades artesanales.

Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

CATEGORIA 1ª.- Actividades compatibles con el uso de vivienda: talleres familiares o artesanales.

Corresponde a los tipos de instalaciones que no ocasionando molestias ó perjuicios, se desarrollan normalmente en las edificaciones utilizadas como vivienda. Pueden ser autorizadas en sótanos, plantas bajas y plantas de vivienda, siempre que se garantice la no existencia de ruidos o molestias para el vecindario.

CATEGORIA 2ª.- Corresponden a las actividades industriales y/o artesanales compatibles con el uso residencial: pequeña industria.

Este tipo de instalaciones necesita empleados y edificio con características propias.

La compatibilidad deberá justificar la no existencia de: ruidos, desprendimiento de gases, producción de polvo, acumulación de tráfico, etc.

CATEGORIA 3ª.- Corresponde a actividades industriales compatibles con el uso residencial: industria media.

Corresponde a la tipología de instalaciones que por sus características de dimensiones y efectos producidos, precisan una localización especial, pero que no resultan incompatibles con otros usos.

La instalación que desarrollan estas actividades, se han de

situar forzosamente en zonas de usos exclusivo o predominante industrial.

CATEGORIA 4ª.- Actividades industriales no compatibles con otros usos.

Corresponde a las industrias que por sus efectos secundarios, precisan de una localización exclusiva, en polígonos delimitados al efecto.

CONDICIONES.

Cumplirán en todo caso las condiciones de uso, volumen y ordenanzas de la zona qn que se sitúen, cumpliendo la normativa correspondiente, en especial, el Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre:

"Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas".

Deberán cumplir con las siguientes Condiciones Técnicas de Ubicación según categorías:

	POTENCIA INST. (C.V.)	SUPERFICIE MAX. (M²)	INTENSIDAD DE SONIDO (dB)	UBICACION (dB)
CATEGORIA 1ª	5	100,00	20	S.U. y N.R.
CATEGORIA 2ª	10	200,00	45	S.U. y N.R.
CATEGORIA 3ª	50	1.000,00	45	Suelo Indust.
CATEGORIA 4ª			45	Suelo Indust.

Las industrias cumplirán los grados de compatibilidad y ubicación que se detallan en el cuadro.

Excepcionalmente aquellas que estuvieran legalmente inludadas en el momento de entrada en vigor de las presentes N.S., podrán aumentar la superficie edificada, destinada a industria en el mismo solar que ocupan, hasta un 50% de la que tuvieren, aunque estas nuevas construcciones, sobrepasen los límites señalados en estas Normas, siempre que cumplen el resto de las condiciones establecidas en las mismas, y se garanticen las condiciones de seguridad y salubridad necesaria.

No se admitirán en ningún caso la ampliación sobre terrenos adquiridos con posterioridad a la fecha indicada, ni siquiera para su utilización como patio o almacén de materiales.

La medición de nivel de ruidos de dB. se efectuará en la parte exterior de la fachada de la industrial o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias.

1.- Dimensiones y condiciones de los locales:

A) La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

B) Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de 2 m². y un volumen de 10 m³. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias se fijará por el Excmo. Ayuntamiento un plazo para su corrección, pudiendo causarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionarán correctamente.

2.- Aseos: Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

3.- Escaleras: Las de circulación general cumplirán con las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de un metro.

4.- Construcción: Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los

materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

5.- Energía eléctrica:

- A) Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.
- B) La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas y apartados y se expresará en caballos de vapor (C.V.). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 1/3 C.V. Cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro, ni la de las instalaciones de aires acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido. Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes, la potencia total de las máximas no superará las más altas permitidas por los distintos epígrafes, ni las parcelas excederán a las de su correspondiente epígrafe.
- C) Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.
- D) Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, y además, los que sean precisos acústicas y térmicamente, al fin de no originar molestias.

- E) La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.
- F) No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldaduras o xiacetilénica.

6.- Evacuación:

- A) Si las aguas residuales no reunieran, a juicio del Excmo. Ayuntamiento, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones señaladas por el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.
- B) Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidas por el Servicio de Limpiezas domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.
- C) La evacuación de gases, vapores, humos, polvos, etc., que se haga al interior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia.

7.- Instalaciones contra incendios:

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, de acuerdo con la N.B.E.-C.P.I.-91.

7.3.4.- Uso hotelero.

- Es el uso correspondiente a aquellos edificios, destinados al público, para alojamiento temporal y otros servicios complementarios derivados de aquel.

Se consideran incluidos en este uso además:

- Las residencias de ancianos.
- Las residencias de estudiantes.
- Y todos aquellos edificios cuya organización interesa sea semejante a los de los establecimientos hoteleros.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1^a: Con una superficie mayor de 600 m², o con una capacidad mayor de 30 plazas.

Categoría 2^a: Con una superficie no mayor de 600 m²., o con capacidad no superior a 30 plazas.

Condiciones.

Además de las condiciones, usos y volúmenes y ordenanzas de la zona, se ajustarán en la normativa vigente en la materia así como las condiciones higiénicas y sanitarias para el uso de vivienda.

Aparcamiento.

Deberán disponer de un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 6 habitaciones, y 1 plaza de aparcamiento de autobús, cuando el número de habitaciones supere las 40.

Aprovechamiento bajo cubierta.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta para habitaciones vivideras.

7.3.5.- Uso comercial.

1.- Definición:

- A) Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:
- Alimentación.
 - Vestido, calzado y tocado.
 - Mobiliario, artículos viaje y guarnicionería.
 - Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
 - Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
 - Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
 - Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
 - Varios (de regalo, efectos navales, etc.).
- B) También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

2.- Clasificaciones: Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Mercado de Abastos.
- 2ª.- Edificio con más del 60% de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.
- 3ª.- Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.
- 4ª.- Locales comerciales en pasajes o galerías.

3.- Condiciones de los locales:

- A) Todos los locales de uso comercial, deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda que, a continuación de las generales, se establecen por categorías.
- B) Son condiciones de carácter general:
- 1ª.- La zona destinada al público en el local, tendrá una superficie mínima de 6 m²., y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
 - 2ª.- En el caso de que en el edificio existe uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
 - 3ª.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrá comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterable al fuego.
 - 4ª.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en las Normas de cada zona, a excepción del semisótano, y del sótano que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y de 3 metros respectivamente.
 - 5ª.- La escalera de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de 2ª categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.
 - 6ª.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m²., un retrete y un lavabo; por cada 200 m²., más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 300 m². se instalarán con absoluta independencia

para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

7ª.- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre, en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrán determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

8ª.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

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

9ª.- Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y

características de la actividad, estime necesario el Excmo. Ayuntamiento.

- 10^a.- Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.
- 11^a.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- 12^a.- En categorías 1^a, 2^a y 4^a, en todos los casos y en la 3^a, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 m²., dispondrán en el interior de la parcela de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto.

C) Son condiciones de carácter específico:

- 1^a.- Los de 1^a categoría, Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento de acuerdo con su propio reglamento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos, en los que se podrá admitir el uso de establecimientos público de automóviles.
- 2^a.- Los de 2^a y 3^a categorías, que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos, un 15% de la zona de contacto, deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15% podrá obtenerse

por la suma de toda clase de huecos y escaleras.

La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m²., siempre que esta dimensión no exceda del 15% obligatorio.

En los locales que dispongan de luz y ventilación artificial, de acuerdo con las prescripciones que se determinen en la condición 8^a del número 2, no son obligatorias las aberturas de contacto.

3^a.- Los de 2^a y 3^a categoría que se establezcan en planta 1^a o semisótano, y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre: mínima de 1,90 metros y una meseta de 1,00 metros de fondo, como mínimo, al nivel del batiente.

4^a.- Los locales comerciales de la categoría 4^a, en pasajes, sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos, y un ancho superior al 7% de su longitud. En todo caso, el ancho mínimo será de 3 metros.

D) Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

7.3.6.- Uso de espectáculos.

1.- Definición: corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

1^a.- Espectáculos de más de 1.500 espectadores.

2^a.- Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.

- 3^a.- Espectáculos de 251 a 500 espectadores.
 - 4^a.- Espectáculos de hasta 250 espectadores.
 - 5^a.- Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.
- 2.- Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

7.3.7.-Uso de oficinas.

- 1.- Definición: Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.
- 2.- Clasificación: Se consideran las siguientes categorías:
 - 1^a.- Edificios exclusivos.
 - 2^a.- Locales de oficinas en semisótanos, planta baja o primera.
 - 3^a.- Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.
- 3.- Dimensiones y condiciones de los locales:
 - A) En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 1 metro de fondo como mínimo, al nivel de batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 a 2,00 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.
 - B) Las oficinas que se establezcan en primer

sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 2,70 m..

- C) En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona.
- D) Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:
 - a) Hasta 100 m². un retrete y un lavabo. Por cada 200 m². más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
 - b) A partir de los 300 m². se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.
- E) La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

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

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones e iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

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

- F) Dispondrán de los accesos, aparatos,

instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características tales que no permitan llegar al exterior ruidos, ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en las Ordenanzas Municipales sobre la materia.

- H) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.
- I) En edificios de oficinas de categoría 1^a, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.
- J) En las oficinas de categoría 2^a, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.
- K) En las oficinas profesionales de categoría 3^a, se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda, que le fueren de aplicación.

7.3.8.-Uso de salas de reuniones.

- 1.- Definición: Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación.
- 2.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:
 - 1^a.- Casinos, salas de fiestas, academias de bailes, bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más de 500 m². de superficie total.
 - 2^a.- Todos los usos anteriores hasta 500 m². de superficie total.
 - 3^a.- Todos los usos anteriores hasta 250 m². de superficie total.
 - 4^a.- Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.
- 3.- Dimensiones y condiciones de los locales:

- A) Cumplirán las establecidas para el Uso de Comercio y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industrias.
- B) Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros para los locales de categoría 1ª, y de 1,00 metro para los restantes.
- C) Se sujetarán a las disposiciones vigentes.

7.3.9.- Uso religioso.

- 1.- Definición: Se incluyen como tales, los edificios y locales destinados al culto público o privado.
- 2.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:
 - 1ª.- Conventos.
 - 2ª.- Centros parroquiales.
 - 3ª.- Templos.
 - 4º.- Capillas y oratorios.
- 3.- Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

7.3.10.- Uso cultural.

- 1.- Definición: Corresponde a los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación, en todos sus grados y especialidades.
- 2.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:
 - 1ª.- Centros de estudios especiales de carácter oficial y bibliotecas.
 - 2ª.- Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza

oficial, centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos).

3ª.- Centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con menos de 50 alumnos).

3.- Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas, que le fueren de aplicación.

7.3.11.- Uso deportivo.

1.- Definición: Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

2.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Deportes en general de 501 a 10.000 espectadores.

2ª.- Deportes de hasta 500 espectadores.

3ª.- Deportes sin espectadores.

3.- Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

7.3.12.- Uso sanitario.

1.- Definición: Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

2.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.

2ª.- Establecimientos para enfermedades no infecciosas, con capacidad superior a 100 camas en edificio exclusivo.

3ª.- Establecimiento para enfermedades no

infecciosas, con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas y ambulatorios, en edificio exclusivo.

4ª.- Dispensarios, clínicas o sanitarios para enfermedades no infecciosas, con menos de 20 camas en edificio exclusivo.

5ª.- Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 m².

6ª.- Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

3.- Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso, las del Uso Hotelero, que le fueren de aplicación.

7.3.13.- Residencia móvil.

1.- Categorías: A efectos de aplicación de estas Normas se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Camping.

Categoría 2ª: Areas de Descanso.

2.- Condiciones:

1ª.- Deberán estar situadas en zonas próximas a las vías de comunicación y con fácil acceso a las mismas.

2ª.- Los usos correspondientes a la categoría primera, deberán estar dotados de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como disponer de energía eléctrica, teléfono y recogida de basuras.

7.3.14.- Actividades extractivas.

1. Se considerarán áreas extractivas los suelos en los que temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos y se exploten canteras.

2. Estas actividades tienen siempre carácter temporal y provisional.
3. Podrán prohibirse las actividades extractivas cuando no se cumpla con las condiciones exigibles por el art. 138 LS, cualquiera que sea la calificación del permiso no fuere el mismo propietario, además del testimonio fehaciente del título de propiedad, se deberá presentar el correspondiente permiso del propietario.

7.3.15.- Usos existentes.

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, que resultaren disconforme con los mismos, se considerarán fuera de Ordenación y no se autorizará en los edificios ni en sus instalaciones de volumen, ampliación, modificación e incremento de su valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble. Estos Usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento, mediante expropiación, indemnizándoles, si procede, con arreglo a Derecho, con la excepción señalada para el uso industrial.

7.4.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION.

Se considera como fuera de ordenación, toda edificación que incumplan algunas de las determinaciones que se establecen en estas normas con respecto a la ordenación y edificación.

7.4.1.- Clasificación.

Las situaciones fuera de ordenación se clasifican en:

Grado 1.- Corresponde aquellos casos que la situación de la edificación, supone un perjuicio grave para el desarrollo de las normas, por afectar a nuevos trazados viarios, reajuste de los existentes o por estar situadas en áreas de espacios libres o zonas verdes.

En estos casos el Ayuntamiento deberá proceder, a su declaración específica de edificio fuera de ordenación.

En estas construcciones solo podrán autorizarse las obras tendentes a mantener su seguridad, en tanto no se procede a su demolición, así como las mínimas imprescindibles de higiene

y habitabilidad en caso de encontrarse estos edificios habitados.

Grado 2.- Corresponde a aquellas situaciones de inadaptación a las normas, que no suponen perjuicio para la ejecución de las mismas, y que respeten todo caso las alineaciones marcadas por estas normas y que no estén incluidas en zonas verdes o espacios libres.

En estas edificaciones se permiten autorizar única y exclusivamente las de mejora y conservación, que garanticen su uso y habitabilidad, según se definen en estas Normas.

Excepcionalmente y cuando las condiciones de la finca no permitan mejor solución, por aplicación de la ordenanza, podrán autorizarse pequeñas obras de aumento de volúmenes, con el exclusivo objeto de dotación de servicios higiénico-sanitario, a las viviendas.

En el caso de industrias en funcionamiento, emplazadas en núcleos rurales, con carácter general, se mantendrá su situación, permitiendo ampliaciones de las mismas aplicando para ello, las ordenanzas de carácter industrial de esta normativa. Se deberá justificar la compatibilidad con us proximidad a viviendas, de acuerdo con lo establecido con el reglamento de actividades nocivas y peligrosas.

7.4.2.- Disposición transitoria.

Tiene como objeto regular la situación de aquellas edificaciones construidas recientemente, que aún no ajustándose estrictamente a los criterios de estas ordenanzas, cumplen las mismas, en cuanto a alineaciones y número de plantas, y que se encuentran en el momento actual, en una situación irregular por exceder del autorizado por las N.S.P.

Estas edificaciones estarían comprendidas en el grado 2 fuera de la ordenación, y podrán ser legalizadas, según los siguientes criterios:

- a) Volumen no amparado por la licencia concedida en su día, pero que se ajusta a las presentes normas. Mediante la aplicación de las tasas de licencia municipal, multiplicadas por 1,5.
- b) Volumen no amparado en la licencia municipal concedida en su día y que tampoco se ajusta a las

presentes normas. Mediante la aplicación de las tasas de la licencia municipal, multiplicadas pro 2,5.

Se deberán presentar proyectos técnicos, firmados por técnicos competente y visados, en el que se reflejen las situaciones a) o b).

Esta normativa transitoria será aplicable única y exclusivamente a aquellos edificios que se encuentren terminados en la fecha de aprobación inicial de estas normas.

CAPITULO 8.- ORDENANZAS DE EDIFICACION Y ACTUACIONES ESPECIALES EN LOS NUCLEOS DE POBLACION.

8.1.- ORDENANZAS.

- 8.1.1.- Ordenanza nº 1.
- 8.1.2.- Ordenanza nº 2.
- 8.1.3.- Ordenanza nº 3.
- 8.1.4.- Ordenanza nº 4.
- 8.1.5.- Ordenanza nº 5.
- 8.1.6.- Ordenanza nº 6.
- 8.1.7.- Ordenanza nº 7.
- 8.1.8.- Ordenanza nº 8.
- 8.1.9.- Ordenanza nº 9.
- 8.1.10.- Ordenanza nº 10.
- 8.1.11.- Ordenanza nº 11.

8.2.- ACTUACIONES ESPECIALES EN LOS NUCLEOS URBANOS DE POBLACION.

- 8.2.1.- Estudios de Detalles.
- 8.2.2.- Unidades de Ejecución.

CAPITULO 8.- ORDENANZAS DE EDIFICACION Y ACTUACIONES ESPECIALES EN LOS NUCLEOS DE POBLACION.

8.1.- ORDENANZAS.

8.1.1.- ORDENANZA Nº 1.-SUELO URBANO DE PROTECCION DE CASCOS ANTIGUOS.

DENOMINACION

Suelo Urbano de protección de cascos antiguos.

TIPIFICACION Y AMBITO

Comprende esta Ordenanza la calle Real y travesías, según delimitación en planos.

Se mantiene la tipología edificatoria, facilitando las obras de conservación, rehabilitación, consolidación, etc., y con mantenimiento del volumen edificado y la estructura básica de la planta y fachada.

CONDICIONES ESPECIALES

En general no se autoriza la demolición de las edificaciones existentes de tipología tradicional, pero sí las transformaciones, rehabilitaciones y conservaciones de las mismas, a cuyo efecto, será necesario presentar Documentación Técnica suficiente que defina todas las características de la edificación, especialmente alineaciones, vuelos y elementos singulares, así como altura de cornisas en el frente de la manzana o pieza de la misma en que se encuentre.

CONDICIONES DE VOLUMEN

- Alineaciones.

Se conservarán con carácter general las existentes, salvo aquellas que puntualmente se hayan establecido en los planos, de ordenación distintas de las actuales.

- Altura de la edificación y fondo edificable.

Se establecen una altura máxima permitida de bajo y dos plantas, equivalente a 10,00 m. medidos desde la rasante de la calzada a la cara superior del último forjado (en edificaciones de nueva planta).

En las parcelas donde la altura, máxima autorizada sea mayor que la existente, podrá alzarse la edificación hasta el número máximo de plantas autorizado y a una altura de la cornisa en consonancia con las edificaciones existentes con igual número de plantas en el frente de manzana o pieza de la trama de que se trate.

La altura máxima permitida se podrá alcanzar siempre por las edificaciones preexistentes destinadas a vivienda que se conserven, y/o reestructuren, que posean una altura menor y en cualquier situación parcelaria.

La altura máxima permitida se podrá alcanzar por las nuevas edificaciones que surjan en parcelas vacantes o en parcelas

provenientes del derribo de edificios existentes, siempre y cuando estos derribos hayan tenido previa autorización.

Los fondos edificables serán los siguientes; en edificios de nueva planta 14,00 m., en edificaciones existentes, que sobre pasen esta profundidad, podrán mantener la existencia y consolidada.

- Vuelos.

Se mantendrán los vuelos de galerías, balcones y miradores en sus dimensiones y materiales actuales. Asimismo se utilizarán como referencias de composición para las adiciones de plantas y las edificaciones construidas conforme a esta ordenanza. En cualquier caso no se permitirán voladizos en las nuevas edificaciones o en las plantas añadidas cuando la distancia entre alineaciones es inferior a 6,00 m., medidos en el frente del solar.

En edificaciones de nueva planta los vuelos en ningún caso podrán exceder 1/10 del ancho de la calle.

CONDICIONES DE COMPOSICION Y ESTETICAS.

- En los edificios de nueva planta o en aquellos que se conserven o reestructuren se respetarán las siguientes condiciones:
 - Se mantendrán y conservarán los elementos de sillería, dinteles, pilastras, recercados, balcones, rejería y demás elemento característicos.
 - Se mantendrá la composición y ritmo de huecos, adaptándolos al carácter definido por las edificaciones tradicionales y/o protegidas anexas o próximas.
 - Los cerramientos de los vanos se situarán en el plano de fachada ya sea en la cara interna o externa. No se permitirán tipologías extrañas al conjunto de huecos dominantes.
 - Los materiales, su tratamiento, disposición, textura, color, etc., serán los predominantes en el conjunto a proteger, prohibiéndose aquellos que siendo o no tradicionales no se correspondan con los del conjunto a proteger.

- Los aleros, cornisas, molduras, impostas, etc., se harán corresponder en lo posible con las existencias en los edificios anejos.
- Especialmente se cuidará el tratamiento de las plantas bajas con destinos comerciales, etc., que deberán estar integradas en la composición general de la fachada. Los rótulos, se situarán preferentemente al interior de los huecos de dicha planta. En el caso de situarse sobre la fachada éstos no podrán sobresalir de dicho plano más de 15 cms.

GARAJE APARCAMIENTO.

Cuando sea factible, en función de las condiciones del solar, el Ayuntamiento podrá exigir la rehabilitación de una plaza de garaje-aparcamiento por vivienda o su equivalente por cada 100 m². de edificación.

USOS AUTORIZADOS.

Se autorizan los siguientes usos:

<u>USO</u>	<u>CATEGORIA</u>
Vivienda	1 ^a , 2 ^o , 3 ^a y 4 ^a .
Garaje-aparcamiento	1 ^a .
Industrial	1 ^a .
Hotelero	1 ^a y 2 ^a .
Comercial	2 ^a , 3 ^a y 4 ^a .
Espectáculos	4 ^a .
Oficinas	1 ^a , 2 ^a y 3 ^a .
Salas de reunión	3 ^a y 4 ^a .
Religioso	1 ^a y 4 ^o .
Cultural	1 ^a y 3 ^a .
Deportivo	3 ^a .
Sanitario	5 ^a y 6 ^a .

8.1.2.- ORDENANZA N° 2.-SUELO URBANO DE ALTA DENSIDAD GRADO 1°.

DENOMINACION

Suelo urbano de alta densidad grado 1^a.

TIPIFICACION Y AMBITO

Corresponde a aquellas áreas de tejido urbano, colindantes con la Ordenanza nº 1, en la que es preciso completar manzanas, el tipo de edificación es cerrada entre medianeras.

Su ámbito queda reflejado en los planos a escala 1:2.000.

CONDICIONES DE VOLUMEN

- Alineaciones.

Son las establecidas en los Planos de Ordenación.

- Parcela mínima edificable.

Se considera una parcela como edificable cuando tenga una superficie mínima de 100 m². y un frente mínimo de 8 m.

Se podrá excepcionalizar esta exigencia, única y exclusivamente para aquellas parcelas que se encuentren entre dos ya edificadas, en el momento de aprobación de estas Normas, previa autorización municipal.

- Altura máxima y nº de plantas.

El número de plantas corresponde al grafiado en los planos y la altura será la que esta normativa señala para el número de plantas señalado.

- Fondo máximo edificable.

En plantas altas será un máximo de 24 m. debiendo cumplir las viviendas, las condiciones de habitabilidad y vivienda exterior, por dar a patio de manzana, espacio abierto, camino público, calle o plaza.

- Vuelos.

Según ordenanzas generales.

- Plantas bajas, sótanos y semisótanos.

Las plantas bajas, semisótanos y sótanos tendrá la consideración de tales siempre en referencia a la rasante de la vía a la que den frente y en la totalidad del fondo máximo genérico edificable.

Se autorizan semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima permitida y computado como planta, cuando el techo se eleve más de 1,00 m. por encima de la rasante de la acera. Los usos autorizados para los semisótanos serán los complementarios a los autorizados en plantas bajas, además del uso de garaje.

Igualmente se autorizará la construcción del sótano para albergar las instalaciones técnicas del edificio, usos complementarios a los autorizados en la planta baja y garaje. Estos sótanos no computarán edificabilidad.

- Entreplantas.

No se autorizan entreplantas.

CONDICIONES DE COMPOSICION Y ESTETICAS.

Se tratarán todas las fachadas del edificio de forma homogénea, con la misma composición, tipología y calidad de materiales, con independencia de que sean formadas a espacios públicos, patio de manzana o parcela.

GARAJE-APARCAMIENTO.

Se exige una plaza de garaje-aparcamiento por cada unidad de vivienda ó 100 m² de superficie, construida sobre rasante, salvo que por composición y forma del solar, sea manifiestamente inviable. Esta excepción deberá ser autorizada expresamente por el Ayuntamiento.

USOS AUTORIZADOS.

<u>USOS</u>	<u>CATEGORIAS</u>
Vivienda	1 ^a , 2 ^a , 3 ^a y 4 ^a .
Garaje-aparcamiento	1 ^a , 2 ^a y 3 ^a .
Industrial	1 ^a .
Hotelero	1 ^a y 2 ^a .
Comercial	3 ^a y 4 ^a .
Espectáculos	3 ^a y 4 ^a .
Oficinas	1 ^a , 2 ^a y 3 ^a .

Salas de reunión	2ª, 3ª y 4ª.
Religioso	2ª, 3ª y 4ª.
Cultural	1ª y 3ª.
Deportivo	2ª y 3ª.
Sanitario	3ª, 4ª y 5ª.

8.1.3.- ORDENANZA N° 3.-SUELO URBANO DE ALTA DENSIDAD EN GRADO 2º.

DENOMINACION

Suelo urbano de alta densidad grado 2º.

TIPIFICACION Y AMBITO

Corresponde a las áreas de ensanche en el suelo urbano, en donde en la actualidad existen numerosos solares vacantes. El tipo de edificación es cerrada entre medianeras, con la excepción de patios necesarios en encuentros en esquina.

CONDICIONES DE VOLUMEN

- Alineaciones.

Son las establecidas en los Planos de Ordenación.

- Parcela mínima edificable.

Se considera una parcela como edificable cuando tenga una superficie mínima de 100 m². y un frente mínimo de 8 m.

Se podrá excepcionalizar esta exigencia, única y exclusivamente para aquellas parcelas que se encuentren entre dos ya edificadas, en el momento de aprobación de estas Normas, previa autorización municipal.

- Altura máxima y nº de plantas.

El número de plantas corresponde al grafiado en los planos y la altura será la que esta normativa señale para el número de

plantas señalado.

- Fondo máximo edificable.

De no estar expresamente grafiado en los planos, éste será como máximo de 14 m. en plantas altas. En plantas bajas y sótanos podrá ocupar la totalidad del solar.

- Vuelos.

Se autorizan en composición libre de acuerdo con lo establecido por las ordenanzas generales. Se podrá volar con un máximo en todo caso de 1,20 m.

- Plantas bajas, sótanos y semisótanos.

Las plantas bajas, semisótanos y sótanos tendrán la consideración de tales siempre en referencia a la rasante de la vía a la que den frente y en la totalidad del fondo maximo genérico edificable.

Se autorizan semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima permitida y computado como planta, cuando el techo se eleve más de 1,00 m. por encima de la rasante de la acera. Los usos autorizados para los semisótanos serán los complementarios a los autorizados en plantas bajas, además del uso de garaje.

Igualmente se autorizará la construcción del sótano para albergar las instalaciones técnicas del edificio, usos complementarios a los autorizados en la planta baja y garaje. Estos sótanos no computarán edificabilidad.

- Entreplantas.

No se autorizan entreplantas.

CONDICIONES DE COMPOSICION Y ESTETICAS.

Se tratarán todas las fachadas del edificio de forma homogénea, con la misma composición, tipología y calidad de materiales, con independencia de que sean formadas a espacios públicos, patio de manzana o parcela.

GARAJE-APARCAMIENTO.

Se exige una plaza de garaje-aparcamiento por cada unidad de vivienda ó 100 m² de superficie, construida sobre rasante, salvo la excepción señalada en la Ordenanza nº 2.

USOS AUTORIZADOS.

Se autorizan los siguientes usos:

<u>USOS</u>	<u>CATEGORIAS</u>
Vivienda	1 ^a , 2 ^a , 3 ^a y 4 ^a .
Garaje-aparcamiento	1 ^a , 2 ^a y 3 ^a .
Industrial	1 ^a .
Hotelero	1 ^a y 2 ^a .
Comercial	3 ^a y 4 ^a .
Espectáculos	3 ^o y 4 ^o .
Oficinas	1 ^a , 2 ^a y 4 ^a .
Salas de reunión	2 ^a , 3 ^a y 4 ^a .
Religioso	2 ^a , 3 ^a y 4 ^a .
Cultural	1 ^a y 3 ^a .
Deportivo	2 ^a y 3 ^a .
Sanitario	3 ^a , 4 ^a y 5 ^a .

8.1.4.- ORDENANZA Nº 4.-SUELO URBANO DE MEDIA DENSIDAD.

DENOMINACION

Suelo urbano de media densidad.

TIPIFICACION Y AMBITO

Comprende esta ordenanza zonas de suelo urbano, que se han originado de una manera heterogénea apoyándose sobre la red viaria tradicional. Estas zonas están ocupadas en parte por viviendas unifamiliares y colectivas y en tipologías de edificaciones adosadas y exentas.

CONDICIONES DE EDIFICACION

- Alineaciones.

Son las señaladas en los planos de ordenación en el caso de no estar fijadas, las edificaciones se separarán un mínimo de 6 m. del eje del vial a que de frente, y los cierres de parcela se separarán un mínimo de 4 m. de dicho eje.

- Parcela mínima edificable.

Se establece por unidad de vivienda en 200 m².

- Volumen máximo edificable, sobre parcela bruta 0,8 m²/m².

- Ocupación máxima.

40% de la parcela bruta.

- Altura y nº de plantas edificables.

El número máximo de plantas será de 3 plantas, con la altura señalada en las Ordenanzas generales.

- Fondo máximo edificable.

Para viviendas unifamiliares no se fija, para viviendas colectivas será de 14,00 m.

- Retranqueos.

Se admiten el adosamiento a colindantes.

Las edificaciones aisladas se situarán a 3 m. de colindantes.

De existir pared medianera con propiedades colindantes, de edificios construidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, en este caso el adose será obligatorio.

- Actuaciones de conjunto.

Aquellas promociones de varias edificaciones, unifamiliares o colectivas que se pretendan desarrollar retraqueándose de las alineaciones marcadas, deberán ser objeto de un Estudio de Detalle, y no deberán dar en ningún caso lugar a formación de medianera. Las separaciones a colindantes serán como mínimo de 5,00 m.

CONDICIONES DE COMPOSICION Y ESTETICAS.

Se tratarán todos los perímetros exteriores de la edificación y/o

edificaciones, de forma homogénea, con la misma composición, tipología y calidad de materiales.

GARAJE-APARCAMIENTO.

Se habilitará como mínimo una plaza de garaje-aparcamiento por vivienda ó 100 m² construidos, salvo la excepción señalada en la Ordenanza nº 2.

USOS AUTORIZADOS.

<u>USOS</u>	<u>CATEGORIA</u>
Vivienda	1ª, 2ª y 3ª.
Garaje-aparcamiento	1ª y 2ª.
Industrial	1ª y 2ª.
Hotelero	1ª y 2ª.
Comercial	2ª, 3ª y 4ª.
Espectáculos	2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
Oficinas	1ª, 2ª y 3ª.
Salas de reunión	1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
Religioso	1ª, 2ª y 3ª.
Cultural	1ª, 2ª y 3ª.
Deportivo	2ª y 3ª.
Sanitario	3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

8.1.5.- ORDENANZA Nº 5.-SUELO URBANO DE BAJA DENSIDAD.

DENOMINACION

Suelo urbano de baja densidad.

TIPIFICACION Y AMBITO

Comprende esta ordenanza aquellas zonas del suelo urbano dominadas por una parcelación muy diseminada, en la que se emplazarán viviendas unifamiliares, aisladas, adosadas o apareadas.

Se mantiene la misma tipología de ordenación, admitiéndose vivienda unifamiliar exente, adosadas o en hileras.

CONDICIONES DE VOLUMEN

- Alineaciones.

Las edificaciones se separarán un mínimo de 5,00 m. de las alineaciones señaladas en planos, salvo que existe una alineación consolidada, en este caso, se habrá de solicitar previa autorización municipal.

De no existir pared medianera, en un solar colindante, instrumentado en escritura pública.

- Parcela mínima.

Será por unidad de vivienda de 300 m.

- Edificabilidad.

Serán como máximo de 0,5 m²/m². sobre parcela bruta.

- Altura máxima edificable.

Bajo y planta equivalente a 7,00 m.

- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 50%. En los casos de parcelas entre dos edificaciones existentes que no alcancen la superficie mínima exigida, se permitirá excepcionalmente edificación en parcela menor aplicando los demás parámetros de la ordenanza.

OTRAS EDIFICACIONES.

Se permiten garajes, pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computan edificabilidad y tendrán una altura máxima de 3 m. Podrá dosarse a la edificación principal y los lindes de la parcela, por detrás de la línea de fachada con autorización del colindante. Las edificaciones en hilera podrán agrupar libremente estas edificaciones.

Estas construcciones deberán realizarse con la misma calidad de materiales y composición.

GARAJE-APARCAMIENTO.

Se habilitará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100

m². construidos sobre rasante.

USOS AUTORIZADOS.

Se autorizan los siguientes usos:

<u>USOS</u>	<u>CATEGORIA</u>
Vivienda	1 ^a .
Garaje-aparcamiento	1 ^a y 2 ^a .
Industrial	1 ^a y 2 ^a .
Hotelero	1 ^a y 2 ^a .
Comercial	2 ^a , 3 ^a y 4 ^a .
Espectáculos	2 ^a , 3 ^a , 4 ^a y 5 ^a .
Oficinas	1 ^a , 2 ^a y 3 ^a .
Salas de reunión	1 ^a , 2 ^a , 3 ^a y 4 ^a .
Religioso	1 ^a , 2 ^a y 3 ^a .
Cultural	1 ^a , 2 ^a y 3 ^a .
Deportivo	2 ^a y 3 ^a .
Sanitario	3 ^a , 4 ^a , 5 ^a y 6 ^a .

8.1.6.-ORDENANZA Nº 6.-SUELO URBANO MIXTO INDUSTRIAL, COMERCIAL Y RESIDENCIAL.

DEFINICION.

Zona en la que concurren los usos industriales y residenciales, localizados en los bordes de la C-531, colidantes con el área de tipología similar, calificado por el P.G.O.U. de Villagarcía de Arosa.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y VOLUMETRIA.

- Alineaciones.

A 12 m. del eje de las vías pertenecientes al sistema general de comunicaciones.

A 6 m. de las vías interparroquiales y al resto de las vías públicas.

- Rasantes.

Las actualmente existentes.

- Parcelas edificables.

Para uso residencial	Para uso industrial y comercial
Superf. mínima: 300 m ²	500 m ²
Frente mínimo: 15 m.	20 m.
Fondo máximo: No se fija.	No se fija.

- Condiciones de aprovechamiento.

Para uso residencial	Para uso industrial y comercial
Altura máxima: 7,00 (2 plantas)	10 m. (2 plantas) No se limita
Fondo edificable: No se fija	0,6 m ² /m ²
Edificabilidad máxima: 0,4 m ² /m ²	
Superf. máxima edificable: 200 m ²	No se fija

Separación en planta del volumen edificado:

- a) Alineaciones: hasta 12 m. Mínimo 5 m.
- b) A linderos: Mínimo 3 m. Mínimo 5 m.

EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS.

Uso Residencial	Uso Industrial
Ocup. máxima de parcela resultante: 20%	10% (Se permite únicamente viviendas para guarda)
Superf. máxima edificable: 100 m ²	140 m ²

APARCAMIENTOS.

- a) Uso Residencial: 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.
- b) Uso Industrial y Comercial: 1 plaza de aparcamiento por cada 300 m² construidos.

USOS AUTORIZADOS.

<u>USO</u>	<u>CATEGORIA</u>
Vivienda	1 ^a .
Garaje-aparcamiento	1 ^a .
Industrial	1 ^a , 2 ^a y 3 ^a .
Hotelero	1 ^a y 2 ^a .
Comercial	1 ^a , 2 ^a , 3 ^a y 4 ^a .
Espectáculos	3 ^a y 4 ^a .
Oficinas	1 ^a , 2 ^a y 3 ^a .
Salas de reunión	1 ^a , 2 ^a , 3 ^a y 4 ^a .
Religioso	2 ^a , 3 ^a y 4 ^a .
Cultural	2 ^a y 3 ^a .
Deportivo	2 ^a y 3 ^a .
Sanitario	4 ^a , 5 ^a y 6 ^a .

8.1.7.- ORDENANZA N° 7.-SUELO URBANO INDUSTRIAL.

DENOMINACION.

Industrial exclusiva.

TIPIFICACION Y AMBITO.

Se refleja en los planos de zonificación y corresponda a los enclaves industriales, englobados dentro de la delimitación de suelo urbano.

CONDICIONES DE EDIFICACION.

- Parcela edificable.

Superficie mínima:	800,00 m ²
Frente mínimo:	15,00 m ²
Fondo mínimo:	30,00 m ²

- Modo de fijar el aprovechamiento:

Altura máxima sobre la rasante. 9 m.
(salvo los elementos especiales pertenecientes al proceso de fabricación).

Fondos máximo edificable: no se fija.

Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m².

Superficie máxima de parcela: 60%.

Separación en planta del volumen edificado:

a) A alineaciones mínimo: 10 m.

b) A linderos mínimo: 5 m.

- Edificaciones complementarias.

Se permite vivienda para guarda, edificaciones complementarias al proceso productivo y de carácter social para el personal.

Ubicación: adosada o aislada.

Ocupación máxima de la parcela resultante (descontada la ocupada por la edificación principal) 10%.

Altura máxima en cualquier punto: 4 m.

GARAJE-APARCAMIENTO.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 300,00 m² construidos.

USOS AUTORIZADOS.

Se autorizan los siguientes usos:

<u>USO</u>	<u>CATEGORIA</u>
Vivienda	1 ^a .
Garaje-aparcamiento	1 ^a y 3 ^a .
Industrial	1 ^a , 2 ^a , 3 ^a y 4 ^a .

Comercial	2ª, 3ª y 4ª.
Oficinas	1ª y 2ª.
Salas de reunión	4ª.
Deportivo	3ª.
Sanitario	4ª.

8.1.8.- ORDENANZA N° 8.-ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

DENOMINACION.

Sistema de espacios libres de uso y dominio público.

AMBITO.

Zonas destinadas a parques y jardines públicos, zonas de recreo y expansión, públicas y privadas.

CONDICIONES A QUE SE HABRAN DE AJUSTAR EL USO Y MANTENIMIENTO DE ESTAS ZONAS.

Podrán construirse sobre ellas edificaciones de instalaciones y servicios.

Dichas edificaciones habrán de cumplir:

- Ocupación máxima 5%.
- Altura máxima 4,5%.

Las instalaciones compatibles con la zona son las siguientes:

- Quioscos de música.
- Puestos de revistas, pájaros, flores, etc.
- Teatros descubiertos.
- Pistas de baile o patinaje, etc.
- Servicios higiénicos públicos.
- Pequeñas construcciones destinadas a venta de bebidas, bocadillos, etc.
- Instalaciones de juegos para niños.

Las instalaciones y edificaciones reseñadas, no podrán tener una ocupación máxima en su conjunto del 25%.

Excepcionalmente, en los espacios libres, se podrá autorizar el uso del subsuelo para garaje-aparcamiento, siempre que se demuestre la compatibilidad entre este uso y el ajardinamiento de la zona.

En las zonas y espacios libres de uso y dominio privado, se autoriza el uso del subsuelo para garaje-aparcamiento.

8.1.9.- ORDENANZA Nº 9.- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

DENOMINACION.

Equipamientos públicos.

TIPIFICACION.

Comprende los terrenos y edificaciones destinadas a usos públicos.

CONDICIONES A LAS QUE HABRAN DE AJUSTARSE ESTAS EDIFICACIONES.

- Condiciones de volumen.

Serán las mismas que las señaladas en las Normas para las edificaciones situadas en el entorno próximo de la parcela, no pudiendo sobrepasar las 4 plantas o su equivalente en altura (13,00 m.), salvo edificios de tipología atípica, que deberá

adoptarse a las necesidades de la normativa correspondiente.

El cambio de uso de la zona calificada como equipamiento a otro uso distinto (residencial, industrial, etc.), deberá realizarse obligatoriamente a través de una modificación de las Normas.

Se autoriza la construcción de una vivienda para uso exclusivo de guarda y conservación.

Se deberá dotar al equipamiento de los aparcamientos que fuesen necesarios, en función de la tipología de la instalación.

8.1.10.- ORDENANZA Nº 10.-NUCLEOS RURALES TRADICIONALES.

DENOMINACION.

Núcleos Rurales Tradicionales.

DELIMITACION.

Se grafían en los planos a escala 1:5.000 números 2.1., 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14.

El ámbito de estos núcleos tiene la consideración de Suelo No Urbanizable.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Alineaciones.

- a) A 12 m. de eje de las vías pertenecientes al sistema general de comunicaciones.

- b) A 15 m. del eje de las vías interparroquiales y al resto de las vías públicas.
 - c) No obstante, en aquellos tramos de vías interiores, en las que exista una consolidación manifiesta de alineaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar su mantenimiento mediante su fijación previo ESTUDIO DE DETALLE.
- Parcela edificable.
 - a) En el núcleo rural 300 m².
 - b) En el área de tolerancia exterior, 1.000 m². Podrán autorizarse edificaciones en parcelas de menor tamaño, en aquellos supuestos en que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de cumplimentar estas mínimas, cumpliendo los demás parámetros de la ordenación.
 - Distancia a linderos.
Mínimo 3,00 m. No obstante, podrán autorizarse edificaciones adosadas a paramentos ciegos de edificaciones existentes.
 - Ocupación máxima de la parcela para las edificaciones 40%.
 - Edificabilidad máxima:
 - a) Núcleos 0,4 m²/m².
 - b) Zona de tolerancia 0,2 m²/m².
 - Pendiente máxima de cubierta:
A 30° con una altura máxima de cumbrera de 3,60 m.
 - Altura máxima:
Bajo + 1 planta, con altura máxima de 7,00 m. medidas en el centro de las fachadas, desde la rasante del terreno al arranque del faldón inferior de cubierta. No se contabilizarán en el número de plantas los sótanos o semisótanos, cuando sobresalga como máximo 1,00 m. de la rasante del terreno.
 - Aprovechamiento bajo cubierta:
Se permite sin computar su superficie a efectos de determinar

la edificabilidad.

- Condiciones de las parcelas:

Las parcelas habrán de cumplir los siguientes requisitos:

- a) Contarán con acceso rodado por vía pública que permita la circulación de automóviles y un ancho mínimo de fachada de 6,00 m.
- b) Deberán disponer de suministros de energía eléctrica.
- c) Satisfarán el abastecimiento de agua por captación individual o posibilidad de enganche a red pública.
- d) De no disponer de suministro de agua de red pública o comunitaria, los pozos tendrán que estar distanciado de cualquier fosa séptica o foco contaminante un mínimo de 20 m.
- e) De no disponer de red de saneamiento, deberá contar con instalación de evacuación y tratamiento de aguas de medio individual. Este tratamiento se ajustará a los sistemas que a tal fin se describen en las normas tecnológicas de la edificación N.T.E.-I.S.D. de 1.974.
- f) Se podrá admitir la rehabilitación de las viviendas existentes, aún cuando no cumplan la ocupación de parcela mínima y retranqueos a linderos, debiéndose ajustar a los demás parámetros de la Ordenanza.

EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS.

- Ubicación.
 - a) Se adosarán a la edificación principal y/o a los linderos de la parcela. También se permitirán aislados. En este caso, se separarán 3,00 m. de cualquier edificación.
 - b) No se permiten adosadas a la fachada principal.
- Ocupación máxima de la parcela resultante (descontada la ocupada por la edificación principal): 10%, con una superficie máxima en todo caso de 30,00 m², y una altura de 3,00 m.

USOS.

Se autorizan los siguientes usos:

<u>USOS</u>	<u>CATEGORIA</u>
Vivienda	1ª.
Industrial	1ª y 2ª.
Comercial	1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
Administrativo	1ª.
Docente	1ª.
Espectáculos	3ª, 4ª y 5ª.
Religioso	-----
Sanitario	1ª.
Asistencial	Todas.
Garaje-aparcamiento	2ª.
Deportivo	Todas.
Hotelero	Todas.
Almacenes	1ª y 2ª.

Usos complementarios.

Idem principal, excepto vivienda.

DESARROLLO.

El desarrollo de estos núcleos deberán ajustarse en todo caso a lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley de Adaptación.

En concreto podrán efectuarse Planes Especiales de mejora del medio, para la creación de infraestructura, servicios y equipamientos.

El desarrollo de estos Planes, habrá de realizarse con estricto respecto a la tipología del núcleo, no modificándose sus invariantes tradicionales.

De acuerdo con lo determinado por el art. 23 de la Ley de Adaptación, estos Planes, "No podrán alterar la estructura fundamental del Plan o Norma ni modificar la clasificación del suelo ni de los usos".

INDICADORES PARA LA MODIFICACION DE LA CLASIFICACION DE LOS NUCLEOS.

De acuerdo con el Art. 17 de la L.S.G., se señalan a continuación los

indicadores para proceder a la modificación del planeamiento, transformando la clasificación de suelo no urbanizable en la de suelo urbano en los núcleos rurales:

1. El número de licencias de nueva edificación concedidas al amparo de la presente normativa alcance el 50% del número de edificaciones existentes al aprobarse el plan.
2. El número de parcelas edificables libres de edificación sea inferior a 1/3.

Para que proceda la modificación, habrá de cumplirse necesariamente la condición 2º.

INDICADORES PARA LA FORMULACION DE PLANES ESPECIALES DE MEJORA DEL MEDIO EN LOS NUCLEOS RURALES.

De acuerdo con el Art. 19.3 de la LASGA, se fijan a continuación los indicadores para establecer la necesidad de formular un Plan Especial de Mejora del Medio en el suelo no urbanizable de núcleos rurales.

1. La densidad de viviendas del núcleo es superior a 10 viv/ha.
2. El número de licencias concedidas para edificación principal al amparo de la presente normativa es superior al 50% de las viviendas existentes a la entrada en vigor de la misma.
3. Constatación de problemas sanitarios debido a la contaminación de las aguas potables por los vertidos de aguas residuales.
4. Que se soliciten licencias por 5 o más viviendas en un mismo año.

Cuando cualquiera de las tres primeras indicadores relacionadas, alcance la situación umbral, será recomendable proceder a la formación de un Plan Especial de Mejora del Medio.

La concurrencia de dos indicadores por encima de la situación umbral, con la detención de problemas sanitarios descritos en

el indicador n° 3, determinará la necesidad de formación inmediato de dicho Plan.

8.1.11.- ORDENANZA N° 11.- NUCLEO RURAL DE RECIENTE FORMACION.

DENOMINACION.

Núcleos Rurales de Reciente Formación, conformados por viviendas unifamiliares de reciente construcción.

DELIMITACION.

Se grafía en el plano a escala 1:10.000 con el n° 38.
El ámbito de este núcleo tiene la consideración de Suelo Urbano.

CONDICIONES GENERALES.

Se podrán adosar las edificaciones a uno de los lindes de la parcela, cuando exista acuerdo entre colindantes, en instrumentado en escritura pública.

De existir medianera, el arrimo es obligatorio. El desarrollo de estos núcleos deberá ajustarse en todo caso a lo dispuesto por el Art. 23 de la Ley de Adaptación. En concreto, podrán efectuarse planos especiales, para la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Alineaciones.

- a) A 10 m. de eje de los viales pertenecientes al sistema general de comunicaciones.
 - b) A 5 m. del eje de las vías interparroquiales y al resto de las vías públicas.
- Parcela edificable, será por unidad de vivienda de 300,00 m², se autoriza la construcción en parcelas inferiores, siempre que estén en otras, ya consolidadas por viviendas, y cuya ampliación se demuestre imposible, debiendo cumplir los demás parámetros de la ordenanza.
 - Distancias a linderos, serán de 3,00 m. en caso de ser exentas.
 - Edificabilidad máxima: En el núcleo 0,5 m²/m², zona tolerancia 0,2 m²/m².
 - Altura máxima:

Bajo + 1 planta, con altura máxima de 7,00 m., medidos en el centro de las parcelas desde la rasante del terreno al arranque inferior del faldón de cubierta. No se contabilizará en el número de plantas los sótanos o semisótanos, cuando sobresalgan un máximo de 1 m. sobre la rasante del terreno.
 - Aprovechamiento bajo cubierta:

Se permite sin computar su superficie a efectos de determinar la máxima edificabilidad en su caso, esta ocupación no podrá sobrepasar el 50% de la planta baja.
 - Condiciones de las parcelas:

Las parcelas habrán de cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Contarán con acceso rodado por vía pública que permita la circulación de automóviles, y un ancho mínimo de fachada de 6,00 m.
 - b) Deberán disponer de suministros de energía eléctrica.
 - c) Resolverán el abastecimiento de agua por captación individual o posibilidad de enganche a red pública.
 - d) De no disponer de suministro de agua de red pública o comunitaria, los pozos tendrán que estar distanciados de

cualquier fosa séptica o foco contaminante un mínimo de 20 m.

- e) De no disponer de red de saneamiento, deberá contar con instalación de evacuación y tratamiento de aguas por medio individual. Este tratamiento se ajustará a los sistemas que a tal fin se describen en las normas tecnológicas de la edificación N.T.E.-I.S.D. de 1.974.

EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS.

- Ubicación.
 - a) Se adosarán a la edificación principal y/o a los linderos de la parcela. También se permitirán aisladas. En este caso, se separarán 3,00 m. de cualquier edificación.
 - b) No se permiten adosadas a la fachada principal.
- Ocupación máxima de la parcela resultante (descontada la ocupada por la edificación principal): 10%, con una superficie máxima en todo caso de 30,00 m², y una altura de 3,00 m.

USOS.

Se autorizan los siguientes usos:

<u>USOS</u>	<u>CATEGORIA</u>
Vivienda	1 ^a .
Industrial	1 ^a y 2 ^a .
Comercial	1 ^a , 2 ^a , 3 ^a y 4 ^a .
Administrativo	1 ^a .
Docente	1 ^a .
Espectáculos	3 ^a , 4 ^a y 5 ^a .
Religioso	Todas.
Sanitario	1 ^a .
Asistencial	Todas.
Garaje-aparcamiento	2 ^a .
Deportivo	Todas.
Hotelero	Todas.
Almacenes	1 ^a y 2 ^a .

Usos complementarios.

Idem principal, excepto vivienda.

DESARROLLO.

El desarrollo de estos núcleos deberán ajustarse en todo caso a los dispuesto por el artículo 23 de la Ley de Adaptación.

En concreto podrán efectuarse Planes Especiales de Mejora del Medio, para la creación de infraestructura, servicios y equipamientos.

El desarrollo de estos Planes, habrá de realizarse con estricto respecto a la tipología del núcleo, no modificándose sus invariantes tradicionales.

De acuerdo con lo determinado por el artículo 23 de la Ley de Adaptación, estos Planes, "No podrán alterar la estructura fundamental del Plan o Norma ni modificar la clasificación del suelo ni de los usos".

INDICADORES PARA LA FORMULACION DE PLANES ESPECIALES DE MEJORA DEL MEDIO EN LOS NUCLEOS RURALES.

De acuerdo con el Art. 19.3 de la L.S.G., se fijan a continuación los indicadores para establecer la necesidad de formular un Plan Especial de mejora del medio en el suelo no urbanizable de núcleos rurales.

1. La densidad de viviendas del núcleo es superior a 10 viv/ha.
2. El número de licencias concedidas para edificación principal al amparo de la presente normativa es superior al 50% de las viviendas existentes a la entrada en vigor de la misma.
3. Constatación de problemas sanitarios debido a la contaminación de las aguas potables por los vertidos de aguas residuales.
4. O se soliciten licencias por 5 o más viviendas en un mismo año.

Las condiciones por la ejecución de los Planes Especiales de Mejora del Medio, son las mismas de los Núcleos Rurales Tradicionales.

8.2.- ACTUACIONES ESPECIALES EN LOS NUCLEOS URBANOS DE

POBLACION.

En ejecución de estas Normas, deberá realizarse las siguientes actuaciones de Planeamiento complementario, en el núcleo de población de Caldas de Reis.

8.2.1.- Estudios de Detalles.

Estudio de Detalle nº 1

Tiene como objeto la ordenación de la manzana en la que se encuentra la edificación de "O Muiño".

El Estudio de Detalle deberá resolver la conservación de esta edificación, compatibilizándola, con la apertura de un acceso peatonal hacia el Parque Público, con un ancho mínimo de 4,00 m.

La altura máxima será de bajo y 3 plantas, con aprovechamiento bajo cubierta.

Los criterios de composición serán los establecidos en la Ordenanza nº 1.

El fondo máximo edificable será de 14,00 m.

Estudio de Detalle nº 2

Corresponde a las instalaciones de Foresa.

Previo a la realización de futuras edificaciones deberán realizarse un Estudio de Detalle de ordenación del complejo de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Deberá trazarse una banda de protección de arbolado, exenta de edificaciones, de 30 m. de ancho en todo su entorno. Con frente al río Umia esta banda de protección tendrá la consideración de zona verde y uso público.
- La edificabilidad máxima será de 0,6 m²/m².
- La altura máxima de las edificaciones será de 2 plantas = 9,00 m., a excepción de aquellos elementos singulares del proceso productivo, que tendrán la altura necesaria, en función del proceso de fabricación.
- Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada

300 m² construidos.

- Es autorizable el uso de vivienda, única y exclusivamente para personal de vigilancia, no pudiendo sobrepasar las 150 m² construidos.

Estudio de Detalle n° 3

Corresponde a las instalaciones del Hotel Sena.

Previa a la realización de futuras edificaciones, deberá realizarse un Estudio de Detalle del complejo de acuerdo con las siguientes condiciones.

Ocupación máxima: 50%

Altura máxima: 3 plantas = 10,00 m.

Separación a colindantes: 3,00 m.

Uso exclusivo: Hotelero e instalaciones complementarias.

8.2.2.- Unidades de Ejecución.

El desarrollo y gestión de las Unidades de Ejecución previstas en estas Normas Subsidiarias, se realizarán mediante redacción y tramitación de Estudio de Detalle y proyectos de compensación y reparcelación en su caso.

8.2.2.1.- Unidad de Ejecución n° 1.

- Localización y ámbito:
Se grafía en el plano n° 3. "Usos pormenorizados del Suelo Urbano".
- Aprovechamiento:
1,5 m²/m².
Susceptible de apropiación por los propietarios el 90% del total.
Aprovechamiento municipal 10% del total.
- Tipología de edificación:
Abierta sin patios de parcela, en composición libre.

- Ocupación máxima: 35%.
- Usos autorizados:
Los definidos por la Ordenanza nº 2.
- Se deberá ceder a la administración las zonas verdes colindantes con el río Umia y río Bermaña, perfectamente urbanizadas.
- El sistema de acutación será el de compensación.
- Se deberá urbanizar la totalidad del área ordenada que será con condición inexcusable por obtener la licencia de primera ocupación.
- Deberes legales de los propietarios.
Los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución, deberán cumplir las obligaciones que se señalan en el Art. 20 de la Ley del Suelo. A tales efectos, se fijan los siguientes plazos:
 - * 4 años para urbanizar, contabilizados a partir de la aprobación definitiva del correspondiente Estudio de Detalle.
 - * 2 años para solicitar la licencia de edificación, una vez que las parcelas adquieran la condición de solar.

8.2.2.2.- Unidad de Ejecución nº 2.

- Localización y ámbito:
Se grafía en el plano nº 3, "Usos pormenorizados del Suelo Urbano".
- Aprovechamiento:
1,5 m²/m².
Susceptible de apropiación por los propietarios el 90% del total.
Aprovechamiento municipal 10% del total.
- Tipología de edificación:
Abierta sin patio de parcela, en composición libre.
- Ocupación máxima: 30%.

- Usos autorizados:
Los definidos por la Ordenanza nº 2.
- Se deberá ceder a la administración las zonas verdes colindantes con el río Umia y río Bermaña, así como el 10% del aprovechamiento de la unidad de ejecución.
- El sistema de actuación sería el de compensación.
- Se deberá urbanizar la totalidad del área ordenada, que será con condición inexcusable por obtener la licencia de primera ocupación.
- Deberes legales de los propietarios.
Los propietarios incluidos en la unidad de ejecución, deberán cumplir las obligaciones que se señalan en el Art. 20 de la Ley del Suelo. A tales efectos, se fijan los siguientes plazos:
 - * 4 años para urbanizar, contabilizados a partir de la aprobación definitiva del correspondiente Estudio de Detalle.
 - * 2 años para solicitar la licencia de edificación, una vez que las parcelas adquieran la condición de solar.

8.2.2.3.- Unidad de Ejecución nº 3.

Comprende los terrenos de las instalaciones del Balneario Acuña.

La construcción de nuevas edificaciones en esta zona, deben realizarse mediante la redacción de un Estudio de Detalle, a fin de armonizarlas con el edificio del Balneario y resolver su fachada hacia el río.

El estudio de detalle se ajustará a las siguientes condiciones:

- Edificabilidad 1,5 m²/m².
- Altura máxima 3 plantas = 9 m.
- Separación a colindantes = altura de las alineaciones.
- Uso principal = Hotelero en todas las categorías.

Para poder construir en el ámbito señalado se debería realizar

un Estudio de Detalle según las condiciones de volumen y aprovechamiento señalado por la Ordenanza nº 5.

Uso exclusivo: Hotelero en todas sus categorías.

- Aprovechamiento:
1,5 m²/m².
Será susceptible de apropiación por los propietarios el 100% del total por tratarse de una edificación destinada a servicios.
- Tipología:
Edificación abierta sin patios de parcela, en composición libre.
- Ocupación máxima: 50%.
- Se deberá ceder a la Administración como zona verde de uso público, urbanizada una franja de 30,00 m. paralela al río Umia.
El sistema de Actuación será el de compensación.
- Deberes legales de los propietarios:
Los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución, deberán cumplir las obligaciones que se señalan en el Art. 20 de la Ley del Suelo. A tales efectos se fijarán los siguientes plazos:
 - * 4 años para urbanizar a partir de la aprobación definitiva del correspondiente Estudio de Detalle.
 - * 2 años para solicitar la licencia de edificación, una vez que las parcelas adquiera la condición de solar.

8.2.2.4.- Unidad de Ejecución nº 4.

- Ambito.

La reflejada en los planos de proyectos a escala 1:2.000.
- Aprovechamiento.

1,5 m²/m²
Susceptible de apropiación por los propietarios el 90% del total, aprovechamiento municipal de 10% total.

- Tipología de edificación.
Abierta sin patio de parcela en composición libre.
- Ocupación máxima = 40%.
- Altura máxima: 3 plantas = 10,00 m.
- Usos Autorizados:
Los definidos por la Ordenanza nº 2.
- El sistema de actuación será el de compensación.
- Se debe urbanizar el ámbito del área ordenada, condición inexcusable para obtener la licencia de primera ocupación.
- Deberes legales de los propietarios:

Los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución, deberán cumplir las obligaciones que se señalan en el Art. 20 de la Ley del Suelo. A tales efectos se fijan los siguientes plazos:
 - * 4 años para urbanizar a partir de la aprobación definitiva del correspondiente Estudio de Detalle.
 - * 2 años para solicitar la licencia de edificación, una vez que las parcelas adquiera la condición de solar.

8.2.2.5.- Unidad de Ejecución nº 5.

- Ejecución y ámbito.

Se grafía en el plano nº 3, usos pormenorizado del Suelo Urbano a escala 1:2.000.
- Aprovechamiento.

1,5 m²/m².
Susceptible de apropiación por los propietarios el 90% del total. Aprovechamiento municipal el 10% del total.

- Tipología de edificación.
Abierta sin patio de parcela en composición libre.
- Ocupación máxima: 35%.
- Usos autorizados.
Los definidos por la Ordenanza nº 2.

Se deberá conservar la edificación existente, separando las nuevas construcciones de la misma un mínimo de 12,00 m.

El sistema de actuación será el de compensación.

Se deberá urbanizar la totalidad del área ordenada, condición inexcusable, para la obtención de la licencia de primera ocupación.

CAPITULO 9.- NORMATIVA ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

9.1.- AREAS APTAS PARA URBANIZAR DE USO RESIDENCIAL (S.A.U.)

9.2.- AREAS APTAS PARA URBANIZAR DE USO INDUSTRIAL (S.A.U.-I).

CAPITULO 9.- NORMATIVA ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

9.1.- AREAS APTAS PARA URBANIZAR DE USO RESIDENCIAL (S.A.U).

Se delimita dos áreas aptas para urbanizar S.A.U.-1 y S.A.U.-2, en el plano nº 3 a escala 1:2.000.

En función de lo establecido por el artículo 4º de la LASGA, se manifiesta que ninguna de estas áreas es de urbanización prioritaria.

A efectos del cálculo de los standars para equipamientos y zonas verdes, de los S.A.U., se considerará 100 m2 de edificación de cualquier uso, equivale a 1 vivienda.

Las condiciones específicas para el desarrollo y gestión de estas áreas, son las siguientes:

S.A.U.-1

- Ambito.

El grafiado en planos.

- Desarrollo.

En un solo sector de planeamiento.

- Condiciones generales.

El Plan Parcial contendrá las determinaciones establecidas, por el art. 83 de la Ley del Suelo, así como los establecidos en los art. 43 al 64 del R.P.

- Condiciones específicas.

a) Tipología de edificaciones autorizadas: viviendas unifamiliares adosadas, aisladas o en hilera.

b) Usos admitidos: vivienda unifamiliar.

- Parámetros urbanísticos.

a) Edificabilidad 0,4 m²/m².

b) Altura de las edificaciones: 7,00 m. = 2 plantas.

c) Número máximo viviendas: 20 viv./ha.

- Dotaciones.

Las reservas dotacionales se determinará de acuerdo con lo establecido en los arts. 48.4, 49, 50 y 51 del R.P.

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, serán como mínimo las específicas por el art. 49 y siguientes del R.P., así como el 15% del aprovechamiento lucrativo.

El trazado de redes y servicios se establecerá en función de los criterios del art. 53 del R.P.

En función del reducido ámbito especial de este S.A.U., todas las

cesiones se deberán agrupar en una sola parcela, en la que se podría ubicar el equipamiento ó servicios más adecuados a criterios del Ayuntamiento.

No es necesario preveer en este S.A.U., reserva específica para centros docentes, no obstante, se efectuará la cesión de suelo correspondiente, según lo definido por el cuadro nº 10 del R.P.

- Sistemas generales y urbanización.

Se proyectará la red viaria de este S.A.U. de manera que sirva de acceso al nuevo cementerio.

- Sistema de actuación.

Será el de compensación.

S.A.U.-2

- Ambito.

El grafiado en planos.

- Desarrollo.

En un solo sector de planeamiento.

- Condiciones generales.

El Plan Parcial contendrá las determinaciones establecidas por el art. 83 de la Ley del Suelo, así como los establecidos en los art. 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

- Condiciones Específicas.

a) Tipología de edificaciones autorizadas; viviendas en todas sus categorías.

b) Uso principal: vivienda.
Uso secundario: a definir por el P.P.

- Parámetros urbanísticos.

a) Edificabilidad 0,7 m²/m².

b) Altura de las edificaciones: máx. 13,00 m. = 4 plantas.

c) Número máximo viviendas: 50 viv./hab.

- Dotaciones.

Las reservas dotacionales se determinarán de acuerdo con lo establecido en los arts. 48.4, 49, 50 y 51 del R.P., así como su anexo.

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, serán como mínimo las especificadas por el Art. 49 y siguientes del R.P., así como el 15% de aprovechamiento lucrativo.

El trazado de redes de servicios se establecen en función de los criterios del art. 53 del R.P.

- Sistemas generales y urbanización.

Deberán incluirse en la ejecución del P.P. la ejecución del vial, de conexión entre la Avda. de Doña Urraca y el Camino Real.

- Sistema de actuación.

Será el de compensación.

9.2.- AREAS APTAS PARA URBANIZAR DE USO INDUSTRIAL(S.A.U.-1)

Se delimita una sola área apta para urbanizar, emplazada sobre la carretera Caldas-Villagarcía.

- Delimitación.

Se grafía en los planos de ordenación.

- Condiciones generales.

La ordenación del área delimitada se efectuará mediante la redacción de un Plan Parcial.

El uso predominante será el industrial, no autorizándose actividades insalubre o nocivas, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

La resolución del saneamiento se deberá ajustar a lo dispuesto en el Art. 6.10 de la Orden 4.9/1.959, sobre Reglamento de Vertidos de Aguas Residuales en cauces públicos.

En función del uso predominante industrial asignado, las reservas para dotaciones se establecen de acuerdo con lo establecido en el Art. 48.4 del R.P., así como el Art. 2 y siguientes del Anexo al R.P., se deberá ceder al Ayuntamiento el 15% de aprovechamiento lucrativo.

La edificabilidad máxima será en todo caso de 0,60 m²/m².

La altura máxima será de 10 m. = 2 plantas. En casos especiales, en función del proceso productivo, podrán autorizarse alturas mayores, previa autorización municipal.

Se deberá preveer una plaza de aparcamiento por cada 300 m² construidos.

Se podrá autorizar el adosamiento cuando se trate de agrupaciones de talleres o naves en parcelas independientes.

Además el uso industrial, el Plan Parcial podrá proponer otros usos compatibles (comercial, etc.).

Se autoriza el uso de vivienda única y exclusivamente para personal de vigilancia y mantenimiento, no pudiendo superar los 150,00 m² construidos.

REGIMEN URBANISTICO TRANSITOIRO HASTA LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL.

En función de lo establecido por el Art. 38.3 LASGA se podrán autorizar construcciones destinadas en los usos previstos en el área, siguiendo el procedimiento del Art. 42.

Las condiciones en este caso serán:

- Parcela mínima 1.000,00 m².
- Edificabilidad 0,5 m²/m².
- Ocupación máxima 50%.
- Los usos autorizables serán los señalados en estas Normas Subsidiarias, para el correspondiente planeamiento parcial, incompatibilizándose en su ámbito el uso residencial autónomo.
- Será condición para edificar, que las parcelas dispongan de frente a acceso rodado público.
- La propiedad asumirá en todo caso, mediante Escritura Pública, las obligaciones a que se refiere los arts. 19, 20, 21 y 22 L.S., con relación al Plan Parcial que en su día se apruebe.

CAPITULO 10.- NORMATIVA ESPECIFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

10.1.- DELIMITACION, DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES.

- 10.1.1.- Núcleo de población, definición.**
- 10.1.2.- Posibilidad de formación de núcleo de población.**
- 10.1.3.- Condiciones que han de cumplir las edificaciones en el Suelo No Urbanizable.**
- 10.1.4.- Usos o anejos complementarios.**
- 10.1.5.- Cierres.**
- 10.1.6.- Servicios.**
- 10.1.7.- Procedimiento para autorización de edificaciones en Suelo No Urbanizable.**
- 10.1.8.- Tipologías de edificaciones autorizables.**

10.2.- TIPOLOGIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

10.3.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- 10.3.1.- Ordenanza reguladora del Suelo No Urbanizable Común.**
- 10.3.2.- Ordenanza reguladora del Suelo No Urbanizable de Protección.**

CAPITULO 10.- NORMATIVA ESPECIFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

10.1.- DELIMITACION, DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES.

El Suelo No Urbanizable queda delimitado y grafiado según sus diferentes tipologías en los planos nº 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 y 1.6 a escala 1:10.000 de estas Normas.

10.1.1.- Núcleo de población, definición.

El Art. 8 de las N.S.P. define núcleo de población como aquellas áreas del territorio en las que existiendo agrupaciones de 10 o más viviendas, y habiendo surgido relaciones propias de la vida comunitaria, constituye un asentamiento de población sincronizado por un toponimio, diferenciado en los censos y patrones oficiales, y es identificado como tal, por la población residente y por la práctica administrativa local.

El Art. 10 de las citadas Normas matiza que se considerará "Núcleo Rurales" las áreas del territorio que reuniendo los requisitos del Art. 8, se caracteriza por una especial vinculación de las actividades del sector primario de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogas, y con una densidad mínima de 3 viviendas por hectáreas.

10.1.2.- Posibilidad de formación de núcleo de población.

Se considerará que existe riesgo de formación de núcleo y, por tanto, no se permitirá la construcción, cuando en una superficie circular de radio de 100 m., trazada con centro en el emplazamiento de la futura edificación, existan o tengan licencia concedida dos (2) o más viviendas o edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural. A estos efectos se considera que en una franja de 100 m. de profundidad, paralela a la poligonal de borde de los núcleos acreditados, no existe riesgo de formación de núcleo, para las viviendas que se emplacen dentro de ella.

10.1.3.- Condiciones que han de cumplir las edificaciones en el Suelo No Urbanizable.

- Estéticas.

Las construcciones que hayan de emplazarse en el

Suelo No Urbanizable habrán de adaptarse en lo básico a su entorno.

Los proyectos de edificación habrán de especificar con el suficiente grado de detalle las características de la edificación, como para que pueda comprobarse el cumplimiento de las prescripciones de armonización de las construcciones con su entorno siguientes:

- a) No se utilizarán tipologías de edificación propias de zonas urbanas; no podrán edificarse paramentos ciegos ni paredes medianeras.
- b) No se admitirá la construcción de plantas diáfanas y sin cerramiento exterior, cuando sobre ellas existan volumen cerrados.
- c) No podrán utilizarse como acabado visto de la edificación, materiales fabricados para ser revestidos.
- d) No se admitirán combinaciones agresivas de color ni empleo de más de dos colores en los acabados exteriores de fachadas. Quedan expresamente prohibidos los revestimientos de fachadas con piezas de más de un color formando damero o franjas, o el empleo de piezas de revestimiento bicolores.
- e) Las cubiertas tendrán volúmenes continuos, sin quiebros en el plano de los faldones.
- f) Se prohíben los aplacados de piedra artificial y el aluminio en carpintería en su color natural.
- g) Las edificaciones complementarias, alpendres, alboyos, etc., deberán armonizarse, en cuanto a composición y materiales, con la edificación principal.
- h) Todos aquellos usos o construcciones a que se refiere el art. 16 de la ley del Suelo, que pretende realizarse dentro de las áreas de protección establecidas por estas Normas, tendrán que armonizarse con las características de los elementos patrominiales o valores que se traten de proteger. A tal efecto, la Comisión Provincial

de Patrimonio emitirá informe previo, que tendrá carácter vinculante respecto a las condiciones físicas que sean requeridas para garantizar dicho armonización, cuando se trate de áreas incluidas en la protección del patrimonio.

- i) Las edificaciones que se autoricen cumplirán las condiciones se señalan en los arts. 15, 16, 17, 18 y 19, apartado 2º de las N.S. Provinciales.

10.1.4.- Usos o anejos complementarios.

Serán autorizables como usos anejos complementarios, los siguientes con los condicionantes que se citan:

- a) Oficinas vinculadas a los usos autorizados con la condición de que su superficie no supere el 15% de la superficie total construida.
- b) Equipamientos comerciales complementarios de los equipamientos turísticos, recreativos o deportivos autorizados, siempre que su superficie no supere el 20% de la superficie total construida.

10.1.5.- Cierres.

Los cierres de parcela tendrán una altura inferior a 2,50 m. contando desde la rasante inferior de la finca, si son opacos, y se retranquearán las vías públicas lo que disponga la legislación sectorial correspondiente, con una distancia mínima al eje de 5,00 m., siempre que esta distancia sea superior a 1,50 m. del borde.

No podrán utilizarse sin revestimiento de acabado, aquellos materiales fabricados para ser revestidos. Queda expresamente prohibido el empleo de bloques de hormigón en su color natural.

10.1.6.- Servicios.

Las parcelas de Suelo No Urbanizable donde se pretenda emplazar cualquiera de las edificaciones autorizables merced

al trámite del art. 42 de la LASGA, tendrán que cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Contarán con acceso rodado por vía públicas, que permita la circulación de vehículos automóviles.
- b) Deberán disponer de la posibilidad de enganche a la red de suministro de energía eléctrica.
- c) Satisfará el abastecimiento de agua por captación individual, que garantice el caudal suficiente para el uso solicitado y las adecuadas condiciones de potabilidad. Los pozos de abastecimiento a las viviendas tendrán que estar distanciados de cualquier fosa séptica, estercolero o cualquier foco contaminante, un mínimo de 20 m.

Las fosas sépticas y pozos se emplazarán como mínimo a 5 m. de linderos.

- d) Contarán con instalación de evacuación y tratamiento de aguas residuales por medios individuales de manera que se garantice la no contaminación del medio natural. Como mínimo, el tratamiento de las aguas residuales de las viviendas se ajustará a los sistemas que a tal fin se describen en la norma tecnológica de la edificación NTE-ISD de 1.974, o cualquier otra que la sustituya.

En las viviendas que tengan como anexos cuadras o establos, éstos tendrán que aislarse de las viviendas, disponiendo de entradas independientes.

10.1.7.- Procedimiento para autorización de edificaciones en Suelo No Urbanizable.

El procedimiento para la autorización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o de viviendas unifamiliares aisladas, en desarrollo de lo dispuesto en el art. 42 de la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia es:

10.1.7.1.- Autorizaciones de la Comisión Provincial de Urbanismo, previas a la licencia municipal.

- 1) Será necesario obtener autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, previa a la licencia municipal, en los supuestos previstos en los artículos 40 y 41 de la

Ley de adaptación de la del suelo a Galicia, siguiendo el trámite establecido en el artículo 42 de la misma.

- 2) Al objeto de considerar la procedencia de otorgar la autorización para la construcción de edificaciones que hayan de albergar actividades de utilidad pública o interés social en suelo no urbanizable, habrá de otorgarse la correspondiente declaración de utilidad pública o interés social de las mencionadas actividades por el organismo administrativo que sea competente. En los supuestos en que ello no fuera procedente, corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo valorar la justificación que al respecto presenta al promotor de la construcción o actividad productiva.
- 3) Además de la declaración de utilidad pública o interés social, la Comisión Provincial de Urbanismo tendrá que valorar la necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable, considerando al efecto:
 - a) La existencia de alternativa para su emplazamiento o en otro tipo de suelo, urbano, urbanizable o apto para urbanizar.
 - b) La necesidad de su emplazamiento en un lugar concreto por necesidad o conveniencia orientada a alcanzar la eficacia precisa en la presentación de un servicio social.
 - c) La vinculación de la actividad a las capacidades productivas o extractivas del suelo no urbanizable.
- 4) En los terrenos sometidos a exigencias de protección especial será preciso obtener, con independencia de la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, la del organismo administrativo competente que determine la legislación sectorial aplicable.
- 5) El cambio de uso principal de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable deberá obtener la correspondiente autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, siguiendo para ello el procedimiento establecido en el art. 42 de la Ley de adaptación de la del suelo a Galicia.

Igualmente estarán sometidas al indicado trámite las

rehabilitaciones o reformas que comporten la reedificaciones o reconstrucción de más del 50% de la superficie construida del edificio original.

Estarán exentas de dicho trámite las rehabilitaciones ampliaciones o reformas que, sin representar cambio de uso, supongan la reedificación o construcción en un porcentaje igual o menor al 50% de la superficie construida del edificio original, aún cuando no se disponga de la parcela mínima exigida, pero se cumplan las demás condiciones establecidas por la ordenanza correspondiente.

10.1.7.2.- Documentación a presentar.

El procedimiento se iniciará con la presentación en el Ayuntamiento de una instancia-solicitud, que contenga la siguiente documentación:

En todos los casos:

- a) Plano de situación a escala mínima de 1:10.000 que permita identificar suficientemente la parcela sobre la que haya de emplazarse la edificación, las vías públicas de acceso, las características del medio circundante y las edificaciones existentes en el entorno, acotando las distancias existentes entre éstas y la edificación para la que se solicita autorización.
- b) Plano de emplazamiento de la edificación a escala mínima 1:500, indicando forma, dimensiones y superficie de la parcela, con expresión de los propietarios de las fincas colindantes, posición de las vías públicas de acceso, con indicación de su anchura, ubicación de la edificación, determinación de la distancia a linderos y a ejes de caminos, posición de la red de energía eléctrica y situación de las instalaciones de abastecimiento y captación de agua potable y de evacuación y tratamiento de aguas residuales, acotando la distancia existente entre ambas.
- c) Acreditación fehaciente de la superficie de la parcela donde tenga que ubicarse la edificación, que se realizará mediante la aportación por la propiedad de certificado del catastro. Excepcionalmente, cuando no sea posible su acreditación fehaciente, se admitirá certificación registral o certificación expedida por técnico competente.

- d) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de infraestructuras establecidas por el artículo 19 de las N.S. Provinciales, indicando expresamente las características de las instalaciones a construir para el abastecimiento de agua potable y para la evacuación y tratamiento de aguas residuales, así como el de las exigencias relativas a condiciones de la edificación en esta clase de suelo, que se determinen en estas normas.

Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social

Se aportarán, además de los anteriores, los siguientes:

- a) Declaración de utilidad pública o interés social de la actividad, efectuada por el órgano administrativo competente, en su defecto, memoria justificativa de las circunstancias establecidas en el artículo anterior, para hacer posible la valoración correspondiente por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- b) Memoria justificativa de la necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable, de acuerdo con lo establecido en el mismo artículo anterior.

Para las viviendas familiares

Además se presentarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la condición de aislada de la vivienda, para lo que se tendrá en cuenta lo establecido en estas normas.
- b) Para las viviendas vinculadas a explotaciones agrarias, justificación de dicha vinculación.
- c) Para las viviendas familiares no vinculadas a explotaciones agrarias, justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas.

10.1.7.3.- Procedimiento.

- 1. El Ayuntamiento someterá a exposición pública el expediente por término de 15 días, publicándolo en el tablón de anuncios de la Corporación y en uno de los

diarios de mayor circulación publicado en la provincia.

2. Finalizado el período de exposición pública, y antes de que hayan transcurridos tres meses desde la fecha de presentación de la solicitud de autorización, el Ayuntamiento remitirá el expediente completo a la Comisión Provincial de Urbanismo, adjuntando todas las alegaciones recibidas y el informe emitido al efecto por el órgano municipal competente. De tratarse de una actividad de utilidad pública o interés social, el mismo órgano municipal deberá informar sobre dichos extremos y sobre la necesidad de su emplazamiento en suelo no urbanizable, en aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior.

En el supuesto de que falte alguna documentación en el expediente remitido, éste se devolverá al Ayuntamiento para que se proceda a subsanar las deficiencias señaladas.

3. Transcurrido el plazo de tres meses establecido en el apartado anterior sin que por el Ayuntamiento se hubiere procedido a la remisión del expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, los interesados podrán solicitar la subrogación de esta última, la cual, en este supuesto, reclamará el expediente al Ayuntamiento, y proseguirá el trámite hasta su resolución.
4. En el plazo de dos meses contados desde la recepción del expediente completo, la Comisión Provincial de Urbanismo resolverá sobre la procedencia de la autorización. En caso de incumplimiento de este plazo se aplicará el régimen general sobre el silencio negativo que establece la Ley de Procedimiento Administrativo.
5. En ningún caso se entenderá otorgada la autorización previa para la construcción en suelo no urbanizable por silencio administrativo.
6. La resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo será comunicada al Ayuntamiento y notificada al interesado.
7. Recibida la resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo por la que se autoriza la construcción en suelo no urbanizable, por el ayuntamiento se procederá a comunicar al interesado la autorización, al objeto de

que éste pueda presentar la solicitud de licencia e iniciar el trámite, en cuyo caso el plazo para la tramitación de este expediente empezará a contarse desde la fecha de presentación de la misma.

8. El otorgamiento de la autorización no exime del deber de obtener licencia municipal, de otras autorizaciones que puedan ser preceptivas, ni vincula al ayuntamiento en orden a otros aspectos que no sean los específicos de la propia autorización.
9. Para otorgar licencia de edificación en suelo no urbanizable, el ayuntamiento tendrá que verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas al efecto en el planeamiento urbanístico vigente o en estas normas.

10.1.8.- Tipologías de edificaciones autorizadas.

10.1.8.1.- Explotaciones agropecuarias.

Se reconocen expresamente la condición de construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias o forestales que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, a la siguiente:

- Silos para el almacén de cosechas.
- Hórreos.
- Invernaderos, casetas ó galpones, para aperos de labranza, y otras construcciones, al servicio de la explotación agrícola, hasta una superficie máxima de 50 m².

10.1.8.2.- Construcciones vinculadas a las obras públicas.

Se reconoce la condición de construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas a las siguientes:

- a) Plantas de fabricación de hormigón o aglomerado asfáltico.
- b) Construcciones para almacenes de materiales, utillaje o maquinaria, con un tamaño máximo de 50 m².

- c) Edificaciones auxiliares de obras, aseos y comedores de personal.
- d) Cualquier otra construcción vinculada a la ejecución y entretenimiento.

Las construcciones referidas anteriormente tendrán su duración limitada, necesariamente, al período de ejecución de la obra y esta circunstancia deberá quedar reflejada en la licencia municipal. Acabada la obra, y en el plazo máximo de 60 días, tendrán que retirarse o demolerse, reponiendo el lugar ocupado a las circunstancias y características originales. No obstante, podrá solicitarse, dentro del mencionado plazo, autorización para utilizar dichas construcciones para uso público o de interés social, conforme a lo dispuesto en las presentes normas.

10.1.8.3.- Construcciones no autorizable directamente por licencia municipal.

En Suelo No Urbanizable, no serán en ningún supuesto autorizable directamente por licencia municipal, sin autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, ningún tipo de nave, edificación de oficinas o viviendas estables y permanentes vinculadas a una explotación agropecuaria/forestal o a la construcción, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

10.1.8.4.- Construcciones de utilidad pública e interés social.

Se entenderán como edificaciones de utilidad pública o interés social, a los efectos de autorizar su construcción siguiendo el trámite del art. 42 de la Ley del Adaptación del Suelo a Galicia, las que se destinen a los usos que a continuación se expresan con carácter indicativo:

- a) Equipamientos sanitarios: centros de salud, dispensarios, clínicas, hospitales, sanitarios y cementerios.
- b) Equipamientos docentes: guarderías colegios, escuelas.
- c) Equipamientos asistenciales: residencias de ancianos, conventos, centros de rehabilitación, centros penitenciarios.

- d) Equipamientos turísticos, recreativos o deportivos: hoteles, moteles, campings, instalaciones de hostelería, discotecas y salas de fiestas, complejos deportivos y centros de información turística.
- e) Edificaciones para la defensa nacional, acuartelamientos e instalaciones militares.
- f) Edificaciones industriales, siempre que no haya Suelo Urbano o Urbanizable -este último con las limitaciones establecidas en el art. 38.3 de la LASGA- de superficie suficiente y compatible con el uso pretendido dentro del municipio del que se trate, o bien cuando la instalación industrial esté vinculada a las capacidades productivas del medio.
- g) Edificaciones para uso agropecuario: laboratorios y centros de investigación agraria, granjas para estabulación y cría de ganado, piscifactorías, establecimientos marisqueros y de cultivos marinos y naves para usos agrícolas.
- h) Edificaciones estables o permanentes para servicios y explotación de las obras públicas: centros reguladores de tráfico, instalaciones para conservación y mantenimiento de las infraestructuras, apeaderos y estaciones de ferrocarril, instalaciones portuarias o aeroportuarias, estación de peaje.
- i) Construcciones para infraestructuras de servicios públicos, producción y transporte de energía eléctrica, telecomunicaciones, estaciones depuradoras de las aguas potables o residuales, gasolineras, estaciones de tratamientos de residuos sólidos urbanos o industriales, parques de bomberos.
- j) Todas aquellas otras que tengan que acogerse a actividades declaradas de utilidad pública o interés social por un órgano administrativo en virtud de lo establecido en disposiciones de carácter sectorial.

10.2.- TIPOLOGIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Las Normas Subsidiarias de Caldas de Reyes, reconocen y delimitan las siguientes tipologías de Suelo No Urbanizable:

- A) Suelo No Urbanizable Común.

Son las áreas de Suelo No Urbanizable para el que no se fija ningún tipo de protección específica y que no forman parte de los núcleos de población.

B) Suelo No Urbanizable Protegido.

Constituye el Suelo No Urbanizable Protegido, aquellos terrenos que sin estar incluidos dentro de los núcleos rurales de población y en función de sus valores ambientales, históricos, culturales, paisajísticos, etc... o por su rendimiento potencial agrícola, ganadero, forestal o minero, deban ser conservados, protegidos o mejorados.

Este documento reconoce y delimita las siguientes tipologías:

a) Suelo No Urbanizable de Protección Agropecuaria (S.N.U.P.A)

Comprende aquellos terrenos que deban ser objeto de una especial protección por su capacidad productiva, actual o potencial.

b) Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (S.N.U.P.F.)

Comprende aquellos terrenos que deben ser objeto de una especial protección por su capacidad productiva potencial, actual o potencial en el sector forestal.

c) Suelo No Urbanizable de Protección de Especies Naturales (S.N.U.P.E.N.)

Comprende aquellos terrenos que por sus condiciones medio-ambientales, ecológicas, biológicas, botánicas, paisajísticas, científicas o recreativas deban conservarse para su protección o mejora.

d) Suelo No Urbanizable de Protección del Patrimonio (S.N.U.P.P.)

Comprende aquellos terrenos afectados por la protección del patrimonio histórico, cultural, arquitectónicos, arqueológico y etnográfico y cultural.

e) Suelo No Urbanizable de Protección de Interés Paisajísticos (S.N.U.I.P)

Se delimitan las áreas del territorio que cumplen las determinaciones del Art. 31 de las N.S. Provinciales.

Se incluye en este tipo de suelo las zonas de protección de márgenes

de ríos, arroyos y sus cauces.

10.3.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

10.3.1.- Ordenanza reguladora del Suelo No Urbanizable Común (S.N.U.C.)

- Ambito de aplicación.

Las señaladas en los planos a escala 1:10.000.

- Usos y construcciones.

El uso normal de este tipo de suelo será el agrícola, forestal, ganadero y, en general, el vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

En el Suelo No Urbanizable Común sólo podrán realizarse los siguientes tipos de construcciones:

a) Las que están sujetas a licencia municipal directa:

Construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias y o forestales que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Construcciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

b) Las que, previamente a la licencia municipal, tengan que

obtener autorización previa de la Comisión Provincial de urbanismo, con observancia del trámite establecido por el art. 42 de la LASGA, y por estas propias normas, y que pueden ser:

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que tengan que emplazarse necesariamente en el Suelo No Urbanizable.

Viviendas unifamiliares vinculadas o no, a explotaciones agropecuarias, en lugares donde no exista riesgo de formación de núcleo de población.

- Condiciones de la edificación.

Para la edificación en este tipo de suelo el Ayuntamiento, previamente a la concesión de licencia municipal, y una vez se haya otorgado la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, verificarán el cumplimiento de las siguientes condiciones:

A. para edificaciones de utilidad o interés social.

a) Normas comunes para todos los usos:

Con independencia del cumplimiento de las generales señaladas anteriormente, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Para aparcamientos se establece como estándar, una plaza por cada 100,00 m² construidos, situada dentro de la parcela.
- La pendiente máxima de cubierta no excederá en ningún caso de 30°.
- Retranqueos a linderos, la altura de la edificación, con una separación mínima en todo caso de 5 metros.
- Retranqueos a viales, las que establezca la legislación sectorial aplicable con un mínimo de 5 m. al eje.
- En virtud del art. 24 de la Ley de Adaptación del Suelo a Galicia, el número máximo de plantas

autorizables es de 2 (bajo + 1 planta).

- Los espacios de la parcela no ocupados por la edificación, deberán tratarse adecuando sus acabados superficiales, a las condiciones del medio (pavimentos, vegetación, arbolado, etc.).

b) Normas específicas:

En el cuadro que se adjunta, se establecen las distintas condiciones de edificación en función de los distintos tipos de usos. Por razón de su atipicidad, que impide establecer una regulación genérica sobre ellas, se exceptúan:

- Las edificaciones relacionadas con la defensa nacional.
- Las edificaciones dedicadas al servicio de las obras públicas.
- Las infraestructuras de servicio público.

USO:	Parcela mínima (m ²)	Ocupación máxima (%)	Edific. máxima (m ² /m ²)	Altura máxima (m)
Deportivo	A justificar	40	0,40	10
Docente	A justificar	40	0,40	8
Sanitario	A justificar	40	0,40	8
Asistencial	A justificar	40	0,40	8
Socio-Cultural	A justificar	40	0,40	8
Religioso	A justificar	40	0,40	8

OTRAS EDIFICACIONES:

Recreativo, hotelero balneario y afines	5.000	20	0,20	10
Campings	5.000	5	0,05	4
Industriales (1)	5.000	20	0,20	8
Agropecuarias	2.000	20	0,20	5

Gasolineras (2)	2.000	5	0,05	8
Pequeños talleres e industrias artesanales	2.000	20	0,20	5
Otros usos	5.000	10	0,10	7

- (1) La distancia a viviendas exteriores se fija en 50 m.
- (2) La distancia a viviendas exteriores se fija en 25 m. contados en los tanques.

c) Determinaciones cautelares.

Mediante la aplicación de esta ordenanza, no podrán autorizarse instalaciones, actividades o edificaciones, situadas en parcelas que superen la superficie de 10.000 m², o que por sus características morfológicas, produzcan transformaciones significativas del Suelo No Urbanizable, con excepción de instalaciones de campings, superficies de almacenamiento de materiales, campos deportivos y otras instalaciones que no configuren volumen edificable.

B. Para viviendas unifamiliares vinculadas o no a la explotación agrícola.

Además de ajustarse a las condiciones generales, cumplirán las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima:

La superficie mínima vinculada a la vivienda será de 2.000 m². Esta superficie podrá obtenerse de acuerdo con lo previsto en el Art. 41 de la LASGA, por adscripción de diferentes unidades registrales (máximo tres), de acuerdo con las siguientes condiciones:

- La edificación habrá de situarse sobre una unidad registral con una superficie mínima de 1.000 m².
 - Las otras dos parcelas deberá encontrarse a menos de 500 m² de ésta.
 - Deber hacerse inscripción de la vinculación en el registro de la propiedad.
- b) Condiciones de aislamiento.
- a) Tipología:
- Se admiten exclusivamente edificaciones exentas, con tratamiento de fachada a todos sus vientos, sin que puedan construirse paramentos ciegos.
- b) Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m².
- Para el uso de vivienda no podrá ser construida una superficie en planta, mayor de 200 m².
- c) Retranqueos:
- Cierres a viales: los establecidos en la legislación sectorial aplicable, con un mínimo de 5 m. de eje del camino y superior a 1,50 m. del borde.
- A linderos: mínimo 5,00 m., contados desde el cuerpo principal de la edificación, sin tener en cuenta los vuelos ni salientes puntuales.
- d) Pendiente máxima de cubierta: 30°, con altura máxima de cumbrera de 3,60 m.
- e) Altura máxima: bajo + 1 planta, con una altura máxima de 7,00 m. medidos en el centro de las fachadas, desde la rasante del terreno al arranque inferior del faldón de cubierta. No se contabilizarán en el número de plantas, los sótanos o semisótanos cuando sobresalgan como máximo 1 m. de la rasante del terreno.
- f) Aprovechamiento bajo cubierta: se permitirá, sin computar su superficie a efectos de determinar la superficie máxima edificable, en su caso.
- g) Edificaciones complementarias: Se autoriza la

construcción de edificaciones complementarias a la edificación principal, tales como albollos, alpendres, bodegas., cobertizos para maquinaria agrícola, etc..., de acuerdo con las siguientes condiciones.

- Altura máxima 3,50 m.
- Superficie máxima, 5% de la superficie de parcela.
- Podrán adosarse a la edificación principal o a linderos.
- Retranqueos; guardarán los mismos retranqueos que le correspondan a la vivienda con respecto al sistema vial.
- En cuanto a su composición estética y volumétrica, deberá armonizarse con la edificación principal.

10.3.2.- Ordenanza reguladora del Suelo No Urbanizable Protegido (S.N.U.P.)

10.3.2.1.- Suelo No Urbanizable de Protección Agropecuaria (S.N.U.P.A.)

AMBITO DE APLICACION.

Se delimita y grafía en los planos a escala 1:10.000.

USOS.

Usos y construcciones permitidos: el uso normal de este suelo es el agropecuario. Sólo podrán realizarse construcciones con licencia directa municipal, de acuerdo con lo establecido por el art. 33 y siguientes de la Ley del Suelo, en los casos siguientes:

- Construcciones destinadas a explotaciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, tales como:
 - Silos.
 - Hórreos.
 - Invernaderos, galpones, casetas para áperos y otras construcciones agropecuarias de superficie inferior a 50,00 m².

Usos y construcciones autorizables: los que, previamente a la solicitud de la licencia municipal obtengan autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, según el trámite del art. 42 de la LASGA,

conforme a lo establecido en art. 34 de las N.S. Provinciales, y que pueden ser para:

- a) Explotaciones agropecuarias, intensivas, o industrializadas.
- b) Industrias vinculadas al medio rural.
- c) Vivienda vinculada a la explotación agraria.

CONDICIONES GENERALES.

Las edificaciones que se autoricen, cumplirán las condiciones señaladas en los art. 15, 16, 17, 18 y 19 apartado 2, de las Normas Subsidiarias Provinciales.

CONDICIONES DE EDIFICACION.

- a) Todos los usos y construcciones señalados como permitidos y autorizables en este suelo, cumplirán las mismas condiciones con las correspondientes del suelo no urbanizable común. Se exceptúan las relativas a viviendas vinculadas a las explotaciones, en las que las condiciones diferenciales respecto de la dicha normativa común son las que indican a continuación, rigiendo todas las demás incluidas en aquellas:
 - Edificabilidad máxima: 0,04 m²/m².
 - Ocupación máxima: 4% de la parcela.
 - Parcela mínima: 4.000,00 m².
No se permite la vinculación de parcelas.
 - Altura máxima: Bajo + 1 planta, con una altura máxima de 7,00 metros medidos en el centro de las fachadas, desde la rasante del terreno al arranque inferior del faldón de cubierta. No se contabilizarán en el número de plantas, los sótanos o semisótanos cuando sobresalgan como máximo 1 metro de la rasante del terreno.

Edificaciones Complementarias.

Se autoriza la construcción de edificaciones complementarias a la edificación principal, tales como albollos, alpendres, bodegas, cobertizos para maquinaria agrícola, etc..., de acuerdo con las siguientes condiciones.

- Altura máxima: 3,50 m.
- Superficie máxima: 5% de la superficie de parcela.
- Podrán adosarse a la edificación principal o a linderos.
- Retranqueos: guardarán los mismos retranqueos que le correspondan a la vivienda con respecto al sistema vial.
- En cuanto a su composición estética y volumétrica, deberá armonizarse con la edificación principal.

10.3.2.2.- Ordenanza reguladora del Suelo No Urbanizable de protección forestal (S.N.U.P.F.)

AMBITO DE APLICACION.

Se delimita y grafía en los planos a escala 1:10.000.

USOS.

Usos y construcciones permitidos: el uso normal de este suelo es el forestal. Sólo podrán realizarse construcciones con licencia directa municipal, de acuerdo con lo establecido por el art. 33 y siguientes de la Ley del Suelo, en los casos siguientes:

- Secaderos de madera abiertos o con galpones sustentados por columnas.
- Aserraderos para primera transformación de la madera, con superficie de instalación inferior a 2.000 m².
- Silos.
- Casetas para guarda de utensilios, de superficie máxima 50,00 m².
- Torres de vigilancia y depósitos de agua contra incendios e instalaciones para guarderías forestales.
- Cuadras y/o construcciones para alojamiento y/o refugio de ganado, con una superficie máxima de 100 m².

Usos y construcciones autorizables: los que, previamente a la solicitud de la licencia municipal obtengan autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, según el trámite del art. 42 de la Ley de

Adaptación del Suelo a Galicia, conforme a lo establecido en art. 34 de las N.S. Provinciales, y que pueden ser para:

- a) Explotaciones agropecuarias, intensivas, o industrializadas.
- b) Vivienda unifamiliar vinculada a la explotación forestales, con un máximo de 1 vivienda por explotación y una superficie máxima total de 200,00 m².

CONDICIONES GENERALES.

Las edificaciones que se autoricen, cumplirán las condiciones señaladas en los art. 15, 16, 17, 18 y 19 apartado 2, de las Normas Subsidiarias Provinciales.

CONDICIONES DE EDIFICACION.

- a) Todos los usos y construcciones señalados como permitidos y autorizables en este suelo, cumplirán las mismas condiciones que las correspondientes del Suelo No Urbanizable Común. Se exceptúan las relativas a viviendas vinculadas a las explotaciones forestales, en las que las condiciones diferenciales respecto de la dicha normativa común son las que indican a continuación, rigiendo todas las demás incluidas en aquellas:
 - Edificabilidad máxima: 0.02 m²/m².
 - Ocupación máxima: 2% de la parcela.
 - Parcela mínima: 5.000,00 m².
 - Altura máxima: Bajo + 1 planta, con una altura máxima de 7,00 m. medidos en el centro de las fachadas, desde la rasante del terreno al arranque inferior del faldón de cubierta. No se contabilizará en el número de plantas, los sótanos o semisótanos cuando sobresalgan como máximo 1 metro de la rasante del terreno.
- b) Todas las edificaciones que se autoricen en este tipo de suelo de protección forestal, y que no se destinen a viviendas, deberán cumplir además de las normas generales del suelo no urbanizable, las siguientes condiciones:
 - Ocupación máxima: 40% de la parcela.
 - Parcela mínima: 5.000,00 m².

10.3.2.3.- Ordenanza reguladora del Suelo No Urbanizable de protección de espacios naturales (S.N.U.E.N.)

AMBITO DE APLICACION.

Se grafía y delimita en los planos a escala 1:10.000.

USOS PERMITIDOS.

No se autorizan construcciones de ninguna clase, a excepción de las estrictamente necesarias para su conservación y estudio, promovidas por los Organismos competentes.

Se permite la explotación racional de los recursos vinculados al medio ambiente, que no atente contra los valores especiales que se protegen.

10.3.2.4.- Ordenanza reguladora del Suelo No Urbanizable de protección del Patrimonio (S.N.U.P.P.).

Ordenanza reguladora del suelo no urbanizable de protección del patrimonio.

AMBITO DE APLICACION.

- a) Comprende los terrenos afectados por la protección del patrimonio histórico-artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico y cultural.
- b) En el capítulo XII de estas normas se incluye una relación de este patrimonio en la que, además de recoger los monumentos declarados por los distintos organismos, se especifican los más significativos del término municipal, a los que se añadirán aquellos otros que se incluyan en el inventario a realizar por el órgano competente de la Consellería de Cultura Juventud de la Xunta de Galicia.

AREAS DE PROTECCION.

A efectos de edificación dentro de las áreas de protección que a continuación se señalan, será preciso informe previo de la Comisión Provincial del Patrimonio, que tendrá carácter vinculante para la realización de cualquiera de las actividades enumeradas en el art. 242

de la Ley del Suelo.

Las áreas de protección para los elementos puntuales, dentro de las cuales es necesario el informe antes señalado, estarán constituidas por una franja con una profundidad media desde el elemento o vestigio más exterior del que se protegen de:

- a) 50 metros, cuando se trate de elementos etnográficos inventariados (hórreos, palomares, cruceros, hornos, ferias, molinos, etc.).
- b) 100 metros, cuando se trate de arquitectura religiosa (monasterios, conjuntos parroquiales, iglesias, capillas, santuarios, cementerios, etc.), arquitectura civil (pazos, casas solariegas, edificios señalados, vías romanas, puentes, fuentes, pesquerías, etc.) y arquitectura militar (castillos, baterías, murallas, etc.).
- c) 200 metros, cuando se trate de restos arqueológicos (mámoas, dólmenes, peroglifos, castros, etc.).

Cuando varios elementos singulares se articulen en un conjunto, el área de influencia se trazará a partir de los elementos más exteriores del conjunto y abarcarán la totalidad del aquel.

En la solicitud de licencia para la realización de edificación o actividades situadas dentro de estas franjas, se aportará la información cartográfica o fotográfica precisa para determinar el impacto que producirá ésta sobre el bien protegido.

10.3.2.5.- Ordenanza reguladora del Suelo no Urbanizable de Protección de Interés Paisajístico (S.N.U.I.P.).

AMBITO DE APLICACION.

Se grafía y delimita en los planos a escala 1:10.000.

Se incluye en el mismo aún cuando no esté grafiado los cursos de agua, así como las bandas de protección de sus márgenes, tal como se especifica a continuación:

- Con carácter general se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1.985 de 2 de agosto de la Ley de Aguas.
- Se entiende protegido igualmente todas aquellas construcciones singulares, que se encuentren en el margen de

los ríos, tales como: muiños, presas, etc...

- Las bandas de protección en el caso de las riberas fluviales, son las señaladas en planos y en su defecto estará prohibida la construcción a 20,00 m., de las márgenes de los cauces en las zonas exteriores a los núcleos urbanos y 5,00 m. dentro de los núcleos.
- En el ámbito de esta Ordenanza, no se permiten construcciones de ninguna clase, a excepción de las necesarias para su conservación, permitiéndose la explotación racional de los recursos vinculados al medio ambiente, de manera que no se limite el campo visual ni se rompa ni disfigure la armonía del paisaje.

USOS PERMITIDOS.

No se autoriza la construcción de ninguna clase, permitiéndose la explotación racional de los recursos vinculados al medio ambiente, de manera que no se limite el campo visual, ni rompa o desfigure la armonía del paisaje.

CAPITULO 12.- PROPUESTA DE PRECATALOGO.

12.1.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

12.2.- PRECATALOGO.

CAPITULO 12.- PROPUESTA DE PRECATALAGO.

12.1.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

Constituyen bienes culturales, sujeto a protección los siguientes:

- 1.- Edificios, conjuntos y elementos de interés histórico, artísticos, arquitectónico y urbanístico y/o ambiental.
- 2.- Los yacimientos arqueológicos y castros.
- 3.- Cualquier otro elemento que por aplicación de la legislación vigente y a iniciativa de la administración competente, se estime oportuno.

Los bienes culturales que se reseñan el precatálogo adjunto, quedan sometidos a protección a los efectos de lo dispuesto en los art. 86.2, 87.1 del R.P. y 13.1 de la LASGA.

En función de su naturaleza, distinguiremos:

- a) En caso de edificios aislados de conjuntos, se entenderá que la protección se extiende a toda la parcela donde se ubique tal edificación.
- b) En caso de edificios situados en el medio rural, el ámbito de la protección será la establecida en el Capítulo X, para Suelo No Urbanizable de Protección del Patrimonio.
- c) En cualquier caso, toda nueva edificación que se fuera a situar en las inmediaciones del elemento protegido, se atenderá a lo establecido en el art. 138 de la Ley del Suelo.

En los conjuntos y edificaciones que figuran en el precatálogo adjunto, previa licencia de edificación, deberá informar la Comisión Provincial del Patrimonio.

Documentación para solicita licencia:

La solicitud de licencia de restauración y en su caso de conservación o rehabilitación, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, deberá ser acompañada de:

1. Descripción del origen histórico del edificio.
2. Análisis de su situación actual y modificaciones realizadas sobre el mismo con referencia a la construcción primitiva.
3. Levantamiento a escala 1:100 del edificio en su situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, secciones, etc.), y de las edificaciones auxiliares y complementaria. Levantamiento de la parcela donde se enclava, a escala no menor de 1:500, indicando la situación relativa de los edificios, principal y auxiliar y cuantos otros aspectos se estimen de interés.
4. Descripción fotográfica del edificio, con montaje de las soluciones que se proponen.
5. Memoria justificativa de la oportunidad de la obra a ejecutar, así como, de los efectos sobre los usos y usuarios actuales, y sobre los elementos objeto de protección.
6. Proyecto detallado del conjunto de la actuación especificando las zonas y elementos afectados.

Los conjuntos y edificios incluidos en el presente precatálogo, se clasifican en dos categorías de protección:

Categorías 1ª.-

Conjuntos, edificios, elementos o yacimientos en que la protección es total, permitiéndose única y exclusivamente, obras de conservación o rehabilitación o excavaciones autorizadas.

Categorías 2ª.-

Edificaciones en las que manteniendo su composición formal, en cuanto a fachada, volumen y materiales, son autorizables actuaciones interiores para la adaptación de las mismas, a las condiciones habitabilidad actuales o nuevos usos compatibles.

12.2.- PRECATALOGO.

En función de lo determinado por el Art. 13.2 de la ley de Adaptación, se reseña a continuación una precatalización de elementos a proteger, recogidas por las N.S. Provinciales, clasificados por parroquias.

Toda actuación en la edificación o conjunto que se relacionan, deberán ser objeto de informe previo a la Comisión Provincial del Patrimonio.

FICHAS DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

NUCLEO RURAL TRADICIONAL (1)

Nº	NOMBRE	Urb.	Ap. U.	No.U.	Nº DE VIVIENDAS	AGUA	ACCI.R OD.	ENERGIA ELECTRICA	SAN.
1	CORTIÑAS			X	18	SI	SI	SI	SI

2	GORGULLON			X	56	SI	SI	SI	SI
3	CASALDERRIQUE			X	36	SI	SI	SI	SI
4	CASALDRAGO			X	12	SI	SI	SI	SI
5	RIBOCIAS			X	18	SI	SI	SI	SI
6	COPE			X	26	SI	SI	SI	SI
7	FEITOSO			X	20	SI	SI	SI	SI
8	COPE			X	36	SI	SI	SI	SI
9	CRUCEIRO			X	41	SI	SI	SI	SI
10	PARADELA 1			X	18	SI	SI	SI	SI
11	PARADELA 2			X	27	SI	SI	SI	SI
12	CESAR 1			X	46	SI	SI	SI	SI
13	FARAMONTANS			X	17	SI	SI	SI	SI
14	BALTAR			X	32	SI	SI	SI	SI
15	CAMPELO			X	48	SI	SI	SI	SI
16	ABOI			X	38	SI	SI	SI	SI
17	OUTEIRO			X	69	SI	SI	SI	SI
18	SAIAR			X	17	SI	SI	SI	SI
19	FOLLENTE			X	72	SI	SI	SI	SI
20	NODAR 1			X	29	SI	SI	SI	SI
21	CESARIÑOS			X	37	SI	SI	SI	SI
22	CESAR 2			X	10	SI	SI	SI	SI
23	NODAR 2			X	11	SI	SI	SI	SI
24	REIRIS			X	51	SI	SI	SI	SI
25	CASALDOMATO			X	15	SI	SI	SI	SI
29	SEQUEIROS			X	34	SI	SI	SI	SI
30	EIRIN			X	20	SI	SI	SI	SI
31	SOUTELO DE ARRIBA			X	30	SI	SI	SI	SI
32	CALVELOS			X	16	SI	SI	SI	SI

NUCLEO RURAL TRADICIONAL (10)

N°	NOMBRE	Urb.	Ap. U.	No.U.	N° DE VIVIENDAS	AGUA	ACCI.R OD.	ENERGIA ELECTRICA	SAN.
33	GUNDIÑANES			X	11	SI	SI	SI	SI
34	CRUCEIRO DE SANTIAGO			X	11	SI	SI	SI	SI
35	TIVO			X	56	SI	SI	SI	SI
37	PARADIVAS			X	41	SI	SI	SI	SI
38	COTO DE ABAIXO			X	22	SI	SI	SI	SI
39	REGUENGO			X	41	SI	SI	SI	SI
40	VALSORDO			X	16	SI	SI	SI	SI
41	BADOUCOS			X	14	SI	SI	SI	SI
42	S. MARTIN			X	21	SI	SI	SI	SI

NUCLEO DE RECIENTE FORMACION (11)

N°	NOMBRE	Urb.	Ap. U.	No.U.	N° DE VIVIENDAS	AGUA	ACCI.R OD.	ENERGIA ELECTRICA	SAN.
36	URBANIZACION MONTEPORREIRO	X			16	SI	SI	SI	SI