

AYUNTAMIENTOS**BECERREA****INFORMACION PUBLICA**

La Comisión Provincial de Urbanismo de Lugo en sesión de 28 de Abril de 1995, en relación con el expediente de "NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE BECERREA -REVISION Y ADAPTACION A LA LASGA-", adoptó el acuerdo que en su parte dispositiva literalmente dice:

"APROBAR DEFINITIVAMENTE el expediente de NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BECERREA -REVISION Y ADAPTACION A LA LASGA-, condicionada a las siguientes precisiones:

1.- Deberá de aclararse, en las zonas grafiadas en blanco en el Suelo Non Urbanizable que tipo de ordenanza les es de aplicación por no existir en la leyenda dos ordenanzas diferentes con este color que son:

- SNU Protección agrícola.
- SNU Protección infraestructuras.

2.- La ordenación del Suelo Apto para Urbanizar residencial debe tener carácter indicativo y no vinculante para el Plan Parcial de desarrollo.

3.- Es necesario aclarar el alcance del término "Protección agrícola" que a la luz del artículo 41.2 podría impedir la construcción de viviendas no vinculadas.

4.- También, a la vista del artículo 184 de las Ordenanzas sería preciso aclarar, por una parte, el procedimiento de otorgamiento de autorizaciones de las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas previsto en el punto 1.º, por cuanto en lo contemplado iría en contra del procedimiento establecido en el artículo 42 de la LASGA en relación con el 16.3 del TRLS y, por otra en que consiste la excepcionalidad prevista en el punto 2º del citado artículo 184, que permite la autorización de viviendas unifamiliares no vinculadas contemplado por el art. 42.1 de la LASGA."

El Pleno de este Ayuntamiento en sesión de 20 de julio de 1995 y 25 de septiembre de 1996, a fin de dar cumplimiento a las condiciones establecidas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Lugo, antes referido, acordó darle nueva redacción a los artículos 165, 166, 171, 172, 184 así como la Disposición Derogatoria de las Ordenanzas.

Por la Dirección General de Calidad de Mediambiental y Urbanismo con fecha 20 de diciembre de 1996, se consideran cumplimentadas, por este Ayuntamiento, las condiciones contenidas en el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Lugo, de fecha 28 de abril de 1995.

Procede pues, para cumplir lo establecido por el art. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el art. 124.3 del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la publicación íntegra de las "Ordenanzas" de las Normas Subsidiarias de este municipio, que resultan del siguiente tenor literal:

ORDENANZAS REGULADORAS:**"CAPITULO I.****APLICACION DE LA NORMATIVA.****1.1.- AMBITO.**

Art. 1.- El presente documento constituye parte de las Normas Subsidiarias Municipales del Municipio de BECERREA.

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

1.2.- VIGENCIA, REVISIONES Y MODIFICACIONES.

Art. 2.- La vigencia de las Normas Subsidiarias será indefinida. Su alteración podrá llevarse a cabo mediante la revisión o modificación de las mismas. El procedimiento para la revisión o modificación será el mismo que el aplicable para la aprobación de éstas.

1.3.- CLASIFICACION DEL SUELO Y REGIMEN URBANISTICO.**1.3.1.- Régimen general.**

Art 3.- Las facultades del derecho de propiedad (art. 76 del T. R.) se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo, su Adaptación a Galicia, los Reglamentos que las desarrollan; y en su virtud por estas Normas con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

1.3.2.- Clasificación del suelo.

Art. 4.- El suelo del municipio de Becerreá se clasificará en su totalidad en:

- SUELO URBANO.
- SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- SUELO NO URBANIZABLE.

El Suelo Urbano en sus distintas categorías será el delimitado en planos a escala 1:2000, 1:5000 y 1:10000, y abarca principalmente el núcleo de Becerreá, los núcleos contiguos de Castelo y Cruzul, y los de Cereixal, Guilfrey, Guillén y Ferreiros de Balboa, que son los de mayor entidad.

Se califican como suelo Apto para Urbanizar dos polígonos situados en el Núcleo de Becerreá, uno para uso industrial y otro para uso residencial, que deberán ser desarrollados por sus respectivos Planes Parciales.

El Suelo no Urbanizable, lo constituye el resto del territorio del término municipal, calificándose en las siguientes categorías:

- SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEO RURAL.
- SUELO NO URBANIZABLE PARA VERTEDERO MUNICIPAL.
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGROPECUARIA.
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION FORESTAL.
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE CAUCES.
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS.
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PAISAJISTICA.
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE ESPACIOS NATURALES.
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DEL PATRIMONIO.

1.3.3.- Régimen urbanístico.

Art. 5.- Los terrenos clasificados como Suelo Urbano, no podrán ser edificados hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar.

Art. 6.- El suelo clasificado como Suelo No Urbanizable, estará sujeto a las siguientes limitaciones generales,

a parte de las especificadas para cada tipo de protección:

- Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en las Normas Subsidiarias.

- No podrán realizarse otras construcciones que las agrícolas y las vinculadas al servicio O.P. Podrán autorizarse edificaciones de utilidad pública o interés social; así como viviendas, siempre que no se forme núcleo, salvo en el caso de SNU de núcleo rural, donde no se requiere esta justificación.

Para viviendas deberá seguirse el trámite de excepción previsto en el Art. 42 de la LASGA requiriéndose informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo previo a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento (excepto en Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural, Art. 21 de la LASGA).

1.3.4.- Régimen especial de los Sistemas Generales.

Art. 7.- Se definen como sistemas generales el conjunto de elementos estructurales de la Ordenación del Territorio dentro del Término Municipal constituidos por las comunicaciones, sistema general de espacios libres, equipamientos comunitarios generales e instalaciones de infraestructura de redes y servicios de abastecimiento y suministro.

Como consecuencia de su diseño y ejecución mediante figuras de planeamiento, procedimientos de gestión económica y del suelo diferenciados, estos Sistemas Generales son considerados en las presentes Normas como objeto de un régimen específico y diferente al de los otros tipos de suelo, quedando excluidos de la clasificación establecida.

1.4.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Art. 8.

1) - El planeamiento urbanístico dentro del Municipio desarrollará las previsiones de las Normas a través de las figuras siguientes:

- Planes Parciales para el suelo Apto para Urbanizar.
- Planes Especiales, en sus distintas modalidades.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Parcelaciones Urbanísticas y Reparcelaciones.

Estas figuras se desarrollarán conforme las prevé el T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo, sus Reglamentos y su Adaptación a Galicia.

2) - Serán necesarios Proyectos de Urbanización para realizar obras de:

- a) - Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Distribución de agua potable, alcantarillado y depuración, distribución de energía eléctrica y Alumbrado público.
- c) - Jardinería en el sistema de espacios libres.

3) - Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en lotes, con fines edificatorios.

En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia.

Serán indivisibles a estos efectos:

3) - Las parcelas de superficie menor que el doble de la determinada como mínima en las presentes Normas, salvo que el exceso sobre el mínimo sea adquirido por los colindantes para incrementar sus fincas.

b) - Las parcelas ya edificadas en proporción a su superficie, cuando se haya empleado el total de la edificabilidad, o en caso que se edificara en proporción menor, la porción del exceso, salvo para los fines indicados en el apartado anterior.

1.5.- INFORMACION URBANISTICA.

Art. 9.- El Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a consulta por los particulares u otros organismos o entidades.

La información sobre cualquier circunstancia del planeamiento aplicable a una finca, polígono o sector deberá solicitarse por escrito, acompañando los documentos, planos, etc., necesarios para su identificación. Dicha información deberá ser facilitada en el plazo de un mes, según establece el Art. 43 del T.R.

Esta información se denominará Cédula urbanística y el Ayuntamiento podrá exigirla para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios, como establece el Art. 44 del T.R. de la Ley del Suelo.

1.6.- NORMAS DE TRAMITACION.

1.6.1.- Normas generales de tramitación

Art. 10.- En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto privados como públicos, que se pretendan realizar en el territorio del término municipal, se ajustarán a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

a) - Las peticiones que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser, previamente, presentada a visado del Colegio Profesional respectivo.

b) - El procedimiento de visado de proyectos técnicos para la obtención de licencias, se ajustará a lo establecido en los artículos 46 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

c) - Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del Proyecto que sean exigidos por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales.

d) - Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán los derechos y tasas correspondientes.

e) - Conforme al artículo 4.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico, pudiendo el Ayuntamiento recabar informe de los Organismos a que se refiere el citado artículo.

Art. 11.- Los actos sujetos a previa licencia, tanto de iniciativa pública como privada, son los enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones del T.R. y de las figuras de planeamiento vigentes, según establecen los artículos 178.3 de la Ley del Suelo y 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.6.2.- Licencias de Obras.

Art. 12.- La licencia municipal se concederá acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente autorizado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar deberá obligatoriamente estar siempre en la obra a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio o por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Art. 13.- Obras de urbanización. El interesado, tras aprobarse el proyecto de urbanización, está obligado a notificar oficialmente con ocho días de anticipación el comienzo de las obras, teniendo efectuados previamente sobre el terreno los replanteos necesarios pero sin haber iniciado ningún trabajo preparatorio que dificulte la apreciación de todas las circunstancias a que puedan afectar las obras.

Art. 14.- Obras de nueva planta, ampliación o reforma. La documentación que acompañe a esta solicitud se compondrá de los ejemplares de proyecto exigidos por el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y por los incluidos en el art. 9 del Reglamento de Procedimiento Administrativo.

Art. 15.- Obras de derribo y apeos. Deberá acompañarse a la solicitud de licencia, un plano de situación del edificio sobre cartografía oficial y proyecto de las obras a realizar firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional que corresponda.

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

Art. 16.- Obras varias. Las licencias para marquesinas, anuncios, faroles, luminosos, etc., tendrán carácter temporal con vigencia de dos años, considerándose renovadas por períodos anuales, salvo que el Ayuntamiento manifieste lo contrario.

1.6.3.- Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

Art. 17.- Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, tanto para la nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones, según expresa el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de tal manera que la actividad debe coincidir en todos sus términos con la licencia que se posea.

Si la edificación de un inmueble se destina específicamente a establecimientos de características determinadas, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, será requisito previo a la concesión de licencia de obras la correspondiente autorización de apertura.

Art. 18.- El Ayuntamiento podrá ordenar inspecciones a las actividades e instalaciones para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a los términos de concesión de la misma.

1.7.- INFRACCIONES, INSPECCIONES Y RESPONSABILIDADES.

1.7.1.- Caducidad de las actuaciones.

Art. 19.- Alineaciones y rasantes. La fijación de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora señalados por el Ayuntamiento. En caso de incomparecencia injustificada de la propiedad y su arquitecto en la fecha fijada, perderá sus derechos, debiendo presentar nueva solicitud para proceder a la alineación.

Esta tendrá un plazo de validez de seis meses. Transcurrido este sin haber sido solicitada la licencia de obra, quedará caducada.

Art. 20.- Licencias de obra. Las licencias tendrán un plazo de vigencia de seis meses. Si transcurrido éste las obras no dieran comienzo, o si comenzadas se interrumpieran por un lapso superior, perderán su validez, previa declaración de caducidad.

Este plazo podrá ser ampliado por un período igual, previa solicitud del interesado y resolución favorable de la autoridad competente.

Art. 21.- Licencias ilegales. En caso de ser otorgada una licencia no acorde con las disposiciones vigentes, ésta podrá ser anulada, con suspensión o demolición de las obras, siguiendo el procedimiento de los Arts. 186 al 188 del T.R. y concordantes del R. de Disciplina Urbanística.

1.7.2.- Inspección de obras.

Art. 22.- En las obras de nueva planta, ampliación y reforma, será preceptiva la inspección por el Servicio Municipal competente durante su desarrollo, por lo menos en dos ocasiones, debiendo conservarse en la obra un ejemplar del proyecto autorizado y la licencia correspondiente a disposición de la inspección.

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

1.7.3.- Responsabilidades.

Art. 23.- Los directores técnicos de las obras aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo y seguridad de materiales y normas de cálculo que estimen convenientes, siendo responsables con arreglo a las leyes vigentes de la seguridad de las mismas, durante y con posterioridad a su construcción.

Todo técnico firmante de una solicitud de obra, declara conocer las condiciones exigidas en las presentes Normas, aceptando las responsabilidades derivadas de su aplicación.

Art. 24.- El peticionario de licencia, el propietario, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, serán de acuerdo a la ley, responsables cada uno de ellos de las infracciones que se cometieran al ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de sus condiciones.

CAPITULO II.

NORMAS GENERALES RELATIVAS A LA EDIFICACION.

2.1.- ESTADO DE RUINA.

Art. 25.- La declaración de ruina de un edificio corresponde al Alcalde-Presidente en los siguientes casos, y según el Art. 247 del T.R., R.D. 1/92 de 26 de junio:

- Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio.

- Cuando el edificio presente agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

- Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

- No será considerada razón urbanística a estos efectos la discordancia.

Por razones preventivas la Alcaldía-Presidencia podrá decretar el desalojo provisional del inmueble.

2.2.- OBRAS.

2.2.1.- Obras en edificios fuera de ordenación.

Art. 26.- Se llaman edificios fuera de ordenación, los que construidos antes de la aprobación definitiva de las N.S., no se ajustan a las especificaciones de ésta. En ellos estará prohibido obrar, excepto para pequeñas reparaciones o las que exijan la higiene y la salubridad, así como la conservación del inmueble.

2.2.2.- Obras de conservación y reforma.

Art. 27.- Las fachadas y medianeras al descubierto, tanto de edificios públicos como privados deberán conservarse en buen estado.

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

2.2.3.- Derribos y apeos.

Art. 28.- Se necesitará dirección facultativa. No se utilizarán explosivos salvo autorización expresa. En edificaciones contiguas se dará conocimiento al colindante.

2.2.4.- Vallas.

Art. 29.- Toda obra que afecte a las fachadas se deberá proteger con vallas según la normativa que se dará en las Normas.

El Ayuntamiento podrá exigir el vallado de los solares.

2.2.5.- Galpones.

Art. 30.- En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños galpones.

2.2.6.- Normas de seguridad en la construcción.

Art. 31.- En general se estará a lo dispuesto por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo vigente para la Industria de la Construcción.

Art. 32.- El frente del solar donde se practiquen obras de nueva construcción se cerrará siempre con una valla metálica, de tablas, ladrillos o elementos prefabricados, que deberá blanquearse, pintarse o acondicionarse.

Art. 33.- Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que el Ayuntamiento designe.

Art. 34.- El vertido de escombros se efectuará mediante procedimientos que no produzcan polvo, pudiendo almacenarse en contenedores apropiados, aparcados en la vía pública en tanto se proceda a su transporte.

Art. 35.- Los aparatos de ascension de materiales no

podrán situarse en las calles y sólo en el interior del edificio o solar dentro de la valla de protección salvo en casos especiales y con la autorización municipal pertinente.

2.3.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

2.3.1.- Condiciones generales de los edificios.

Art. 36.- En todo edificio se asegurará el aislamiento a la humedad, el acústico, el térmico y la protección contra incendios.

Todo edificio deberá ser dotado de agua potable. Las viviendas tendrán una dotación de 150 litros diarios por habitante, con un mínimo de 600 litros diarios por vivienda.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás disposiciones legales en la materia.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa.

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,3 metros.

No se podrá establecer ningún tipo de negocio en el portal.

Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, depósitos de combustible, etc., deberán cumplir con las Normativas vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Se permitirán chimeneas de ventilación en cuartos de baño, aire acondicionado, escaleras, despensas y garajes.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las Normas vigentes.

Art. 37.- Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que está situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, estando los propietarios obligados a consentirlos.

2.3.2.- Tipos básicos de edificación.

Art. 38.- Se establecen los siguientes tipos:

- Edificios con alineaciones definidos en la documentación gráfica o por distancias a ejes de caminos establecidos en las normas.

- Edificios aislados con retranqueos a linderos determinados por las Normas.

- Edificios de tipo tradicional en el medio rural.

2.3.3.- Alineaciones.

Art. 39.- En los casos que se fijan las alineaciones de fachada, las construcciones sólo podrán sobresalir de ésta con los salientes y vuelos, que se determinen en las Ordenanzas.

2.3.4.- Vuelos.

Art. 40.- En las Normas se contemplarán las condicio-

nes que deben de cumplir los balcones, cornisas y aleros. En cualquier caso no superarán en vuelo el 1:10 de la anchura de la vía, ni superará 1,0 m., ni la anchura de la acera.

Quedarán separados de las fincas colindantes en una longitud igual al vuelo.

2.3.5.- Alturas.

Art. 41.- La altura total de las edificaciones se limita, además de por el número de plantas, por las siguientes distancias verticales:

Nº DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA EN METROS
PLANTA BAJA	3,70
P.B. + 1	7,00
P.B.(con entreplanta) + 2	11,40
P.B.(con entreplanta) + 3	14,40
P.B.(con entreplanta) + 4	17,40

La distancia vertical y número de plantas, se medirá desde la cara superior del forjado horizontal más alto hasta la rasante de la acera en el punto medio.

2.4.- USOS DE LA EDIFICACION.

2.4.1.- Clasificación y Aplicación.

Art. 42.- A los efectos de clasificación y aplicación de las presentes Ordenanzas, se considerarán los siguientes usos:

- Uso de vivienda.
- Uso de equipamiento residencial-hoteler.
- Uso de garaje-aparcamiento y servicios del transporte.
- Uso agropecuario.
- Uso industrial.
- Uso de oficinas.
- Uso comercial.
- Uso espectáculos y salas de reunión.
- Uso socio-cultural, docente y asistencial.
- Uso sanitario.
- Uso deportivo.
- Uso religioso.
- Uso militar.

Art. 43.- Simultaneidad de usos. Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que sean compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica de cada uso.

Art. 44.- Ambito de aplicación. Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y de reforma.

Art. 45.- Obras en edificios existentes. Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en fincas o locales, cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la Ordenanza correspondiente.

2.4.2.- Uso de vivienda.

Art. 46.- Definición. Es el correspondiente a edificios o parte de un edificio destinado a residencia de una o varias familias.

Art. 47.- Categorías. Se distinguen las siguientes categorías de vivienda:

1º.- Vivienda unifamiliar. Aquella que tiene acceso in-

dependiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

2º.- Edificio colectivo de viviendas o vivienda colectiva: constituidos por varias viviendas, con uno o varios accesos desde la vía pública comunes a aquellas.

3º.- Edificio de apartamentos: Constituidos por viviendas de superficie reducida, agrupadas, que cumplan el programa mínimo que se establece en el artículo 51.

Art. 48.- Condiciones de las viviendas.

1º.- No se permitirán viviendas en sótanos ni en semi-sótanos.

2º.- Toda vivienda, salvo que proceda de derribo de edificación preexistente, ha de tener un mínimo de dos estancias al exterior y ser exterior, entendiéndose por tal la que tenga huecos frente a vial, camino, calle, plaza o patio de manzana.

3.- La longitud mínima de fachada a los efectos señalados en el punto anterior, será de 7 metros.

Art. 49.- Dimensiones. Las establecidas por el Decreto 240/1989 de 18 de Octubre, sobre habitabilidad de las viviendas.

2.4.3.- Uso de equipamiento residencial-hoteler.

Art. 50.- Definición. Es el correspondiente a aquellos edificios para residencia de personas, no contemplados en el art. 46, de carácter público o privado, y agrupados en la rama de hostelería u otros usos residenciales de carácter docente (internados, residencias de estudiantes, profesores, etc) o asistencial (residencias de ancianos y orfanatos).

Art. 51.- Ambito. Se entienden también incluidos en este uso general todos los de carácter complementario que estén al servicio o en dependencia con el principal.

Art. 52.- Condiciones generales. Los edificios destinados al uso residencial habrán de cumplir las condiciones que la legislación específica dicte para cada tipo y las de carácter general señaladas en estas Ordenanzas para las viviendas en lo referente a dimensiones mínimas de dormitorios, cuartos de aseo, escaleras y aparatos elevadores.

Art. 53.- Clasificación. Este uso se clasifica en las siguientes categorías:

1º.- De más de 50 habitaciones o superficie total edificada superior a 1.25. m².

2º.- De 25 a 50 habitaciones o superficie total edificada entre 625 y 1.250 m²

3º.- De 10 a 25 habitaciones o superficie total edificada entre 250 y 625 m²

4º.- Hasta 10 habitaciones o 250 m². de superficie total edificada.

2.4.4.- Usos de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

Art. 54.- Definición.

1º.- Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso,

espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para la venta de coches excepto los locales de exposición con capacidad inferior a 10 vehículos.

2ª.- A los efectos de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos, se entiende por "Estación de Servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos y suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

3ª.- Se consideran "Talleres del Automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Art. 55.- Clasificación. Se dividen en las Sigüientes categorías:

1ª.- Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2ª.- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano.

3ª.- Garaje-aparcamiento en planta interior, patios de manzana y espacios libres privados.

4ª.- Estaciones de servicio.

5ª.- Talleres del automóvil.

6ª.- Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

Art. 56.- Condiciones.

1ª.- La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberá ajustarse a las prescripciones de las presentes ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

2ª.- El ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito ó características urbanísticas ó ambientales así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

3ª.- Los garajes-aparcamiento, sus establecimientos anexos y los locales de servicio del automóvil. dispondrán de un espacio de acceso de 3 mts. de ancho y de 5 mts. de fondo, como mínimo, con suelo horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Art. 57.- Garajes-aparcamientos (Categorías 1ª a 3ª y 6ª).

Los garajes-aparcamientos en estas categorías se sujetarán, además a las prescripciones contenidas en los artículos sigüientes.

Art. 58.- Accesos.

1ª.- Los garajes-aparcamientos de menos de 500 m² tendrán un acceso de 3 mts como mínimo de ancho. En los de más de 500 m² el ancho mínimo del acceso será de 3, 4 ó 5 mts. según den a calles de más de 15 mts, comprendidas entre 10 y 15 ó menores de 10 mts, respectivamente.

2ª.- Los garajes-aparcamientos de menos de 500 m² pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuan-

do sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 500 m², podrán servir también para dar entrada a los locales con uso autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho de acceso sea superior a 4 mts, y en los de menos de 200 m² sea superior este acceso a 3 mts.

3ª.- Los garajes-aparcamientos de más de 500 m² podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego, y con resortes de retención, para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 mts.

4ª.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva el 12% en su línea media. Su anchura mínima será de 3 mts, con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 mts.

5ª.- Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

Art. 59.- Plazas de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento un área mínima de 2,20 x 4,50 mts. Sin embargo la superficie/coche incluidas las circulaciones no podrá ser inferior a 20 m².

En garajes-aparcamientos de categorías 2ª y 3ª se reservará un 2% del total de plazas como mínimo para usuarios minusválidos, siendo en estos casos las dimensiones mínimas de la plaza de 3,30 x 4,50 mts.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación funcionamiento y apertura.

Art. 60.- Altura.

En garajes-aparcamiento se admite como altura mínima en el punto más desfavorable (fondos de viga, o conductos de instalaciones) 2,00 m.

Art. 61.- Aseos.

Los garajes-aparcamiento de más de 500 m² dispondrán de un con lavabo.

Art. 62.- Escalera.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 m. para garajes-aparcamiento de hasta 500 m² y superior a 1,30 mts. en los de mayor superficie.

Art. 63.- Construcción.

1).- Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de tener una resistencia al fuego RF-180 y estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesor y características de los materiales protectores.

2).- El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación ó fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego RF-180 y con

aislamiento acústico de acuerdo con la Norma Básica sobre condiciones acústicas de los edificios sin huecos a locales destinados a otros usos.

3.- Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros usos autorizados del inmueble mediante vestíbulo de independencia y puertas metálicas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. Cualquier hueco exterior deberá estar a una distancia al menos de 4 mts. de otro edificio ó de los linderos con las fincas colindantes.

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

5).- No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los tranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.

Art. 64.- Ventilación.

1).- La ventilación, natural ó forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores ó gases nocivos en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 mt. de altura máxima permitida por las Ordenanzas municipales. Estos patios ó chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetedos.

2).- La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades, y su instalación no producirá ruidos de nivel superior al que señala la Ordenanza del Ruido. Los Extractores serán instalados en los puntos altos del local, acoplados a todas ó a las precisas chimeneas de ventilación y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al suelo del local a fin de conseguir el debido tiro. Tendrán protección contra la llama, y las conducciones de los mismos estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo además, lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje ó en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

3).- Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

4).- En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle separados, como mínimo, 1 mt. de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

Art. 65.- Calefacción.

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de substancias se dispondrá

de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

Art. 66.- Iluminación.

1).- La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio.

2).- Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del ayuntamiento.

Art. 67.- Instalaciones contra incendios.

Se cumplirán los preceptos especificados en la Norma Básica de edificación de Condiciones de Protección contra Incendios (N.B.E. C.P.I. 91).

Art. 68.- Desagües.

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento ó a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas.

Art. 69.- Actividades anexas a los garajes-aparcamientos.

Se permitirá la instalación de talleres anejos a garajes-aparcamientos siempre que estén autorizados en las subcategorías permitidas en la correspondiente Ordenanza, quedan expresamente prohibidas las instalaciones de prueba de motores y surtidores de combustible en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso.

Art. 70.- Prescripciones de explotación.

1).- Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje-aparcamiento, en las estaciones de servicio ó en sus establecimientos anexas, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda "No fumar", "Peligro de incendio".

2).- Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes, a los surtidores, siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.

3.- No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de reposito de 15 litros de capacidad máxima.

4).- Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

5).- Se Prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en edificios exclusivos para este uso.

6).- Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible ó no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

Art. 71.- Estaciones de servicio. (4ª categoría):

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

a.- Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de plazas por surtidor.

b).- Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el artículo 35.

Art. 72.- Talleres del automóvil. (5ª categoría):

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

a).- Se ajustarán a las especificaciones que sean de aplicación sobre construcción, ventilación, instalaciones contra incendios y desagües que se prescriben para los garajes-aparcamientos en estas Ordenanzas.

b).- Dispondrán, dentro del local, de una plaza aparcamiento perfectamente acotada, por cada 25 m² de taller, con un mínimo de 2 plazas.

c).- Deberán tener acceso a calle de ancho mínimo de 9 mts.

Art. 73.- Servicio público de transporte (6ª categoría).

1).- Corresponde esta categoría a las estaciones de servicio público de transporte de mercancías y de viajeros.

2).- Deberán cumplir todas las disposiciones legales y condiciones que se establecen en las presentes Ordenanzas para garajes.

3).- Las operaciones de carga y descarga de mercancías y viajeros se efectuarán en los espacios expresamente habilitados para su función dentro de los locales ó recintos acotados, no pudiendo éstos ocupar las secciones de vía pública reservadas para el tránsito de vehículos.

Art. 74.- Depósitos de vehículos usados.

1).- El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desgüace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

2).- Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cerrados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

2.4.5.- Uso agropecuario.

Art. 75.- Definición.

Es el correspondiente a las explotaciones dedicadas a la agricultura y la ganadería.

Art. 76.- Clasificación.

Se consideran a estos efectos las siguientes categorías:

1).- Establos hasta 2 cabezas de ganado mayor ó 10 cabezas de ganado menor.

2).- Establos hasta 6 cabezas de ganado mayor ó 25 cabezas de ganado menor.

3).- Establos más de 6 cabezas de ganado mayor ó de 25 cabezas de ganado menor.

4).- Locales de almacenaje de productos agrícolas: silos, graneros, etc., hasta 100 m² ó 350 m.

5).- Locales de almacenaje de más de 100 m² ó 350 m.

Art. 77.- En los casos en que en función de la economía tradicional de la zona se permita la compatibilidad de uso agropecuario en grado 1.º, 2º ó 3º con el de vivienda, se deberán cumplir en orden a la salubridad, las siguientes normas básicas:

a).- No se permitirá que los locales de uso ganadero tengan comunicación directa con la vivienda y sus accesos, serán por tanto independientes y separados un mínimo de 3 mts.

b).- Los huecos de ventilación del local de uso ganadero no podrán abrirse a vías públicas.

2.4.6.- Uso Industrial.

Art. 78.- Definición.

Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención ó transformación de materias primas ó derivados de éstas incluyendo el almacenaje, envasado, transporte y distribución de dichos productos.

Se incluye en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturadas que se suministren a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, exceptuando los almacenes de venta directa al público o los anejos a comercios y oficinas.

Art. 79.- Clasificación.

Dentro del uso industrial, se establecen las siguientes categorías.

- 1ª.- Artesanas.
- 2ª.- Pequeña ó taller.
- 3ª.- Ligera.
- 4ª.- Pesada.
- 5ª.- Almacenaje.

Art. 80.- A efectos de incompatibilidad de uso industrial se establecen de acuerdo con el emplazamiento relativo de la vivienda y la industria las siguientes situaciones:

1ª.- En edificio de vivienda en planta de piso.

2ª.- En edificio de vivienda en planta baja ó anexo a vivienda unifamiliar.

3ª.- En edificios industriales en zonas de uso preferentemente residencial.

Art. 81.- En el Cuadro adjunto se fijan las condiciones de compatibilidad y los límites máximos de potencia, superficie y nivel sonoro para cada categoría ó situación consideradas:

	TIPO DE INDUSTRIA				
	ARTEANIA	PEQUERO TALLER	LIBERA	PESADA	ALMACEN
EDIFICIO DE VIVIENDAS EN PLANTAS DE PISOS	1.ª C	NO AUTORIZADO	NO AUTORIZADO	NO AUTORIZADO	NO AUTORIZADO
	50 a/2				
	40 Db.				

EDIFICIO DE VIVIENDA EN PLANTA BAJA O ANEXO UNIFAMILIAR	10 Cv.	15 Cv.	NO AUTORIZADO	NO AUTORIZADO	10 Cv.
	200 m ² /2	200 m ² /2			200 m ² /2
	45 Db.	45 Db.			45 Db.
EDIFICIO INDUSTRIAL EN ZONA RESIDENCIAL	NO AUTORIZADO	NO AUTORIZADO	100 Cv.	NO AUTORIZADO	100 Cv.
			1.000 m ² /2		1.000 m ² /2
			60 Db.		

La medición del nivel sonoro se efectuará en la parte exterior de la fachada o medianera más desfavorable, a 1 m. de distancia.

Art. 82.- Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior las necesidades clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas no podrán instalarse a menos de la distancia que señala dicho reglamento del núcleo de población más próximo, o de zonas calificadas como residenciales ó de equipamiento.

Art. 83.- Corresponde al Ayuntamiento la facultad de concesión de licencias para la instalación, apertura y funcionamiento de cualquier clase de industria así como la comprobación y vigilancia del cumplimiento de la normativa vigente.

Art. 84.- Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo y las condiciones que se establecen en la presente normativa. Dichas instalaciones deberán siempre realizarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

Art. 85.- La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas y zonas de exposición y venta si estos tienen acceso independiente de los locales destinados a uso industrial.

Dicha superficie no será nunca inferior a 10 m² por empleado.

Art. 86.- Dispondrá de aseos para los trabajadores, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros ó fracción.

Art. 87.- Las escaleras y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de un metro.

Art. 88.- Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.

Art. 89.- La potencia electromecánica esta determinada por la suma de las potencias de los motores que accionen las maquinarias y aparatos, y se expresará en caballos de vapor (CV). No computará la iluminación, instalaciones de aire acondicionado, ni ventilación.

Art. 90.- Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Tecnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a un proceso de depuración adecuado, que cumpla las condiciones que señala el re-

glamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Art. 91.- Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

Art. 92.- Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determina la legislación vigente sobre prevención de incendios.

2.4.7.- Uso de oficinas.

Art. 93.- Definición. Es el correspondiente a actividades predominantemente administrativas ó burocráticas y en general a las que ejercen Compañías o Entidades de Servicios, ya sean de carácter público o privado.

Art. 94.- Clasificación. Se consideran las siguientes categorías:

- 1.- Edificios de uso exclusivo para oficinas.
- 2.- Locales de oficina en plantas semisótano, baja y primera en edificios de vivienda
- 3.- Oficinas profesionales anejas a vivienda del titular.

Art. 95.- Condiciones.

1).- En los locales de oficinas que se establezcan en semisótano y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 1,20 mts. de fondo, como mínimo, al nivel del batiante. Esta escalera tendrá un ancho superior a 1,20 m. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 2,00 mts. y la del local no será inferior a 2,70 mts.

2).- Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unidas a este por escaleras con un ancho mínimo de 1,20 mts. cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 3 mts.

3).- En los restantes pisos, la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona.

4).- Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 m² un retrete y un lavabo. Por cada 200 m² más ó fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

5).- La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural ó artificial.

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

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados

por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

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

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

7).- Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego.

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

9).- En edificios de oficinas, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

10).- En las oficinas de categoría 2ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,10 m.

11).- En las oficinas profesionales de categoría 3ª, se cumplirán además las condiciones de uso de vivienda que le fuesen de aplicación.

2.4.8.- Uso comercial

Art. 96.- Definición. Es el correspondiente a edificios o locales de servicio público destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de estas. Comprende también los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

Art. 97.- Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Mercados de abastos.

2ª.- Locales comerciales en edificios de vivienda, ocupando primer sótano, planta baja o primera.

3ª.- Locales comerciales en planta baja de edificios de vivienda con tolerancia de almacén en sótano.

Art. 98.- Condiciones generales. Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1ª.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos, escaleras y sensores independientes.

2ª.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

3ª.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano, y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima 2,70 mts. y a 3 mts. respectivamente.

4ª.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 mt. a excepción de los de la categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 mts.

5ª.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m² un retrete y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

6ª.- en los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

7ª.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

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

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

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

8ª.- Los locales comerciales con más de 1.000 m² de superficie construida dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se estime necesario.

9ª.- Las estructuras de edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones, respetando las Normas NBE-CPI-89 y NBE-CA-88.

10ª.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

Art. 99.- Condiciones específicas.

1ª.- Los de 1ª categoría, mercados de abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento de acuerdo con su propio Reglamento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

2ª).- Los de 2ª categoría que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la

planta inferior. Por lo menos el 15% de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m², siempre que esta dimensión no exceda del 15% obligatorio. En los locales que dispongan de luz y ventilación artificial, de acuerdo con las prescripciones que se determinan en la condición 7ª del artículo 102, no son obligatorias las aberturas de contacto.

3ª.- Los de 2ª categoría que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,00 mts. y con una meseta de 1,20 mts. de fondo, como mínimo, al nivel del batiente.

4ª.- Las galerías de alimentación que puedan establecerse dentro de las categorías 2ª y 3ª deberán, además, adaptarse a las definiciones y cumplir las condiciones que señale el Reglamento aprobado por el Ayuntamiento para dichas galerías.

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

2.4.9.- Uso de espectáculos y salas de reunión.

Art. 100.- Definición.

Corresponde este uso a los edificios destinados al público con fines de cultura, recreo ó relación social.

Art. 101.- Clases. Se clasifican en las siguientes clases:

a).- Teatros, Cines, Pabellones y Ferias, cubiertos.

b).- Casinos de juego, Salas de fiesta y discotecas, boleras, cafés, restaurantes y tabernas en edificaciones abiertas.

Art. 102.- Para cada clase se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- En edificio independiente ó parcela exenta.

Categoría 2ª.- En edificios de vivienda colectiva, ocupando primera planta, planta baja y semisótano.

Categoría 3ª.- Verbenas y todos los usos anteriores. al aire libre.

2.4.10.- Uso socio-cultural, docente y asistencial.

Art. 103.- Definición.

Corresponde a los edificios ó locales destinados a la enseñanza en todos sus grados; centros asistenciales no sanitarios ni residenciales y centros cívicos y socio-culturales, de cualquier ámbito, públicos ó privados.

Art. 104.- Clases.

Se clasifican en las siguientes clases:

a).- Centros docentes en todos sus niveles educativos: centros de enseñanza especial, profesional, etc.

b).- Centros culturales no docentes, bibliotecas, salas de exposiciones, etc.

c).- Centros socio-culturales de barrio; clubs y hogares de ancianos; guarderías infantiles; sedes de asociaciones culturales; peñas; etc.

Art. 105.- Categorías.

Dentro de cada clase se contemplan las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- En edificio de uso exclusivo.

Categoría 2ª.- En edificio de viviendas colectivas, ocupando planta baja, primera ó semisótano.

Art. 106 - Condiciones.

Además de las que fijan las disposiciones vigentes, cumplirán las que sean de aplicación según las presentes Ordenanzas, según las actividades que en cada recinto se den (espectáculos y salas de reunión, oficinas, etc.).

2.4.11.- Usos sanitarios.

Art. 107.- Definición.

Corresponde a los edificios o locales destinados al tratamiento preventivo y médico de la población, en régimen interno ó externo, ya sea asistencia pública ó privada, quedan comprendidas en este uso las clínicas veterinarias.

Art. 108.- Categorías. Se clasifica en las categorías siguientes:

1ª.- Hospitales y sanatorios con capacidad superior a 100 camas ó para el tratamiento de enfermedades infecciosas, en edificios independientes.

2ª.- Hospitales ó sanatorios para enfermedades no infecciosas, con capacidad entre 100 y 20 camas, en edificio independiente.

3ª.- Ambulatorios, consultorios, dispensarios y clínicas ó sanatorios para enfermedades no infecciosas con capacidad inferior a 20 camas en edificio independiente.

4ª.- Ambulatorios, consultorios, dispensarios y clínicas sin hospitalización de enfermos, en planta primera, baja ó semisótano de edificios destinados a otros usos principales.

Art. 109.- Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes. Las clínicas veterinarias ó establecimientos similares se asimilarán, según su capacidad, a alguna de las categorías anteriores.

2.4.12.- Uso deportivo.

Art. 110.- Definición.

Comprende los lugares ó edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y del deporte.

Art. 111.- Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Campos de deporte y complejos polideportivos con más de 1000 espectadores.

2ª.- Campos de deporte y complejos polideportivos con menos de 1.000 espectadores.

3ª.- Campos y pistas deportivas y complejos polideportivos de carácter público, sin espectadores.

4ª.- Campos de deporte de carácter privado, sin espectadores, anejos a otros usos (viviendas, colegios, hoteles, residencias. etc.).

Art. 112.- Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

2.4.13.- Uso Religioso.

Art. 113.- Definición.

Corresponde a los edificios y locales destinados al culto público ó privado y residencias de comunidades religiosas ó clero secular de las iglesias.

Art. 114.- Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

1ª.- Conventos, residencias y seminarios religiosos.

2ª.- Centros parroquiales, templos, capillas v oratorios destinados al culto público.

3ª.- Capillas y oratorios destinados al culto privado.

No se incluyen en este uso los centros sanitarios, escolares, etc., aunque sean propiedad ó estén regentados por religiosos.

Art. 115.- Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

CAPITULO III

NORMAS GENERALES PARA VIALES Y REDES DE INFRAESTRUCTURA.

3.1.- AMBITO DE APLICACION.

Art. 116.- Las infraestructuras urbanas tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado público, energía eléctrica, telefonía y demás de esta índole, se ajustarán a las normas legales vigentes y a las aquí señaladas.

3.2.- VIALIDAD

Art. 117.- Vías urbanas. La distribución de la sección de las calzadas se efectuará bajo los siguientes condicionantes:

SECCIÓN DE VIALES	
ANCHO MEDIO DEL CARRIL URBANO	3,00 m.
ANCHO MÍNIMO DE APARCAMIENTO EN LINEA	2,25 m.
ANCHO DE APARCAMIENTO EN BATERIA	variable según ángulo
ANCHO MÍNIMO DE ACERAS	1,50 m.

El ancho mínimo de calzada en nuevas vías será de 8,00 m. equivalente a dos carriles urbanos y un aparcamiento en línea.

El pavimento será de cualquier tipo, aglomerado, hormigón riego asfáltico, etc., siendo preferible el habitual en los tramos ya ejecutados, por razones de continuidad de la superficie viaria urbana.

En circunstancias normales la pendiente longitudinal máxima será del 16%.

Art. 118.- Carreteras y caminos. Para la protección de las carreteras y terrenos afectados por las mismas, se atenderá a lo dispuesto por la Ley de Carreteras

(25/1988 de 19 de julio), su reglamento general, así como a la Ley 6/1988 de 22 de junio de Limitaciones de la Propiedad en las Carreteras no Estatales de Galicia, salvo en los tramos definidos como Suelo Urbano en estas Normas y aquellos que por otros motivos especiales lo sean de propiedad especial.

Estas zonas están sujetas a las restricciones que se resúmen en el cuadro siguiente.

USO Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS		
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (Art. 21)	SE PERMITE	SE PROHIB E
	OBRAS E INSTALACIONES, PREVIA AUTOPRIZACION DEL M.O.P.T., CUANDO LA PRESTACION DE UN SERVICIO PÚBLICO GENERAL ASI LO EXIJA.	
ZONA DE SERVIDUMBRE (Art. 22)		
OBSERVACIONES: EN TODO CASO EL M.O.P.T., PODRÁ AUTORIZAR LA UTILIZACION DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE POR RAZONES DE INTERES GENERAL, O CUANDO LO REQUIERA EL MEJOR SERVICIO DE LA CARRETERA, SERÁN INDEMNIZABLES LA OCUPACION DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE, Y LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE CAUSEN POR SU OCUPACION	OBRAS Y SERVICIOS COMPATIBLES CON LA SEGURIDAD VIAL. PREVIA AUTORIZACION DEL M.O.P.T.	
ZONA DE AFECCION (Art.23)		
OBSERVACIONES: LA DENEGACION DE LA AUTORIZACION DEBERÁ FUNDAMENTARSE EN LAS PREVISIONES DE LOS PLANES O PROYECTOS DE AMPLIACION O VARIACION DE LA CARRETERA EN UN FUTURO.	OBRAS E INSTALACIONES FIJAS O PROVISIONALES, CAMBIO DE USO O DESTINO DE LAS MISMAS Y PLANTA O TALA DE ARBOLES, PREVIA AUTORIZACION DEL M.O.P.T... OBRAS DE REPARACION Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES, SIEMPRE QUE NO SUPONGAN AUMENTO DE VOLUMEN DE LA CONSTRUCCION, Y SIN QUE EL INCREMENTO DE VALOR QUE AQUELLAS COMPORTEN.	

LIMITE DE EDIFICACION HASTA LA CARRETERA (Art. 25 de la Ley de Carreteras).

Observaciones:

Desde la línea límite de edificación a la carretera se prohíbe cualquier tipo de construcción, reconstrucción ó ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el MOPT podrá establecer la línea límite de la edificación a una distancia inferior a la fijada, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente. El MOPU previo informe de la Comunidad Autónoma y Entidad Local afectada, podrá por razones geográficas ó socio económicas fijar un límite de edificación inferior a lo establecido con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales ó comarcas perfectamente delimitadas.

Condiciones generales:

En la zona de servidumbre y en la comprendida hasta línea límite de edificación el MOPU podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de trazado ó de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que la hiciera indispensable ó conveniente.

El MOPT puede limitar los accesos a las carreteras es-

tatales y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que tales accesos pueden construirse.

Cuando los accesos no previstos se soliciten por los propietarios ó usufructuarios de una propiedad colindante, o por otros directamente interesados, el MOPU podrá convenir con estos la aportación económica procedente en cada caso, siempre que el acceso sea de interés público ó exista imposibilidad de otro tipo de acceso.

Las propiedades colindantes no tendrán acceso directo a las nuevas carreteras, a las variantes de población y de trazado, ni a los nuevos tramos de calzada de interés general del Estado, salvo que sean calzadas de servicio.

En los planos correspondientes se definen las dependencias de cada tipo de viales, así como su rango.

Art. 119.- Las denominadas vías municipales (excluidas las del IRYDA e ICONA) son todas aquellas cuya titularidad no corresponde a la Administración Central, Autonómica o Provincial, organismos dependientes de estas administraciones y particulares.

Comprenden la red de vías municipales de BECE-RREA, todas aquellas cuya titularidad no corresponda a la Administración Central, Autonómica, Provincial, organismos dependientes de estas administraciones y particulares.

Art. 120.- Para suelo no urbanizable, las distancias mínimas a respetar en la construcción de cierres de fincas y edificaciones, desde el eje del camino, según nivel, serán las siguientes:

Distancias de cierres:

1º).- Las distancias de cierres en las vías municipales, serán como mínimo de 6 m. al eje de la misma

2º).- En todo caso deberá dejarse una distancia de 1 m. al borde exterior de la cuneta, si está construida y resultara mayor que la limitación anterior.

Distancias de edificaciones:

1º).- Las distancias de edificaciones en las vías municipales, será de 9 m. al eje de la misma.

2º).- En el caso de existir alineación definida en las parcelas linderas, esta se respetara.

Art. 121.- Definiciones:

1º).- Travesía.- Es la parte de una carretera estatal, autonómica o provincial dentro del Suelo definido por las Normas Subsidiarias como Urbano. (Núcleos Urbanos ó Núcleos Rurales).

2º) - Carreteras.- A efectos de la legislación, son carreteras las incluídas en las redes estatales, autonómicas y provinciales. Por exclusión no son carreteras las vías que componen la red interior municipal, excepto travesías y los caminos de servicios (IRYDA, ICONA, etc) y los caminos particulares y los afectos a la defensa Nacional ó adscritos a las Fuerzas Armadas.

3º).- Plan Municipal.- Los Ayuntamientos pueden formular planes municipales de nuevas vías cuando lo exija la densidad de las redes existentes o de las precisas para la satisfacción de sus necesidades. Tendrá por objeto determinar previsiones, objetivos y prioridades.

4º) - Zona de dominio público.- Es la ocupada por las carreteras estatales y sus elementos funcionales así

como una franja de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas; y de 3 m. en el resto de las carreteras a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

5º).- Zona de servidumbre.- Está compuesta por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m. en el resto de las carreteras medidas desde las citadas aristas.

6º).- Zona de afección.- Está compuesta por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 m. en el resto de las carreteras medidas desde las citadas aristas.

7º).- Línea de edificación.- Es la situada a 50 m. en las autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 m. en el resto de las carreteras. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas ó provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar ó talar árboles, se requerirá la previa autorización del MOPT

3.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Art. 122.- Habrá de hacerse una previsión para un consumo medio de 300 litros por habitante y día.

1.- El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

2.- En todos los casos deberá existir la presión adecuada para un normal abastecimiento. La falta de presión en la red deberá ser sustituida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas las viviendas más elevadas, de igual forma se dispondrán válvulas reductoras en el caso de que se prevean sobrepresiones en la red.

3.- Debe preverse un hidratante de 100 mm. por cada 12 Ha.

4.- Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m. por Ha.

Art. 123.- Corresponderá al Ayuntamiento, asegurar el suministro de agua con garantía sanitaria, debiendo en todo momento contener cloro residual libre o combinado.

En caso de no quedar garantizado el suministro de agua potable, el Ayuntamiento no podrá conceder licencia de edificación.

En circunstancias excepcionales en suelo urbano el Ayto. podrá autorizar abastecimientos mediante pozos de agua hasta que considere posible la instalación de la red general.

3.4.- EVACUACION DE AGUAS REDIDUALES.

Art. 124.- Todos los vertidos de aguas residuales que se realicen, ya sea a cauces públicos, pozos de absorción, etc., deberán depurarse previamente de acuerdo a

las disposiciones del Art. 6.10 de la Orden 49/1959, Reglamento de Vertidos de Aguas Residuales en Cauces Públicos.

Las instalaciones de depuración cumplirán como mínimo las condiciones técnicas establecidas en la Norma Tecnológica de la edificación NTE-ISD-1974, "Instalaciones de salubridad: Depuración y Vertido".

El alcantarillado se proyectará de acuerdo con el caudal de evacuación de aguas pluviales (con un retorno de diez años) y residuales aportado por la zona objeto de saneamiento.

A estos efectos se adoptará como caudal de aguas negras el previsto para el abastecimiento.

Art. 125.- En todos los casos la sección circular mínima será de 30 cm. de diámetro.

En las cabeceras de la red se instalarán cámaras de descarga.

Se establecerán pozos de registro cada 50 m. como máximo.

Cuando las pendientes sean inferiores al 1% o la velocidad descienda de 0,5 m/seg. los sumideros serán sifónicos.

Art. 126.- Aquellas actividades cuyas aguas residuales contengan sustancias perjudiciales a los conductos o instalaciones de alcantarillado, deberán efectuar una depuración previa antes del vertido a la red de saneamiento.

Idénticas consideraciones cuando la incidencia económica o ecológica de tales aguas en el funcionamiento de la depuración general sea anormal a juicio municipal.

En circunstancias excepcionales el Ato. podrá autorizar el uso de fosa séptica hasta que considere posible la construcción del alcantarillado.

3.5.- REDES DE ENERGIA ELICTRICA.

Art. 127.- Líneas de energía eléctrica de alta tensión.

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

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

- Para edificios y construcciones:
 $R1 = 3,3 + U/100$ m. con un mínimo de 5 m.
- Para bosques y árboles:
 $R2 = 1,5 + U/100$ m. con un mínimo de 2 m.
(Siend U la tensión compuesta en Kv.)

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

Igualmente se cumplirá el Decreto del Ministerio de Industria de 20 de octubre de 1966 y demás disposiciones vigentes.

El tendido de líneas eléctricas paralelas a la carretera

se realizará a una distancia mínima de 25 m. del eje de la misma.

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

VIVIENDA	4.000 M.
TALLERES Y PEQUEÑA INDUSTRIA	125 M/M ²
COMERCIOS	100 M/M ²

La red será subterránea, pudiendo, con carácter provisional instalarse aérea; en cuyo caso, el cruce de las vías se efectuará con altura no inferior a 6 m.

Asimismo los transformadores podrán ser subterráneos o de superficie.

3.6.- ALUMBRADO PUBLICO.

Art. 128.- El nivel de iluminación será función de la vía.

En cualquier caso se establecen como niveles medios:

VIAS PRIMARIAS O DE CENTRO URBANO	25 Lux/unif. 0,3
VIAS SECUNDARIAS O DE UNIDAD DE BARRIO	16 Lux/unif. 0,2
VIAS TERCIARIAS, PARQUES Y JARDINES	10 Lux/unif. 0,15

La red será propia y se alimentará directamente del transformador. Podrá ser aérea sobre poste o fachada ó subterránea.

CAPITULO IV

NORMATIVA PARA SUELO URBANO.

4.1.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

En el municipio de Becerreá y de acuerdo con el T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, las presentes Normas Subsidiarias, clasifican el suelo en Urbano, Apto para Urbanizar (Urbanizable) y No Urbanizable; delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización, y en su caso fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

Art. 129.- El suelo urbano definido en esta Normativa queda delimitado en los correspondientes Planos de Clasificación, Calificación y Ordenación a escalas 1:1.000, 1:2.000, 1:5.000 y 1:10.000; y es así delimitado de acuerdo al art. 10 del T.R. de la Ley del Suelo, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estar comprendido en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.

Art. 130.- Los terrenos con déficits de urbanización y sin edificar necesitan realizar previa o simultáneamente a su edificación, las obras de urbanización correspondientes hasta completar las características del Art. 149 del Reglamento de Gestión.

Se podrá sin embargo, cuando las circunstancias lo aconsejen, autorizar la evacuación de aguas por sistemas individuales de fosa séptica, controlando el Ayuntamiento la idoneidad técnica de la solución adoptada.

Art. 131.- En el suelo urbano edificado se permitirá su completación y cambio de uso de los específicos existentes, siempre que no se afecte a aquellos de especial inte-