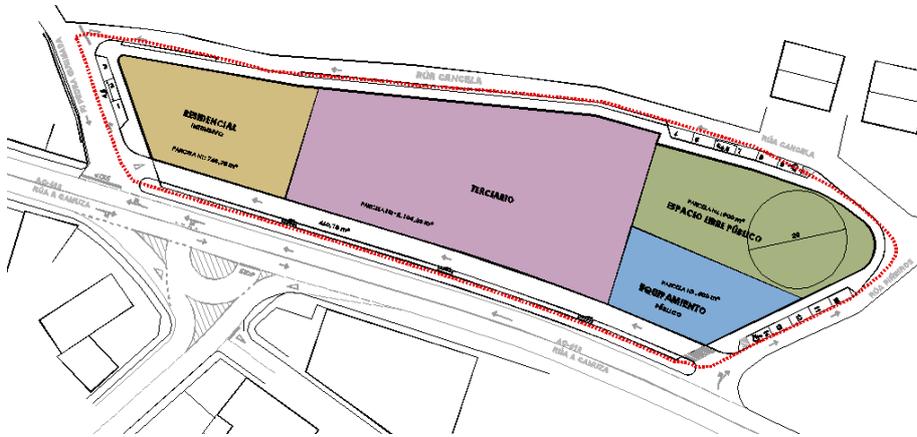
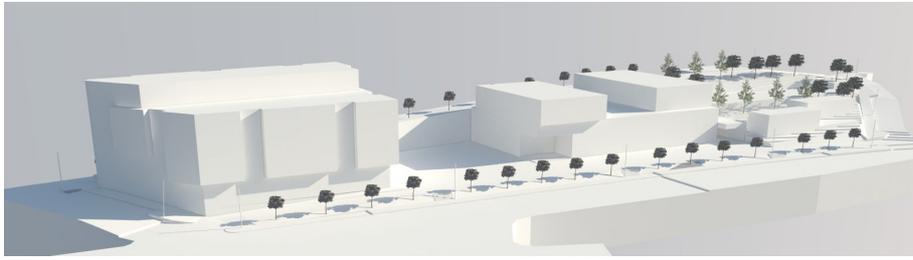


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR U.A. Nº8
CONCELLO DE MALPICA DE BERGANTIÑOS
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL



DOC. 3- ORDENANZAS REGULADORAS

PROMOTOR:

ÁLVAREZ CONCHADO E HIJOS S.A.

A-15200520

ARQUITECTOS:

ARQYUR S.C.

ALFREDO GARROTE PAZOS

COL. Nº 1440

Handwritten signature of Alfredo Garrote Pazos, consisting of the initials 'AGP' in a circular scribble.

MÓNICA MESEJO CONDE

COL. Nº 1475

Handwritten signature of Mónica Mesejo Conde, consisting of the initials 'MJC' in a stylized, cursive script.

3. ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I – DISPOSICIONES GENERALES.	2
TITULO II – RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.	4
CAPÍTULO I– DISPOSICIONES GENERALES A LOS USOS DEL SUELO.	4
SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.	4
SECCIÓN SEGUNDA: USOS GLOBALES.	4
SECCIÓN TERCERA: USOS DETALLADOS.	5
CAPÍTULO II: USO GLOBAL RESIDENCIAL.	5
CAPÍTULO III: USO GLOBAL TERCARIO.	6
CAPÍTULO IV: USO GLOBAL INDUSTRIAL.	8
CAPÍTULO V: USO GLOBAL DOTACIONAL.	9
TÍTULO III – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	12
CAPÍTULO I. NORMAS DE PROTECCIÓN.	12
CAPÍTULO II. PARÁMETROS SOBRE TIPOLOGÍA E INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	12
CAPÍTULO III. PARÁMETROS SOBRE PARCELAS.	13
CAPÍTULO IV. PARÁMETROS SOBRE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	14
CAPÍTULO V. PARÁMETROS SOBRE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.	15
CAPÍTULO VI . NORMAS HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	18
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.	18
SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS DE URBANIZACIÓN Y DE LOS SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.	19
TITULO IV– AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS.	25
CAPÍTULO I – CONDICIONES DE LA RED DE ESTRADAS AUTONÓMICA. ESTRADA AC-418.	25
CAPÍTULO II – ORDENANZAS REGULADORAS.	26
TITULO V– NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA. ORDENANZAS ZONALES.	28
CAPÍTULO I – ORDENANZA 1 – RESIDENCIAL INTENSIVO.	28
CAPÍTULO II – ORDENANZA 2 – TERCARIO.	30
CAPÍTULO III – ORDENANZA 3 – EQUIPAMIENTO PÚBLICO.	33
CAPÍTULO IV – ORDENANZA 4 – E.L.P. ESPACIO LIBRE PÚBLICO.	34
CAPÍTULO V – ORDENANZA 5 – VIARIO PÚBLICO.	36
CAPÍTULO VI – ORDENANZA 6 – INFRAESTRUCTURAS DE REDES DE SERVICIOS.	37

TITULO I – DISPOSICIONES GENERALES.

Art.1. Generalidades.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto establecer la reglamentación de usos de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito del plan especial de reforma interior de la unidad de actuación nº 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NSM) del municipio de Malpica de Bergantiños Todo ello de acuerdo con las determinaciones que se establecen en la Ley 2/2016, de 22 de septiembre del suelo de Galicia (LSG) y en el Decreto 143/2016, del 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 22 de septiembre del suelo de Galicia (RLSG).

Art. 2. Naturaleza, ámbito y vigencia.

1. El presente plan especial de reforma interior (PERI) establece la ordenación pormenorizada de la unidad de actuación nº 8 (U.A.-8) de las NSM del municipio de Malpica de Bergantiños.

2. La eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan especial aprobado quedan condicionados a su publicación, de conformidad con lo establecido en la LSG y el RLSG, la inscripción en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia, y a lo que disponga para tal efecto, la legislación vigente en materia de régimen local.

El acuerdo de aprobación definitiva se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados, de acuerdo con lo establecido en la LSG.

3. Las presentes ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de estudios de detalle, proyectos de urbanización, instrumentos de equidistribución, proyectos de edificación y proyectos de parcelación. Tanto en actuaciones privadas como públicas que se pretendan realizar dentro del ámbito del PERI.

4. También serán de obligado cumplimiento las condiciones establecidas en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y todo el resto de la legislación sectorial que resulte de aplicación.

Art. 3. Relación con las NSM de Malpica de Bergantiños.

En todos los aspectos que no se determinan en las presentes ordenanzas reguladoras, se estará a lo dispuesto en la normativa de las NSM de Malpica de Bergantiños y en el ANEXO I del RLSG.

Art. 4. Alcance normativo de los documentos.

1. El alcance del presente PERI se deriva de él contenido normativo de los documentos que lo integran; ordenanzas reguladoras, estudio económico, plan de etapas y planos de ordenación que tendrán carácter obligatorio.

2. Los planos a escala que se integran en la documentación del PERI tendrá el carácter de cartografía oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o petición de licencia urbanística en el ámbito del PERI.

Art. 5. Modificaciones.

La modificación de cualquiera de los elementos del plan especial se ajustará a lo dispuesto en los artículos 83 de la LSG y 200 del RLSG.

Art. 6. Desarrollo obligatorio.

Para la ejecución del plan parcial se redactarán obligatoriamente los correspondientes proyecto de urbanización e instrumento de equidistribución de acuerdo con lo establecido en las presentes ordenanzas, en la legislación urbanística y en la legislación sectorial que resulten de aplicación.

Art. 7. Estudios de detalle.

En desarrollo del presente PERI, podrán redactarse estudios de detalle con los objetivos que se establecen en el artículo 79 de la LSG y 192 del RLSG.

Art. 8. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 96 de la LSG y en los artículos 223 y 224 del RLSG.
2. El contenido y documentación mínima que deberán contener los proyectos de urbanización será el dispuesto en el artículo 225 del RLSG.
3. El procedimiento de aprobación es el establecido en el artículo 226 del RLSG.

Art. 9. Sistema de actuación.

El sistema de actuación que se determina para la ejecución del presente PERI es el de CONCIERTO.

Art. 10. Instrumento de equidistribución.

1. Una vez aprobado definitivamente el PERI, el propietario único de la totalidad de los terrenos afectado, tendrá la obligación de formular un proyecto de equidistribución ajustado al contenido de los artículos 105 de la LSG y 260 a 264 del RLSG.
2. El proyecto de equidistribución será aprobado según el procedimiento establecido en los artículos 265 a 273 del RLSG.

Art. 11. Definiciones.

La definición de los términos utilizados en las presentes ordenanzas que no se establezcan de forma específica, se resolverá según lo dispuesto en el ANEXO I del RLSG.

Art. 12. Relación con la normativa del Plan Básico Autonómico (PBA).

Teniendo en cuenta que la normativa general de las NSM de Malpica se encuentra desfasada en muchos de sus aspectos, las disposiciones sobre *régimen de usos del suelo y de la edificación*, y *condiciones generales de la edificación* que se tratan en los capítulos siguientes, se establecen por referencia a la normativa y ordenanzas del PBA cuando proceda.

TITULO II – RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I– DISPOSICIONES GENERALES A LOS USOS DEL SUELO.

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 13. Condiciones generales relativas a las normas de usos.

1. Cuando en las disposiciones relativas a la regulación de los usos se haga referencia a las superficies de edificación y no se especifique a que tipo de superficie concreta se refiere, se entenderá referida a la superficie útil.
2. Cuando en un terreno o edificación coincidan varios usos por ser compatibles entre sí, cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones que le correspondan por aplicación de esta norma.
3. Las determinaciones fijadas en estas normas son de aplicación tanto en las obras de nueva planta, como en las de ampliación y reforma.
4. Sin perjuicio de lo anterior, son de obligado cumplimiento cuantas normativas sectoriales resulten de aplicación

Art. 14. Definiciones.

1. Uso global: uso genérico asignado a una zona, que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, terciario, industrial y dotacional.
2. Uso detallado: uso correspondiente a las diferentes tipologías en las que pueden desglosarse los usos globales, que el PERI asigna a una zona concreta.
3. Uso permitido: uso que se ajusta a las previsiones de la ordenación urbanística propuesta. Los usos permitidos podrán ser mayoritario o principal, complementarios o compatibles.
4. Uso mayoritario o principal: uso permitido que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo dentro de la parcela.
5. Uso alternativo: uso que puede sustituir en su totalidad al uso principal.
6. Usos complementarios: usos cuya implantación viene determinada, como demanda del uso principal.
7. Usos compatibles: usos que, en determinada proporción, pueden sustituir al principal sin que este pierda su carácter, es decir, que siga contando con la mayor superficie edificable.
8. Usos prohibidos: usos no permitidos.

SECCIÓN SEGUNDA: USOS GLOBALES.

Art. 15. Usos globales.

Para efectos del presente plan especial de reforma interior, se señalan los siguientes usos globales:

1. Residencial.
2. Terciario.
3. Industrial.

4. Dotacional.

SECCIÓN TERCERA: USOS DETALLADOS.

Art. 16. Categorías de usos detallados.

1. Para los efectos de concretar los usos del suelo en las diferentes zonas que se establecen en el presente plan especial, se señalan, dentro de los usos globales, los siguientes usos detallados.
2. Uso global residencial.
 - a) Residencial colectivo.
3. Uso global terciario.
 - a) Comercial.
 - b) Oficinas.
 - c) Recreativo.
 - d) Hotelero.
4. Uso global industrial.
 - a) Productivo.
 - b) Almacenaje.
5. Uso global dotacional.
 - a) Infraestructuras de comunicación.
 - b) Servicios Urbanos
 - c) Espacios libres y zonas verdes.
 - d) Equipamiento sanitario-asistencial.
 - e) Equipamiento educativo.
 - f) Equipamiento social-cultural.
 - g) Equipamiento deportivo.
 - h) Equipamiento administrativo- institucional.
 - i) Servicios Públicos.
 - j) Dotacional Múltiple.

CAPÍTULO II: USO GLOBAL RESIDENCIAL.

Art. 17. Definición y usos detallados.

1. Se define como residencial aquel uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica, bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de dicha actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio.
2. Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose cómo tal que tenga el salón y otra pieza habitable con huecos a la calle, plaza o espacio libre público a la que dé frente a parcela edificable. Las restantes piezas habitables contarán con iluminación natural y relación directa con el exterior a través de un espacio libre de calidad. Se prohíbe el uso residencial en planta sótano y semisótano.

3. En actuaciones donde se pueda realizar un estudio de detalle y la resolución venga dada por la inserción de un bloque abierto, se entenderá por vivienda exterior aquella que tenga cuando menos el salón y otra pieza habitable con frente a espacios exteriores libres de parcela donde sea posible a inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor a altura de la edificación más desfavorable que configure el dicho espacio.
4. En todo caso se deberá dar cumplimiento a la normativa de habitabilidad vigente.
5. El único uso detallado que se contempla en el presente PERI, dentro del uso global residencial, es el de residencial colectiva, entendiéndose como tal el conformado por dos o más viviendas en una única edificación, con accesos y elementos comunes a las viviendas.

CAPÍTULO III: USO GLOBAL TERCIARIO.

Art. 18. Definición y usos detallados.

1. Se define como terciario aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, al turismo, al ocio o a la prestación de servicios.
2. Dentro del uso global terciario, se señalan los siguientes usos detallados:
 - a) Comercial
 - b) Oficinas
 - c) Recreativo
 - d) Hotelero

Art. 19. Uso comercial.

1. Es aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al público, o a la prestación de servicios a particulares.
2. Todos los locales de uso comercial deberán prestar atención a las siguientes condiciones:
 - a) En caso de que en el edificio existan viviendas deberán disponer de acceso independiente.
 - b) Los locales situados en nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior.
 - c) Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública o por un espacio común con acceso directo a la vía pública.
3. En los establecimientos comerciales se establecen las siguientes categorías:
 - a) Categoría 1ª. Local comercial compatible con el uso vivienda. Son aquellas actividades comerciales compatibles con el uso vivienda, admitiéndose dentro de la misma edificación, en posición de planta sótano, semisótano, planta baja o entreplanta. La superficie útil máxima para exposición y venta al público será de 500 m².
 - b) Categoría 2ª. Comercial exclusivo. Son aquellas actividades comerciales incompatibles con el uso residencial, siendo un uso característico o mayoritario de la edificación, en todas las posiciones, y que puedan situarse en terrenos destinados a uso global terciario. La superficie útil para exposición y venta al público en el que se almacenen productos para la venta directa inferior a 2.500 m².

- c) Categoría 3ª. Estaciones de suministro de carburantes de todo tipo, incluidas las de servicio a vehículos eléctricos.
4. Todas las categorías contarán por lo menos con un aseo para uso público o número superior establecido por la normativa sectorial.
 5. Aparcamientos. En los establecimientos comerciales de categoría 2ª se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.
 6. Por encima de 500 m² de superficie de sala de ventas, se deberá reservar un espacio para carga y descarga y gestión de mercancías. La necesidad y dimensión de este espacio se justificará en el proyecto en función de los vehículos previstos. El espacio de reserva de carga y descarga no podrá ser destinado a almacén.

Art. 20. Uso oficinas.

1. Se entiende por uso oficinas el destinado a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información y otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, a las empresas o a los particulares.
2. Los locales dispondrán de un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m² o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. No podrán estar comunicados directamente con el resto de locales, debiendo disponerse un vestíbulo de aislamiento.
3. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.
4. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.
5. Aparcamientos. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local.

Art. 21. Uso recreativo.

1. Es aquel que comprende las actividades vinculadas al ocio y al esparcimiento en general.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Categoría 1ª: ocio compatible con el uso residencial.
 - b) Categoría 2ª: ocio incompatible con el uso residencial.
3. Aparcamientos: En los de segunda categoría, se deberá reservar una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local.
4. Se cumplirán todas las condiciones referentes a la normativa sectorial, así como las de seguridad, salubridad y habitabilidad que resulten de aplicación.

Art. 22. Uso hotelero.

1. Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Categoría 1ª: Hotel. Son aquellos establecimientos que ocupan la totalidad de uno o varios edificios o una parte independizada de los mismos, constituyendo su uso principal.

- b) Categoría 2ª: Pensión. Son aquellos establecimientos que ocupan una parte independizada de un edificio, constituyendo un uso permitido en posición de planta baja o altas.
3. El número de plazas de aparcamiento vendrá determinado por la normativa sectorial. Sin perjuicio de lo anterior, en la categoría 1ª, será como mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos de este uso.

CAPÍTULO IV: USO GLOBAL INDUSTRIAL.

Art. 23. Definición y usos detallados.

1. Se define como industrial aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.
2. Dentro del uso global industrial, se señalan los siguientes usos detallados:
 - a) Productivo
 - b) Almacenaje

Art. 24. Uso productivo.

1. Se entiende como uso Productivo aquel que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.
2. En caso de que la correspondiente ordenanza zonal o particular no especifique determinaciones diferentes, se reservará una plaza de aparcamiento cada 100 m² útiles (100 m²). A partir de 500 m² de superficie de local, las actividades industriales deberán justificar, según sus necesidades, la reserva de zonas suficientes de carga y descarga dentro del local, independientemente de su superficie, con un espacio mínimo de tres por ocho metros (3x8) l.
3. En el presente PERI se establecen las siguientes categorías:
 - a) Categoría 1ª: Industrial compatible residencial. Son aquellas actividades compatibles con el uso vivienda, incluso dentro de la misma edificación o terreno. Se incluyen en esta categoría los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimiento de gases, polvo, obras, o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario.
4. Se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:
 - a) Los usos industriales, deberán poseer acceso independiente de cualquier otro residencial.
 - b) El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías en el interior de su parcela y con acceso suficiente desde la vía pública aplicando medidas correctoras para que la interrupción del tráfico o el movimiento de personas no se vea afectado.
 - c) Las instalaciones industriales se dotarán de aseos independientes para hombres y mujeres en cantidad no inferior a 1 inodoro, 1 urinario, 1 lavabo y 1 ducha por cada 20 trabajadores o fracción.
 - d) Las aguas residuales serán sometidas a depuración previa al vertido en la red de saneamiento.

Art. 25. Uso almacén.

1. Es aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución al por mayor tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Categoría 1ª: Pequeño almacén. Aquellos que por volumen edificado son compatibles con otros usos. La superficie máxima no podrá exceder de los 350 m². En todo caso, se atenderá a las disposiciones de la normativa contra incendios en cuanto a la carga de fuego y reglamentaciones sectoriales.
 - b) Categoría 2ª: Gran almacén. Son instalaciones incompatibles con el uso residencial. Comprende, entre otras, todo espacio de almacenaje con dimensiones superiores a 350 m². Dispondrán de las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

CAPÍTULO V: USO GLOBAL DOTACIONAL.

Art. 26. Definición y usos detallados.

1. Se define como dotacional aquel uso localizado en los sistemas de infraestructuras de comunicaciones, de espacios libres y zonas verdes, de equipamientos y de infraestructuras de redes de servicios, que comprende las instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de la ciudadanía.
2. El presente PERI establece los siguientes usos detallados, dentro del uso global dotacional:
 - a) Infraestructuras comunicación
 - b) Espacios libres y zona verde
 - d) Equipamiento sanitario-asistencial
 - e) Equipamiento educativo
 - f) Equipamiento social-cultural
 - g) Equipamiento deportivo
 - h) Equipamiento administrativo-institucional
 - i) Servicios públicos
 - j) Dotacional múltiple
3. Todos los centros destinados a uso dotacional tendrán dentro de su parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Art. 27. Uso infraestructuras de comunicación.

1. Este uso comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamiento, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo.
El uso asociado a las actuaciones y actividades propias de la conservación y explotación de carreteras, así como la implantación de los elementos funcionales que le son propios, será compatible con la clasificación urbanística del suelo en los sectores próximos a la red de carreteras.
Se regirán por toda normativa sectorial de aplicación y ámbito de competencias propio.

2. A los efectos del presente P.E.R.I. se establecen las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª: Viario. Aquella que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito; carreteras, caminos, calles y aparcamientos en la vía pública.

Art. 28. Uso espacios libres y zonas verdes.

1. Se trata de aquel uso que comprende los espacios libres como plazas y áreas peatonales, y las zonas verdes tales como áreas de juego, jardines, paseos peatonales y parques.

2. La categoría establecida en el presente PERI. es la de espacio libre definida en el RLSG.

Art. 29. Uso equipamientos.

1. Es aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a satisfacer las necesidades de la ciudadanía.

2. Los equipamientos pueden ser de carácter público o privado.

3. A efectos del presente PERI se establecen las siguientes categorías:

a) Sanitario-asistencial. Es aquel que comprende las instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia o bienestar social sin hospitalización. Se consideran dentro de esa categoría los centros de salud, sanatorios, clínicas de todo tipo, centros de día, residencias de la tercera edad, unidades residenciales de personas con trastornos mentales, centros de acogida, albergues,...

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

b) Educativo. Es aquel que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual: centros docentes y de enseñanza en todos sus niveles y para todas las materias objeto de enseñanza.

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Los centros escolares de más de 1.000 m² de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

c) Cultural-social. Es aquel que comprende las actividades de tipo cultural tales como bibliotecas, museos, teatros, auditorios, aulas de la naturaleza y otros servicios de análoga finalidad.

Además de cumplir con las ordenanzas de zona y generales de uso, volumen y tipológicas, dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Los centros de reunión y espectáculos dispondrán como mínimo de una plaza por cada 50 espectadores.

d) Uso deportivo. Es aquel que comprende las actividades destinadas a la práctica de deportes en recintos cerrados, tanto al aire libre como en el interior.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

e) Uso administrativo-institucional. Es aquel que comprende los edificios institucionales y dependencias administrativas, judiciales, diplomáticas y de análoga finalidad.

Se regirán, por analogía, por las condiciones de uso de oficinas, con la condición complementaria de que en aquellos usos en los que haya espacio destinado al público por encima de 100 m² se deberán prever servicios sanitarios para ambos sexos.

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Art. 30. Uso servicios públicos.

1. Es aquel que comprende instalaciones relacionadas con servicios públicos como protección civil, seguridad ciudadana, plazas de abastos y otros análogos.
2. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
3. Los pequeños locales de menos de 100 m² no comportarán obligatoriamente la creación de plazas de estacionamiento, salvo que el propio proyecto de construcción o de actuación sobre ellas considere oportuno que dispongan de éstas.
3. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada 10 puestos de venta, y dentro del local, parcela o área comercial, de una zona de carga y descarga de mercancías, con una altura libre adecuada a los vehículos de transporte que correspondan con un mínimo de 3,00 metros de altura y una dimensión mínima de 8x4 metros en planta, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de vehículos.
4. En todas las instalaciones con permanencia de personas se deberán establecer servicios de aseos, en proporción adecuada al número y con diferenciación de sexos, según las disposiciones laborales y las de acceso al público establecidas para el uso comercial.

Art. 31. Uso dotacional múltiple.

1. Calificación genérica para reservas de suelo con destino a equipamientos a las cuales no se les asigne un uso específico en el momento de la tramitación del instrumento de planeamiento, dejando su definición para un momento posterior.
2. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos

Art. 32 Uso tanatorio-servicios funerarios.

1. Se aplicará lo establecido en la modificación puntual de las NSM de Malpica de Bergantiños referente a la regulación del uso tanatorio y servicios funerarios aprobada definitivamente por Orden de 15 de febrero de 2007 (BOP 26/03/2007).
2. En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 151/2014 del 20 de noviembre, de sanidad mortuoria de Galicia.

TÍTULO III – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. NORMAS DE PROTECCIÓN.

Art. 33. Disposiciones generales.

1. Con carácter general, la escala, el volumen, la forma, los materiales de acabado y los colores, deberán ser sensibles al lugar en base a una propuesta arquitectónica acorde con su fin.
2. Los edificios, construcciones e instalaciones deberán responder a soluciones constructivas, estéticas y de relación con su entorno de calidad. Para estos efectos habrá que atenerse a lo dispuesto en el artículo 43 de la LSG y en el artículo 78 del RLSG.
3. En el caso de que se cubran o cierren balcones, terrazas u otros elementos abiertos similares, deberá demostrarse previamente que no se ha agotado la edificabilidad máxima permitida y que la solución pretendida encaja con la estética del edificio sin afectar a la de los edificios colindantes, en cuyo caso también deberá existir el acuerdo del conjunto de propietarios ya citado.
4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir de los planos de fachada del edificio.
5. Los edificios deberán implantarse en la cota de referencia indicada en los planos de ordenación.

Art. 34. Protección de los recursos paisajísticos.

1. Las redes de instalaciones de servicios urbanísticos deberán ser preferentemente enterradas, para poder reducir la posible incidencia sobre el paisaje de su contorno. De no ser viable, justificarán su imposibilidad, procurando su integración ambiental.
2. El diseño de la iluminación pública se ajustará a las condiciones establecidas legalmente para regular las afecciones al entorno y la percepción del paisaje.
3. Los acabados de las construcciones, se remitirán a lo establecido en la *Guía de cores e materiais de Galicia* como punto de partida, que deberá concretar cada actuación en el correspondiente proyecto o memoria técnica.

CAPÍTULO II. PARÁMETROS SOBRE TIPOLOGÍA E INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 35. Tipologías de edificación.

1. Edificación exenta o aislada es aquella cuyos paramentos no lindan con ninguna otra edificación.
2. Edificación adosada es aquella cuyos paramentos lindan con alguna otra edificación.
3. Las edificaciones colindantes podrán adosarse cuando se presenten en proyecto unitario, o cuando exista acuerdo documental entre ambas propiedades. En ambos casos será obligatoria la construcción simultánea o inmediatamente sucesiva de los inmuebles. Esto deberá constar en la memoria justificativa de los proyectos, a los efectos de considerarlo en la concesión de la preceptiva licencia.

Art. 36. Edificaciones auxiliares.

1. Serán exclusivamente de planta baja, con una altura máxima de cornisa no superior a 2,50 m, y absoluta hasta la cumbre no superior a 4,00 m; ambos los dos parámetros considerados respecto de cualquier punto de las rasantes perimetrales de la propia edificación adjetiva, con una ocupación máxima de hasta un 10% de la parcela neta y un límite de 50 m².

2. Las edificaciones auxiliares podrán situarse aisladas, o en contacto con el cierre de lindero, siempre que el terreno no esté clasificado como suelo rústico. En este caso, deberá retranquearse un mínimo de 3,00 metros respecto del cerramiento.

Así mismo, presentarán un nivel de acabado congruente con el de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en los relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.

3. Los criterios básicos de intervención para los elementos auxiliares de la edificación serán:

- a) Utilización de tecnologías o fórmulas técnicas que mejor compatibilicen la prestación de los servicios básicos con el mantenimiento de las condiciones paisajísticas de la edificación y su entorno. Las tecnologías utilizadas deberán justificar dicha compatibilidad en términos de tamaño, volumen y número de elementos.
- b) Consideración de las medidas de integración desde la fase de proyecto.
- c) Búsqueda de los espacios con menor impacto visual a nivel de espacio público.

Art. 37. Índice de edificabilidad.

1. Es la relación entre la superficie construible máxima en una parcela y la superficie máxima de la misma expresada en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo. Este índice se aplicará sobre la superficie neta de la parcela.

2. La edificabilidad establecida para cada una de las ordenanzas es un máximo, y no será obligatorio agotarla.

CAPÍTULO III. PARÁMETROS SOBRE PARCELAS.

Art. 38. Definiciones sobre la parcela o predio.

1. A los efectos de los parámetros sobre parcela que se establecen en las normas particulares de cada zona, serán de aplicación las definiciones que constan en el Anexo I del RLSG.

Art. 39. Cerramientos de parcelas.

1. En aquellos casos en que las ordenanzas zonales permitan la construcción de cerramientos de parcelas, estos cumplirán con las condiciones que se indican a continuación:

- a) La altura máxima de los cierres con material opaco será de 1,50 metros y se realizará con materiales acordes con el ambiente en el que se encuentran. Por encima de esta altura el cierre será vegetal o de malla metálica hasta una altura máxima de 2,50 metros. En el caso de parcelas en pendiente, se permitirá mantener puntualmente la misma altura en tramos horizontales no superiores a 2,00 metros

- b) Los muros se realizarán con materiales acordes con el ambiente en el que se encuentren, debiendo mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, recebo o pintura. Habrá que justificar su correcta integración paisajística.
- c) No se permite el empleo de bloques de hormigón o de materiales de fábrica no elaborados como elementos de acabado, salvo que sean debidamente revestidos y pintados.
- d) Los cierres se deberán situar en la alineación oficial. El diseño de los cerramientos se incluirá siempre en los proyectos de obra o de actividades, con el fin de armonizar formalmente con las construcciones y los espacios libres de la parcela, así como con las características escénicas del contorno.
- e) En ningún caso se permitira el remate de los cierres de parcela con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.
- f) Se tendrán en cuenta las recomendaciones de la *Guía de caracterización e integración paisajística de valados* de la colección *Paisaxe Galega*, tanto en lo que se refiere a la forma, textura y materiales o cualquier otro aspecto fundamental que caracterice un determinado cerramiento.

CAPÍTULO IV. PARÁMETROS SOBRE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 40. Ocupación.

1. Tal y como se establece en el ANEXO I del RLSG, la ocupación es el porcentaje máximo de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, referida a la superficie neta de la parcela.
2. Las instalaciones tales como piscinas, pérgolas, rampas, pavimentaciones o pistas deportivas no se considerarán para los efectos de la ocupación.

Art. 41. Definiciones sobre la posición de la edificación.

1. Referente a las alineaciones, la edificación podrá presentarse en línea o retranqueada.
 - a) En línea: cuando la línea límite de posición de la edificación se superpone a la alineación.
 - b) Retranqueada: cuando la línea límite de posición de la edificación es interior a la alineación.
2. En los planos de ordenación se establecen las líneas límite de posición de la edificación respecto a las alineaciones y parcelas colindantes definiendo el área de cada parcela donde se puede materializar la edificación sobre rasante. Esta área se define en los planos como “Área de movimiento de la edificación” (A.M.E.).

Art. 42. Retranqueos.

1. Se aplicarán las definiciones que constan en el anexo I del RLSG.
2. Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a la separación de la edificación a las alineaciones y linderos, siempre que sean totalmente subterráneas y se adopten las rasantes de la topografía rectificadas que se establecen en los planos de ordenación.

CAPÍTULO V. PARÁMETROS SOBRE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 43. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación tendrá como referencia la altura de cornisa, medida tal y como se establece en el Anexo I del RLSG “distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada”.
2. La altura se medirá en línea de fachada sin considerar vuelos, considerándose como cota de referencia el de las rasantes rectificadas que se establecen en los planos de ordenación. La altura máxima no podrá sobrepasar más de 1,00 m. en ningún punto de la fachada.
3. Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, se deberán respetar ambas como máximos admisibles. La equivalencia se indica en las ordenanzas zonales.

Art. 44. Cubiertas.

1. Siempre que la ordenanza específica no lo prohíba, se podrá ocupar el espacio bajo cubierta destinado a cualquier uso recogido en la ordenanza respectiva sin otra limitación que el cumplimiento del código técnico de la edificación y las normas de habitabilidad o de la actividad de que se trate.
2. La cubierta tendrá composición libre siempre que se conforme dentro del sólido capaz o envolvente volumétrica definida por la altura máxima de cumbrera y las pendientes máximas permitidas para los faldones, que se establecen en las normas particulares de cada zona.

En el caso de cubiertas con planos inclinados no se permitirán quiebros en la pendiente de ninguno de los faldones.

3. Para la iluminación y ventilación de la planta bajo cubierta solo se admitirán las ventanas en los testeros y las ventanas practicables cenitales en el plano del faldón de la cubierta. Las ventanas cenitales se separarán entre ellas un mínimo de una vez y media el ancho de los huecos. Se permitirá la combinación de huecos de distintas medidas siempre que la imagen ofrezca una composición equilibrada.

4. Por encima de la envolvente máxima de la cubierta solo se permitirán los siguientes elementos:

- a) Los conductos y chimeneas, con las alturas que reglamentariamente se determinen según la legislación sectorial aplicable. Las salidas de humos o ventilaciones forzadas se deberán tratar tal y como se indica a continuación:

- A base de volúmenes potentes, hechos con el mismo material que el de las fachadas;
- A base de elementos metálicos ligeros y móviles, tipo veletas.

- b) Los elementos o instalaciones relacionados con la arquitectura sostenible tales y como paneles fotovoltaicos, captadores de radiación solar térmica o cualquier otro elemento de aprovechamiento de energía que, según la legislación vigente, deban situarse en la cubierta. El emplazamiento de las instalaciones podrá orientarse para un mejor aprovechamiento energético siempre y cuando se tomen medidas correctoras para minimizar su impacto o cuando quede asegurada su integración.

- c) Las antenas de televisión, telefonía, telecomunicaciones, pararrayos y otros análogos, siempre que no supongan un elemento de distorsión en la composición de volumen edificado. En este caso, habrá que adecuar su funcionalidad a minimizar el impacto negativo que pueda generar.
5. Como regla general, cuando en el edificio se instalen ascensores será obligatoria la construcción de un cuarto de máquinas por debajo de la cubierta o en la planta sótano. Del mismo modo, las cajas de escaleras, los depósitos y otras instalaciones no citadas en el punto anterior se deberán situar dentro de la envolvente volumétrica máxima de la cubierta.

Art. 45. Fachadas.

1. Todos los edificios deberán ser diseñados contando con que las fachadas deben ser tratadas y diseñadas en su totalidad, desde la rasante de la acera o espacio pública hasta la coronación, integrando los espacios con destino a locales comerciales, como elementos de la misma fachada. Los paños definidos entre elementos de fachada en plantas bajas, con destino futuro para locales comerciales, deberán ser cerrados con fábricas con acabado de revocado y pintura.
2. Se procurará que las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas se adecúen a las características tipológicas de la edificación del contorno.
3. Las medianeras que habían podido aparecer como resultado de la edificación, deberán ser tratadas como fachadas.

Art. 46. Cuerpos volados cerrados y balcones.

1. Tal y como señala el Anexo I del RLSG, son los cuerpos cerrados o abiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada y son susceptibles de ser ocupados o habitados.
2. Cuerpos volados cerrados.
 - a) Tendrán que ser tipo galería o mirador, y a tal fin, tendrán una superficie vidriada mayor del 75% de la superficie de fachada volada, tanto en el parámetro frontal como en los laterales. Computarán a efectos de edificabilidad el 100% de su superficie.
 - b) La dimensión máxima del vuelo será del 10% del ancho del espacio público al que dé frente, sin superar en ningún caso 1,00 metro. No se permitirán vuelos cerrados en calles con ancho menor de 6 metros. Los cuerpos volados cerrados se separarán de las fincas linderas, en una longitud nunca inferior a 0,60 metros y cumplirán las condiciones del código civil.
 - c) Cuando la edificación se sitúe en la alineación oficial o a menos de 1,00 metro de ella, la altura mínima de los cuerpos volados en esa fachada sobre la rasante de la acera será de 3,60 metros. En todo caso se prohíbe que sobresalgan del plano de proyección de la acera.
3. Balcones. Su dimensión máxima no excederá del 10% del ancho de la calle, con un máximo de 1,00 m. y no se permitirán en calles de ancho menor a 6,00 metros. Los balcones se separarán de las fincas colindantes en una longitud nunca inferior a 0,60 m. y cumplirán las condiciones del código civil.

Art. 47. Chaflanes.

1. En los edificios en esquina en los que la línea de edificación sea coincidente con la alineación, se establecerá un chaflán con unas dimensiones mínimas que serán las determinadas por un segmento

en el que los extremos estarán a 3,00 metros del punto de intersección de las alineaciones, con un mínimo de frente de chaflán de 3,00 metros. Este chaflán se mantendrá en toda la altura de la edificación. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de fachada.

2. Los cierres de los solares o parcelas en esquina deberán, asimismo, dejar libre el espacio correspondiente al chaflán.

Art. 48. Elementos entrantes y salientes.

Estos elementos se integrarán en el entorno evitando, en todo caso, los colores llamativos y los acabados brillantes. Se recomienda el empleo de la *Guía de cores e materiais* elaborada por la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Art. 49. Marquesinas.

1. Se entienden como tales las construcciones ligeras que a modo de cubierta protegen una entrada o acceso.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será superior a 3,60 metros. El saliente de la marquesina no excederá el ancho de la acera. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública.

3. En caso de no existir aceras diferenciadas de la calzada, el límite máximo perpendicular a la alineación será de 2,5 metros. Si la calle fuera inferior a 7,00 metros, la marquesina no podrá superar el 10 % del ancho de la calle.

Art. 50. Toldos.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de la estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente, respecto de la alineación oficial, no podrá ser superior al ancho de la acera, sin exceder los 3,00 metros y respetando en todo caso el arbolado existente y la señalización urbana.

2. Los cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de 0,35 metros respecto de la fachada.

Art. 51. Rótulos y otros elementos publicitarios.

1. Con carácter general los rótulos y elementos publicitarios no alterarán la escena urbana ni los valores arquitectónicos de las edificaciones en las que se sitúen.

2. Con respecto a estos elementos salientes que vuelen sobre el viario y/o espacio público, se respetarán las siguientes condiciones:

- a) Tendrán una altura mínima de 2,50 m. medidos desde cualquier punto hasta la rasante.
- b) No sobresaldrán en ningún caso más de 0,50 m. desde el plano de fachada.
- c) No supondrán obstáculo o riesgo para la seguridad y la movilidad de vehículos y personas.
- d) Respetarán arbolado, elementos de iluminación y demás elementos del mobiliario urbano.

Se sujetarán a la fachada sin que puedan apoyarse ni proyectar soportes verticales.

e) En edificios de uso exclusivo comercial se podrán utilizar las fachadas como soportes de publicidad propia de la actividad, siempre y cuando no suponga un impacto negativo de integración, en especial evitando colores, brillos y texturas descontextualizadas.

f) En las actuaciones, soportes e instalaciones destinadas a la publicidad primará el principio de contención.

Art. 52. Patios.

1. Resultará de aplicación lo establecido en la normativa vigente en materia de habitabilidad.

2. Los patios de parcela podrán mancomunarse. Para poder considerar sus dimensiones totales a efectos de clasificación y, por lo tanto, de apertura de huecos a éste, será necesario que exista acuerdo de mancomunidad con la 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.

La mancomunidad de patios solo se podrá cancelar con la autorización del Ayuntamiento, cuando no existan ya los edificios que dieron lugar a dicho acuerdo de mancomunidad.

Se podrán levantar cierres de separación al interior del patio mancomunado de una altura máxima de 2,00 metros a partir de la rasante del patio que esté situado más abajo.

Art. 53. Accesos a los edificios.

Resultará de aplicación lo establecido en la normativa vigente en materia de habitabilidad.

CAPÍTULO VI . NORMAS HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 54. Alcance y contenido.

1. Son las condiciones que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad e higiene en la utilización de los locales por las personas, determinando los parámetros a los que se deben sujetar las condiciones de calidad, salubridad e higiénicas.

2. Estas condiciones estarán supeditadas, siempre, a las particularidades que en cada caso concreto dispongan las ordenanzas, las normas específicas y la normativa sectorial que resulte de aplicación.

3. En todo caso, deberá fomentarse la recogida selectiva, la reutilización y el reciclaje de los elementos vertidos.

Art. 55. Disposiciones generales.

1. Todos los edificios dispondrán de las dotaciones de servicio necesarias en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en ellos y, como mínimo, de las que sean obligatorias según la legislación general y normativa sectorial aplicable en cada caso.

2. Los proyectos de urbanización deberán incluir en su memoria los criterios que se tuvieron en cuenta para el diseño y características de la red o dotación adaptándose, en cualquier caso, al cumplimiento

de lo establecido por las ordenanzas municipales, en su caso, y demás normativa sectorial de aplicación.

3. Cualquier actuación de rehabilitación integral, ampliación, nueva edificación o actuaciones integrales sobre las fachadas, determinará el enterramiento de las redes de servicios existentes.

La red de agua irá siempre por encima de la cota de las redes de saneamiento y pluviales.

El ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

4. Los centros de transformación se situarán en el espacio adecuado para garantizar las condiciones de suministro, en los lugares en que técnicamente sean necesarios, en función del trazado de las redes generales.

5. Se podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. El municipio deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de este deber, de acuerdo con lo establecido en la LSG y el RLSG.

6. Como condiciones generales de partida en los proyectos de urbanización se atenderá a los siguientes puntos:

a) En la documentación del proyecto se recogerá toda la información precisa sobre las preexistencias en el ámbito de actuación, y se definirán las acciones a llevar a cabo sobre ellas y, sobre todo los condicionantes de protección sobre los elementos singulares, que se deberán conservar obligatoriamente.

b) Se deberán definir claramente las obras de urbanización, jardinería, mobiliario e instalaciones a realizar, las posibles servidumbres de uso e infraestructuras, así como las edificaciones auxiliares y obras de fábrica precisas y todo el sistema de pavimentos o acabados superficiales de la zona de actuación. Las actuaciones de renovación, adecuación o ampliación de las infraestructuras deberán contemplar su enterramiento.

c) Se deberán adaptar los elementos citados en el párrafo anterior a las posibilidades de mantenimiento futuras, según que la urbanización sea de iniciativa pública o privada, estableciéndose en su caso la necesidad de constituir una entidad de conservación que asuma la responsabilidad y el coste de su mantenimiento continuado.

d) En los proyectos de edificación se deberá añadir una memoria justificativa específica del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, en particular la de habitabilidad y accesibilidad, en la que se incluirá una valoración punto a punto de las exigencias normativas en relación con la concepción y el diseño de los espacios exteriores.

SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS DE URBANIZACIÓN Y DE LOS SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.

Art. 56. Red de abastecimiento de agua.

1. El diseño de la red de abastecimiento se realizará en función de las características de la red existente, de los puntos de toma de la red general y de la ordenación global de la zona, a fin de

garantizar en caso necesario la posible condición del tramo de la red proyectada como punto de paso para el abastecimiento a otras zonas.

2. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en servicio de las nuevas construcciones, especificando las conexiones, las redes y los consumos, según los diferentes usos que se contemplen

3. Todo edificio de uso residencial dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo, proyectados en función del uso previsto, que garantice la dotación mínima idónea. En todo caso deberá existir la presión adecuada para un normal abastecimiento. Para otros usos se realizará un estudio pormenorizado de la demanda. La fuente de suministro será desde redes públicas, con características idóneas para servir a la edificación existente y a la permitida por el PERI.

4. La falta de presión en la red deberá ser resuelta empleando los medios necesarios para dotar debidamente a las viviendas más elevadas, de igual forma, se dispondrá de válvulas reductoras en caso de que se prevean sobrepresiones en la red.

5. Condiciones de diseño.

a) Todas las conducciones deberán estar enterradas siguiendo, dentro de lo posible, el trazado de las aceras o de la calzada. La profundidad mínima de las conducciones será de 0,60 m. medidos desde la parte superior de las canalizaciones hasta la rasante del pavimento.

b) La red de agua irá ubicada siempre por encima de las redes de saneamiento y pluviales.

c) La estructuración general de la red será, preferentemente, mallada o por lo menos mixta, para un mejor reparto de presión y una mayor libertad y seguridad del suministro.

d) Se situarán bocas de riego en todas las zonas de parques, jardines y plazas de uso público. Las redes de riego estarán independizadas de las de abastecimiento mediante llaves de paso y contador, situándose preferentemente bajo las aceras y evitando los pasos bajo viarios rodados. En caso de ser necesario atravesar dichos pasos, la red se reforzará convenientemente.

Art. 57. Red de saneamiento de aguas residuales y pluviales.

1. En el proyecto se deberá detallar el diseño de las redes de saneamiento, que debe ser suficiente para la totalidad de los nuevos usos a implantar, así como su conexión a las redes municipales.

2. El diseño de las redes de saneamiento se realizará en función de las existentes, de los puntos de conexión con la red general y de la ordenación de la zona. En caso que sea necesario la red proyectada deberá servir de paso para la evacuación de otras zonas, solicitando a este respecto al Ayuntamiento la información de las previsiones al respecto en el momento de redacción del proyecto.

3. El saneamiento se realizará por medio de redes separativas.

4. Se prohíbe la realización de cualquier tipo de vertido de aguas residuales a cielo abierto, o vertidos de otro tipo que no cumplan específicamente la normativa vigente en materia de salubridad y medio ambiente. Se considerarán especialmente los vertidos de origen industrial que deban someterse a procesos completos o parciales de depuración, previos a su evacuación a la red municipal de aguas fecales, de manera que se pueda garantizar la idoneidad o admisión de su composición, o en caso

contrario ser objeto de recogida independiente con destino a plantas especiales de tratamiento de residuos industriales.

5. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación de aguas pluviales y residuales a las redes correspondientes.

6. El Ayuntamiento exigirá instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidas por la normativa aplicable.

7. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública correspondiente.

8. Condiciones de diseño:

a) La profundidad mínima de las conducciones será de 1,20 m. medidos desde la directriz superior de la canalización hasta la rasante del pavimento, excepto en los puntos iniciales de las redes, donde podrá ser inferior. En todo caso se respetarán las separaciones mínimas de otras instalaciones establecidas en estas ordenanzas y en la normativa técnica correspondiente.

b) La realización de nuevas infraestructuras de saneamiento o mejora de las existentes respetará la legislación y ordenación sectorial en materia de aguas y costas.

Art. 58. Vertidos sólidos, residuos y recogida de basuras.

1. En lo referente a los residuos de construcción y demolición, su gestión se hará en conformidad con lo dispuesto en la legislación sectorial.

2. En los proyectos de urbanización se establecerán las provisiones oportunas para la localización de colectores de recogida de residuos. A tal efecto reservarán en zonas adecuadas, anexas al viario, espacios para contenedores de recogida de residuos, convenientemente distribuidos por el ámbito con una superficie total equivalente a 0,01m² por habitante.

Art. 59. Red de distribución de energía eléctrica.

1. Todas las instalaciones de suministro de energía eléctrica y los centros de transformación cumplirán con lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

2. Los proyectos de urbanización justificarán que se dispone de suministro en la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución hasta el punto de acometida.

3. Condiciones de diseño.

a) Los nuevos tendidos de líneas eléctricas serán enterrados.

b) En los nuevos edificios no se permitirán tendidos vistos sobre las fachadas, debiendo realizarse los encajes necesarios para que no sean visibles desde el espacio público.

4. Centros de transformación. Los centros de transformación en los edificios deberán reunir las condiciones de insonorización, térmicas, de vibración y seguridad establecidas en la normativa sectorial correspondiente. En principio no pueden ocupar espacios sobre rasante en el viario o en los espacios libres públicos, excepto en los casos establecidos en las ordenanzas zonales.

5. Se deberán adoptar cuantas medidas correctoras sean precisas contra ruidos, vibraciones, ventilación, o similares, con el fin de molestar el mínimo posible a la población circundante.

Art. 60. Red de alumbrado público.

1. Las nuevas canalizaciones de alumbrado público serán enterradas. El sistema de iluminación permitirá el ahorro energético, la mejora de la eficiencia y la reducción de la contaminación lumínica, adecuando el nivel de exigencia al período de tiempo considerado.
2. Las canalizaciones se realizarán en zanjas de dimensiones mínimas de 0,30 m. de ancho y 0,70 m. de fondo.
3. Los centros de medida y mando se acomodarán a las normas de la empresa suministradora, así como a la legislación vigente.

Art. 61. Red de telecomunicaciones.

1. Las instalaciones de telecomunicaciones cumplirán lo establecido en sus respectivos reglamentos y en la legislación aplicable, principalmente la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, adaptándose a las condiciones particulares que establecen las empresas suministradoras en cada zona.
2. La infraestructura de telecomunicaciones se diseñará considerando la necesidad de acometida de las instalaciones comunes de telecomunicación de los edificios.

Art. 62. Red viaria y espacios libres.

1. La pavimentación de calzadas y aceras tendrá en cuenta las características y composición del terreno de soporte, la solera y la capa de rodaje, debiendo seleccionarse estas últimas en función de los distintos tipos de calles, su uso, intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto.
2. En las calles de ancho superior a 6 metros se definirán los espacios dedicados al tráfico rodado y peatonal sin que sea obligado un cambio de nivel entre ambos ni cambios de material, siempre y cuando cumplan con la funcionalidad y características de uso de cada uno de ellos. Serán de aplicación también estas condiciones a las zonas básicamente peatonales que deban ser atravesadas puntualmente por viarios o sendas para vehículos rodados ocasionales, pero en este caso los pavimentos deberán estar obligatoriamente al mismo nivel que los peatonales.
3. Se incorporará arbolado en las calles, paseos y viario en general, empleando en cada caso las especies arbóreas adecuadas para el ancho, orientación y tipología de la calle. En el viario definido con alguno de sus laterales delimitado por un espacio libre o zona verde a acera de esa banda podrá integrarse en ese espacio libre.
4. Vías de tránsito rodado.
 - a) El cálculo, diseño del firme y las características de los materiales que lo componen deberán estar expresamente justificados en los proyectos de urbanización en función del tráfico previsto y la categoría de la vía. La pendiente garantizará un drenaje apropiado.
 - b) La urbanización y la reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutarán de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, o según la categoría y la funcionalidad correspondiente

de cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

c) La separación entre las áreas peatonales y de tráfico rodado se manifestará de manera que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, excepto en las calles de coexistencia. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación, de acuerdo con su función para circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de viandantes, pasos de bicicletas y vehículos similares, etc.

d) El pavimento de las zonas peatonales facilitará la cómoda circulación de las personas, de los vehículos de mano y de las personas con movilidad reducida. Se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achafanado del bordillo o o elevación del pavimento de la calle en ese punto.

5. Calles de coexistencia de peatones y vehículos.

a) Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por lo tanto, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.

b) Se adoptarán medidas para facilitar la circulación peatonal de personas con deficiencia visual.

c) Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse cómo tales por su propia ordenación y, en la medida que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

d) Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinada a la circulación rodada, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los viandantes.

e) En los espacios diseñados como áreas de juego, por su carácter estancial se separarán y se diferenciarán de los destinados a la circulación.

6. Vías peatonales y espacios libres.

a) Los proyectos de urbanización deberán prever sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos en las condiciones aplicables sobre accesibilidad.

b) Los materiales a emplear en la construcción de vías y espacios peatonales serán los adecuados para cumplir su función técnica y estética.

c) Todos los materiales empleados en zonas de circulación peatonal deberán poseer calidades resistentes capaces de soportar el tráfico puntual o esporádico de vehículos.

7. Incorporación de arbolado en el sistema viario y espacios libres.

a) En las calles con ancho igual o superior a 10,00 m. será obligatoria la plantación de árboles.

b) Las calles que, por su dimensión transversal, no incluyan aceras con ancho igual o superior a 2,50 m. podrán incorporar el arbolado en la banda destinada a aparcamiento. En este caso la zanja se localizará en puntos especiales próximos a los vados peatonales, cruces de calzada, extremos de bandas de aparcamiento, etc, sin que reste la capacidad de plazas de aparcamiento reglamentariamente establecida.

c) Todo espacio libre deberá incorporar arbolado, según las calidades espaciales del propio espacio y los criterios de diseño adoptados.

Art. 63. Condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras.

1. Son las condiciones a las que deberán someterse las edificaciones y urbanizaciones a los efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las compongan.
2. Será de aplicación la legislación estatal y autonómica en materia de accesibilidad, supresión de barreras y no discriminación para el acceso y utilización del espacio público, con el fin de promover las condiciones idóneas de accesibilidad en vías y espacios urbanos, así como establecer las condiciones de diseño de los elementos de urbanización.

Art. 64. Supresión de molestias y utilización sostenible de materiales.

1. Toda clase de instalaciones que se realicen para servicio del edificio, vivienda o local, se harán de manera que se garanticen la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos y cualquier otra molestia que impida el normal funcionamiento de las relaciones de vecindario.
2. Asimismo, se fomentará la reducción de la generación de residuos, el reciclaje y la reutilización de los residuos urbanos y se facilitará la disponibilidad y el fácil acceso, tanto a los colectores de recogida como a las instalaciones adecuadas para su tratamiento y/o depósito, cumpliéndose, en todo caso, las medidas que para tal efecto se recojan en la normativa vigente.

TITULO IV– AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS.

CAPÍTULO I – CONDICIONES DE LA RED DE ESTRADAS AUTONÓMICA. ESTRADA AC-418.

Art. 65. Zona de dominio público.

1. La zona de dominio público de la carretera AC-418 está integrada por los terrenos ocupados por todos los elementos del dominio público viario adquiridos por título legítimo por la administración autonómica, y se define según lo previsto en el art. 37, en relación con el 2, de la *Lei 8/2013, de 28 de xuño de Estradas de Galicia* (LEG), o en los preceptos correspondientes de la norma de rango legal que la venga a sustituir.

2. La ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en la zona de dominio público de la AC-418 está sujeta al deber de obtener la correspondiente autorización, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en su caso.

3. La competencia para autorizar la ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en la zona de dominio público de la AC-418 le corresponde a la Agencia Gallega de Infraestructuras (AXI) o al órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

En el caso de obras, instalaciones o actividades, no ejecutadas por la administración autonómica, en la parte de la zona de dominio público de los tramos urbanos distinta de las calzadas y de sus arcenes, las antedichas autorizaciones serán otorgadas por los ayuntamientos, tras el informe vinculante de la AXI, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones. Ese informe será también preciso en el caso de obras que vaya a realizar el propio ayuntamiento.

4. Las limitaciones a la propiedad y a la titularidad de otros derechos establecidos para la zona de dominio público serán efectivas también para los terrenos afectados por actuaciones previstas, después de aprobados definitivamente los anteproyectos, proyectos de trazado o proyectos de construcción correspondientes.

Art. 66. Consideración y tratamiento del tramo de la carretera AC-418 afectado por el PERI.

1. Tal y como se dispone en el art.13 del *Decreto 66/2016, do 26 de maio, polo que se aproba o Regulamento de estradas de Galicia* (RLEG), para los efectos de la LEG y el RLEG, se considera tramo urbano de una carretera aquel que discurre por suelo clasificado por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico como suelo urbano. A estos efectos el tramo de la carretera AC-418 afectado por el presente PERI, se considera como tramo urbano.

2. En los tramos urbanos de las carreteras, el instrumento de planeamiento determinará la alineación de la edificación (art. 61 RLEG). En este sentido las NSM de Malpica de Bergantiños establecen la alineación de la edificación en el tramo de suelo urbano de la AC-418 afectado por el PERI, esta alineación se mantiene inalterada en el presente plan especial.

3. Según se establece en los art. 38.4. de la LEG y 99.5. del RLSG, en los tramos urbanos de las carreteras no se establecen ni zonas de protección de la carretera ni línea límite de edificación.

4. Tal y como se establece en el art. 47.2. de la LEG y 113.2. del RLEG, en el caso de obras, instalaciones o actividades no ejecutadas por la Administración titular de la carretera, en la parte de la

zona de dominio público de los tramos urbanos distinta de las calzadas y de sus arcenes, las autorizaciones serán otorgadas por los ayuntamientos, tras la emisión de informe vinculante de la Administración titular de la carretera. Ese informe será también preciso en el caso de obras que vaya a realizar el propio ayuntamiento.

Art. 67. Limitaciones de uso derivadas del ruido.

Para la ejecución de obras e instalaciones en el contorno de las carretera AC-418, se establece como requisito previo al otorgamiento de la licencia municipal a realización de los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables, así como para el establecimiento de las limitaciones a la edificabilidad o de la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse los umbrales recomendados, según lo establecido en la normativa básica estatal en materia de ruido o en la correspondiente normativa autonómica de desarrollo.

CAPÍTULO II – ORDENANZAS REGULADORAS.

Art. 68. Condiciones de parcelación y segregación.

1. Las parcelaciones y segregaciones de parcelas colindantes con la carretera AC-418 sólo se podrán autorizar cuando el acceso rodado de todas las nuevas parcelas generadas se resuelva a través:

- a) De otros viarios públicos que no sean carreteras de titularidad autonómica.
- b) De un acceso único a través de la carretera autonómica, autorizado por su administración titular, cuando la finca original no cuente con posibilidad de acceso alternativo a través de otros viarios públicos. En todo caso, podrán ser independientes a entrada y la salida a la carretera.

2. En el presente caso las parcelas dan frente a vías municipales existentes y a una vía de servicio separada de la carretera AC-418 por medio de una zona peatonal y banda ajardinada, con lo cual las nuevas parcelas surgidas de las operaciones de segregación tendrán acceso en todos los casos a través de viales de titularidad municipal.

Art. 69. Posición de la edificación.

1. Las edificaciones y otras construcciones en las márgenes de la AC-418 no se situarán más próximas a ésta que la alineación de edificación señalada nos planos de ordenación.
2. No se admitirán vuelos sobre las alineaciones de edificación que dan frente a las carreteras autonómicas.

Art. 70. Posición del cerramiento de parcela.

Los cierres de parcelas en los márgenes de la AC-418, cualquiera que sea su tipología, podrán situarse en las alineaciones oficiales exteriores.

Art. 71. Condiciones de acceso.

1. Será requisito para el establecimiento de accesos a las carreteras autonómicas la obtención previa de la autorización de la AXI, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.
2. El otorgamiento de la antedicha autorización de acceso será requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia municipal para realizar cualquier tipo de edificación en la parcela, excepto en caso de que se disponga de un acceso alternativo que no se realice a través de la carretera autonómica.

TITULO V– NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA. ORDENANZAS ZONALES.

CAPÍTULO I – ORDENANZA 1 – RESIDENCIAL INTENSIVO.

Art. 72. Ámbito de aplicación.

El señalado en el plano de zonificación y usos pormenorizado como O1.

Art. 73. Usos.

1. Uso principal: Residencial colectivo.

2. Usos complementarios, compatibles o alternativos:

- a) Comercial categoría 1ª.
- b) Oficinas.
- c) Recreativo categoría 1ª.
- d) Hotelero categorías 1ª y 2ª.
- e) Productivo categoría 1ª.
- f) Almacén categoría 1ª.
- g) Sanitario asistencial.
- i) Educativo.
- j) Cultural-social.
- k) Deportivo.
- l) Administrativo institucional.
- m) Servicios públicos.
- n) Dotacional múltiple.
- o) Tanatorio-servicios funerarios categorías 1ª, 2ª y 4ª definidas en la modificación puntual de las NSM referente a la regulación del uso tanatorio y servicios funerarios.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Art. 74. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación.

1. Tipologías edificatorias. Vivienda en edificación entre medianeras en manzana cerrada o abierta. Se podrán admitir configuraciones en bloque abierto, previa redacción de un estudio de detalle que se deberá referir a la totalidad de la parcela calificada como O1.

2. Ocupación máxima. La establecida en el plano de zonificación y usos pormenorizado como área de movimiento de la edificación (A.M.E.).

3. Edificabilidad máxima. Será el resultado de aplicar sobre la totalidad de la parcela neta o edificable el número de plantas permitidas, con las particularidades sobre ocupación, condiciones de cubierta, patios, vuelos y demás limitaciones y condiciones que se establecen en esta ordenanza.

Art. 75. Parámetros sobre parcela.

1. Parcela mínima. La parcela mínima será de 100 m² y tendrá una forma tal que permita inscribir en ella un círculo de 6,00 metros de diámetro.
2. Frente mínimo. El frente mínimo exigible será de 8,00 metros.

Art. 76. Parámetros sobre posición de la edificación.

1. La posición límite de la edificación sobre rasante se ajustará al A.M.E. establecida en el plano de zonificación y usos pormenorizados, respetando los retranqueos respecto de la alineación y las parcelas colindantes que constan en los planos de ordenación.
2. Tal y como se indica en el apartado de condiciones generales de la edificación, las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a la separación de la edificación a las alineaciones y linderos, siempre que sean totalmente subterráneas y se adopten las rasantes de la topografía rectificadas que se establecen en los planos de ordenación.

Art. 77. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación.

1. Número de plantas y altura máxima. Planta baja+3 plantas +bajo cubierta, con una altura máxima de cornisa de 13,60 metros medidos desde la cota de referencia indicada en los planos de ordenación. La altura de cornisa será uniforme para todas las edificaciones que se construyan en la parcela señalada en los planos de ordenación.
2. Sótanos y semisótanos. Se admiten sótanos y semisótanos con las condiciones señaladas en el Anexo I del RLSG.
3. Cubiertas. Las cubiertas se inscribirán en una envolvente volumétrica que cumplirá las condiciones que se indican a continuación. Dentro de esta envolvente volumétrica la solución de la cubierta será libre, admitiéndose cubiertas planas, inclinadas, de directriz curva y otras:
 - a) Los planos inclinados que definen la envolvente arrancarán desde el último forjado en punta de vuelo y su pendiente máxima será de 40º.
 - b) La altura máxima de cumbrera será de 4,00 metros, contados desde la cara superior del último forjado.
 - c) En el caso de que se utilicen planos inclinados, estos serán continuos sin quiebros ni resaltes.
 - d) Por encima de esta envolvente sólo se permitirán los elementos que se indican en las condiciones generales.
 - e) No se permite la construcción de buhardillas ni mansardas.
 - f) Se permite el uso residencial bajo cubierta como vivienda independiente.
4. Cuerpos volados. Cumplirán las condiciones que se indican en las condiciones generales de la edificación.
5. Elementos entrantes y salientes del plano de fachada. Se regirán por lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

Art. 78. Condiciones particulares.

1. Edificaciones auxiliares. No se permiten.

2. Cerramientos de parcelas. No se permiten, salvo el vallado provisional de los solares antes de proceder a la construcción de los edificios con las condiciones que se establecen en las NSM.
3. Aparcamientos. La dotación mínima será de una plaza por vivienda o por cada 80 m² construidos. Se autoriza el uso de garaje-aparcamiento de forma mancomunada.

Art. 79. Normas de adaptación al ambiente.

1. Se considerarán como fachadas, y como tales deberán ser tratados, todos los paramentos que constituyan el cierre de las construcciones.
2. Se permite todo tipo de soluciones de acabado obligándose a su mantenimiento permanente en buen estado de conservación.
3. Con carácter general, la escala, el volumen, la forma, los materiales de acabado y los colores deberán ser acordes con el entorno. Se considerará especialmente el tratamiento de paredes medianeras que queden a la vista por no estar edificado el solar colindante. Se prohíbe expresamente dejar el ladrillo de construcción a la vista, o cualquier otro material que no fuese creado como remate final de la envolvente del edificio, sin revestir y pintar. Se prohíbe el uso de chapa ondulada sin cubrir, o dejar material de aislamiento a la vista.
4. Los espacios libres de edificación deberán tratarse con pavimentos filtrantes o ajardinamiento que permitan mantener en lo posible el índice de permeabilidad del suelo.

CAPÍTULO II – ORDENANZA 2 – TERCIARIO.

Art. 80. Ámbito de aplicación.

El señalado en el plano de zonificación y usos pormenorizado como O2.

Art. 81. Usos.

1. Uso principal: Terciario comercial categoría 2ª.
2. Usos complementarios, compatibles o alternativos:
 - a) Comercial categoría 3ª.
 - b) Oficinas.
 - c) Recreativo categorías 1ª y 2ª.
 - d) Hotelero categorías 1ª y 2ª.
 - e) Almacén categorías 1ª y 2ª.
 - f) Sanitario asistencial.
 - g) Educativo.
 - h) Cultural-social.
 - i) Deportivo.
 - j) Administrativo institucional.
 - k) Servicios públicos.
 - l) Tanatorio-servicios funerarios categorías 1ª, 2ª y 4ª definidas en la modificación puntual de las NSM referente a la regulación del uso tanatorio y servicios funerarios.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Art. 82. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación.

1. Tipologías edificatorias. Edificación de carácter aislado, adosado o en hilera. En el caso de existir medianeras en alguna de las parcelas laterales contiguas, la nueva construcción deberá adosarse obligatoriamente a ella. Así mismo, dos propietarios podrán, mediante acuerdo, realizar edificaciones adosadas, siempre que la edificación se realice de forma simultánea.
2. Ocupación máxima. La establecida en el plano de zonificación y usos pormenorizado como área de movimiento de la edificación (A.M.E.).
3. Edificabilidad máxima. Será el resultado de aplicar sobre la totalidad de la parcela neta o edificable el número de plantas permitidas, con las particularidades sobre ocupación, condiciones de cubierta, vuelos y demás limitaciones y condiciones que se establecen en esta ordenanza.

Art. 83. Parámetros sobre parcela.

1. Parcela mínima. La parcela mínima será de 500 m².
2. Frente mínimo. El frente mínimo será de 12,00 metros.

Art. 84. Parámetros sobre posición de la edificación.

1. La posición límite de la edificación sobre rasante se ajustará al A.M.E. establecida en el plano de zonificación con las alturas definidas para cada zona, respetando los retranqueos respecto de la alineación y las parcelas colindantes que constan en los planos de ordenación.
2. Los retranqueos mínimos respecto de las alineaciones serán los indicados en los planos de ordenación. En los linderos laterales entre parcelas el retranqueo mínimo de la edificación a este linde será de 3,00 metros, este retranqueo lateral se podrá eliminar cuando las edificaciones, en parcelas contiguas, se adosen en toda su longitud, exigiéndose el compromiso formal de los propietarios y constituyendo la garantía necesaria ante el ayuntamiento de construcción simultánea.
3. Tal y como se indica en el apartado de condiciones generales de la edificación, las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a la separación de la edificación a las alineaciones y linderos, siempre que sean totalmente subterráneas y se adopten las rasantes de la topografía rectificadas que se establecen en los planos de ordenación.

Art. 85. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación.

1. Número de plantas y altura máxima. Las alturas de cada zona dentro del A.M.E. serán las indicadas en los planos de ordenación. La zona de planta baja (B), tendrá una altura máxima de cornisa de 5,00 metros, la zona de planta baja+1 planta alta (B+I) tendrá una altura máxima de cornisa de 10,00 metros. La altura de cornisa será uniforme para todas las edificaciones con idéntico número de plantas que se construyan en la parcela señalada en los planos de ordenación.
2. Sótanos y semisótanos. Se admiten sótanos y semisótanos con las condiciones señaladas en el Anexo I del RLSG.

3. Cubiertas. Las cubiertas se inscribirán en una envolvente volumétrica que cumplirá las condiciones que se indican a continuación. Dentro de esta envolvente volumétrica la solución de la cubierta será libre, admitiéndose cubiertas planas, inclinadas, de directriz curva y otras:

- a) Los planos inclinados que definen la envolvente arrancarán desde el último forjado en punta de vuelo y su pendiente máxima será de 40º.
- b) La altura máxima de cumbrera será de 3,60 metros contados desde la cara superior del último forjado.
- c) En el caso de que se utilicen planos inclinados, estos serán continuos sin quiebros ni resaltes.
- d) Por encima de esta envolvente sólo se permitirán los elementos que se indican en las condiciones generales.

4. Cuerpos volados. Cumplirán las condiciones que se indican en las condiciones generales de la edificación.

5. Elementos entrantes y salientes del plano de fachada. Se regirán por lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

Art. 86. Condiciones particulares.

1. Edificaciones auxiliares. Las únicas edificaciones auxiliares permitidas son las destinadas a albergar los equipos e instalaciones al servicio de las edificaciones principales como son los centros de transformación, marquesinas y otros elementos similares para cubrir las zonas de aparcamiento.

2. Cerramientos de parcelas. Habrá que atenerse a las condiciones generales reguladas en el título III.

3. Aparcamientos. Cada parcela deberá resolver de forma interna el estacionamiento de vehículos, con una dotación mínima de 1 plaza/100 m²c. A tal fin, los aparcamientos se podrán resolver bajo rasante, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela o en cubierta. Las zonas no utilizadas como aparcamiento deberán quedar ajardinadas. Se autoriza el uso de garaje-aparcamiento de forma mancomunada.

4. Rampas de acceso de vehículos. Cuando por el desnivel del terreno fuese preciso establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, estas dispondrán de un espacio horizontal de espera de tres (3) metros de ancho y cinco (5) metros de fondo. La pendiente de las rampas en tramos rectos no será superior al 16% ni al 12% en tramos curvos. El ancho mínimo de las rampas será de tres (3) metros, con el ajuste necesario en las curvas y su radio de curvatura, que medido desde el eje, será superior a seis (6) metros.

Art. 87. Normas de adaptación al ambiente.

1. Se considerarán como fachadas, y como tales deberán ser tratados, todos los paramentos que constituyan el cierre de las construcciones.

2. Se permite todo tipo de soluciones de acabado obligándose a su mantenimiento permanente en buen estado de conservación.

3. Las construcciones complementarias de la actividad deberán ofrecer un nivel de acabado de igual calidad al de la instalación principal.

4. Los rótulos o letreros de identificación utilizarán materiales de calidad y acabado adecuados para su correcto mantenimiento. Se prohíben los letreros luminosos que produzcan deslumbramiento que pueda afectar a las personas o animales.

5. Los espacios libres de edificación deberán tratarse con pavimentos filtrantes o ajardinamiento que permitan mantener en lo posible el índice de permeabilidad del suelo.

CAPÍTULO III – ORDENANZA 3 – EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

Art. 88. Ámbito de aplicación.

El señalado en el plano de zonificación y usos pormenorizado como O3.

Art. 89. Usos.

1. Uso principal: Dotacional de equipamientos (sanitario-asistencial, educativo, social-cultural, deportivo, administrativo-institucional) servicios públicos, dotacional múltiple, religioso, tanatorio-servicios mortuorios categorías 1ª, 2ª y 4ª u otros usos dotacionales incluidos en el Anexo I del RLSG.

2. Usos complementarios, compatibles o alternativos:

a) Oficinas.

b) Aparcamiento, para cubrir la demanda en función del uso del equipamiento.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Art. 90. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación.

1. Tipología edificatoria: Edificación de carácter aislado.

2. Ocupación máxima: La establecida en el plano de zonificación y usos pormenorizados como área de movimiento de la edificación (A.M.E.).

3. Edificabilidad máxima: Será de 1,00 m²/ m².

Art. 91. Parámetros sobre parcela.

1. Parcela mínima. La parcela mínima será la definida en los planos de ordenación.

2. Frente mínimo de parcela. El frente mínimo será el definido en los planos de ordenación.

Art. 92. Parámetros sobre posición de la edificación.

1. La posición de la edificación sobre rasante se ajustará al A.M.E. establecida en el plano de zonificación, respetando los retranqueos respecto de la alineación y las parcelas colindantes que constan en los planos de ordenación.

2. Tal y como se indica en el apartado de condiciones generales de la edificación, las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a la separación de la edificación a las alineaciones y linderos, siempre que sean totalmente subterráneas y se adopten las rasantes de la topografía rectificadas que se establecen en los planos de ordenación.

Art. 93. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación.

1. Número de plantas y altura máxima. Planta baja+1 planta+ bajo cubierta, con una altura máxima de cornisa de 7,00 metros.
2. Sótanos y semisótanos. Se admiten sótanos y semisótanos con las condiciones señaladas en el Anexo I del RLSG.
3. Cubiertas. Las cubiertas se inscribirán en una envolvente volumétrica que cumplirá las condiciones que se indican a continuación. Dentro de esta envolvente volumétrica la solución de la cubierta será libre, admitiéndose cubiertas planas, inclinadas, de directriz curva y otras:
 - a) Los planos inclinados que definen la envolvente arrancarán desde la parte superior del último forjado en punta de vuelo y su pendiente máxima será de 30º.
 - b) La altura máxima de cumbrera será de 3,60 metros contados desde la cara superior del último forjado.
 - c) En el caso de que se utilicen planos inclinados, estos serán continuos sin quiebros ni resaltes.
 - d) Por encima de esta envolvente sólo se permitirán los elementos que se indican en las condiciones generales.

Art. 94. Condiciones particulares.

1. Edificaciones auxiliares. No se permiten.
2. Cerramientos de parcelas. Habrá que atenerse a las condiciones generales reguladas en el título III.
3. Aparcamientos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² construidos.

Art. 95. Normas de adaptación al ambiente.

1. Se considerarán como fachadas, y como tales deberán ser tratados, todos los paramentos que constituyan el cierre de las construcciones.
2. Se permite todo tipo de soluciones de acabado obligándose a su mantenimiento permanente en buen estado de conservación.
3. Los espacios libres de edificación deberán tratarse con pavimentos filtrantes o ajardinamiento que permitan mantener en lo posible el índice de permeabilidad del suelo.

CAPÍTULO IV – ORDENANZA 4 – E.L.P. ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

Art. 96. Ámbito de aplicación.

El señalado en el plano de zonificación y usos pormenorizado como O4.

Art. 97. Usos.

1. Uso principal: Dotacional de espacios libres y zonas verdes.
2. Usos complementarios, compatibles o alternativos:
 - a) Pequeñas instalaciones para uso recreativo, deportivo, de hostelería y quioscos.
 - b) Infraestructuras de servicios urbanos, bajo rasante siempre que sea posible.
 - c) Servicios públicos: aseos, zona de almacén de los servicios públicos de mantenimiento.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Art. 98. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación.

1. Condiciones generales.

a) La tipología prevista en el presente PERI es la de espacio libre, por lo tanto se dará cumplimiento a lo dispuesto en el artº 70.4. del RLSG para este sistema.

b) Este espacio deberá estar convenientemente urbanizado con sus correspondientes sendas peatonales, caminos, escaleras y acondicionamiento vegetal. Dispondrá del alumbrado público, red de saneamiento y abastecimiento de aguas necesarios para su funcionamiento y de mobiliario urbano adecuado.

c) Para el ajardinamiento se utilizarán especies vegetales autóctonas y se plantarán árboles en un número adecuado al espacio en el que se localicen y a los usos públicos previstos.

2. Con carácter general no se permitirá ningún tipo de edificación de carácter permanente a excepción de aseos públicos, almacén de servicios de mantenimiento, quioscos y pistas deportivas al aire libre.

3. Se admite la instalación de infraestructuras de servicios, preferiblemente bajo rasante, en el caso de implantación en superficie se adoptarán medidas correctoras de carácter paisajístico (ocultación, mimetización, ...).

4. Ocupación máxima. La ocupación máxima sobre rasante para la totalidad de los usos admitidos no podrá superar la establecida en el art. 70 del RLSG, es decir, el 5%, que en el presente P.E.R.I. se traduce en 45,00 m².

5. Edificabilidad máxima: Será de 0,10 m²/ m².

Art. 99. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación.

1. Número de plantas y altura máxima. Las edificaciones que se implanten en esta zona serán siempre de planta baja con una altura máxima de cornisa de 3,00 metros.

2. Sótanos y semisótanos. Se admiten sótanos y semisótanos con las condiciones señaladas en el Anexo I del RLSG.

3. Cubiertas. Las cubiertas se inscribirán en una envolvente volumétrica que cumplirá las condiciones que se indican a continuación. Dentro de esta envolvente volumétrica la solución de la cubierta será libre, admitiéndose cubiertas planas siempre que sea convenientemente tratada y ajardinada dentro del sólido capaz:

a) Los planos inclinados que definen la envolvente arrancarán desde la parte superior del último forjado en punta de vuelo y su pendiente máxima será de 30º.

b) La altura máxima de cumbrera será de 2,00 metros.

c) En el caso de que se utilicen planos inclinados, estos serán continuos sin quiebros ni resaltes, salvo en el caso de instalaciones.

d) Por encima de esta envolvente sólo se permitirán los elementos que se indican en las condiciones generales.

Art. 100. Condiciones particulares.

1. Condiciones para la edificación y urbanización:
 - a) Las nuevas especies a incorporar serán autóctonas, o variedades adaptadas a la zona.
 - b) En el diseño y construcción los accesos y caminos que los atraviesen se tendrán en cuenta las personas con movilidad reducida.
2. Cierres: No se permiten.

Art. 101. Normas de protección y adaptación al ambiente.

1. El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas, evitando las especies invasoras.
2. En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.
3. En el caso de pavimentar, se utilizarán pavimentos filtrantes que permitan un adecuado drenaje del subsuelo.
4. La elección del mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias) será acorde con las características edificatorias existentes, debiendo procurar su integración en el paisaje urbano.

CAPÍTULO V – ORDENANZA 5 – VIARIO PÚBLICO.

Art. 102. Ámbito de aplicación.

El señalado en los planos de ordenación destinada a la movilidad rodada y peatonal.

Art. 103. Usos.

1. Uso principal. Dotacional- infraestructuras de comunicación en categoría 1ª - Viario.
2. Usos complementarios, compatibles o alternativos:
 - a) Zonas de aparcamiento y espacios libres.
 - b) Infraestructuras de redes de servicios como abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, etc. que preferiblemente se desarrollarán bajo rasante, salvo casos excepcionales y ampliamente justificados.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Art. 104. Condiciones generales.

1. La red de comunicación viaria otorgará prioridad al tráfico rodado en base a criterios de seguridad, racionalidad y eficiencia.
2. Estará sujeto a las limitaciones de la legislación sectorial.

Art. 105. Condiciones particulares.

1. El sistema viario está compuesto por:
 - a) Zona de tránsito rodado motorizado
 - b) Zona de tránsito peatonal o aceras

c) Aparcamiento de vehículos

d) Bandas ajardinadas

2. En estas zonas no podrán autorizarse obras o instalaciones que no estén directamente vinculadas o que no presten servicio a la red viaria, como puedan ser la señalización, organización del tráfico, alumbrado público, etc.

3. En la zona de tráfico peatonal y en las bandas ajardinadas se podrán incorporar además los elementos de mobiliario urbano al servicio del peatón, así como plantación de arbolado y vegetación arbustiva. La colocación de estos elementos seguirá criterios tendentes a facilitar el tráfico peatonal y en cualquier caso deberá cumplir accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

4. Bajo la rasante de las partes anteriormente descritas, se autorizarán las obras de instalaciones y redes de servicios urbanos, así como la construcción de aparcamientos de titularidad pública. Los contenedores de residuos sólidos urbanos podrán colocarse en superficie, siempre con las debidas protecciones de integración al ambiente.

5. Las construcciones, instalaciones y en general el suelo afectado por el viario deberá ajustarse a las determinaciones de la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Art. 106. Normas de protección y de adaptación al ambiente.

1. La ejecución directa de obras en la zona de afección de la carretera AC-418 deberá ser objeto de solicitud de la correspondiente autorización individual y tramitación independiente ante la administración titular de la misma, en base a los respectivos proyectos de edificación, accesos y urbanización, salvo que expresamente sea permitida por la Ley de Carreteras de Galicia o por su Reglamento.

2. La ejecución de las obras de infraestructuras de servicios tales como abastecimiento, red de saneamiento, pluviales, etc., a excepción de las existentes, se realizarán de ser posible fuera de la zona de dominio público de la carretera. Previamente, será precisa la correspondiente autorización o, en su caso, informe vinculante de la administración titular.

3. Cuando la normativa sectorial lo exija, las nuevas construcciones próximas a las carreteras, existentes o previstas, deberán contar con autorización previa de accesos por parte del titular de la carretera, y, en su caso, efectuar el estudio correspondiente a la determinación de los niveles sonoros esperables.

CAPÍTULO VI – ORDENANZA 6 – INFRAESTRUCTURAS DE REDES DE SERVICIOS.

Art. 107. Ámbito de aplicación.

Comprende los terrenos donde se sitúen las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicación, gas, residuos sólidos, ... así como las instalaciones y edificaciones vinculadas a ellas.

Art. 108. Usos.

1. Uso principal. Dotacional de servicios urbanos, entendiéndose como tal el referente al conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos.
2. Usos prohibidos: Todos los demás.

Art. 109. Condiciones particulares.

1. Con el fin de garantizar la mejor calidad de paisaje urbano y de conformidad con lo establecido en la determinación 4.7.4 de las DOT, los tendidos y redes de instalaciones serán subterráneas, situándose preferentemente en el subsuelo de las vías y de los espacios libres públicos, en todo caso, de acuerdo con las condiciones que señale el ayuntamiento, en compatibilidad con el uso dado en superficie.
2. Las infraestructuras y redes de servicios que discurran por la zona del dominio público o de protección de la carretera AC-418 respetarán las condiciones impuestas en la normativa sectorial.
3. Los espacios no ocupados por la edificación que constituyan el contorno de estos servicios se considerarán como espacios libres ajardinados o de aparcamiento, dentro de la parcela.
4. Las redes de saneamiento proyectadas deberán ser de tipo separativo.

Art. 110. Normas de protección y adaptación al ambiente.

1. Todas las instalaciones de infraestructuras de servicios podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación sectorial vigente, así como con la regulación específica que en cada caso le fuese de aplicación.
2. Los sistemas de iluminación utilizados se proyectarán de manera que se reduzca la contaminación lumínica y teniendo en cuenta criterios de integración paisajística como color, intensidad, distribución o ritmo.