3.3.—Remisión del Fichero Sorteo.

El soporte magnético conteniendo el fichero Sorteo debe tener entrada en el citado Organo Informático Central del SISMI antes del 23 de octubre.

3.4.—Listas Definitivas, Obtención y Revisión.

Los Centros obtendrán las listas definitivas a partir del fichero SORTEO, mediante proceso informático con la programación recibida a tal efecto del Organo Informático Central y con tiempo suficiente para que puedan ser expuestas al público en los mismos y en los Organos de alistamiento, a quienes les serán remitidos, en las fechas establecidas en la Orden Ministerial.

4.—SORTEO.

4.1.—Celebración del Sorteo.

El acto del Sorteo se celebrará en Madrid, a la hora que se indicará oportunamente y se prevé que sea difundido por televisión y radio.

Durante la celebración del sorteo estarán presentes en cada Centro de Reclutamiento, el Jefe del mismo y todo el personal destinado en él, estando debidamente enlazados con los medios decomunicación para conocer el resultado del sorteo en el momento de difundirse.

Conocido el número de sorteo se iniciará inmediatamente las operaciones necesarias para obtener las listas de resultados.

4.2.—Listas de Resultados, Obtención, Remisión y Exposición.

Los Centros de Reclutamiento obtendrán por proceso informático la lista de resultados en la que figurará la demarcación territorial del Ejército o excedente del contingente, en su caso, que haya correspondido a cada mozo y el llamamiento de incorporación a filas. También obtendrán por el mismo proceso los datos de resultado del sorteo referidos a cada mozo.

La lista de resultados se facilitará la misma tarde del sorteo a los medios de comunicación locales y se expondrá en los locales del Centro durante un plazo de 8 días, remitiendo urgentemente a los Organos de alistamiento la fracción de la misma que les corresponda, para su exposición y a los mozos la información personal del resultado del sorteo utilizando el modelo anexo que también se acompaña.

Una copia de la lista de resultados firmada por el Jefe del Centro será remitida a DGENPER.

5.—APOYOS.

La Secretaría General de este Ministerio tendrá previsto el apoyo con los medios informáticos propios o los de los Cuarteles Generales de los Ejércitos, a partir del 25 de octubre próximo, para la obtención de alguno de los datos necesarios en relación con el sorteo.

Las Autoridades Militares jurisdiccionales a las que están adscritos los centros de Reclutamiento dispondrán lo preciso en atención a garantizar la seguridad y el orden en dichos Centros en día del sorteo y durante la exposición de las listas.

Madrid, a..... de setiembre de 1988.—El director general de personal, José Enrique Serrano Martínez.

R. 8.868. G. G. C. 21-9-88. N. 8.670.

ADMINISTRACION MUNICIPAL

AYUNTAMIENTOS DE:

CULLEREDO

Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Culleredo.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 70.2 de men Local y 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas del Suelo en el término municipal, según figuran en el Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo.

[redacted]

Normas Urbanísticas

Tomo 4.—**Normas Urbanísticas.**
Título I.—Preliminares.
Título II.—Desarrollo y ejecución del Plan.
Título III.—Normas de tramitación.
Título IV.—Clasificación y régimen jurídico del suelo.
Título V.—Ordenación de sistemas.
Título VI.—Ordenanzas generales y parámetros de la edificación.
Título VII.—Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
Título VIII.—Normas generales de uso.
Título IX.—Normas reguladoras de las situaciones disconformes con el Plan.
Título X.—Ordenanzas reguladoras del suelo urbano.
Título XI.—Ordenanzas reguladoras del suelo no urbanizable.
Título XII.—Régimen del suelo urbanizable no programado.
Título XIII.—Normas de protección del patrimonio histórico, arquitectónico y etnográfico.
Título XIV.—Condiciones de los planes especiales.
Título XV.—Convenios urbanísticos.

Tomo 4.—**Normas Urbanísticas.**
Título I.—Preliminares.
1.0.1.—Naturaleza y ámbito del Plan General.
1.0.2.—Vigencia.
1.0.3.—Revisión.
1.0.4.—Efectos.
1.0.5.—Documentación del Plan: Contenido y valor relativo de sus elementos.
1.0.6.—Adecuaciones de las delimitaciones contenidas en el Plan.

Título II.—Desarrollo y ejecución del Plan.
2.1.1.—Competencia.
2.1.2.—Instrumentos de actuación urbanística.
2.1.3.—Desarrollo del Plan de acuerdo con el Programa de Actuación.
2.2.1.—Programas de Actuación Urbanística (P.A.U.).
2.2.2.—Planes Parciales (P.P.).
2.2.3.—Planes Especiales (P.E.).
2.2.4.—Estudios de Detalle (E.D.).
2.2.5.—Normas Especiales.
2.3.1.—Ejecución del Plan en Suelo Urbano.
2.3.2.—Elección del Sistema de Actuación.
2.3.3.—Parcelaciones Urbanísticas.
2.3.4.—Reparcelaciones.
2.3.5.—Reparcelaciones voluntarias: Procedimientos abreviados.
2.4.1.—Proyectos de Urbanización.
2.4.2.—Proyectos de edificación.
2.4.3.—Tipos de obras que afectan al conjunto del edificio.
2.4.4.—Obras de demolición.
2.4.5.—Obras de nueva edificación.
2.4.6.—Condiciones generales de los proyectos de

2.4.7.—Documentación complementaria específica de los proyectos de edificación.

Título III.—Normas de tramitación.
3.1.1.—Actos sujetos a licencia.
3.1.2.—Licencia condicionadaa completar la urbanización.
3.2.—Tipos de licencias.
3.3.1.—Solicitud de licencias.
3.3.2.—Licencias de ocupación.
3.4.—Inspección.
3.5.—Información urbanística.
3.6.—Obras sin licencia o en desacuerdo con la licencia.

Título IV.—Clasificación y régimen jurídico del suelo.
4.1.1.—Clasificación del suelo.
4.1.2.—Calificación del suelo.
4.2.1.—Sistemas generales.
4.2.2.—Sistemas generales y locales.
4.3.—Derechos y deberes de los propietarios del suelo.
4.4.—Vinculación de terrenos.

Título V.—Ordenación de sistemas.
5.1.—Tipos.
5.2.—Titularidad y régimen urbanístico.
5.3.1.—Sistema viario. Definición y tipos.
5.3.2.—Condiciones de protección de la red viaria.
5.3.3.—Condiciones generales. Caminos.
5.3.4.—Servidumbre de paso.
5.4.—Sistema general ferroviario.
5.4.1.—Definitición.
5.4.2.—Condiciones generales de diseño.
5.5.—Sistema general aeroportuario.
5.5.1.—Definición.
5.5.2.—Servidumbres aeronáuticas.
5.5.3.—Condiciones de diseño.
5.6.—Sistema general de servicios urbanos e infraestructuras.
5.7.—Sistema de espacios libros y zonas verdes.
5.7.1.—Definición.
5.7.2.—Clasificación.
5.7.3.—Condiciones de las áreas forestales, de protección de comunicaciones e infraestructuras y riberas de ríos.
5.7.4.—Condiciones de los parques urbanos y plazas públicas.
5.8.—Sistema de equipamientos y dotaciones.
5.8.1.—Definición.
5.8.2.—Usos.
5.8.3.—Condiciones de uso.
5.8.4.—Condiciones de edificación.

Título VI.—Ordenanzas generales y parámetros de la edificación.
6.1.1.—Definición.
6.1.2.—Aplicación.
6.2.—Definición y descripción de las condiciones de aprovechamiento y volumetría.
6.2.1.—Alineación exterior.
6.2.2.—Alineación interior.
6.2.3.—Alineaciones oficiales.
6.2.4.—Alineaciones actuales.
6.2.5.—Rasantes oficiales.
6.2.6.—Rasantes actuales.
6.2.7.—Parcela edificable.
6.2.8.—Relación entre edificación y parcela.
6.2.9.—Solar.
6.2.10.—Linderos.
6.2.11.—Retranqueos.
6.2.12.—Cierre o cerca.
6.2.14.—Edificabilidad.
6.2.15.—Superficie de techo edificable.
6.2.16.—Volumen máximo de techo edificable.
6.2.17.—Superficie ocupada.
6.2.18.—Superficie ocupable.
6.2.19.—Coeficiente de ocupación.
6.2.20.—Suelo libre de edificación.
6.2.21.—Altura de la edificación.
6.2.22.—Cubiertas de la edificación.
6.2.23.—Tipologías edificatorias.
6.2.24.—Línea de fachada.
6.2.25.—Medianerías.
6.2.26.—Vuelos.
6.2.27.—Entrantes en fachadas.
6.2.28.—Chaflanes.
6.2.29.—Espacios libres públicos en el interior de la manzana y patios de manzana.
6.2.30.—Accesos.

Título VII.—Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
7.1.—Ventilación e iluminación.
7.2.—Patios de parcela.
7.3.—Patios interiores de parcela.
7.4.—Acceso a los patios.
7.5.—Patios de parcela abiertos a fachada.
7.6.—Ascensores.
7.7.—Portales.
7.8.—Escaleras.
7.9.—Tendedero.
7.10.—Aislamiento.
7.11.—Cuartos de basura.
7.12.—Vivienda exterior.

Título VIII.—Normas generales de usos.
8.1.1.—Condiciones de uso.
8.1.2.—Tipos de usos.
8.1.3.—Usos provisionales.
8.1.4.—Clasificación de los usos.
8.2.1.—Uso residencial.
8.2.2.—Condiciones.
8.3.—Uso de garaje-aparcamiento.
8.3.1.—Definición.
8.3.2.—Previsión de aparcamientos.
8.3.3.—Accesos.
8.3.4.—Características constructivas.
8.3.5.—Ventilación.
8.3.6.—Instalación contra incendios.
8.3.7.—Establecimientos anejos.
8.4.—Normas de uso industrial.
8.4.1.—Definición.
8.4.2.—Clasificación.
8.4.3.—Reglamentación de actividades.
8.4.4.—Limitaciones de funcionamiento.
8.4.5.—Localización actividades 1.ª categoría.
8.4.6.—Localización actividades 2.ª categoría.
8.4.7.—Localización actividades 3.ª categoría.
8.4.8.—Localización actividades 4.ª categoría.
8.4.9.—Condiciones de los locales.
8.4.10.—Ampliación de instalaciones existentes.
8.4.11.—Actividades extractivas.

Título IX.—Normas reguladoras de las situaciones disconformes con el Plan.
9.1.—Definición.
9.2.—Edificios e instalaciones disconformes con el Plan que no alecten a sistemas.
9.3.—Edificios e instalaciones fuera de ordenación.
9.4.—Industrias existentes.

Título X.—Ordenanzas reguladoras del suelo urbano.

10.2.—Ordenanza 2. Residencial extensiva.
10.3.—Ordenanza 3. De asentamiento disperso.
10.4.—Ordenanza 4. Edificación en manzana cerrada.
10.5.—Ordenanza 5. Edificación abierta.
10.6.—Ordenanza 6. De conservación de aprovechamiento.
10.7.—Ordenanza 7.—Industria ligera compatible con la vivienda.
10.8.—Ordenanza 8. Industria urbana.

Título XI.—Ordenanzas reguladoras del suelo no urbanizable.
11.1.—Definición.
11.2.—Régimen urbanístico.
11.3.—Parcelaciones rústicas.
11.4.—Usos característicos en suelo no urbanizable.
11.5.—Usos posibles en suelo no urbanizable.
11.6.—División en zonas.
11.7.—Condiciones generales de los usos residenciales en S.N.U.
11.8.—Tramitación.
11.9.—Planes Especiales.
11.10.—Ordenanza 9. Suelo no urbanizable de régimen normal.
11.11.—Ordenanza 10. Suelo no urbanizable de núcleo.
11.12.—Ordenanza 11. Suelo no urbanizable agropecuario.
11.13.—Ordenanza 12. Suelo no urbanizable de masas forestales.
11.14.—Ordenanza 13. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.
11.15.—Ordenanza 14. S.N.U. de protección de la naturaleza.
11.16.—Ordenanza 15. Suelo no urbanizable de protección de riberas y cauces.

Título XII.—Régimen del suelo urbanizable no programado.
12.1.—Definición y desarrollo.
12.2.—Derechos y obligaciones de los propietarios.
12.3.—Determinaciones.
12.4.—Cross.
12.4.1.—Objetivos.
12.4.2.—Usos permitidos.
12.4.3.—Usos incompatibles o prohibidos.
12.4.4.—Instrucciones para la ordenación del área.
12.5.—Definición de núcleo de población.

Título XIII.—Normas de protección del patrimonio histórico, arquitectónico y etnográfico.
13.1.—Definición.
13.2.—Niveles de protección.
13.3.—Condiciones generales.
13.4.—Protección integral.
13.5.—Obras permitidas.
13.6.—Protección estructural.
13.7.—Obras permitidas.
13.8.—Yacimientos arqueológicos.
13.9.—Planes especiales.
Anexo.—Catálogo complementario de edificios y conjuntos objeto de protección.

Título XIV.—Condiciones de los Planes especiales.
14.1.—Parcela Universidad Laboral.
14.2.—Aeropuerto de Alvedro.
14.2.1.—Objetivos.
14.3.—Area lindante con la ría del El Burgo.
14.3.1.—Objetivos.
14.3.2.—Criterios para la ordenación.
14.4.—Iglesia y zonas contiguas hasta la ría en El Burgo.
14.4.1.—Objetivos.
14.4.2.—Criterios para la ordenación.
14.5.—Parcela Monte Costa.
14.6.—Unidad de Actuación n.º 64 en Celas de Peiro.

Título XV.—Convenios urbanísticos.

TITULO I.—PRELIMINARES

1.0.1.—Naturaleza y Ambito del Plan General.

El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, (en adelante P.G.O.U.) ha sido redactado en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 11/1980 de 26 de septiembre, y la Ley 11/1985, de 22 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Galicia sobre adaptación de la del Suelo a Galicia (L.S.G.), —Disposición Transitoria 2.ª - 2—, de conformidad con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1976 de 9 de abril (T.R.), y Reglamentos que la complementan: Reglamento de Planeamiento - Real Decreto 2.159/1978 de 23 de junio (R.P.), Reglamento de Gestión - Real Decreto 3.288/1978 de 25 de agosto (R.G.) y Reglamento de Disciplina Urbanística - Real Decreto 2.187/1978 de 23 de junio (R.D.U.).

El presente plan tiene ámbito municipal, el territorio que comprende es el término municipal de Culleredo.

1.0.2.—Vigencia.

El P.G.O.U. entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva; su vigencia será indefinida (art. 45 de T.R.) y como mínimo de ocho años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones (que habrán de ajustarse a lo previsto en el art. 161 de R.P.), o su revisión.

1.0.3.—Revisión.

1.—Procederá la revisión de este Plan cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones establecidas en un Plan Director Territorial de Coordinación (art. 9.2. de T.R.).

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas Generales, debido a la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen (art. 25.2 L.S.G.).

c) Cuando exista un desequilibrio entre la realidad y las hipótesis del Plan, en cuanto a las magnitudes básicas de población, vivienda, y dinámica de empleo que obliguen a modificar sustancialmente los criterios generales de la ordenación expresado en la Memoria y en el Programa de Actuación.

d) Cuando se hayan agotado las previsiones de crecimiento señaladas por el Plan.

2.—En cumplimiento del art. 48 de T.R. se revisará el Programa de Actuación cada 4 años.

3.—La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del art. 157 de R.P., con inclusión, en su caso, de las determinaciones establecidas en el art. 44 de L.S.G.

1.0.4.—Efectos.

1.—De acuerdo con los arts. 55, 56 y 57 de T.R., el Plan es público, ejecutivo y obligatorio.

2.—La publicidad del Plan conlleva el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente autentificado, que a tal efecto, estará a disposición del público en los locales que el Ayuntamiento señale (art. 164 de R.P.), o recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule en las presentes normas (art. 165 de R.P.).

3.—La ejecutoriedad del Plan implica la declaración de utilidad pública de las obras en el previstas y de la necesidad

de ocupación de los terrenos y construcciones correspondientes a los fines de expropiación, así como la habilitación para el ejercicio de los Organos de la Administración Publica Urbanistica, según su respectiva competencia, de las funciones enunciadas en el art. 3 de T.R., en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

4.—La obligatoriedad del Plan significa el deber del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

1.0.5.—Documentación del Plan: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1.—El art. 37 de R.P. señala que las presentes Normas Urbanísticas constituyen el documento n.° 3 del P.G. El art. 40 especifica su contenido utilizando referencias explícitas o implícitas a los arts. 29 al 36 del mismo R.P. Junto con los planos de ordenación que las complementan, prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se establece sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, delimitando el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

2.—La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa los criterios y justificación de las determinaciones del Plan, operando supletoriamente en caso de conflicto entre otros documentos.

3.—Los Planos de Estructura General expresan gráficamente el modelo resultante de la ordenación establecida y la imagen de la estructura general y orgánica del territorio.

4.—Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del presente Plan, formando un todo con los preceptos integrados en estas Normas.

5.—El Programa de Actuación determina el orden normal de desarrollo y ejecución del P.G., tanto en el tiempo como en el espacio, quedando prevista en el mismo la actuación de la Administración Gestora del Plan en dos etapas de cuatro años, en coordinación con la programación de las actividades con incidencia física del resto de la Administración Pública.

6.—El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el art. 42 de R.P., y obliga a la Administración Gestora del Plan a afectar los medios económicos precisos, de acuerdo con las previsiones del Programa de Actuación, a la ejecución de aquel.

7.—Los demás documentos y estudios sectoriales que completan el expediente técnico del Plan tienen carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

1.0.6.—Adecuación de las Delimitaciones contenidas en el Plan.

Las delimitaciones de los ámbitos podrán reajustarse en los respectivos instrumentos de desarrollo de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Serán debidos a: 1) alineaciones o líneas de edificación vigentes; 2) las características topográficas del terreno; 3) los límites de la propiedad; 4) la existencia de arbolado u otros elementos de interés.

b) No representarán distorsiones en su configuración ni aumento o disminuciones de más de un 10 % en relación con las superficies delimitadas en planos a escala 1:5.000, de este Plan General, ni más de un 4 % con respecto a las delimitaciones contenidas en los planos a escala 1:2.000.

Cuando haya correcciones de superficies de los ámbitos de las unidades de actuación, sectores del SUP y unidades urbanísticas del SUNP, en base a su superficie real, se corregirán sus determinaciones en base a la edificabilidad y densidad asignadas, ajustándose en consecuencia el número de viviendas y las superficies de cesiones.

TITULO II.—DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

2.1.1.—Competencia.

1.—El desarrollo del Plan General corresponde al Ayuntamiento a través de los instrumentos jurídicos-administrativos que procedan, sin perjuicio de las actuaciones de las demás Administraciones Urbanísticas en la esfera de sus competencias, así como de los particulares con arreglo a lo establecido en el T.R. y en las presentes Normas.

2.1.2.—Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización del P.G. se procederá de acuerdo con la legislación urbanística, a través de los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación.

b) Instrumentos de gestión.

c) Instrumentos de ejecución.

2.1.3.—Desarrollo del Plan de acuerdo con el Programa de Actuación.

1.—La actuación urbanística municipal para el desarrollo y ejecución del Plan deberá adecuarse al orden de prioridad y términos establecidos en el Programa de Actuación; ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.

2.—El incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo determinando el sistema de actuación aplicable, y expropiar los terrenos necesarios; y a dejar fuera del Programa el suelo que con anterioridad hubiese tenido la consideración de programado.

INSTRUMENTOS DE ORDENACION

2.2.1.—Programas de Actuación Urbanística (P.A.U.).

1.—Los Programas de Actuación Urbanística tienen por finalidad la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado en el P.G.

2.—Los P.A.U. contendrán las determinaciones del art. 16 de T.R. y 72 de R.P., así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades urbanísticas de suelo urbanizable no programado.

3.—Si la formación y ejecución del P.A.U. fueran mediante concurso, el Ayuntamiento elaborará las bases del concurso y las tramitará de acuerdo con los arts. 219 y 220 de R.G., respectivamente.

4.—La ejecución de los P.A.U. se regirá por los art. 224 al 226 de R.G.

2.2.2.—Planes Parciales (P.P.).

1.—El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle.

2.—Los Planes Parciales contendrán como mínimo las determinaciones establecidas en el art. 13 de T.R., en los arts. 45 y 46 de R.P. y comprenderán los documentos previstos en los arts. 57 a 63 de R.P.

3.—Las determinaciones específicamente señaladas en el P.G. para el desarrollo de los P.P. tendrán un carácter indicativo, pudiendo éstos asumirlos o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística, dentro del mismo modelo urbano, garantizando la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los Sistemas Generales; no obstante, tendrán carácter vinculante los Sistemas Generales de función estructurante representados en los planos del P.G.

2.2.3.—**Planes Especiales (P.E.).**

1.—Los Planes Especiales desarrollarán las determinaciones especificas en función de su objetivo, tanto al nivel de ordenación general como de detalle de Planeamiento Parcial.

2.—Los P.E. contendrán las determinaciones y documentación señaladas en los arts. 17 y siguientede T.R. y arts. 76 y siguientes de R.P., según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

2.2.4.—**Estudios de Detalle (E.D.).**

1.—Los Estudios de Detalle podrán redactarse, cuando fuese necesario, para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones del Plan General, o de los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, y de los Planes Parciales en suelo urbanizable, con alguna de las finalidades previstas en los arts. 14 de T.R. y 65 de R.P., y con la documentación prevista en el art. 66 de R.P.

2.—En la ordenación de los volúmenes podrá completarse la red de comunicaciones del P.G.O.U. o P.P. con vías interiores necesarias para el acceso a los edificios, pero no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

3.—La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel.

4.—En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5.—Los E.D. no podrán contener determinaciones propias del P.G.O.U. o P.E. que no estuvieran previamente establecidas en los mismos, ni cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas ordenanzas.

6.—Se redactarán y tramitarán E.D. en suelo urbano, en los casos de imprecisión, o cuando sea necesario realizar ligeros reajustes, alineaciones y rasantes o de redistribución del aprovechamiento de una manzana o elemento de la morfología urbana, todo ello de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

2.2.5.—**Normas Especiales.**

De acuerdo con lo establecido en el art. 78.3 de R.P. si el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de estos y de las presentes Normas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a completar la regularización particularizada de los usos admitidos en la Ordenanza correspondiente, y de los requisitos especificos para la tramitación de licencias.

INSTRUMENTOS DE GESTION

2.3.1.—**Ejecución del Plan en Suelo Urbano.**

1.—En suelo urbano, salvo en el suelo que pueda ser objeto de P.E. previstos en T.R. para esta clase de suelo, las determinaciones y previsiones del P.G. serán de aplicación directa e inmediata, sin perjuicio de que en algunos supuestos, específicamente determinados, se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de urbanización, y de las operaciones de reparcelación o compensación, según los casos, para la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

2.—La ejecución de las determinaciones del P.G. en suelo urbano se realizarán a través de:

a) Las unidades de actuación delimitadas en los planos, pudiendo determinarse y/o delimitarse nuevos polígonos o unidades en suelo urbano así como modificar las ya delimitadas, de acuerdo con lo previsto en los arts. 117 y 118 de T.R. y 38 de R.G. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de los polígonos o unidades de actuación y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo a la de cualquier planeamiento especial u ordenación de detalle que desarrolle el P.G.

b) Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitos asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación determinados por el propio Plan, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

c) La delimitación de las actuaciones aisladas en suelo urbano que procedan según el Plan General o en desarrollo de este por un P.E.R.I. del tipo previsto en el art. 83.1.a de R.P. se ejecutarán por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación, siguiendo el procedimiento precisado en la Ley de Expropiación Forzosa.

d) La formulación de Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) del tipo definido en el art. 83.1.b de R.P. para llevar a cabo actuaciones integrales.

e) La previsión de Ordenaciones que delimitan, por un lado, el suelo público del privado, y por otro, el contenido del derecho de propiedad correspondiente a los propietarios del suelo urbano, según el art. 83 de T.R., en relación con el 76 de la misma Ley, y que no dará lugar a ningún tipo de compensación por tratarse de una mera atribución del derecho de propiedad urbana.

2.3.2.—**Elección del Sistema de Actuación.**

1.—La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistema de actuación previstos en el art. 119 de T.R.: compensación, cooperación y expropiación.

2.—El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación, de acuerdo con el art. 119.2 de T.R., pudiendo el así establecido ser sustituido, a petición de los propietarios afectados, por otro más acorde con los intereses de éstos.

3.—En las actuaciones aisladas se utilizará la expropiación forzosa, con imposición de contribuciones especiales, si fuera necesaria la cesión de terrenos y no resultase posible la justa distribución de beneficios y cargas.

En caso de no ser necesaria la cesión de terrenos por ser suficiente la ejecución de obras de urbanización, estas se realizarán por el Ayuntamiento, con imposición de contribuciones especiales entre los propietarios especialmente beneficiados (art. 46.1 de T.R.), salvo los supuestos a que se refiere el art. 40 de R.G.

2.3.3.—**Parcelaciones Urbanísticas.**

1.—Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en la forma en que este se define en las presentes Normas (art. 94.1 T.R.).

2.—No podrán realizarse parcelaciones en los suelos urbanizables en tanto no hayan sido aprobados los Planes Parciales de los sectores correspondientes. En suelo no urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas (art. 96.1 de T.R.).

3.—Toda parcelación quedará sujeta a licencia municipal (art. 96.2 T.R.); la falta de este requisito imposibilitará la

4.—En las Cédulas Urbanísticas que expida el Ayuntamiento se hará constar la condición de indivisibles de las parcelas que lo sean de acuerdo con las condiciones especificadas en el art. 95.1 de T.R. El Ayuntamiento, simultáneamente al otorgamiento de licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del art. 95.1 de T.R., lo comunicará al Registro de la Propiedad, para su constancia en el asiento de inscripción de la finca.

5.—El proyecto de parcelación contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria, en la que se haga referencia a las condiciones de parcelación establecidas en las presentes Normas, con descripción de linderos, accidentes, topografía y superficie de las fincas iniciales y resultantes de forma inequívoca y precisa, y justificación jurídica y técnica de la operación de parcelación.

b) Fotocopia certificada de los documentos catastrales y registrables que identifiquen las fincas iniciales.

c) Plano de situación y parcelación en cartografía oficial.

d) Plano de delimitación de las fincas iniciales y finales a escala mínima 1/1000.

6.—Las divisiones de fincas aplicarán la regla de linderos rectos y normales a las alineaciones oficiales procurando la uniformidad en el funcionamiento resultante.

7.—En suelo no urbanizable no podrán realizarse segregaciones de fincas creando nuevos accesos públicos, si no es en el marco de la ordenación agraria aún cuando deberá tenerse en cuenta las previsiones señaladas en esta Norma (Disposición Final 3.ª de L.S.G.).

2.3.4.—Reparcelaciones.

1.—La Reparcelación es la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda. Su objeto es distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizando las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situando sobre parcelas determinadas, y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento establecido por el Plan (art. 71.1 de R.G.).

2.—La Reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones y compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística (art. 71.4 de R.G.).

3.—Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo, y sus Reglamentos, en especial el título III del de Gestión Urbanística, y a cuanto se señale en estas Normas.

4.—Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los art. 82, 83 y 84 de R.G., redactados sus planos a escala mínima 1/1.000.

5.—Siempre que no sea precisa la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea necesario regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, se aplicará el procedimiento de normalización de fincas, conforme a los arts. 117 a 121 de R.G. Se considerará a estos efectos que una finca es regularizable cuando sus linderos no sean rectos o su ángulo con la alineación sea igual o menor de 70 grados, excepto en casos en que por estar la edificación consolidada y su ordenación, sea imposible la regularización.

2.3.5.—Reparcelaciones Voluntarias: Procedimientos Abreviados.

1.—Los propietarios incluidos en suelo urbano podrán solicitar al Ayuntamiento a efectos de cumplir con su obligación de contribuir a las cargas del planeamiento, la reparcelación voluntaria en suelo urbano, delimitando una unidad de actuación, o acompañar una propuesta de delimitación.

2.—Junto a la propuesta de delimitación se incorporará una de reparcelación en la que los propietarios afectados se repartan equitativamente los beneficios y cargas del planeamiento, pudiendo ser la unidad reparcelable discontinua, e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan, sin causar perjuicios a terceros propietarios. La propuesta de reparcelación formulada por los propietarios afectados y formalizada en escritura pública será tramitada según el procedimiento previsto en el art. 115 de R.G.

3.—Para la determinación de las unidades reparcelables discontinuas, se seguirá el procedimiento previsto en el art. 38 de R.G.

4.—Los acuerdos de reparcelación voluntaria producirán los efectos previstos en el capítulo 4 del título III de R.G.

5.—En los Convenios Urbanísticos acordados entre el Ayuntamiento y los particulares afectados y que se desarrollen a través de Estudios de Detalle, el Proyecto de Reparcelación se tramitará conjuntamente con el Estudio de Detalle correspondiente.

6.—Tanto la reparcelación formulada voluntariamente por los interesados, como la reparcelación simplemente económica y la normalización de fincas se benefician del procedimiento de tramitación abreviada, de conformidad con el capítulo V del Título III del R.G.

INSTRUMENTOS DE EJECUCION

2.4.1.—Proyectos de Urbanización.

1.—Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica en suelo urbano la ejecución de las obras de urbanización correspondientes, del presente Plan o de los Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen y de los Estudios de Detalle, conforme a los arts. 15 de T.R. y 67 y 68 de R.P., y en suelo urbanizable la realización material de las propias de los Planes Parciales.

2.—Las obras de urbanización a considerar en el Proyecto de Urbanización habrán de incluir además de las reseñadas en el art. 70 de R.P. las redes de gas, telefonía y otras si se estima necesario por el Ayuntamiento, y habrán de desarrollarse en los documentos siguientes salvo que alguno resultase innecesario, lo cual deberá demostrarse:

a) Copia oficial de los documentos del Plan o Estudio de Detalle aprobado definitivamente, en el que se base el Proyecto de Urbanización que se pretende ejecutar.

b) Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan cuya urbanización se proyecta, y en el que se reflejarán la situación de las obras, viales, parques, jardines y demás espacios de uso público motivo de cesión al Ayuntamiento y los que queden de propiedad privada.

c) Memoria-Resumen que defina las características principales del conjunto y de los proyectos específicos parciales que integran el proyecto general, así como justificación de la participación pública.

d) Proyecto específico o capítulo independiente para cada clase de obras o servicios, que contendrá:

1.d) Memoria descriptiva del proyecto con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones y las normas municipales, los criterios generales de cálculo, las

características de las obras, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan, revisión de precios, presupuestos, coordinación con las restantes obras de urbanización y que irá acompañada de anejos de cálculos justificativos, características del proyecto y conformidad previa y expresa a los proyectos de las instalaciones en el caso de que la ejecución, conservación o explotación de las mismas dependan de Organismos distintos del Ayuntamiento.

2.d) Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

3.d) Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

4.d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económicas-administrativas, en los que habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promtor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3.—En todo caso se exigirá a los promotores una garantía equivalente al 100 por 100 del presupuesto de las obras proyectadas, mediante fianza en cualquiera de las formas admitidas por la Legislación local, conforme a los arts. 58 a 62, 40 y 41 de R.G., además del pago de las tasas municipales de obras correspondientes.

4.—En general, no se permitirá la edificación en cualquier parcela si no se cumplen los siguientes requisitos:

a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del Polígono, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.

b) Haber instalado los servicios mínimos que señala el art. 70 del R.P., en las etapas de la urbanización general, en que está incluida la referida parcela.

c) Haber formalizado la totalidad de las cesiones libres de cargas y gravámenes, fijadas en el Plan o Estudio correspondiente.

5.—El Ayuntamiento pdrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales de la ciudad.

6.—Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los arts. 31 y 33 de L.S.G. No obstante, cuando se trate de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de Ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el art. 67.3 de R.P.

2.4.2.—Proyectos de Edificación.

Los proyectos de edificación, según su objeto, se integrarán en los siguientes grupos:

a) Proyectos que tienen por objeto las obras a realizar en los edificios.

b) Proyectos que tienen por objeto obras de demolición.

c) Proyectos de nueva edificación.

2.4.3.—Tipos de Obras que afectan el Conjunto del Edificio.

1.—**Obras de Restauración:** Son aquellas obras encaminadas a la conservación en grado máximo, en las que se pretende la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento, pudiendo incluir la reparación de los elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio o partes del mismo.

2.—**Obras de Conservación:** Son aquellas destinadas a cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación sin alterar los elementos estructurales o de diseño del edificio. Incluirá, entre otras análogas, el afianzamiento y cuidado de cornisas y voladizos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, pintura, reparación de cubiertas y saneamiento de conducciones.

3.—**Obras de Consolidación o Reparación:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, conservando la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas).

4.—**Obras de Acondicionamiento:** Tienen por finalidad mejorar y adecuar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo sus características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y las ordenanzas de la zona.

De acuerdo con el ámbito de actuación, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

— Acondicionamiento general: Si las obras afectan a más del 50 % de la superficie edificada del edificio.

— Acondicionamiento parcial: Si las obras afectan a menos del 50 % de la superficie edificada del edificio.

— Acondicionamiento menor: Si las obras afectan a uno o dos locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

5.—**Obras de Reestructuración.**—Son las encaminadas a una renovación incluso de los elementos estructurales que impliquen variaciones del tipo de estructura, pudiendo incluir la demolición de los elementos estructurales o en grado máximo el vaciado del edificio conservando las fachadas existentes al exterior, interior y patios y la línea y tipo de cubierta.

6.—**Obras Exteriores:** Son aquellas que sin estar incluidas en ninguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

2.4.4.—Obras de Demolición.

Según impliquen o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

a) Demolición total.

b) Demolición parcial.

2.4.5.—Obras de Nueva Edificación.

1.—De nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2.—De ampliación: Son los que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

3.—De sustitución: Cuando se levanta un nuevo edificio en el lugar en que se derriba una edificación existente o parte ella.

4.—De reconstrucción: Cuando se realiza la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

2.4.6.—Condiciones Generales de los Proyectos de Edificación.

1.—Los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y deberán redactarse con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas, incluyendo, además, los complementos documentales específicos previstos en el artículo siguiente para los distintos tipos de obra.

1.a) En la Memoria se describirá la obra o instalación, así como la finalidad y justificación de la solución adoptada poniéndose de manifiesto el cumplimiento del Plan.

1.b) Los planos de emplazamiento se redactarán sobre copias de la Cartografía Oficial. Los planos de situación se redactarán como mínimo a escala 1/500 y con referencia a los elementos urbanos y a la parcelación y ordenación existente.

1.c) Los planos de edificación se harán como mínimo a escala 1/100.

1.d) Los apartados precedentes no searán de aplicación cuando se trate de obras directamente relacionadas con la Defensa Nacional.

2.—Aquellas actuaciones que por su naturaleza, o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos completos, podrán prescindir de los documentos que no sean necesarios para la especificación de las obras a realizar, pudiendo las actuaciones de menor entidad acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

2.4.7.—Documentación Complementaria Específica de los Proyectos de Edificación.

La solicitud de licencia de obras en los edificios, además de los elementos exigidos en las ordenanzas municipales deberá ser acompañada de la documentación siguiente:

1.—Obras de restauración:

— Descripción del marco referencial de origen del edificio para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó, características originales y su evolución.

— Levantamiento a escala mínima 1/100 del edificio en su situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, secciones, etc.) y de las edificaciones auxiliares y complementarias, así como las ampliaciones de escala necesarias de detalles característicos.

— Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con las del resultado final de la restauración proyectada.

— Proyecto detallado de las obras a realizar especificando con claridad las zonas y elementos afectados.

Cuando las obras de restauración afecten a parte del edificio, podrá reducirse la documenación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total de sus edificios y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano.

2.—Obras de acondicionamiento o de reestructuración:

— Levantamento a escala mínima 1/100 del edificio en su situación actual.

— Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.

— Proyecto detallado de las obras a realizar con cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3.—Proyectos de demolición:

Los proyectos de demolición incluirán testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

4.—Obras de reconstrucción:

— Si las obras de reconstrución fuesen de una parte de un edificio, se expondrá en el proyecto de reconstrucción de forma gráfica la relación con la parte en la que se integra.

5.—Obras de ampliación:

— Levantamiento del edificio a escala mínima 1/100 en su situación actual.

— Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

TITULO III.—NORMAS DE TRAMITACION

Actos Sujetos a Licencia Municipal

3.1.1.—Actos Sujetos a Licencia.

1.—Estarán sujetos a previa licencia municipal, conforme a lo dispuesto en el art. 178 de T.R., los actos relacionados en el art. 1 de R.D. y los señalados por las presentes Normas.

2.—La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizados en el ámbito territorial de este Plan, aunque sobre el acto de que se trate, se exija autorización, licencia o concesión de otro Organo de la Administración.

3.—En los actos comprendidos en el apartado 1.° cuando sean promovidos por Organos del Estado en sus distintas esferas o por Entidades de Derecho Público administradoras de bienes estatales, es asimismo obligatoria la solicitud de la licencia municipal, regulándose los casos de urgencia o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la Defensa Nacional, por lo dispuesto en el apartado 2 del art. 180 de T.R. y art. 8 y 9 de R.D.

3.1.2.—Licencia Condicionada a completar la Urbanización.

Podrá concederse licencias en parcelas edificables calificadas como suelo urbano que no tengan la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificacón en la forma y con los requisitos previstos en los arts. 39, 40 y 41 del R.G. El plazo de ejecución de la urbanización no excederá en 3 meses de la terminación de la edificación.

3.2.—Tipos de Licencias.

Se distinguen a los efectos de las presentes normas los siguientes tipos de licencias:

Tipo 1.—Licencias para la ejecución de Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Parcelaciones y Reparcelaciones.

Tipo 2.—Licencias para obras de nueva urbanización, establecimiento de servicios o mdificación de los existentes, incluyendo Abastecimiento de Aguas, Redes de Alcantarillado, Pavimentaciones, Alumbrado, Energía Eléctrica y Telefonía.

Tipo 3.—Licencias de obra nueva, que afectan a la obtención de licencias para todas aquellas edificaciones de nueva planta, tanto que sean ejecutadas por primera vez en el solar, o en un solar procedente del derribo de otras edificaciones; se considerarán obras de nueva planta también las ampliaciones de edificaciones existentes, siempre que en dicha ampliación se produzca un aumento de la superficie en planta baja del inmueble.

Tipo 4.—Licencias de reforma general o ampliación, estando sujetas a la obtención de dicha licencia aquellas obras destinadas a la reforma estructural de la edificación, en sus elementos fundamentales, estructura portante, fachada o cubiertas, así como a las que afectan a la ampliación de la edificación mediante la adición de plantas, sin modificar su superficie en planta baja.

Tipo 5.—Licencias de reforma parcial o menor, que se obtendrá para todas aquellas obras destinadas a la distribución de espacios en el interior del edificio, que no deban ser englobadas en ninguno de los apartados anteriores.

Tipo 6.—Licencias de conservación, tendentes a regular la conservación de edificaciones, a fin de mantener el aspecto estético, la funcionalidad y el buen aspecto constructivo del edificio.

Tipo 7.—Licencias de obras menores, preceptiva para la construcción de establos, cierres de fincas rústicas, galpones rurales, cobertizos, y en general, todas aquellas obras que por sus características, bien funcionales, estructurales o temporales no sea conveniente englobar en ninguno de los apartados anteriores.

Tipo 8.—Licencias de obras incidentes en la vía pública que regularán las vallas de protección de obras en ejecución, o en estado ruinoso, las marquesinas, los toldos de establecimientos, así como los carteles y letreros de los establecimientos tanto que sean luminosos, como que no lo sean.

Tipo 9.—Licencias de apertura y transmisión de establecimientos comerciales, siendo preceptiva la obtención de tal licencia en todos los casos.

Tipo 10.—Licencias de derribo, afectando a la demolición de las edificaciones, bien sea para sustituirlas por otras nuevas, bien porque la misma se encontraba en estado ruinoso.

Para la obtención de esta licencia será preceptiva la presentación de una memoria acomapañada de todos los planos que sean necesarios, redactados por facultativo competente que en todo caso cumplirá las condiciones de seguridad en el trabajo especificadas en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ADD.

3.3.1.—**Solicitud de Licencias.**

Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en la Ley de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional. Ley 8/75 de 12 de marzo, y el Reglamento de ejecución de esta Ley, aprobado por Real Decreto 689/78 de 10 de febrero, para la solicitud de licencias ha de tenerse en cuenta:

a).—Para las licencias Tipo 1, se estará a lo dispuesto en las presente normas y en todas aquellas reglamentaciones legales que sean de aplicación.

b).—Para las licencias de los tipos 2, 3, 4 y 10, se presentará en el Ayuntamiento junto con la solicitud de licencia, proyecto redactado por Técnico competente, debidamente visado por el Colegio Profesional respectivo y los oficios de Dirección de obra de los Técnicos preceptivos.

c).—Para la solicitud de licencias de los Tipos 5, 6 y 7, especificados en el epígrafe anterior, se presentará la solicitud de licencia acompañada de un plano de situación referido a la Cartografía Oficial, pudiendo ampliarse la documentación a presentar, caso de ser necesario, a los siguientes documentos:

— Memoria.
— Presupuesto.
— Planos de planta, alzado y sección.

d).—Para la solicitud de licencias de los Tipos 8 y 9, se presentará en las Dependencias Municipales, la solicitud acompañada de los informes técnicos preceptivos.

En ningún caso se concederá licencia, mientras no figure en la solicitud la aceptación por parte de Técnico competente de hacerse cargo de la dirección de las obras.

3.3.2.—**Licencias de Ocupación.**

1.—La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones previa la comprobación de que han sido ejecutados conforme a las condiciones de las licencias otorgadas, y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino especifico.

2.—Requerirán la licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones que provengan de obras de nueva edificación o de reestructuración total.

b) La apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de los edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.—En los casos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de licencias de ocupación requiere la cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras suscrito por la direccón técnico-facultativa cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido su intervención.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento clarificador que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencia de apertura.

d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

4.—La licencia de ocupación será necesaria para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, de acuerdo con el art. 53 de L.S.G.

5.—Transcurridos 2 años desde la entrada en vigor del Plan, los propietarios de los terrenos incluidos en una misma Unidad de Actuación que representen por lo menos 1/5 de la superficie o 1/3 del número total de propietarios podrán instar al Ayuntamiento a la redacción de la figura de Planeamiento, presentando un avance que incluya la división poligonal. (Artículo 28.4 de la Adaptación de la Ley del Suelo a Galicia).

El plazo para la aprobación definitiva será de 6 meses contados a partir de la aprobación inicial. (Artículo 33.4 de la Adaptación a Galicia de la Ley del Suelo).

3.4.—**Inspección.**

Los Técnicos competentes, directores de obra, legalmente autorizados, designados por la propiedad, expedirán informe por escrito del estado de las obras, y de su adecuación al proyecto sobre el que recayó la oportuna licencia municipal, cuando lo solicite el Ayuntamiento (art. 190 de L.S.), siendo conveniente realizarlo en las siguientes fases de la misma:

— Cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores estén iniciadas sobre el enrase del cimiento.

— Cuando esté terminada la estructura del techo correspondiente a la altura total de la edificación.

— Cuando esté finalizada la obra.

El Ayuntamiento efectuará, optativamente, la comprobación oportuna en un término no superior a los ocho días (8) a partir de la recepción del informe en las dependencias municipales, pudiendo paralizar las obras total o parcialmente por un plazo no superior a tres días hábiles contados a partir de la fecha de la comprobación, debiendo ratificarse o revocarse esta suspensión dentro del plazo indicado anteriormente, por la Autoridad Municipal competente.

3.5.—**Información Urbanística.**

Distinguiremos a efectos de información urbanística los siguientes conceptos:

— Examen visual de planos, proyectos y documentos de planeamiento oficial.

Se podrá efectuar dicho examen en las Dependencias Municipales, en el mismo momento de la solicitud de dicho examen, según lo especificado en el artículo 55 de la vigente Ley del Suelo.

— Obtención de copias de planos, normas y documentos oficiales urbanísticos.

Las solicitudes se presentarán en el Registro del Ayuntamiento, y las copias serán facilitadas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de diez (10) días.

— Obtención de la Cédula Urbanística.

Cédula Urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca, en relación con los Planes, Normas y Proyectos de Ordenación vigentes. Será obligatoria para hacer segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones de fincas, así como para definir las condiciones de las incluidas en los polígonos en que se aplica cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo y en los Planes Especiales. Toda consulta relacionada con la edificabilidad de una parcela, o de los servicios urbanos de que está dotada, exigirá también la obtención del citado documento.

La solicitud de la Cédula Urbanística se realizará en los impresos oficiales, en los que se dibujará un croquis, firmado por el interesado, de la parcela o finca, con indicación de su posición en relación con las calles oficiales inmediatas, con sus dimensiones acotadas, acotándose también la

distancia a las bocacalles próximas y expresándose su orientación aproximada.

En el acto de presentación de la solicitud se efectuará un examen de la documentación para aclarar cualquier deficiencia en los datos aportados y se ingresará una cantidad a cuenta de los derechos de expedición, los cuales habrán de ser liquidados definitivamente al efectuar la entrega al interesado de la Cédula Urbanística. La expedición de este documento se hará en el plazo máximo de un mes.

— Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el art. 168.3 de R.P.

— Información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con los planes, actuaciones urbanísticas u ordenanzas sobre usos del suelo y edificación.

La solicitud se presentará en el Registro del Ayuntamiento, acompañada de la documentación necesaria en cada caso. Las dudas que puedan surgir en la aplicación de las ordenanzas se resolverán por el Organo Municipal de Gobierno competente que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado.

3.6.—Obras sin Licencia o en Desacuerdo con la Licencia.

El Ayuntamiento por mediación de sus Técnicos y Agentes, vigilará las obras dentro del Término Municipal y atenderá las denuncias que sobre ellas efectúen particulares, siguiendo las directrices de lo expuesto en los artículos 50, 51, 52, 53 y 54 de la Ley de adaptación de la del Suelo a Galicia.

TITULO IV.—CLASIFICACION Y REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

4.1.1.—*Clasificación del Suelo.*

El territorio ordenado por este Plan se clasifica a los efectos de régimen jurídico de suelo, en los siguientes tipos: Urbano, urbanizable y no urbanizable; a tenor de lo dispuesto en los arts. 77 de T.R. y 20 de R.P.

4.1.2.—*Calificación de Suelo.*

1.—En orden a su destino, y de acuerdo con su función en la ordenación del territorio, el P.G. califica el suelo en sistemas y zonas.

2.—A través de la calificación del suelo en zonas, el P.G. determina la asignación de los usos urbanísticos, regulando el régimen de estos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa.

4.2.1.—Sistemas Generales.

1.—La estructura general y orgánica del territorio, se define en el presente Plan, en su desarrollo por los Planes Parciales y Especiales, a través de los siguientes sistemas:

a) Sistema General de Comunicaciones, constituido por:

a.1) Sistema viario.

a.2) Sistema ferroviario.

a.3) Aeropuerto.

b) Sistema General de espacios libres y zonas verdes.

c) Sistema General de equipamientos y dotaciones.

d) Sistema General de servicios urbanos e infraestructuras.

2.—Las determinaciones del P.G. sobre sistemas generales podrán desarrollarse mediante la formulación de los Planes Parciales del sector o sectores en el que estuvieran incluidos, pudiendo ser objeto también de Planes Especiales cuya finalidad no consistirá sólo en la regulación pormenorizada de dichos sistemas, sino también en el establecimiento de las medidas de protección acordes con su naturaleza, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 17 de T.R. y los arts. 76 y 77 de R.P.

4.2.2.—Sistemas Generales y Locales.

1.—El Plan asegura la ordenación escalonada del territorio a través de la determinación de sistemas generales y sistemas locales delimitados en los Planos de Ordenación exceptuándose los que se obtengan por medio de Planes Parciales o Especiales que se incorporarán a la ordenación.

2.—Los suelos destinados a sistemas generales se obtendrán bien mediante la cesión obligatoria y gratuita de aquellos previstos en suelo urbanizable a través de los mecanismos de reparto y compensación fijados por la distribución del aprovechamiento medio en la forma prevista en el art. 84 de T.R., o bien mediante expropiación que podrán ser repercutidas por contribuciones especiales.

3.—Los suelos adscritos a sistema local de Planes Parciales en suelo urbanizable, y de Unidades de Actuación en suelo urbano serán de cesión obligatoria y gratuita, garantizando el Plan, en el caso de las U.A. la proporción de la cesión según un stándar patrón en los términos regulados por el art. 83 de T.R. y 36 de L.S.G. Este stándar patrón será de 28 m2./viv.

También serán de cesión obligatoria y gratuita los suelos para sistemas resultantes de las Ordenaciones, de acuerdo con lo preceptuado en el art. 2.3.1. de estas Normas.

Los suelos comprendidos en las Actuaciones Aisladas en suelo urbano pasarán a uso y dominio público mediante expropiación, pudiéndose repercutir su costo por medio de contribuciones especiales.

4.3.—Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo.

1).—La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en este Plan no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad, según su calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas del planeamiento, en los términos previstos en la Ley del Suelo.

2).—Todo propietario de suelo tendrá el derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios que le otorga el presente plan, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y por remisión de la misma en el presente Plan.

3).—Todo propietario de terrenos tiene el derecho de disfrutar de los beneficios otorgados por el presente Plan, así como el deber positivo de repartir los mismos equitativamente con los demás propietarios afectados, en la parte que le corresponda. Recíprocamente, todo propietario tiene el deber de soportar las cargas que le impone el Plan y el derecho positivo de resarcirse equitativamente de las mismas, con la parte que le corresponde de los beneficios otorgados por el Plan a los demás propietarios afectados.

4).—Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirá derecho a indemnización.

5).—A estos efectos se considerarán vinculaciones o limitaciones singulares aquellas que expresamente se contuvieran en el Plan y afectasen a una sola propiedad, por razón de las características objetivas y singulares de la misma. La obligatoriedad de conservación de edificios, plantaciones, jardines, arbolado y demás elementos naturales arquitectónicos y decorativos, no constituye en sí misma una restricción de aprovechamiento. Si por comparación con el aprovechamiento del área en que se encuentre la propiedad singularizada resultase un menor aprovechamiento de esta, podrá solicitar la reparcelación de oficio, o la expropiación forzosa supletoriamente.

6).—Las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones producirá la subrogación del adquiriente en las obligaciones y cargas del anterior titular.

7).—Los derechos y obligaciones de los propietarios se regulan de modo diferenciado para cada una de las clases y categorías de suelo establecidas por el presente Plan, de acuerdo con las determinaciones de la Legislación Urbanística, según las especificaciones que, a continuación se precisan:

a).—En suelo urbano los derechos y obligaciones se concretarán, de forma diferenciada, según sea su situación respecto a las diferentes unidades de actuación delimitadas por el presente Plan, o las que, en su momento, puedan delimitarse:

a.1).—En el suelo exterior a las unidades de actuación delimitadas por el Plan, los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de actuación que pudieran delimitarse, serán las que se derivan del cumplimiento de lo establecido en la Ley y en las determinaciones de ordenación establecidas por el Plan para cada parcela.

a.2).—Unidades de actuación delimiadas a efectos de reparcelación no abreviada:

La delimitación de estas unidades, que son las definidas en los planos se considera tramitada, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan. Los derechos y obligaciones se concretarán a través de las especificaciones de ordenación que contengan los Estudios de Detalle correspondientes al ámbito delimitado a efectos de actuación y a través del proyecto de reparcelación, salvo que por tratarse de un propietario único para toda la unidad dicho proyecto fuese innecesario.

b).—En suelo urbanizable no programado: Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por el presente Plan como suelo urbanizable no programado hasta tanto no cuenten con un Programa de Actuación Urbanística definitivamente aprobado, serán los que la Ley establece para esta categoría de suelo y, en relación con ello, los que se deriven del cumplimiento de todas las determinaciones que el Plan contiene, complementadas, con las que pueda contener, en su caso, el Programa de Actuación Urbanística.

c).—En suelo no urbanizable: Estará sujeto a las limitaciones señaladas en el artículo 85.1 de la Ley del Suelo y al régimen específico establecido para este suelo en el Plan General, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 de la misma Ley.

La ejecución de infraestructuras y creación de equipamientos que deban realizarse en este suelo, según el Plan General, requerirá la aprobación de Planes Especiales y los terrenos necesarios quedarán sometidos a expropiación.

4.4.—**Vinculación de Terrenos.**

Caso A.—Parcelas cuya capacidad de edificación ha sido agotada en la construcción.

En caso de construcciones que agoten el volumen máximo permitido en la parcela, la superficie total de esta quedará vinculada a la construcción, excepto la que se ceda como de uso y propiedad públicas.

En el resto de la parcela no se permitirá ningún tipo de construcciones, locales cubiertos o edificaciones que supongan un aumento de volumen.

Caso B.—Parcela no agotada por la edificación.

Cuando en el edificio que se pretende no se agote el volumen permitido por el Plan, se definirá la parte de la parcela que se adscribe a dicho edificio, para lo cual será de aplicación lo indicado en el Caso A.

El resto de la parcela podrá ser objeto de segregación, siempre que en ella sea posible el ejercer sus derechos de volumen manteniendo las alineaciones y alturas marcadas en los planos de ordenación. En caso de cesiones unitarias para espacios de uso y propiedad públicas, estas deberán ser efectuadas en su totalidad con la primera construcción que se ejecute sobre la parcela.

TITULO V.—ORDENACION DE SISTEMAS

5.1.—Tipos.

1.—Según el ámbito de su servicio, el Plan General califica los suelos destinados a sistemas generales y locales. Constituyen los sistemas generales los siguientes:

a) Sistema General de Comunicaciones, formado por los siguientes elementos:

1) Sistema General Viario.

2) Sistema General Ferroviario.

3) Aeropuerto.

b) Sistema de espacios libres y zonas verdes.

c) Sistema de equipamientos y dotaciones.

d) Sistema general de servicios urbanos e infraestructuras.

2.—La estructura general y orgánica se completa a nivel local por los sistema locales que en suelo urbano lo constituyen: 1) El sistema local viario, 2) las áreas ajardinadas y deportivas, 3) el suelo de interés público y social susceptible de ser edificado para dotaciones, equipamientos o edificios públicos.

3.—El Plan General determina los sistemas generales, así como los locales en suelo urbano. En suelo urbanizable prevé en determinados supuestos la ordenación viaria y la localización de ciertos equipamientos.

4.—La ordenación de los sistemas locales que se haga en Planes Especiales o en Planes Parciales, deberá ser coherente con los sistemas generales y con las previsiones sobre edificabilidad y usos, a fin de mantener la relación entre sistemas y previsiones a que este Plan responde.

5.2.—Titularidad y Régimen Urbanístico.

1.—El suelo que el Plan afecta a sistemas queda vinculado a tal destino. La titularidad y afectación pública al uso general o al servicio público, y, por esta titularidad y destino, la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público, se opera una vez adquirido el suelo por la Administración por cualquiera de los títulos con eficacia traslativa, incluida la expropiación forzosa o cesión gratuita en los casos en que proceda por la Ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición, continuará de propiedad privada pero vinculado al destino señalado.

2.—Sin perjuicio de lo que dispone la Legislación específica en la materia, el Plan admite la titularidad privada y el destino a sistemas mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

3.—Los terrenos que el Plan afecta a sistemas locales en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

4.—La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público, respecto de aquellos sistemas generales en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de este Plan.

5.—Es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en equipamientos tales como: Educativo, sanitario, cultural y deportivo.

5.3.1.—Sistema Viario. Definición y Tipos.

1.—Comprende el conjunto de terrenos e infraestructuras destinados a proporcionar los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las correspondientes zonas y el tráfico de tránsito, tanto al interior como al exterior del Municipio.

2.—A efectos de aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes tipos de vías:

a) Sistema General viario, constituido por:

— Autopista.

— Red interurbana de carreteras.

— Arterias primarias y avenidas metropolitanas que completan la red de primer orden.

b) Sistema local viario, constituido por:

— Red secundaria.

— Resto vías de carácter local o particulares.

5.3.2.—**Condiciones de Protección de la Red Viaria.**

1.—En todo lo referente a limitaciones de la propiedad de zonas contiguas a carreteras se estará a lo dispuesto en la vigente Legislación que les sea directamente aplicable, y en especial a la Ley 51/1974 de 19 de diciembre de Carreteras, su Reglamento General de 8 de febrero de 1977, y a la Ley 6/1983 de 22 de junio de limitaciones de la propiedad en las carreteras no estatales de Galicia.

2.—Para la realización de cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales de cualquiera de las zonas de dominio público, servidumbres y afección de carreteras será preciso la previa autorización del Organismo administrativo titular de la misma.

3.—Para las travesías y tramos urbanos de carretera será competente el Ayuntamiento de acuerdo a los arts. 137 y 138 del Reglamento de Carretereras.

4.—Las distancias para la edificación de los tramos de carretera que discurran por suelo no urbano serán los siguientes:

Tipo de Vía.—Línea de Edificación.

Vías Estatales.

— Autopista, 30 m. (de acuerdo con el Acta suscrita).

— Red Nacional, 25 m. (medidos desde la arista exterior de la calzada).

Vías no Estatales.

— Red Primaria, 15,50 m. (del eje).

— Red Secundaria, 13,50 m. (del eje).

— Red Terciaria, 10,00 (del eje).

5.—Las alineaciones a las carreteras nacionales, autonómicas o locales, en los tramos calificados como urbanos, se fijarán mediante el correspondiente Acta de Alineaciones, firmada entre el Organismo titular de la carretera y el Ayuntamiento, entendiéndose como mínimas a esos efectos las contenidas en el Plan General. El documento por el que se fijan las alineaciones se introducirá en el Plan General como una modificación de este documento de planeamiento, siguiendo el procedimiento legalmente establecido para ello en el supuesto de que se varíen las que ahora vienen allí señaladas.

6.—En los casos donde concurran sendas peatonales con calzadas para el tráfico rodado, ambas irán a distinto nivel con la existencia de bordillo.

7.—Los cierres de parcelas se situarán a la distancia especificada en el cuadro que se acompaña a continuación del aptdo. 9 de este art. En suelo urbano se podrá reducir la línea de cierre hasta la distancia que figure en la correspondiente Acta de Alineaciones fijada por acuerdo entre el Organismo titular de la vía y el Ayuntamiento.

8.—En las intersecciones entre vías, el cierre recibirá, con independencia de la categoría de las vías, un chaflán cortado desde 2,50 m. a cada lado desde el punto de quiebro teórico.

9.—En las vías de ámbito local, y de acuerdo con el rango de cada vía y diferenciando los tramos comprendidos en suelo urbano de los asentamientos rurales de los que discurren por suelo no urbano, se proponen las siguientes distancias para la edificación y cierre.

Clasificación de la Vía.—Líneas de Edificación en Suelo no Urbano.—Líneas de Edificación en Suelo Urbano de Asentamientos Rurales.—Retranqueos de Cierres y Obras, e Instalaciones Auxiliares.

Vías de ámbito regional.—15,50 m. (del eje).—11 m. (del eje).—6 m. (del borde).

Vías de ámbito comarcal.—13,50 m. (del eje).—8 m. (del eje).—4 m. (del borde).

Vías de ámbito municipal.—11 m. (del eje).—Alineaciones trazadas o las existentes mín. 6 m. del eje.—4 m. (del eje).

Vías de ámbito local.—8 m. (del eje).—Alineaciones trazadas o las existentes mín. 4 m. del eje.—4 m. (del eje o alineación existente).

5.3.3.—**Condiciones Generales. Caminos.**

1.—Para obtener la licencia de obra nueva, en parcelas que den frente a caminos públicos, deberá cumplirse lo siguiente:

a) En todo el frente de la parcela que limite con caminos públicos, deberá realizarse la cesión gratuita de dicho frente, en la dimensión que resulte de la aplicación del art. anterior.

b) La franja comprendida en un ancho de 3 metros a partir del eje del camino (para caminos de 8 metros), y de 4 metros a eje de camino (para caminos mayores de 8 metros) deberá situarse en la misma rasante que la vía.

c) El tratamiento que deberá darse a la banda comprendida entre la alineación exterior del camino y la línea de la franja de 3 ó 4 metros (según el ancho del camino), se atendrá a lo que sigue:

c.1) Si la diferencia de cota medida en la alineación exterior de camino y la rasante de la vía es menor a 1 m. deberá dejarse a la altura de la rasante de la vía, siendo la alineación exterior la línea de cierre.

c.2) Si la diferencia de cota medida en la alineación exterior de camino y la rasante de la vía es mayor o igual a 1 m. se realizará un vaciado o un relleno de tierras (según el caso) en un frente mínimo de 10 metros de longitud y ancho la distancia entre la alineación exterior y la línea de la franja de 3 ó 4 metros (según el ancho del camino), hasta enrasar con la vía. Sobre la alineación exterior se colocará un muro de contención que podrá ser sustituido por un talud natural con las garantías de estabilidad suficiente y cuya arista inferior coincidirá con la alineación exterior.

5.3.4.—**Servidumbres de Paso.**

1.—Las servidumbres de paso u otras cualesquiera existentes, deberán respetarse al realizarse nuevas edificaciones o cierres, excepto en el caso de que se llegue a un acuerdo de supresión de la misma entre todos los propietarios y usuarios afectados y cuente con el informe favorable del Ayuntamiento.

2.—Las servidumbres de paso hacia edificios o instalaciones existentes deberán tener un ancho mínimo de 4 metros en toda su longitud, excepto en los casos en que en el Plan se especifique un ancho mayor. En el caso de que actualmente resultase inferior, vendrán obligados a retranquear la edificación la mitad del ancho que falta para cumplir el ancho mínimo si la servidumbre se encuentra en el linde de dos parcelas o solares de distinto propietario y la totalidad del ancho que falta si la servidumbre se encuentra situada dentro de la propia parcela o solar.

3.—Si la servidumbre es de paso y la fachada medianera contigua no tiene huecos correspondientes a cocinas o piezas vivideras, y además la servidumbre se encuentra dentro de la propiedad que se construye, se podrá edificar sobre la servidumbre, dejando una altura mínima de 4 m. y respetando los huecos de ventilación que pudieran existir en la fachada contigua a través de patios de ventilación.

4.—Si en el desarrollo del Plan y a propuesta del Ayuntamiento alguna de estas servidumbres de paso adquieren la condición de camino público, deberán cumplir las condiciones de estos.

5.4.—**Sistema General Ferroviario.**

5.4.1.—**Definición.**

El sistema general ferroviario está compuesto por los terrenos e infraestructuras que sirven de soporte para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transportes de personas y mercancías, y comprende:

a) La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias, incluyendo la zona de protección del ferrocarril.

b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los arcenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los usuarios.

5.4.2.—**Condiciones Generales de Diseño.**

1.—Los elementos y espacios ferroviarios están sujetos a la Ley de Policía de Ferrocarriles (23-11-1877) y a su Reglamento (8-9-1978), y demás disposiciones vigentes, así como a las regulaciones contenidas en el presente Plan.

2.—Además de las limitaciones establecidas por la Legislación especial en materia ferroviaria respecto a edificacones, construcciones, instalaciones y usos, y sin perjuicio de las mismas, se establece por este Plan General, por razones de ordenación urbana, la inedificabilidad en toda la franja colindante por uno y otro lado del ferrocarril, en una anchura de 20 metros contados desde el eje del carril más exterior, salvo para edificios o instalaciones al servicio directo de la red ferroviaria que requieran, por exigencias del servicio ferroviario, una ubicación más próxima a la vía.

Esta norma no es de aplicación para los edificios existentes a la aprobación provisional del Plan General cuya zonificación es respetada por éste, que quedarán en situación de "edificios e instalaciones disconformes con el Plan que no afecta a sistemas", regulada en el art. 9.2.

Sin embargo, en el suelo urbano, cualquiera que fuera su zonificación y sin perjuicio de las operaciones de reforma que pudieran realizarse, no regirá la limitación de la inedificabilidad en la franja de 20 metros, cuando entre los solares y la vía férrea se interponga un vial.

3.—Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con este o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a desnivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración Ferroviaria.

5.5.—**Sistema General Aeroportuario.**

5.5.1.—**Definición.**

El sistema general aeroportuario está constituido por los terrenos e infraestructuras que se destinan al transporte aéreo comprendiendo las instalaciones que hacen posible el movimiento de las aeronaves tanto en su vuelo como en tierra.

5.5.2.—**Servidumbres Aeronáuticas.**

Las ordenaciones y edificaciones afectadas por las servidumbres aeronáuticas, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la Legislación Especial Aeroportuaria.

5.5.3.—**Condiciones de Diseño.**

1.—Las condiciones de diseño son las derivadas de la Legislación que para este uso esté vigente, dimanada de los Organismos del Estado.

2.—Se propone la redacción de un Plan Especial que estudie la ordenación del sector afectado por la ampliación del campo de vuelo del aeropuerto de Alvedro, para lo cual, además de la ordenación propiamente aeronáutica, el Plan Especial deberá incorporar el tratamiento y solución de los siguientes aspectos:

— a) Asegurar la continuidad de la carretera N-550.

— b) Estudiar los impactos acústicos ocasionados por el aeropuerto, evaluando su magnitud y garantizando unos efectos mínimos en las áreas residenciales, estableciendo para ello las medidas oportunas.

3.—El ámbito del Plan Especial deberá incluir también los terrenos anexos calificados como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras, así como los asentamientos residenciales más próximos.

4.—Valorar en el Plan Especial la posibilidad de recuperar para el patrimonio cultural del Municipio las edificaciones catalogadas en la Memoria del Plan, incluidas dentro del perímetro de ampliación del Aeropuerto.

5.6.—**Sistema General de Servicios Urbanos e Infraestructuras.**

1.—Comprende las redes de electricidad, abastecimiento de aguas y saneamiento, así como las instalaciones y edificaciones vinculadas al servicio de que se trate, y a este fin el Plan establece las precisas reservas de suelo o las de protección.

2.—Los espacios libres de edificación que constituyen el entorno de estos servicios se considerarán como espacios libres verdes.

3.—El desarrollo de los servicios urbanos y de infraestructuras y el destino de las reservas de suelo necesarias para los servicios técnicos metropolitanos se concretarán por la Corporación, de acuerdo con los Organismos pertinentes, mediante la redacción de los Planes Especiales que fijen la situación, trazado y características de sus elementos, pudiendo incluir el uso de viviendas de forma excepcional y únicamente con destino a la vivienda del Guarda de la instalación.

5.7.—**Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.**

5.7.1.—**Definición.**

Comprende los terrenos destinados a garantizar el esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales, proteger los sistemas de comunicaciones, infraestructuras y servicios urbanos, así como las áreas naturales que lo requieran, debiendo preservarse de la edificación y someterlos por exigencias de la ordenación al régimen de espacios libres.

5.7.2.—**Clasificación.**

Se distinguen las siguientes clases:

1.—Sistema general de espacios libres, constituido por: Parques forestales, riberas de ríos, costas y parques urbanos.

2.—Sistema local de espacios libres, constituido por jardines y plazas públicas.

3.—Sistema local de espacios libres públicos en el interior de la manzana, de acuerdo con lo que se señala en el art. 6.2.29 de estas Normas.

5.7.3.—**Condiciones de las Areas Forestales, de Protección de Comunicaciones e Infraestructuras y Riberas de Ríos.**

Los terrenos vinculados a estos usos son objeto de especial protección e incluidos dentro de la edificación del suelo no urbanizable. Las condiciones para su protección, usos permitidos, etc., se contienen en la Ordenanza específica correspondiente

5.7.4.—**Condiciones de los Parques Urbanos y Plazas Públicas.**

1.—Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería de carácter público, con superficie superior e inferior a 5.000 m2., respectivamente.

2.—Estos suelos deberán urbanizarse con arbolado, jardinería, sendas, elementos ornamentales, amueblamiento usual de jardines y plazas, etc., admitiéndose además las instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, con las siguientes restricciones:

a) La ocupación del suelo para todos ellos no será superior al 15 % de la extensión total en caso de jardines y plazas públicas, y de un 10 % en parques urbanos.

b) La altura máxima de las instalaciones no podrá sobrepasar los 7 metros, admitiéndose ciertas edificaciones singulares, que por sus condiciones específicas necesiten mayor altura.

3.—Los edificios existentes, integrados en estos sistemas como elementos tradicionales, podrán mantenerse, pudiendo dedicarse a los usos actuales, o a los permitidos por estas Normas.

4.—El Plan admite la existencia de jardines y zonas verdes de titularidad privada afectos a una urbanización o Institución Social, no obstante el incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de dichas zonas o jardines podrá facultar a la Administración a su expropiación.

5.8.—**Sistema de Equipamientos y Dotaciones.**

5.8.1.—**Definición.**

El sistema de equipamientos y dotaciones comprende el conjunto de los edificios y de las instalaciones que permiten asegurar a la población los servicios colectivos de los que tiene necesidad.

5.8.2.—**Usos.**

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

a) Equipamiento docente: Centros docentes públicos o privados, y anexos deportivos.

b) Equipamientos deportivos y recreativos: Edificaciones e instalaciones deportivas, campamentos, centros de recreo y expansión, establecimientos turísticos no residenciales de interés público, social o comunitario, y anexos de servicio.

c) Equipamientos sanitario-asistenciales: Centros asistenciales y sanitarios dedicados a guarderías, dispensarios, ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas, hospitales generales y centros hospitalarios.

d) Equipamiento religioso: Templos y casas parroquiales.

e) Equipamiento socio-cultural: Bibliotecas, centros sociales y culturales, museos, audiciones, salas de cultura, salas de reuniones, de exposiciones, etc.

f) Equipamiento Técnico-Administrativo y de Servicios: Centros o edificios para servicios de la Administración pública, seguridad, bomberos, concesionarios de servicios públicos, cementerios, vertederos, etc.

g) Equipamiento de abastecimiento y suministros: Mercados y otros centros de abastecimiento, y mataderos.

5.8.3.—**Condiciones de Uso.**

1.—En caso de determinarse en la Ordenación Gráfica un uso para un equipamiento específico, éste será el uso principal, siendo los restantes complementarios.

2.—En el caso de terrenos incluidos en Unidades de Actuación que sean de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, éste podrá establecer cualquiera de los usos señalados en el artículo anterior al servicio de la Unidad de Actuación, de acuerdo con el art. 36 de L.S.G.

5.8.4.—**Condiciones de Edificación.**

1.—En suelo urbano, para toda clase de equipamientos regirá el tipo de ordenación de la zona donde se ubica el equipamiento, y mantendrán condiciones de composición urbanística acorde con la misma, procurando respetar y mantener las alineaciones de su manzana y colindantes. No obstante se adaptarán a las condiciones de edificación, estándares y programas correspondientes a su legislación específica.

Cuando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente, habrán de ajardinarse y arbolarse.

2.—Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por los Planes Parciales tendrán con carácter general las siguientes condiciones de edificación:

a) Tipo de edificación: Aislada.

b) Altura máxima: 9 metros.

c) Ocupación máxima en planta baja: 60 %.

d) Edificabilidad neta: 1 m2./m2.

3.—Dentro de la zona de influencia de los núcleos rurales podrán destinarse a equipamientos públicos comunitarios al servicio de aquellos, parcelas clasificadas como suelo no urbanizable, lo cual nos obliga a declarar de utilidad pública e interés social tales equipamientos, a efecto de su tramitación de acuerdo con el art. 85.2 de T.R.

Las condiciones de edificación serán las establecidas en la Ordenanza 9 de suelo no urbanizable de régimen normal.

TITULO VI.—ORDENANZAS GENERALES Y PARAMETROS DE LA EDIFICACION

6.1.1.—**Definición:** Las ordenanzas generales constituyen la reglamentación detallada de las constantes o parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación.

6.1.2.—**Aplicación.**

1.—Las ordenanzas generales serán obligatorias tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en la propia ordenanza zonal.

6.1.2.—**Aplicación.**

1.—Las ordenanzas generales serán obligatorias tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en la propia ordenanza zonal.

2.—Las ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que se redacten desarrollando o completando el presente Plan se atendrán a las especificaciones de sus Normas sin contravenir ni alterar estas ordenanzas generales.

6.2.—**Definición y Descripción de las Condiciones de Aprovechamiento y Volumetría.**

6.2.1.—**Alineación Exterior.**

Constituye el límite entre la unidad o parcela edificable y el espacio de uso y dominio público libre de edificación.

6.2.2.—**Alineación Interior.**

Es la línea señalada en el Plan al interior de la parcela que establece la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.

6.2.3.—**Alineaciones Oficiales.**

Las alineaciones exteriores e interiores serán consideradas oficiales con la aprobación definitiva del presente Plan, estando explicitadas bien en la Normativa o en los Planos, o en ambos a la vez