

LIBRO QUINTO: ANEXO

LISTADO DE USOS INDIVIDUALIZADOS

SERVIDUMBRES Y AFECCIONES SECTORIALES

ORDENANZA SOBRE LAS LICENCIAS URBANISTICAS Y SU
TRAMITACION

ORDENANZA SOBRE CONSERVACION Y ESTADO RUINOSO DE LA
EDIFICACION

NORMATIVA URBANISTICA

LISTADO DE USOS INDIVIDUALIZADOS

A	AGRICULTURA, GANADERIA, CAZA Y SELVICULTURA	Permitido en Suelo Rústico
	Producción Agrícola	
	Producción Ganadera	Permitido en Suelo Rústico
	Producción Agraria combinada con la producción ganadera	Permitido en Suelo Rústico
	Actividades de servicios relacionados con la agricultura y ganadería, excepto actividades veterinarias.	Permitido en Suelo Rústico
	Caza, captura de animales y repoblación cinegética, incluidas las actividades de los servicios relacionados con las mismas.	Productivo: Industria-Almacenaje
	Selvicultura, explotación forestal y actividades de los servicios relacionados con las mismas.	Permitido en Suelo Rústico Productivo: Industria-Almacenaje
B	PESCA	Permitido en Suelo Rústico
	Pesca, Acuicultura y actividades de los servicios relacionados con las mismas	Productivo: Industria-Almacenaje
CA	EXTRACCION DE PRODUCTOS ENERGETICOS	
	Extracción y aglomeración de antracita, hulla, lignito y turba.	Permitido en suelo Rústico
	Extracción de petróleo y gas natural	Productivo: Industria-Almacenaje
	Actividades de los servicios relacionados con las explotaciones petrolíferas y de gas, excepto actividades de prospección.	
	Extracción de minerales de uranio y torio	Incompatible en todas las situaciones
CB	EXTRACCION DE OTROS MINERALES EXCEPTO PRODUCTOS ENERGETICOS	Incompatible en todas las situaciones
	Extracción de minerales de hierro	Productivo: Industria-Almacenaje
	Extracción de minerales metálicos no férricos, excepto minerales de uranio y torio	Incompatible en todas las situaciones
	Extracción de piedra	
		Incompatible en todas

las situaciones
Incompatible en todas las situaciones

Productivo: Industria-
Almacenaje

Extracción de arenas y arcillas

Acabado de
textiles

Extracción de minerales para abonos y productos
químicos

Fabricación de
otros artículos
confeccionados
con textiles,
excepto prendas
de vestir

Producción de sal

Otras industrias
textiles

Extracción de otros minerales no energéticos

Fabricación de
tejidos de punto

**DA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACION, BEBIDAS Y
TABACO**

Productivo: Industria-
Almacenaje

Industria cárnica

Incompatible en todas
las situaciones
Incompatible en todas
las situaciones
Incompatible en todas
las situaciones

Elaboración y conservación de pescados y productos a
base de pescado

Preparación y conservación de frutas y hortalizas

Fabricación de grasas y aceites (vegetales y animales)

Industria lácteas

Productivo: Industria-
Almacenaje

Fabricación de productos de molienda, almidones y
productos amiláceos

Productivo: Industria-
Almacenaje

Fabricación de productos para la alimentación animal

Fabricación de otros productos alimenticios

Productivo: Industria-
Almacenaje

Elaboración de bebidas

Productivo: Industria-
Almacenaje

Industria del tabaco

DB INDUSTRIA TEXTIL Y DE LA CONFECCION

Productivo: Industria-
Almacenaje

Preparación e hilado de fibras textiles

Productivo: Industria-
Almacenaje

Fabricación de tejidos textiles

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Fabricación de productos de corcho, cestería y espartería

Fabricación de artículos en tejidos de punto

Fabricación de prendas de cuero

Confección de prendas de vestir en textiles y accesorios

Preparación y teñido de pieles de peletería; fabricación de artículos de peletería

DC INDUSTRIA DEL CUERO Y CALZADO

Preparación, curtido y acabado del cuero

Fabricación de artículos de marroquinería y viaje, artículos de guarnicionería y talabartería

Fabricación de calzado

DD INDUSTRIA DE LA MADERA Y DEL CORCHO

Aserrado y cepillado de la madera; preparación industrial de la madera

Fabricación de chapas, tableros contrachapados, alistonados, de partículas aglomeradas, de fibras y otros tableros y paneles

Fabricación de estructuras de madera y piezas de carpintería y ebanistería para la construcción

Fabricación de envases y embalajes de madera

Fabricación de otros productos de madera.

DE INDUSTRIA DE PAPEL; EDICION, ARTES GRAFICAS Y REPRODUCCION DE SOPORTES GRABADOS

Fabricación de pasta papelera, papel y cartón

Fabricación de artículos de papel y de cartón

Edición

Artes gráficas y actividades de los servicios relacionados con las mismas

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Servicios y Afines

Productivo: Servicios y Afines

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Incompatible en todas las situaciones

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Oficinas

Productivo: Industria-Almacenaje

Reproducción de soportes grabados

DF **REFINO DE
PETROLEO Y
TRATAMIENTO
DE**

**COMBUSTIBLES
NUCLEARES**

Coquerías

Refino de
petróleo

Tratamiento de
combustibles
nucleares y
residuos
radiactivos

DG **INDUSTRIA
QUIMICA**

Fabricación de
productos
químicos
básicos

Fabricación de
pesticidas y
otros productos
agroquímicos

Fabricación de
pinturas,
barnices y
revestimientos
similares; tintas
de imprenta y
masillas

Fabricación de
productos
farmacéuticos

Fabricación de
jabones,
detergentes y
otros artículos
de limpieza y
abrillantamiento.

Fabricación de

	perfumes y productos de belleza e higiene	
	Fabricación de otros productos químicos	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de fibras artificiales y sintéticas	Productivo: Industria-Almacenaje
DH	INDUSTRIA DE LA TRANSFORMACION DEL CAUCHO Y MATERIAS PLASTICAS	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de productos de caucho	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de productos de materias plásticas	Productivo: Industria-Almacenaje
	Productivo: Servicios y Afines	Productivo: Industria-Almacenaje
	Incompatible en todas las situaciones	
	Incompatible en todas las situaciones	Productivo: Industria-Almacenaje
	Incompatible en todas las situaciones	Productivo: Industria-Almacenaje
	Incompatible en todas las situaciones	
	Incompatible en todas las situaciones	
		destinados a la construcción; fabricación de productos cerámicos refractarios
		Fabricación de azulejos y baldosas de cerámica
		Fabricación de ladrillos, tejas y productos de tierras cocidas para la construcción
DI	INDUSTRIAS DE OTROS PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS	
	Fabricación de vidrio y productos de vidrio	
	Fabricación de productos no refractarios excepto los	Fabricación de

	cemento, cal y yeso	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de elementos de hormigón, yeso y cemento	
	Industria de la piedra	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de productos minerales no metálicos diversos	Productivo: Industria-Almacenaje
DJ	METALURGIA Y FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de productos básicos de hierro, acero y ferroaleaciones (CECA)	
	Fabricación de tubos	
	Otras actividades de la transformación del hierro y del acero y producción de ferroaleaciones no (CECA)	Productivo: Industria-Almacenaje
	Producción y primera transformación de metales preciosos y de otros metales no férricos	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fundición de metales	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo	
	Fabricación de elementos metálicos para la construcción	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de cisternas, grandes depósitos y contenedores de metal; fabricación de radiadores y calderas para calefacción central	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de generadores de vapor	Productivo: Industria-Almacenaje
	Forja, estampación y embutición de metales; metalurgia de polvos	Productivo: Industria-Almacenaje
	Productivo: Industria-Almacenaje	Productivo: Industria-Almacenaje
	Productivo: Industria-Almacenaje	
	Productivo: Industria-Almacenaje	Productivo: Industria-Almacenaje
	Productivo: Industria-Almacenaje	Productivo: Industria-Almacenaje
	Productivo: Industria-Almacenaje	Productivo: Industria-Almacenaje

	Tratamiento y revestimiento de metales. Ingeniería mecánica general por cuenta de terceros	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de artículos de cuchillería y cubertería, herramientas y ferretería	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de productos metálicos diversos, excepto muebles	
DK	INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION DE MAQUINARIA Y EQUIPO MECANICO	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de máquinas, equipo y material mecánico	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de otra maquinaria, equipo y material mecánico de uso general	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de maquinaria agraria	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de máquinas-herramienta	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de maquinaria diversa para usos específicos	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de armas y municiones	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de aparatos domésticos	Productivo: Industria-Almacenaje
DL	INDUSTRIA DE MATERIAL Y EQUIPO ELECTRICO, ELECTRONICO Y OPTICO	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de máquinas de oficina u equipos informáticos	
	Fabricación de motores eléctricos, transformadores y generadores	
	Fabricación de aparatos de distribución y control eléctricos	Productivo: Industria-Almacenaje Servicios y Afines
	Fabricación de hilos y cables eléctricos aislados	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de acumuladores y pilas eléctricas	
	Fabricación de lámparas eléctricas y aparatos de iluminación	Productivo: Industria-Almacenaje
	Fabricación de otro equipo eléctrico electrónicos	
	Fabricación de válvulas, tubos y otros componentes	Productivo: Industria-Almacenaje
	Productivo: Industria-Almacenaje	Productivo: Industria-Almacenaje
	Productivo: Industria-Almacenaje	

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-
Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Fabricación de transmisores de radiodifusión y televisión y de aparatos para radiotelefonía y radiotelegrafía con hilos

Fabricación de aparatos de recepción, grabación y reproducción de sonido e imagen

Productivo: Servicios y Afines

Fabricación de equipo e instrumentos médico-quirúrgicos y de aparatos ortopédicos

Productivo: Servicios y Afines

Fabricación de instrumentos y aparatos de medida, verificación, control, navegación y otros fines, excepto equipos de control para procesos industriales

Productivo: Servicios y Afines

Fabricación de equipo de control de procesos industriales

Fabricación de instrumentos de óptica y de equipo fotográfico

Productivo: Servicios y Afines

Fabricación de relojes

DM FABRICACIÓN DE MATERIAL DE TRANSPORTE

Productivo: Servicios y Afines

Fabricación de vehículos de motor

Productivo: Servicios y Afines

Fabricación de carrocerías para vehículos de motor, de remolques y semirremolques

Productivo: Servicios y Afines

Fabricación de partes, plazas y accesorios no eléctricos para vehículos de motor y sus motores

Construcción y reparación naval

Fabricación de material ferroviario

Productivo: Industria-
Almacenaje

Construcción aeronáutica y espacial

Fabricación de motocicletas y bicicletas

Productivo: Industria-
Almacenaje

Fabricación de otro material de transporte

Productivo: Industria-
Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje
Productivo: Industria-Almacenaje
Productivo: Industria-Almacenaje
Productivo: Industria-Almacenaje
Productivo: Industria-Almacenaje
Productivo: Industria-Almacenaje

Captación,
depuración y
distribución de
agua

F

CONSTRUCCION

Preparación de
obras

Construcción
general de
inmuebles y
obras de
ingeniería civil

Instalaciones de
edificios y obras

Acabados de
edificios y obras

Alquiler de
equipo de
construcción
dotado de
operario

DN INDUSTRIA MANUFACTURERAS DIVERSAS

Fabricación de muebles

Fabricación de artículos de joyería, orfebrería, platería y
artículos similares

Fabricación de instrumentos musicales

Fabricación de artículos de deporte

Fabricación de juegos y juguetes

Otras industrias manufactureras diversas

Reciclaje de chatarra y desechos de metal

Reciclaje de desechos no metálicos

Productivo: Industria-
Almacenaje

E PRODUCCION Y DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA, GAS Y AGUA

Producción y distribución de energía eléctrica

Producción de gas: distribución de combustibles gaseosos
por conductos urbanos, excepto gaseoductos

Producción y distribución de vapor y agua caliente

Productivo: Servicios y
Afines

Productivo: Servicios y
Afines

Productivo: Servicios y
Afines

Productivo: Servicios y Afines

Productivo: Servicios y Afines

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Servicios y Afines

Productivo: Industria-Almacenaje

Productivo: Industria-Almacenaje

Infraestructuras Básicas

Infraestructuras Básicas

Infraestructuras Básicas

Infraestructuras Básicas

G COMERCIO, REPARACION DE VEHICULOS DE MOTOR, MOTOCICLETAS Y CICLOMOTORES Y ARTICULOS PERSONALES Y DE USO

Venta de vehículos de motor

Mantenimiento y reparación de vehículos de motor

Venta de repuestos y accesorios de vehículos de motor

Venta y mantenimiento y reparación de motocicletas y ciclomotores y de sus repuestos y accesorios

Venta al por menor de carburantes para automoción

Intermediarios del comercio

Comercio al por mayor de materias primas agrarias y de animales vivos

Comercio al por mayor de productos alimenticios, bebidas y tabaco

Comercio al por mayor de productos de consumo, distinto de los alimenticios

Comercio al por mayor de productos no agrarios semielaborados, chatarra y productos de desecho

Comercio al por mayor de maquinaria y equipo

Otro comercio al por mayor

Comercio al por menor en establecimientos no especializados

Comercio al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en establecimientos especializados

Comercio al por menor de productos farmacéuticos, artículos médicos, belleza e higiene

	Otro comercio al por menor de artículos nuevos en establecimientos especializados		Productivo: Industria-Almacenaje
	Comercio al por menor de bienes de segunda mano en establecimientos		
	Comercio al por menor no realizado en establecimientos		Productivo: Industria-Almacenaje
	Reparación de efectos personales y enseres domésticos		Productivo: Industria-Almacenaje
		Productivo: Comercio-Reunión	
	Productivo: Comercio-Reunión		
	Productivo: Industria-Almacenaje		Productivo: Comercio-Reunión
	Productivo: Industria-Almacenaje		
	Productivo: Comercio-Reunión	Productivo: Comercio-Reunión	
	Servicios Automóvil: Gasolinera		Productivo: Comercio-Reunión
	Productivo: Industria-Almacenaje		
	Productivo: Industria-Almacenaje		Productivo: Comercio-Reunión
	Productivo: Industria-Almacenaje	Productivo: Comercio-Reunión	
	Productivo: Industria-Almacenaje		Productivo: Servicios y Afines
			Transporte por ferrocarril
H	HOSTELERIA		Otros tipos de transporte terrestre
	Hoteles		
	Camping y otros tipos de hospedaje de corta duración		Transporte por tubería
	Restaurantes		Transporte marítimo
	Establecimientos de bebidas		
	Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas		Transporte aéreo y espacial
I	TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES		Manipulación y depósito de

	mercancías	
	Otras actividades anexas a los transportes	Infraestructuras Ferroviarias
	Actividades de las agencias de viajes, mayoristas y minoristas de turismo y otras actividades de apoyo turístico	Infraestructuras Rodoviarias
	Organización del transporte de mercancías	Infraestructuras Básicas
	Actividades postales y de correo	Infraestructuras Portuarias
	Telecomunicaciones	Incompatible en todas las situaciones Productivo: Industria-Almacenaje
J	INTERMEDIACION FINANCIERA	
	Intermediación monetaria	Equipamiento Especial
	Otros tipos de intermediación financiera	Productivo: Oficinas
	Seguros y planes de pensiones, excepto seguridad social obligatoria	Productivo: Oficinas Equipamiento Especial Equipamiento Especial
	Residencial: Hotelero	
	Residencial: Hotelero	
	Productivo: Comercio-Reunión	Productivo: Oficinas
	Productivo: Comercio-Reunión	Productivo: Oficinas
	Productivo: Comercio-Reunión	Productivo: Oficinas
		Actividades inmobiliarias por cuenta propia
	Actividades auxiliares a la intermediación financiera, excepto seguros y planes de pensiones	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia
	Actividades auxiliares de seguros y planes de pensiones	Actividades inmobiliarias por cuenta de terceros
K	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y DE ALQUILER; SERVICIOS EMPRESARIALES	

Alquiler de automóviles	Productivo: Oficinas
Alquiler de otros medios de transporte	Productivo: Oficinas
Alquiler de maquinaria y equipo	Productivo: Comercio-Reunión
Alquiler de efectos personales y enseres domésticos	Productivo: Industria-Almacenaje
Consulta de equipo informático	Productivo: Industria-Almacenaje
Consulta de aplicaciones informáticas y suministro de programas de informática	Productivo: Comercio-Reunión
Proceso de datos	Productivo: Comercio-Reunión
Actividades relacionadas con bases de datos	Productivo: Comercio-Reunión
Mantenimiento y reparación de máquinas de oficina, contabilidad y equipo informático	Productivo: Comercio-Reunión
Otras actividades relacionadas con la informática	
Investigación y desarrollo sobre ciencias naturales y técnicas	Productivo: Oficinas
Investigación y desarrollo sobre ciencias sociales y humanidades	Productivo: Oficinas
Actividades jurídicas de contabilidad, teneduría de libros, auditoría, asesoría fiscal, estudios de mercado y realización de encuestas de opinión pública; consulta y asesoramiento sobre dirección y gestión empresarial, gestión de sociedades de cartera	Productivo: Servicios y Afines
Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería y otras actividades relacionadas con el asesoramiento técnico	Productivo: Comercio-Reunión
Productivo: Oficinas	Equipamiento Interés Público: Cultural
Productivo: Oficinas	Equipamiento Interés Público: Cultural
Productivo: Oficinas	Productivo: Oficinas
Productivo: Oficinas	Productivo: Oficinas
Ensayos y análisis técnicos	Publicidad
	Selección y colocación de

personal	Productivo: Oficinas
Servicios de investigación y seguridad	Productivo: Oficinas
Actividades industriales de limpieza	Productivo: Servicios y Afines
Actividades empresariales diversas	Productivo: Oficinas
Administración pública	Equipamiento Interés Público: Administración
Prestación pública de servicios a la comunidad en general	Equipamiento Interés Público: Social
Seguridad Social obligatoria	Equipamiento Interés Público: Administración
N EDUCACION Y ACTIVIDADES SANITARIAS	
Enseñanza primaria	Equipamiento Educativo
Enseñanza secundaria	Equipamiento Educativo
Enseñanza superior	Equipamiento Educativo
Formación permanente y otras actividades de enseñanza	Equipamiento Educativo
Actividades sanitarias	Equipamiento Interés Público: Cultural
Actividades veterinarias	Productivo: Oficinas, Servicios y Afines
Actividades de servicios sociales	Productivo: Servicios y Afines
O OTRAS ACTIVIDADES SOCIALES Y DE SERVICIOS PRESTADOS A LA COMUNIDAD; SERVICIOS PERSONALES	Equipamiento Interés Público: Asistencial
Actividades de saneamiento público	
Actividades de asociaciones empresariales, profesionales y patronales	
Actividades sindicales	Infraestructuras Básicas
Actividades asociativas diversas	Equipamiento Interés Público: Social
Productivo: Industria-Almacenaje	Equipamiento Interés Público: Social
Productivo: Oficinas	Equipamiento Interés Público: Social

Actividades cinematográficas y de video	Productivo: Comercio-Reunión
Actividades de radio y televisión	
Otras actividades artísticas y de espectáculos	Infraestructuras Básicas Productivo: Comercio-Reunión
Actividades de agencias de noticias	Productivo: Oficinas
Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras instituciones culturales	Equipamiento Interés Público: Cultural
Actividades deportivas	Equipamiento deportivo
Actividades recreativas diversas	
Actividades diversas de servicios personales	Productivo: Comercio-Reunión
P HOGARES QUE EMPLEAN PERSONAL DOMESTICO	Productivo: Comercio-Reunión
Hogares que emplean personal doméstico	
Q ORGANISMOS EXTRATERRITORIALES	Residencial: Vivienda
Organismos extraterritoriales	
	Equipamiento Especial

SERVIDUMBRES Y AFECCIONES SECTORIALES

CAPITULO 1 SERVIDUMBRES SECTORIALES

Artículo 1.1.- Definición y clasificación

1. La regulación relativa a servidumbres, derivada de legislación de ámbito estatal o autonómico, prevalece sobre las demás condiciones establecidas por el Plan General.
2. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos afectados de acuerdo con las determinaciones gráficas y escritas contenidas en el Plan General, o en sus instrumentos de desarrollo.
3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de sus condiciones generales, se agrupan en las siguientes clases:
 - a Servidumbre general de aguas
 - b Servidumbres de costas
 - c Servidumbre de protección del patrimonio histórico y arqueológico
 - d Servidumbres de comunicaciones para el transporte
 - e Servidumbres de infraestructuras de servicios

CAPITULO 2. SERVIDUMBRE GENERAL DE AGUAS

Artículo 2.1.- Definición y ámbito

1. Se aplica esta normativa a todos los terrenos incluidos en la protección sectorial establecida en la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas, para conseguir y mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas. Se consideran terrenos afectados por esta servidumbre el conjunto del término municipal.
2. Constituyen el dominio público hidráulico el definido en el artículo 2 de la Ley 29/1985 de Aguas:
 - a Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables.
 - b Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
 - c Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos
 - d Los acuíferos subterráneos.

La utilización de este Dominio Público Hidráulico se regulará por lo especificado en el título III de la Ley de Aguas.
3. Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 91 de

la Ley de Aguas:

- a Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en el que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
- c Efectuar acciones sobre el medio físico biológico afecto al agua que constituyan, o puedan constituir, una degradación del mismo.
- d El ejercicio de actividades que puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico, dentro de los perímetros de protección fijados.

Artículo 2.2.- Actuaciones en la zona de servidumbre general de aguas

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 92 y siguientes de la Ley de Aguas:

1. En las áreas especialmente vulnerables a la contaminación de los mantos acuíferos y, en todo caso, en la superficie del aluvial considerado como zona de recarga y la que corresponde al acuífero libre-aluvial, de alta fragilidad desde el punto de vista de potenciales contaminaciones, se prohíben todos aquellos usos que no garanticen un sistema de canalización estanca y depuración de vertidos. En estas áreas quedan prohibidos, en todos los casos, el almacenamiento temporal y los vertidos de residuos.
2. Queda terminantemente prohibido el vertido libre de productos químicos sobre el territorio municipal. Para la autorización de cualquier tratamiento agrícola que implique vertido de productos químicos, el Ayuntamiento tendrá en cuenta la escorrentía superficial y profunda de las áreas a tratar, así como la carga de contaminación del sistema hídrico que se relacione con las superficies afectadas. En ningún caso podrá autorizarse vertido alguno de este tipo, en áreas de alta potencialidad de contaminación de acuíferos o aguas superficiales.

Artículo 2.3.- Servidumbres de cauces públicos

1. Se aplica esta normativa a todos los terrenos incluidos en la protección sectorial establecida en la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas, en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, (R. D. 849/1986, de 11 de abril) que la desarrolla y en la Ley 8/1993, de 23 de junio, reguladora de la Administración Hidráulica de Galicia..
2. Se entiende por alveo, o cauce natural de una corriente de agua, continua o discontinua, al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.
3. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.
4. Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:
 - a A una zona de servidumbre para uso público de cinco metros de anchura.
 - b A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
5. Se prohíbe la modificación del tipo de especies arbustivas, de matorral y herbáceas de

las márgenes y riberas de los cauces de agua.

6. Podrán realizarse en caso de urgente necesidad trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido.
7. Las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se regirán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuanto a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente.

Artículo 2.4.- Actuaciones en la zona de servidumbre de cauces públicos

1. La zona de servidumbre de uso público tendrá los siguientes fines:
 - a Paso para servicio y vigilancia del cauce, así como para salvamento de personas o bienes.
 - b Paso para actividades de pesca.
2. En la zona de servidumbre de uso público, se podrán realizar las labores agrícolas tradicionales, siempre que no impidan el paso. No se podrá edificar, ni realizar plantaciones arbóreas, sin la preceptiva autorización de la Administración Hidráulica de Galicia.
3. En la zona de servidumbre de policía, quedan sometidas a autorización previa de la Administración Hidráulica de Galicia las siguientes actividades:
 - a Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno
 - b Las extracciones de áridos
 - c Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional
 - d Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

CAPITULO 3. SERVIDUMBRES DE COSTAS

Artículo 3.1.- Definición y ámbito

1. Se aplica esta normativa a todos los terrenos incluidos en la protección sectorial establecida en la Ley 22/1988 de Costas, de 28 de julio, para el litoral marítimo. Los terrenos afectados por esta normativa aparecen grafiados en los correspondientes planos de ordenación y clasificación del suelo.
2. Son suelos de dominio público los definidos en los artículos 3 y 4 de la Ley 22/1988 de Costas. El Plan General incorpora la transcripción del deslinde de la zona marítimo-terrestre, siendo de Dominio Público los suelos comprendidos entre dicha línea de deslinde y la lámina de agua. La utilización de este Dominio Público marítimo-terrestre se regulará por lo especificado en el título III de la Ley de Costas.

3. Los terrenos colindantes con la Ribera del Mar estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres establecidas en el Capítulo II del Título II de la Ley de Costas y, entre ellas las siguientes:
 - a Zona de tránsito, (6 m.): Esta zona deberá dejarse permanentemente libre para el paso público de viandantes y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos. En lugares de tránsito difícil o peligroso, la servidumbre podrá ampliarse hasta un máximo de 20 metros.
 - b Zona de protección, (100 m.): En los primeros 20 m de esta zona no se podrán efectuar cerramientos, salvo en las condiciones que se señalan en el artículo 44.3 del Reglamento de la Ley de Costas.
4. La zona de influencia: comprende la franja de 500 m desde el límite interior de la ribera del mar, en la que se respetarán, en todo caso, las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los criterios que establece el artículo 30 de la Ley de Costas.

Artículo 3.2.- Actuaciones en la zona de servidumbre de costas

1. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en ella con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma tal y como establecen los arts. 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
2. No se permitirán obras o instalaciones que interrumpen los accesos al mar existentes, sin que exista una propuesta de solución alternativa que deberá contar, en todo caso, con la autorización de la Administración competente. En los suelos urbanos y urbanizables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley de Costas los accesos al mar deberán estar separados entre sí:
 - a 500 metros máximo si son de tráfico rodado.
 - b 200 metros máximo si son para peatones.
3. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el Artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
4. En todo lo no dispuesto en el presente Plan General se estará a lo preceptuado en la vigente Ley 22/1988 de Costas, de 28 de julio y en el Reglamento de la Ley de Costas aprobado por R.D. 1471/89, de 1 de diciembre.

CAPITULO 4. SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y ARQUEOLOGICO

Artículo 4.1.- Definición y ámbito del patrimonio histórico

1. El patrimonio histórico ha sido objeto de protección específica en cumplimiento de las exigencias de la vigente Ley del Patrimonio Histórico Español 16/1985 y Ley nº 8 del Patrimonio Cultural de Galicia de 1995

2. Está constituido por todos aquellos bienes declarados Bien de Interés Cultural en cualquiera de sus categorías con arreglo a la Ley 16/1.985 de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español. La relación de estos bienes se incorpora al listado anexo de estas Normas.
3. Los Cruceiros, cruces de término y otras piezas de análoga índole con antigüedad de más de cien años se encuentran protegidos por el decreto 517/1963 de 14 de marzo; y los hórreos y cabazos con antigüedad de más de cien años se encuentran también protegidos por el Decreto 449/1973 de 22 de febrero.
4. Se consideran también objeto de protección monumental todos aquellos bienes sobre los que hubiera recaído cualquier tipo de declaración anterior a la Ley del Patrimonio Histórico Español y que se encuentre sometido al régimen previsto en la misma.
5. La protección monumental se extenderá también a los bienes que, en el futuro y por cualquiera de las administraciones competentes, sean declarados bienes de interés cultural o tengan declaración asimilable por sustitución de la legislación vigente. La extensión de la protección a estos bienes será automática, sin necesidad de modificación del Plan General.
6. El ámbito de cada uno de los bienes objeto de protección monumental es el definido en el correspondiente decreto de declaración.
7. A los efectos prevenidos en el artículo 44 de la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia, en los Entorno de Protección de cada uno de los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados o incoados, deberá recabarse Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio, previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos Entornos.

Artículo 4.2.- Intervenciones en el patrimonio histórico

1. Las condiciones de intervención sobre los edificios sometidos a protección monumental y sus ámbitos se regirán por lo establecido en la legislación sectorial específica.
2. El deber de conservación del patrimonio protegido corresponde a los propietarios de los bienes. La administración podrá ordenar las obras y medidas necesarias para la correcta conservación, mantenimiento y custodia de los bienes protegidos, y ejercerá la acción sustitutoria si esas órdenes no fueran cumplidas.
3. La declaración del estado de ruina de los inmuebles protegidos no supondrá el deber de demolición. Cuando fuera preciso proceder a la demolición o despiece de elementos o partes en estado de ruina física, las intervenciones habrán de contemplar asimismo la total reposición del elemento o parte demolida o desplazada.

Artículo 4.3.- Definición y ámbito del patrimonio arqueológico

1. El patrimonio arqueológico no extraído es objeto de protección por el Plan General tanto si se encuentra en el suelo como en el subsuelo.
2. La protección específica a que se refiere este artículo se extiende a los terrenos públicos y privados.
3. Toda prospección o excavación arqueológica estará sometida a licencia o autorización

municipal previa en función del alcance de la misma.

4. La licencia o autorización previa a que se refiere el punto anterior es adicional y sin perjuicio de la autorización a que se refiere el artículo 42 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y de aquellas otras que sean necesarias como consecuencia de la titularidad del suelo sobre el que se realicen o como consecuencia de la superposición de competencias por parte de otras administraciones.
5. El descubrimiento de objetos y/o restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole se comunicará a la administración competente con independencia de que dichas remociones, excavaciones u obras se ejecuten o no como consecuencia de las previsiones del Plan General y como ejercicio de las facultades reguladas en él. El plazo para la comunicación a que se refiere el punto anterior será el establecido en el artículo 44 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.
6. En las áreas de protección de yacimientos arqueológicos, las obras permitidas deberán contar con el informe vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo de la Xunta de Galicia.

Artículo 4.4.- Delimitación de áreas de protección

1. La delimitación de Areas de Planeamiento Específico de Protección Arqueológica por la administración competente producirá los efectos que se expresan en este artículo sin perjuicio de aquellos otros que sean de consideración por aplicación de legislación sectorial.
2. La ejecución de obras que afecten al suelo y subsuelo en áreas de protección, requerirá una intervención arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavaciones arqueológicas y, en su caso, al inicio de excavaciones.
3. La intervención arqueológica previa se realizará por técnico competente, mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos de otras excavaciones y/o ejecución de sondeos, calicatas o procedimientos semejantes; y, se concretará en un informe arqueológico del terreno.
4. El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario, como parte de la documentación que se somete al trámite de consulta previa e información pública, pudiendo ser realizado de oficio por la administración si el interesado lo solicita.
5. Cuando las obras vayan a realizarse sobre un terreno ocupado por edificación susceptible de demolición, se realizarán sondeos para elaborar el informe arqueológico.
6. En obras interiores a edificios que conlleven construcción de sótanos o trabajos en el subsuelo, se redactará un informe a resultas de las tareas de sondeo, que se acometerán al iniciar el movimiento de tierras.
7. La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados 'in situ' llevará implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiación.

CAPITULO 5. SERVIDUMBRES DE COMUNICACIONES PARA EL TRANSPORTE

Artículo 5.1.- Definición y clasificación

1. Tiene calificación de comunicaciones para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados, o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.
2. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, o en sus instrumentos de desarrollo. La modificación de las instalaciones o condiciones existentes, requerirá la redacción de un Plan Especial, si no estuviesen incluidas en un Plan Parcial.
3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a - Red viaria
 - b - Red ferroviaria
 - c - Espacios portuarios.

Artículo 5.2.- Red viaria, definición y ámbito

1. La red viaria está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de las carreteras como modo de transporte de personas y mercancías, comprende las siguientes zonas:
 - a La zona de viales: constituida por los terrenos ocupados por las autopistas, autovías, corredores, vías rápidas y carreteras convencionales.
 - b La zona de instalaciones: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación y conservación de las carreteras.
 - c La zona de servicio: constituida por los terrenos ocupados por las instalaciones complementarias que permiten la utilización de las carreteras por los ciudadanos.
2. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas carreteras, ampliación o mejora de las preexistentes y los afectados por proyectos de conservación y entretenimiento de las carreteras y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 25/198, de 29 de julio, de Carreteras y Caminos y por la Ley 4/1994, de 14 de setiembre, de Carreteras de Galicia y demás normativa aplicable.

Artículo 5.3.- Servidumbre viaria

1. El Plan señala en sus planos de clasificación y ordenación del suelo, el trazado de los viales, que marcan el eje de la servidumbre viaria en cada caso concreto. La servidumbre viaria se rige por lo dispuesto en la Ley 25/198, de 29 de julio, de

Carreteras y Caminos y por la Ley 4/1994, de 14 de setiembre, de Carreteras de Galicia, y distingue las siguientes zonas y servidumbres en función de la categoría del vial y de la titularidad estatal o autonómica del mismo.

2. Carreteras de titularidad estatal:
 - a Zona de dominio público: los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y, a ambos lados, sendas franjas de 8 m. medidas desde las aristas exteriores de la explanación, en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 m. en el resto de las carreteras.
 - b Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 25 m., en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m. en el resto de las carreteras, medidas en ambos casos desde las aristas exteriores de la explanación
 - c Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 100 m., en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 m. en el resto de las carreteras, medidas en ambos casos desde las aristas exteriores de la explanación
 - d Línea límite de edificación: desde la arista exterior de la calzada más próxima hasta 50 m., en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 25 m. en el resto de las carreteras.
3. Carreteras de titularidad autonómica:
 - a Zona de dominio público: los terrenos adquiridos por la Administración y ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y, a ambos lados, sendas franjas de 15 m., como máximo, medidas desde las aristas exteriores de la explanación, en autopistas, autovías, corredores y vías rápidas, y de 10 m. en el resto de las carreteras.
 - b Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 17 m., en autopistas, autovías, corredores y vías rápidas, y de 2 m. en el resto de las carreteras, medidas en ambos casos desde el límite exterior de la zona de dominio público.
 - c Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 100 m., en autopistas, autovías, corredores y vías rápidas, y de 30 m. en el resto de las carreteras, medidas en ambos casos desde las aristas exteriores de la explanación
 - d Línea límite de edificación: desde la arista exterior de la calzada más próxima hasta 30 m., en autopistas, autovías y vías rápidas, hasta 12 m. en las carreteras de la red primaria básica no incluidas en las categorías anteriores, hasta 9,50 m. en las carreteras de la red primaria complementaria y hasta 7 m. en el resto..
4. En las zonas de dominio público sólo podrán realizarse las obras necesarias para la conservación y mantenimiento del servicio viario, o de otros servicios públicos de interés general.
5. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni usos salvo aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, de acuerdo con las previsiones de las Leyes de Carreteras.
6. La ejecución de actos sujetos a licencia en la zona de afección requiere informe favorable de la administración titular del vial.

7. En las zonas interiores de la línea límite de edificación sólo podrán realizarse las obras imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes.
8. En suelo rústico, y en las demás clases de suelo mientras no exista otra determinación, las servidumbres de carreteras incluidas en la Red de Carreteras del Estado y en la Red Viaria de la Xunta de Galicia, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.
9. En suelo clasificado urbano o urbanizable, las servidumbres de dominio serán las señaladas por las alineaciones o deslindes que expresamente fije el plan o instrumento de planeamiento que lo desarrolle. Las de servidumbre y de edificación, se entenderán subsumidas en las condiciones de posición y uso que se deriven de la aplicación de la Normativa urbanística aplicable en cada caso
10. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo rústico para la red viaria local serán:
 - a Anchura mínima de la calzada: siete (7) metros.
 - b Anchura mínima de arcén o acera: uno y medio (1,5) metros.
11. Las propiedades, fincas e instalaciones, en cualquier clase de suelo, contiguas a nuevas carreteras o variantes de población, no podrán realizar ningún tipo de acceso directo a dicho vial, debiéndose resolver el acceso mediante la oportuna "vía de servicio". En vías o caminos locales la única limitación será la que se derive de la aplicación directa de las condiciones de parcelación o división de fincas establecidas por el Plan.
 12. Con el fin de obtener una mayor seguridad vial, en el planeamiento de desarrollo se limitarán, en lo posible, los nuevos accesos a las carreteras, racionalizando su implantación y diseño, tanto de los propuestos, como de los existentes. A tal fin, en los cruces de carreteras o caminos significativos se aumentará la distancia entre las alineaciones hasta 21 m., en un tramo de 20 m. a cada lado del cruce.

Artículo 5.4.- Condiciones generales de desarrollo del uso viario

1. Las actuaciones urbanísticas y proyectos que supongan una importante reordenación de los trazados de viarios o que afecten al entorno urbano, requerirá la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la legislación de carreteras. Estableciendo las condiciones particulares para su ordenación, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento viario pudiera tener en su entorno.
2. Las actuaciones puntuales interiores al sistema general viario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán en cada caso mediante proyecto de obras de urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona viaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.
3. Los proyectos y obras de trazados viarios cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas en donde se desarrollen, debiendo someterse, en su caso, al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por el Real Decreto 1131/1988.

Artículo 5.5.- Actuaciones en la zona de servidumbres de la red viaria

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por las carreteras, o colindantes con las mismas, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en las Leyes de Carreteras, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbres, afección y línea límite de la edificación.
2. Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función y la seguridad, en todo o en parte de las zonas de servidumbre y afección viaria, éstas se podrán destinar a espacios libres o aparcamientos.
3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con la zonas de viario, están obligadas a vallar a su cargo los lindes con ésta, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
4. Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a nivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será perceptiva la conformidad de la administración competente.

Artículo 5.6.- Régimen de licencias en suelo de uso viario

El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso viario a lo dispuesto en las Leyes de Carreteras, en virtud de las cuales, no se precisará licencia municipal para las obras de conservación y entretenimiento de las carreteras e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con ellas.

Artículo 5.7.- Red ferroviaria, definición y ámbito

1. La red ferroviaria está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, comprende las siguientes zonas:
 - a La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
 - b La zona de instalaciones ferroviaria: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
 - c La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones, e instalaciones complementarias que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.
2. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento de la línea ferrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT) su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre y demás normativa aplicable.

Artículo 5.8.- Servidumbre ferroviaria

1. El Plan señala el deslinde del canal ferroviario, que marca el límite de la servidumbre ferroviaria. La servidumbre ferroviaria se rige por lo dispuesto en el Reglamento de la Ley de Ordenación del Transporte Terrestre (LOTT), y distingue las siguientes zonas y servidumbres:
 - a Zona de dominio público: 8 m. medidos desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril
 - b Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m. medidos desde la arista exterior de la explanación.
 - c Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m. medidos desde la arista exterior de la explanación.
2. En suelo urbano, sin perjuicio de la ordenación establecida por el Plan, las distancias a la arista exterior de la explanación son: 5 m para la zona de dominio público; 8 m para la zona de servidumbre; y, 25 m para la zona de afección. En puentes, viaductos, túneles y obras de fábrica, estas distancias se medirán desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.
3. En las estaciones y apeaderos la medición de distancias se realizará desde el vallado de la instalación ferroviaria o, en su defecto, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.
4. En la zona de dominio público sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o de otros servicios públicos de interés general.
5. En la zona de servidumbre no podrán realizarse otras edificaciones que las previstas en la LOTT, ni reconstruir las construcciones existentes si se demolieran.
6. La ejecución de actos sujetos a licencia en la zona de afección requiere informe favorable de la compañía ferroviaria.
7. En suelo urbano el canal ferroviario se mantendrá vallado, realizándose a distinto nivel los cruces de la red viaria rodada o peatonal

Artículo 5.9.- Condiciones generales de desarrollo del uso ferroviario

1. Para las obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas de servidumbre especificadas en el artículo anterior.
2. Las actuaciones urbanísticas y proyectos que supongan una importante reordenación del recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, requerirá la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT). Estableciendo las condiciones particulares para su ordenación, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario pudiera tener en su entorno.
3. Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán en cada caso mediante proyecto de edificación o de obras de urbanización. No obstante, cuando las

características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.

4. Los proyectos y obras de líneas ferroviarias cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas en donde se desarrollen, debiendo someterse, en su caso, al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por el Real Decreto 1131/1988.

Artículo 5.10- Actuaciones en la zona de servidumbres de la red ferroviaria

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por las líneas ferreas, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbres y afección.
2. Estas zonas, de aplicación a las líneas ferroviarias y demás espacios ferroviarios, se extienden a ambos lados de la vía y aparecen señaladas en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio y en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.
3. Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios libres o aparcamientos.
4. Las actuaciones urbanísticas colindantes con la zona de uso ferroviario están obligadas a vallar a su cargo los lindes con ésta, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
5. Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a nivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será perceptiva la conformidad de la administración competente.

Artículo 5.11.- Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario

El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transporte Terrestres, en virtud de la cual, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria

Artículo 5.12.- Espacios portuarios, definición y ámbito.

1. De conformidad con los contenidos del Art. 1.1 de la vigente Ley de Puertos se considera puerto marítimo al conjunto de espacios terrestres, aguas marítimas e instalaciones que, situado en la ribera de la mar o de las rias, reúna condiciones físicas, naturales o artificiales y de organización que permitan la realización de operaciones de tráfico portuario.
2. Las instalaciones portuarias existentes en el municipio pertenecen a los espacios portuarios del Puerto y Ría del Ferrol, dependiente de la Autoridad portuaria de Ferrol -

San Ciprián y a los espacios portuarios dependientes del Ente Autonomo Portos de Galicia. Comprenden las siguientes áreas:

- a Zona Portuaria de uso comercial portuario e industrial. (ZP-14 y ZP-7 del Puerto de Ferrol).
 - b Zona de Equipamiento Portuario de usos de servicios a la colectividad y/o usos propios. (E.P. del Puerto de Ferrol).
 - c Zonas de las antiguas rampas de Barallobre y Maniños (Portos de Galicia).
3. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de las infraestructuras, ampliación o mejora de las existentes, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley de Puertos y demás normativa aplicable.

Artículo 5.13.- Servidumbre portuaria

1. El Plan señala los deslindes de los espacios portuarios, que marcan los límites de las servidumbres portuarias, las cuales se rigen por lo dispuesto en la Ley de Puertos y, en concreto, por los respectivos Planes de Utilización de Espacios Portuarios elaborados por la Autoridad Portuaria respectivas.
2. Las actuaciones urbanísticas y proyectos que supongan una importante reordenación del recinto portuario o que afecten al entorno urbano del mismo, requerirá la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Puertos y demás normativa de aplicación. Estableciendo las condiciones particulares para su ordenación, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento portuario pudiera tener en su entorno urbano.
3. Para las obras de nueva edificación, o en edificios existentes, no destinadas específicamente a las actividades portuarias, se requerirá su adaptación al correspondiente Plan Especial de Ordenación del espacio portuario o, en su defecto, ser compatibles con el Plan de Utilización de dicho espacio portuario.
4. Las actuaciones puntuales interiores al espacio portuario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán, en cada caso, mediante proyecto de edificación o de obras de urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, por intensidad, extensión, uso, etc. se realizará la redacción de un Plan Especial, previa delimitación de la zona portuaria afectada, en la que se incluya la actuación proyectada, así como las características de la misma.
5. Los proyectos y obras de instalaciones portuarias cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas en donde se desarrollen, debiendo someterse, en su caso, (ampliación, modificación sustancial de su configuración y límites, etc.), al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por el Real Decreto 1131/1988.

Artículo 5.14.- Régimen de licencias en suelo de uso portuario

El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso portuario a lo dispuesto en la Ley de Puertos, en virtud de la cual, la Administración Portuaria no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus edificios

e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la actividad portuaria

CAPITULO 6 SERVIDUMBRES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 6.1.- Definición y clasificación

1. Tienen la calificación de uso de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y a otros análogos.
2. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, o en sus instrumentos de desarrollo. La modificación de las instalaciones o condiciones existentes, requerirá la redacción de un Plan Especial, si no estuviesen incluidas en un Plan Parcial.
3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a Abastecimiento de agua
 - b Saneamiento
 - c Energía eléctrica
 - d Gas
 - e Telefonía y cable

Artículo 6.2.- Condiciones generales de regulación y desarrollo de las infraestructuras de servicios

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento general destina a tal fin.
2. Las parcelas calificadas de uso de servicios infraestructurales se regulan según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento. Las parcelas con calificación de uso de servicios infraestructurales incluidas en áreas de planeamiento específico (APE), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se someten a las Condiciones Tipológicas Subsidiarias (Art. 5.2.2 de la Normativa).
3. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para acoger la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.
4. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.

5. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.
6. En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en las condiciones particulares de cada servicio infraestructural, en las cuáles se especifican las dimensiones de las zonas de servidumbre y protección que son de aplicación en cada caso.

Artículo 6.3.- Servidumbre de conducciones de suministro de agua

A lo largo de las grandes canalizaciones señaladas en el plano de infraestructuras y, en general, todos los conductos de abastecimiento de agua con diámetro igual o superior a 100 mm., con el fin de salvaguardar su seguridad, serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. Los edificios, cerramientos o vallas, no podrán situarse a menos de 5 metros de la arista exterior del conducto
2. Dentro del ancho de 10 m. de la calle de reserva no se podrán realizar las siguientes actuaciones:
 - a Establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad
 - b Colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c La instalación de colectores de saneamiento.
 - d Cualquier otra que por sus características pueda poner en riesgo la seguridad y estabilidad de la canalización.
3. Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las mismas, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de la compañía suministradora.
4. En áreas con alineaciones de edificación consolidadas, las servidumbres referidas se adaptarán a las condiciones de entorno, reduciéndose en lo necesario.

Artículo 6.4.- Servidumbres del saneamiento y las depuradoras

A lo largo de las grandes canalizaciones señaladas en el plano de infraestructuras y, en general, todos los conductos de saneamiento con diámetro igual o superior a 300 mm., con el fin de salvaguardar su seguridad, serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. Los edificios, cerramientos o vallas, no podrán situarse a menos de 5 metros de la arista exterior del conducto
2. Dentro del ancho de 10 m. de la calle de reserva no se podrán realizar las siguientes actuaciones:
 - a Establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad

- b Colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c La instalación de conductos de abastecimiento.
 - d Cualquier otra que por sus características pueda poner en riesgo la seguridad y estabilidad de la canalización.
3. Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las mismas, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.
 4. En áreas con alineaciones de edificación consolidadas, las servidumbres referidas se adaptarán a las condiciones de entorno, reduciéndose en lo necesario.
 5. Salvo que su implantación esté expresamente prevista en el planeamiento, no podrán realizarse nuevas construcciones o instalaciones, en un entorno de 300 metros medidos desde el cerramiento de las instalaciones de depuración de aguas residuales.

Artículo 6.5.- Servidumbre y afecciones del suministro de energía eléctrica

1. Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.
2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.
3. En suelo rústico, o urbanizable sin planeamiento parcial, no podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de pasillos de reserva:
 - a Línea de 380 Kv: 30 m
 - b Línea de 220 Kv: 25 m
 - c Línea de 138 Kv: 20 m
 - d Línea de 66 Kv: 15 m
 - e Línea de 45 Kv: 15 m
4. Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, en el Reglamento sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas, del mismo Ministerio, aprobado por Decreto 2619/1966, de 29 de octubre, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.
5. Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos de servicios infraestructurales, de red viaria pública para el transporte, espacios libres, zonas verdes y servicios públicos, siempre que no interfiera

el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

6. Si con carácter excepcional, en suelo rústico o urbanizable fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social, deberá demostrarse que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.
7. En el suelo urbanizable y en las áreas de suelo rústico común aptas para urbanizar, en atención a su carácter como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea. Los Planes Praciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante el soterramiento de las mismas, con la conformidad expresa de la Compañía responsable del servicio.
8. En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas. La ejecución de las obras de subterranización necesaria será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando están ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En éste último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con el resto de las de urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
9. En el casco urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer de subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplieran las instrucciones de seguridad que se señalasen.
10. En los suelos urbanos, urbanizable y rústico común apto para urbanizar, serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:
 - a. Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemple los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.
 - b. Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.
 - c. Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:
 - En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.
 - En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.

Artículo 6.6.- Servidumbre y afecciones del suministro de gas

1. Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de canalizaciones, como a las de control y regulación de su presión y consumo.
2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.
3. En aquellas nuevas ordenaciones para las que se prevea la incorporación del servicio de suministro de gas natural y, a fin de preservar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y demás condiciones reguladas por la Dirección General de Industria de la Xunta de Galicia y por la normativa sectorial de aplicación.
4. En suelo rústico, o urbanizable sin planeamiento parcial, con el fin de salvaguardar la seguridad de las canalizaciones de suministro general, Los edificios, cerramientos o vallas, no podrán situarse a menos de 5 metros de la arista exterior del conducto.
5. Dentro del ancho de 10 m. de la calle de reserva no se podrán realizar las siguientes actuaciones:
 - a Establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad
 - b Colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c La instalación de conductos de abastecimiento o saneamiento.
 - d Cualquier otra que por sus características pueda poner en riesgo la seguridad y estabilidad de la canalización.
6. Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las mismas, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.
7. En áreas con alineaciones de edificación consolidadas, las servidumbres referidas se adaptarán a las condiciones de entorno, reduciéndose en lo necesario.
8. En el suelo urbanizable y en las áreas de suelo rústico común aptas para urbanizar, en atención a su carácter como futuro suelo urbano, no se podrá hacer canalización alguna de suministro fuera de los pasillos señalados en el plano de Infraestructuras. Los Planes Praciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las canalizaciones, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la Compañía responsable del servicio.
9. En el suelo urbano, todas las canalizaciones de transporte y distribución de gas serán subterráneas. La ejecución de las obras de subterranización necesaria será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando están ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En éste último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con el resto de las de urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
10. En el casco urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer de

centros de regulación y control, se dispondrán en un edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno y debidamente protegido. Queda prohibida su instalación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemple los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

Artículo 6.7.- Servidumbre y afecciones de los servicios de telefonía y cable.

1. En los suelos urbanos, urbanizable y rústico apto para urbanizar, toda instalación de nueva planta para el tendido de cables para el servicio telefónico o similar, se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea. A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de carácter sectorial aplicable.
2. En las nuevas edificaciones será obligatorio efectuar la previsión y realización de las canalizaciones necesarias para la incorporación de las redes destinadas al servicio de telefonía y otros servicios por cable. Esta previsión se contendrá en las obras de reestructuración total y rehabilitación y de acondicionamiento general de los edificios existentes. Las compañías suministradoras quedan obligadas a pasar sus redes de servicio por las citadas canalizaciones construidas en los edificios.
3. El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de antenas de comunicación sobre cubiertas o terrazas de los edificios siempre que se garantice la no-existencia de impacto ambiental o visual o creen servidumbres a terceros. Las citadas instalaciones resolverán los cableados de conexiones y la puesta a tierra por el interior de los edificios o por los patios de parcela o manzana, prohibiéndose su conducción por las fachadas exteriores.

INDICE

CAPITULO 1 SERVIDUMBRES SECTORIALES

Artículo 1.1.- Definición y clasificación 1

CAPITULO 2. SERVIDUMBRE GENERAL DE AGUAS

Artículo 2.1.- Definición y ámbito 1

Artículo 2.2.- Actuaciones en la zona de servidumbre general de aguas 2

Artículo 2.3.-	Servidumbres de cauces públicos	2
Artículo 2.4.-	Actuaciones en la zona de servidumbre de cauces públicos	3

CAPITULO 3. SERVIDUMBRE DE COSTAS

Artículo 3.1.-	Definición y ámbito	3
Artículo 3.2.-	Actuaciones en la zona de servidumbre de costas	4

CAPITULO 4. SERVIDUMBRE DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y ARQUEOLOGICO

Artículo 4.1.-	Definición y ámbito del patrimonio histórico	4
Artículo 4.2.-	Intervenciones en el patrimonio histórico	5
Artículo 4.3.-	Definición y ámbito del patrimonio arqueológico	5
Artículo 4.4.-	Delimitación de áreas de protección	6

CAPITULO 5. SERVIDUMBRES DE COMUNICACIONES PARA EL TRANSPORTE

Artículo 5.1.-	Definición y clasificación	6
Artículo 5.2.-	Red viaria, definición y ámbito	7
Artículo 5.3.-	Servidumbre viaria	7
Artículo 5.4.-	Condiciones generales de desarrollo del uso viario	9
Artículo 5.5.-	Actuaciones en la zona de servidumbres de la red viaria	9
Artículo 5.6.-	Régimen de licencias en suelo de uso viario	11
Artículo 5.7.-	Red ferroviaria, definición y ámbito	11
Artículo 5.8.-	Servidumbre ferroviaria	11
Artículo 5.9.-	Condiciones generales de desarrollo del uso ferroviario	12
Artículo 5.10.-	Actuaciones en la zona de servidumbres de la red ferroviaria	12
Artículo 5.11.-	Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario	13
Artículo 5.12.-	Espacios portuarios, definición y ámbito	13
Artículo 5.13.-	Servidumbre portuaria	13

Artículo 5.14.- Régimen de licencias en suelo de uso portuario	14
--	----

CAPITULO 6 SERVIDUMBRES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 6.1.- Definición y clasificación	14
Artículo 6.2.- Condiciones generales de las infraestructuras de servicios	15
Artículo 6.3.- Servidumbre de conducciones de suministro de agua	15
Artículo 6.4.- Servidumbres del saneamiento y las depuradoras	16
Artículo 6.5.- Servidumbre y afecciones del suministro de energía eléctrica	17
Artículo 6.6.- Servidumbre y afecciones del suministro de gas	19
Artículo 6.7.- Servidumbre y afecciones de los servicios de telefonía y cable	20

ORDENANZA SOBRE LAS LICENCIAS URBANISTICAS Y SU TRAMITACION

ORDENANZA SOBRE LAS LICENCIAS URBANISTICAS Y SU TRAMITACION.-

CAPITULO I OBJETIVO Y AMBITO.

Artículo 1.- Actos sujetos a licencia.

De conformidad con el artículo 10º del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Galicia, (Decreto 28/1999, de 21 de enero), quedan sujetos a la necesidad de obtención previa de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones, licencias o concesiones que fueren procedentes, con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, entendiéndose como tales, entre otros los siguientes:

- a Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b Las obras de ampliación y las de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de toda clase de edificios e instalaciones existentes.
- c Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- d Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- e Las obras de instalación de servicios públicos.
- f Las parcelaciones urbanísticas.
- g Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavaciones y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado o autorizado.
- h La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- i Los usos de carácter provisional.
- j El uso y el vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- k La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- l La demolición total o parcial de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- m Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- n La corta de arboles o modificación similar de masa arbórea.
- ñ La colocación de carteleras, vallas, rótulos e instalaciones similares de publicidad y propaganda visibles desde la vía pública.
- o La instalación y el funcionamiento de actividades calificadas, así como la apertura de toda clase de establecimientos.
- p En general, los demás actos que señalan en el referido Ar. 10 del Reglamento de Disciplina, así como los que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Artículo 2.- Clases de Licencias

- 1 Las licencias, reguladas en la presente Ordenanza, se clasifican de la siguiente forma:
 - a de parcelación.
 - b de urbanización.
 - c de obras de edificación.
 - d de obras e instalaciones en suelo rústico.
 - e de obras menores.
 - f de elementos auxiliares de las obras.
 - g de instalaciones permanentes en vía pública.
 - h de primera utilización de los edificios.
 - i de apertura o funcionamiento.
 - j de instalación de actividades clasificadas.
 - k de intervención sobre edificios protegidos.
 - l de obras y usos de carácter provisional.
- 2 En el caso de que algún acto no sea claramente encuadrable en ninguno de los apartados anteriores, se incluirá, previo informe razonado, en aquel al que más se asemeje en función de sus características, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 8.

Artículo 3.- Obras públicas y dominio público

- 1 Los actos relacionados en el artículo 1 que se promuevan sobre cualquier clase de suelo por Organos de las Administraciones Públicas, o por Entidades de derecho público que administren bienes de aquellas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo por las razones de urgencia o excepcional interés público que declare formalmente la autoridad competente, o cuando estuvieren comprendidos en proyectos de ejecución legalmente aprobados.
- 2 Aquellos usos u obras proyectadas por particulares en espacios de dominio público, incluidos el fluvial y la zona marítimo-terrestre, precisaran, además de la licencia municipal, la autorización de la Administración titular del espacio afectado.

Artículo 4.- Obras municipales

Quedan fuera del ámbito de la presente Ordenanza las obras promovidas por el Ayuntamiento, las cuales se someterán al procedimiento específico reglamentario, sin perjuicio de los controles urbanísticos que, en su caso, procedan.

Artículo 5.- Actos excluidos

- 1 Están excluidas del ámbito de la Ordenanza y no precisaran, por tanto, de ninguna clase de licencia urbanística, con independencia de que queden sometidas a otro tipo de reglamentación y autorización municipal, las actuaciones e instalaciones siguientes:

- a Las meras transmisiones de licencias, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 22.
 - b Las pequeñas instalaciones de temporada en espacios públicos, salvo las terrazas y veladores.
 - c Las actividades de promoción comercial o cultural y de propaganda, y, en cualquier caso, los mensajes y contenidos publicitarios.
 - d Las instalaciones y actos comprendidos en los programas de celebraciones religiosas, festivas y deportivas, así como cualquiera otros, del mismo carácter temporal, promovidos por el Ayuntamiento.
 - e Las celebraciones concretas de espectáculos y de actividades lúdicas o recreativas, en general.
 - f Cuantos otros carezcan de relevancia urbanística, tales como reparaciones de instalaciones y pintura interior sin obra, etc.
- 2 La innecesidad de licencia de este tipo no exime de la obligación legal de ajustar toda actuación privada o pública a la normativa urbanística vigente, ni de la de respetar prohibiciones y límites.
- 3 Los trabajos promovidos por particulares en vía pública que afecten a servicios municipales, tales como catas, conexiones con redes de suministro, etc., quedan sometidos a la autorización previa del Ayuntamiento, salvo que se entendiese incluida en un proyecto de urbanización o de construcción debidamente aprobado.

Artículo 6.- Ordenes de ejecución

- 1 Quedan, asimismo, al margen de esta regulación las ordenes de ejecución de obras, bien sean de reparación o de derribo, pero precisaran de la aprobación del oportuno proyecto técnico conforme a lo dispuesto en la Ordenanza sobre el Deber de Conservación y Estado Ruinoso de las Edificaciones.
- 2 Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida tampoco se entienden sujetas a las presentes reglas de tramitación.

Artículo 7.- Autorización de uso

Las peticiones de autorización municipal para el ejercicio del mero uso pormenorizado de cualquier inmueble, que no lleve aparejado la realización de obras ni conlleve algún tipo de instalación de maquinaria o de actividad calificada, se planteará y resolverá por los trámites de la consulta urbanística, en la forma prevista en su normativa específica, o, en su caso, a través de la licencia de apertura.

CAPITULO II REGIMEN JURIDICO COMUN

Artículo 8.- Alcance y contenido

- 1 Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y no podrán ser invocadas por las personas particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

- 2 No podrá justificarse la vulneración del ordenamiento vigente, especialmente en materia urbanística, en base al silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
- 3 En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicara, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas, ni exime a su titular de la obligación de obtener cualquier otra autorización exigible por la normativa general o municipal vigente.

Artículo 9.- Solicitudes y documentación

- 1 Las peticiones de cualquiera de las clases de licencia regulada por la presente ordenanza habrán de formularse en el Registro General del Ayuntamiento.
- 2 Sin perjuicio de la documentación exigible para cada tipo de permiso, a tenor del Capítulo respectivo de la Ordenanza, la solicitud habrá de contener como mínimo los siguientes datos:
 - a Nombre completo de la persona física o jurídica interesada y, en su caso, de su representante.
 - b Números del DNI o del CIF, respectivo.
 - c Domicilio, a efecto de notificaciones.
 - d Objeto de la petición, expresado con toda claridad, con indicación del emplazamiento exacto de la actuación proyectada, conforme al callejero oficial.
 - e Referencia numérica de los antecedentes municipales que existan sobre el asunto.
 - f Número fijo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, o rústicos correspondiente a la finca o local en que se proyecte actuar, (nº de referencia catastral).
- 3 Cuando la solicitante sea otra Administración Pública, deberá indicar en la instancia, con toda exactitud, el Órgano o Unidad Administrativa (Consejería, Dirección, Delegación, Servicio, directamente responsable del acto para que se solicite autorización).
- 4 Los proyectos técnicos que acompañen a las solicitudes se adaptaran, con carácter general, a lo dispuesto en el Capítulo 3, Título II, de las Normas Urbanísticas del Plan General y en las presentes Ordenanzas se presentaran por duplicado, pudiendo exigirse mas ejemplares, por razones justificadas -tales como la obtención simultanea de informes- dirigidas, en general, a facilitar y agilizar el procedimiento.

Artículo 10.- Normativa aplicable en materia de procedimiento.

- 1 La tramitación de licencias sujetas a la Ordenanza se someterá a lo establecido en el Reglamento de Disciplina, (Decreto 28/1999), así como en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo, régimen local y de urbanismo y, supletoriamente, a lo que disponga la presente normativa municipal.
- 2 Las reglas contenidas en el presente Capítulo tienen carácter general respecto a las especiales contenidas en los siguientes, y dentro de las particulares, las de los Capítulos V y VII, sobre obras mayores y menores, son de aplicación supletoria respecto a las establecidas para situaciones específicas en los Capítulos correspondientes.

Artículo 11.- Reglas generales de tramitación.

- 1 El Departamento municipal competente en materia de licencias reguladas por esta

Ordenanza es el Area de Urbanismo, sin perjuicio de las competencias concurrentes de otros Servicios del Ayuntamiento.

- 2 Los expedientes se tramitaran en una sola unidad administrativa, la cual habrá de reclamar de las otras, oficialmente implicadas, cuantos informes sean preceptivos.
- 3 Se acordarán en un solo acto los trámites que, por su naturaleza, admitan tal simultaneidad y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.
- 4 Cuando con ocasión de un expediente determinado se susciten cuestiones de carácter general que no incidan en su objeto concreto, o de orden interno municipal, se tramitaran de forma independiente, sin que puedan suponer retraso de aquel procedimiento.

Artículo 12.- Informes municipales.

- 1 Los informes municipales establecidos en la presente Ordenanza son preceptivos y no vinculantes, a no ser que expresamente se indique otra cosa. Las diferencias de criterio se resolverán conforme a lo dispuesto en el Artículo 27.
- 2 Salvo indicación específica en contrario, habrá de ser emitidos por las Unidades responsables en el plazo de diez (10) días desde la fecha de recepción de la documentación reglamentaria.
- 3 Los informes recabados por el Area de Urbanismo a otros departamentos municipales se entenderán favorables si no son emitidos en el plazo reglamentario.
- 4 La información verbal que pueda facilitarse a las personas interesadas sobre el contenido de los informes, habrá de expresar que estos carecen de valor resolutivo.

Artículo 13.- Competencias concurrentes de otras Administraciones públicas.

- 1 Las licencias se otorgaran sin perjuicio de la competencia concurrente de otros Organismos Públicos, salvo que la normativa sectorial aplicable exija abiertamente que la autorización administrativa o informe vinculante correspondientes tengan carácter previo al permiso municipal.
- 2 Como regla general, la Autoridad Municipal recabará de oficio dichas autorizaciones o informes de otras Administraciones, con indicación del plazo reglamentario para su evacuación y de los efectos que se deriven de la falta de pronunciamiento expreso. En caso de silencio, aquella podrá resolver sobre los aspectos de su estricta incumbencia, haciendo mención explícita en la resolución que esta se emite a reserva y sin perjuicio de la competencia concurrente de dichas Administraciones.
- 3 En aquellos supuestos en que sea la persona solicitante de la licencia quien deba acreditar la conformidad previa de otro Organismo, deberá ser informada de ello por el Ayuntamiento, de forma expresa y con la suficiente antelación.
- 4 La Administración Municipal pondrá los medios para que las gestiones ante otros Organismos no retrasen innecesariamente la resolución, realizando todos los tramites internos que puedan simultanearse con aquellos.

Artículo 14.- Deficiencias subsanables.

- 1 Si se detectan deficiencias subsanables en la documentación, habrán de notificarse a la persona interesada antes de expirar el plazo máximo de resolución definitiva, para que puedan subsanarse, quedando interrumpido mientras tanto dicho plazo. La Comunicación oral de tales deficiencias en ningún caso exime de la obligación de hacerlo en la forma

reglamentaria.

- 2 El Area de Urbanismo habrá de procurar que, salvo por razones excepcionales y fundadas, se comuniquen todas las deficiencias subsanables en un solo acto al margen de la advertencia inicial e inmediata que pueda realizar la de Servicios Generales, en beneficio de la persona solicitante, cuando observe, de entrada, fallos básicos de documentación.
- 3 No pueden nunca considerarse deficiencias subsanables aquellas susceptibles de catalogarse por legislación vigente como infracciones urbanísticas graves.
- 4 Sólo tendrán, en principio, dicho carácter subsanable los defectos de documentación necesaria para la tramitación de las licencias, así como los incumplimientos de parámetros urbanísticos, recogidos en la normativa, que sean razonablemente atribuibles a errores materiales de medición.

Artículo 15.- Resolución y condiciones.

- 1 Al tratarse de actos reglados, las resoluciones sobre solicitudes de licencia serán motivadas y se ajustaran a la normativa urbanística vigente, esto es, a la legislación del suelo y al planeamiento en vigor, así como a las Ordenanzas municipales que les sean aplicables.
- 2 No cabe fijar en la licencia otras condiciones restrictivas para su titular que las que están amparadas en dicha normativa.
- 3 En caso de ser denegatoria, la resolución habrá de expresar todos los motivos del rechazo. La notificación correspondiente ira acompañada de copia del informe o informes en que se pormenorizan dichas razones.
- 4 No podrán dejar de resolverse las solicitudes de licencia bajo pretexto de silencio, oscuridad o insuficiencia de los preceptos.

Artículo 16.- Registro de condiciones.

Aquellas condiciones de las licencias que supongan limitación o modificación de dominio o de cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas, serán comunicadas al Registro de la Propiedad, para su inscripción. A cuyo efecto se expedirá certificación administrativa en la que figuren sus características, así como los datos registrales de las fincas afectadas, que habrán de ser facilitados por quien ostente la titularidad del permiso.

Artículo 17.- Organo competente.

- 1 La competencia para conceder o denegar licencias corresponde a la Alcaldía-Presidencia o Concejal en quien delegue, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 71.
- 2 Los actos tales como la apertura de plazos de alegaciones, comunicación de deficiencias subsanables, y cuantos otros se consideren de mero tramite, podrán ser sustanciados por el Area de Urbanismo.

Artículo 18.- Plazos y prorrogas.

- 1 Los plazos establecidos en esta Ordenanza obligan tanto a la Autoridad municipal, como al personal al servicio de la Administración y a toda persona interesada.
- 2 Los términos máximos en los que deban producirse las resoluciones definitivas quedan fijados para cada tipo de licencia en el Capitulo correspondiente de la Ordenanza, y solo se entenderán interrumpidos por el tiempo estrictamente preciso para la corrección de

deficiencias y para la obtención de informes preceptivos correspondientes a otras Administraciones.

- 3 Los plazos para emitir informes, subsanar deficiencias, atender requerimientos municipales o cumplir cualesquiera otros tramites regulados por la Ordenanza oscilaran, como norma general, entre diez (10) días y un (1) mes, a tenor de las dificultades que razonablemente se prevean para poder cumplimentar dichas diligencias, y podrán prorrogarse de oficio, en forma justificada, por la mitad del tiempo inicialmente previsto, como excepción de los señalados para las resoluciones definitivas.
- 4 La excepción a que se refiere el número anterior lo es sin perjuicio de la ampliación prevista en el Artículo 42.2 de la Ley 30/92, de 2 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, ni de la solicitud de aplazamiento, formalizada y justificada por la persona solicitante.

Artículo 19.- Actos presuntos.

- 1 Los efectos estimatorios o desestimatorios de la falta de resolución expresa de las solicitudes de licencia vienen recogidos en el Capítulo aplicable a cada tipo de permiso.
- 2 En cualquier caso, nunca se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra del ordenamiento urbanístico vigente, ni tampoco cuando afecten a bienes de dominio público.
- 3 Las solicitudes de prórroga de plazo se entenderán estimadas si no han sido denegadas de forma expresa en el plazo de quince (15) días con el límite temporal previsto en el Artículo 25.2
- 4 Cuando la resolución presunta produzca efectos estimatorios, la Autoridad Municipal vendrá obligada a extender el documento acreditativo de la licencia en el plazo de veinte (20) días desde su reclamación.

Artículo 20.- Modificaciones.

- 1 La persona interesada podrá proponer formalmente, en cualquier momento antes de la resolución definitiva, las modificaciones que estime oportunas respecto de la solicitud y proyectos iniciales.
- 2 Estas modificaciones equivaldrán a una nueva solicitud en lo referente al computo del plazo para resolver.
- 3 El Área de Urbanismo podrá exigir, de forma razonada, la presentación de un nuevo Proyecto completo refundido, cuando el número e importancia de los cambios propuestos así lo recomienden, con el objeto de clarificar la propuesta y de evitar el riesgo de contradicciones en la documentación.

Artículo 21.- Reiteración de solicitudes y reclamaciones.

- 1 Con independencia de lo que establezca la legislación en materia de recursos, se podrá reclamar contra la denegación de licencias, exponiendo las razones para ello, sin que suponga interrupción de los plazos legales señalados para la impugnación correspondiente, o, simplemente reiterar la solicitud y adjuntar la documentación reglamentaria debidamente rectificadas. Tales reclamaciones se entenderán desestimadas por el transcurso de un (1) mes sin que se hayan resuelto de forma expresa.
- 2 Cuando se acompañe a la reclamación nueva documentación se entenderá que se trata de una solicitud diferente, la cual se tramitará preferentemente, en otro expediente distinto, y

no se deberán argumentar otros motivos de denegación, además de los indicados en la resolución anterior, cuando pudieron haberse detectado y señalado en su momento.

- 3 En caso de que no se presente un nuevo proyecto, o no corrijan en éste las deficiencias del anterior rechazado, no se considerará como una nueva petición, sino como mera reiteración de la primera ya resuelta.
- 4 Cualquier nueva solicitud lleva consigo el reinicio del cómputo del plazo para la resolución definitiva.

Artículo 22.- Transmisión.

- 1 Las licencias urbanísticas podrán ser transmitidas por su titular a otra persona, quedando obligadas las dos partes a comunicarlo al Ayuntamiento, mediante escrito en el que conste la conformidad expresa de ambas, o bien al que se adjunte un documento que acredite suficientemente la legitimidad del cambio.
- 2 La comunicación de dicho cambio deberá incluir la asunción expresa, por parte de la nueva titular, de todas las cargas inherentes a la licencia en cuestión. Cuando la carga conste originalmente en escritura pública, habrá de renovarse en las mismas condiciones formales, y en caso de haberse presentado un aval, este deberá ser sustituido por otro ajustado a la nueva titularidad.
- 3 La transmisión de una licencia nunca puede suponer alteración de los términos de su otorgamiento, con independencia total de lo que se exprese en el escrito de comunicación de aquella o en el acto municipal de toma de razón.
- 4 Cuando la comunicación del cambio de titularidad no cumpliera con los requisitos mínimos exigidos para ello, la Autoridad Municipal resolverá razonablemente sobre la persona o personas con las que, en lo sucesivo, habrán de entenderse las actuaciones y, en su caso, sobre la procedencia de aplicar medidas coercitivas para regularizar la transmisión llevada a cabo.

Artículo 23.- Dirección técnica de la actuación y responsabilidad.

- 1 Tanto la persona titular de la licencia como la redactora técnica del proyecto serán responsables de la autenticidad de los datos contenidos en la documentación presentada, así como de las incidencias que surjan en el transcurso de la actuación autorizada, salvo que la responsable técnica del proyecto no sea al mismo tiempo directora de la misma, en cuyo caso se notificará con antelación suficiente dicha circunstancia al Ayuntamiento, acompañando la correspondiente documentación visada.
- 2 De incumplirse este último requisito se considerará responsable de dichas incidencias, junto con la persona titular de la licencia, a la responsable técnica firmante del proyecto aprobado.
- 3 En el caso de sustitución de la dirección técnica se comunicará el hecho al Ayuntamiento, acompañando la preceptiva documentación visada que legitime dicho cambio.

Artículo 24.- Decaimiento, archivo y reanudación de las actuaciones.

- 1 Cuando se paralice el expediente en curso por causa imputable a la persona interesada se le dará por desistida, procediéndose al archivo de aquel, salvo que se aprecie la existencia de una infracción u otro motivo de interés público que aconseje su prosecución.
- 2 Para que se produzca este decaimiento en el expediente, es preciso que se advierta previamente del mismo y de sus consecuencias a quien hubiese solicitado la licencia, en el

mismo acto en el que se le comuniquen la existencia de deficiencias subsanables, y se le requiera su corrección en un plazo determinado.

- 3 El archivo del expediente no será obstáculo para su reanudación, si, a pesar de haber transcurrido el plazo reglamentario fijado, la persona interesada atiende al requerimiento y subsana los defectos, siempre que, a juicio razonado del Área de Urbanismo, no haya variado las circunstancias o producido un retraso excesivo.

Artículo 25.- Caducidad de las licencias.

- 1 El transcurso de seis (6) meses sin realizar las obras o ejercer la actividad, amparadas en una licencia, conllevará la declaración de caducidad de esta, quedando sin efecto, previa la incoación de las oportunas actuaciones y la concesión de un plazo de audiencia a su titular.
- 2 Ello no obstante, este plazo podrá ser prórrogado hasta un máximo de otros tres (3) meses, si hubiera razones suficientes alegadas, con anterioridad a que expire el plazo inicial o durante el periodo de audiencia previa. Para la resolución de la prórroga habrá de tenerse en cuenta si se ha producido una variación del régimen urbanístico, que afecte a las obras o actividad.
- 3 No entra en el cómputo del plazo el tiempo de inactividad directamente derivado de una causa de estricta fuerza mayor, siempre que quede acreditada en el tiempo hábil para ello, indicando en el número anterior.
- 4 También podrá declararse cualquier licencia caducada y sin efecto, previa audiencia de su titular cuando se hubiesen incumplido las condiciones de la misma.

Artículo 26.- Desistimiento del titular de la licencia.

- 1 El desistimiento por parte de la persona titular de la licencia implicará la declaración de plano de la caducidad de esta, quedando sin efecto, sin necesidad de trámites previos.
- 2 Esta renuncia podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia, y cabe, asimismo, deducirla de actos de la persona titular, cuando de los mismos se desprenda que no hay duda razonable sobre su voluntad implícita.
- 3 Si la titularidad de la licencia correspondiera a varias personas de forma conjunta, no podrá declararse la caducidad sin que conste la conformidad de todas ellas.

Artículo 27.- Interpretación.

- 1 Es de competencia municipal la interpretación, en vía administrativa, de la normativa urbanística aplicable a la resolución de las solicitudes de licencia.
- 2 Esta interpretación se sujetará a los criterios establecidos en los artículos 3 y 4 del Código Civil, y en caso de duda se tendrá en cuenta la opción menos restrictiva de la libertad individual.

Artículo 28.- Terceros interesados.

- 1 Podrán comparecer en el expediente cuantas personas acrediten suficientemente un derecho o un interés legítimo en el mismo, debiendo considerárseles como parte en aquel, a los efectos de la notificación de los actos que se dicten al respecto.
- 2 Se les concederá trámite de audiencia por periodo de diez (10) días previos al acto definitivo, si así lo solicitan expresamente, y siempre que ello no suponga sobrepasar el plazo máximo fijado para la resolución.

Artículo 29.- Suspensión de licencias.

- 1 En el caso de que se acuerde la suspensión del otorgamiento de licencias con motivo de la modificación del planeamiento, el procedimiento de resolución quedara interrumpido, debiendo comunicarse tal circunstancia a la persona solicitante.
- 2 No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Artículo 30.- Edificios fuera de ordenación.

- 1 Cuando la actuación se proyecte en edificios en situación de fuera de ordenación, la persona solicitante de la licencia y, en su caso, la propiedad del local habrá de renunciar en documento público a todo eventual derecho de indemnización, en lo que respectivamente les afecte, por perjuicios que pudieran derivarse en lo referente a dicha actuación, con motivo de la ejecución del planeamiento.
- 2 Esta renuncia deberá inscribirse en el Registro de la propiedad..

Artículo 31.- Tasas e impuestos.

- 1 La liquidación de las tasas, impuestos o precios públicos que se devenguen con ocasión de las distintas licencias se ajustara a lo previsto en las correspondientes Ordenanzas Fiscales y en su caso, a lo que se indique al respecto en la presente.
- 2 El Area de Urbanismo colaborará con la de Economía y Hacienda facilitando a esta, en la forma reglamentaria, cuantos datos urbanísticos tengan relevancia fiscal y formulando las advertencias necesarias de orden general, previstas en esta Ordenanza, con fines recordatorios, siendo competencia exclusiva de la segunda el seguimiento de estas cuestiones y todos los requerimientos que hayan de hacerse sobre el particular.
- 3 En consecuencia con el punto anterior, cuando se produzca y autorice una modificación de la intervención proyectada, que suponga un aumento del Presupuesto inicial, se dará cuenta de ello al Area de Economía y Hacienda.
- 4 Los gastos derivados de la inscripción en el Registro de la Propiedad, correrán siempre a cargo de la persona titular de la licencia.

CAPITULO III LICENCIAS DE PARCELACION

Artículo 32.- Actos sujetos a licencia de parcelación.

- 1 Esta sujeto a previa licencia municipal todo acto de alteración de parcelas, de loteo de edificios, de división de locales o viviendas y, en general, toda segregación física o registral que pretenda llevarse a cabo en inmuebles situados en suelo clasificado como urbano o urbanizable por el Plan General.
- 2 Las segregaciones con fines puramente agrarios, proyectadas en suelo rústico, se acomodaran a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente así como a las condiciones señaladas a tal efecto por el Plan General.
- 3 La Autoridad Municipal podrá declarar la innecesariedad de licencia cuando la correspondiente parcelación estuviese comprendida dentro un de un proyecto de

reparcelación, compensación o normalización de fincas definitivamente aprobado.

Artículo 33.- Prohibición de parcelaciones urbanísticas.

Queda prohibida toda parcelación urbanística en suelo rústico, por lo que, en caso de llevarse a cabo, se reputara ilegal y no podrán concederse licencias sobre ninguna de las parcelas resultantes.

Artículo 34.- Solicitud y documentación.

- 1 Las peticiones de licencias de parcelación urbanística deberán reunir todos los datos exigibles a cualquier solicitud y, además, habrán de venir acompañadas de la siguiente documentación:
 - a Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente; en ella se describirá, con referencia a los datos catastrales, cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven, y cada una de las nuevas parcelas resultantes, e igualmente se deberá acreditar su adecuación al uso que el Plan les asigna y si son aptas para la edificación.
 - b Planos de estado actual, a escala 1:500 y, como máximo, a 1:1000, donde se señalen las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los distintos usos de los terrenos.
 - c Planos de parcelación, a escala 1:500 y, como máximo, a 1:1000, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes, de forma que pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
- 2 Las solicitudes de autorización municipal para segregación de terrenos con fines no urbanísticos, cualquiera que sea la clasificación del suelo, se acomodaran, en general, a lo previsto en el apartado anterior.

Artículo 35.- Tramitación, plazos y silencio.

- 1 Las licencias de parcelación, así como los pronunciamientos sobre segregaciones en suelo rústico, serán resueltas en el plazo de un (1) mes, salvo que se entiendan concedidas con la aprobación de los proyectos de reparcación, compensación o normalización de fincas, o se tramiten simultáneamente con los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, cuando incluyan documentación suficiente, debiendo hacerse constar expresamente tal circunstancia en el acto de aprobación definitiva.
- 2 En caso de falta de resolución expresa en el plazo fijado, que solo podrá ser interrumpido por los trámites de subsanación de deficiencias en la documentación, se entenderá otorgada la licencia, salvo lo dispuesto en el Artículo 19.2.

Artículo 36.- Deslinde y cierre de terreno.

- 1 La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.
- 2 Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o sin ajustarse a la misma, se reputara infracción urbanística.
- 3 Lo dispuesto en los apartados anteriores lo es sin perjuicio de la obligación de obtener la licencia de obras que proceda.

Artículo 37.- Comunicación al Registro de la Propiedad.

- 1 La Autoridad Municipal comunicará de oficio al Registro de la Propiedad los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en cuanto supongan la modificación de las fincas registradas afectadas por el Plan, así como la concesión de licencias concretas de parcelación y los acuerdos que declaren la ilegalidad de parcelación existentes.
- 2 Junto con las comunicaciones se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios aprobados o, en su caso, de las Cédulas Urbanísticas.

CAPITULO IV LICENCIAS DE URBANIZACION

Artículo 38.- Actos sujetos y excluidos.

- 1 Quedan sujetos a licencia previa de urbanización los actos de movimiento de tierras y similares y los de acondicionamiento y de reparación de espacios libres, zonas verdes y viales de titularidad privada, así como, en general, cualquier obra urbanizadora de iniciativa no municipal, con las salvedades dispuestas en los siguientes apartados.
- 2 No precisaran de esta clase de licencias las obras amparadas en un Proyecto de Urbanización integral o de obras ordinarias parciales definitivamente aprobado, excepto cuando este se condicione expresamente a la ulterior obtención de dicho permiso.
- 3 Quedan asimismo eximidos de la necesidad de esta licencia los trabajos de urbanización o de reposición de la existente, anexos a una obra de edificación amparada en la oportuna licencia, que no tengan entidad suficiente como para ser incluidos en un Proyecto de obras ordinarias.

Artículo 39.- Solicitud y documentación.

- 1 La petición se presentara en el Registro General y, además de contener los datos generales, vendrá acompañada de la documentación técnica reglamentaria firmada por profesional competente y visada por su Colegio Oficial.
- 2 Esta documentación técnica constara de los datos legalmente exigibles a los Proyectos de Urbanización, acomodados a las circunstancias y ámbito del espacio afectado, salvo que, a criterio razonado del Area de Urbanismo, algunos se consideren innecesarios.
- 3 Al tratarse de proyectos de ejecución de obras, no podrán incluir criterios de ordenación sino, en todo caso, adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo para la ejecución material de las obras.

Artículo 40.- Tramitación, plazos y efectos del silencio.

- 1 Salvo, en los supuestos previstos en el Artículo 41, las licencias de urbanización seguirán los mismos trámites que las de edificación, por lo que precisaran tanto de informe técnico como de jurídico.
- 2 Las solicitudes habrán de resolverse expresamente en el plazo de dos (2) meses, y en caso contrario se entenderán otorgadas por silencio positivo, salvo lo dispuesto en el Artículo 19.2.

Artículo 41.- Procedimiento especial.

- 1 En aquellos supuestos en los que por las características y volumen de las obras fuera recomendable la divulgación del proyecto, la Autoridad Municipal, abrirá un periodo de exposición al público, por un plazo de quince (15) días, mediante anuncio en la prensa diaria, y con notificación individual a las personas colindantes, si esto ultimo se considerara necesario.
- 2 Seguidamente, tras el estudio e informe de las alegaciones presentadas, se procederá a adoptar la resolución pertinente por el órgano municipal competente para el otorgamiento de licencias.

Artículo 42.- Condiciones de la urbanización.

- 1 Las obras de urbanización se sujetarán a las características de orden técnico previstas en las Ordenanzas municipales correspondientes.
- 2 Estas condiciones, exigibles para todo tipo de urbanización, integraran, en cualquier caso, un documento público a disposición de quien lo solicite, previo pago de las tasas correspondientes.
- 3 La licencia fijara un plazo máximo para la ejecución de las obras, así como el importe de la garantía que haya de prestarse para afianzar su correcta ejecución.
- 4 Cuando la urbanización sea complementaria o este vinculada a un proyecto de edificación sustanciado en actuaciones separadas, se deducirá un Testimonio del acto de aprobación de aquella, para que surta efectos en el expediente en que se trámite la licencia de obras de construcción.

Artículo 43.- Replanteo y fiscalización.

- 1 Una vez autorizadas las obras de urbanización la persona titular de la licencia comunicará al Ayuntamiento, con una antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para su comienzo, tras lo cual se procederá a la firma del Acta de Comprobación del Replanteo por parte del Area de Urbanismo y de la Dirección de las obras, y el plazo de ejecución de estas obras comenzará a contarse a partir del día siguiente a dicha firma.
- 2 El retraso en la firma del Acta, imputable al Ayuntamiento, no será obstáculo para el inicio de las obras, salvo en lo que afecten directamente al dominio público municipal.
- 3 Durante la ejecución de las obras, la Autoridad Municipal ejercerá las funciones de inspección técnico-urbanística y de control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente, en especial en lo que pueda incidir en el dominio público.

CAPITULO V LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACION

Artículo 44.- Actos sujetos.

- 1 Todas las obras mayores o de edificación, entendiéndose como tales las de nueva planta y de rehabilitación, así como las reseñadas en el artículo 14.2 del Reglamento de Disciplina (Decreto 28/1999).
- 2 Son obras de nueva planta las de construcción que se desarrollan sobre un terreno o solar,

a tenor de la distinta clase de suelo, así como las de ampliación de un edificio anterior que implique su levante o una mayor ocupación de superficie.

- 3 Se entiende como obras de rehabilitación de una construcción las que tengan por objeto transformarla, total o mayoritariamente, en otra distinta para adecuarla a sus valores arquitectónicos y dotarla de unas mejores condiciones de habitabilidad o uso.
- 4 Quedan asimiladas a las obras mayores o de edificación, además del supuesto del Artículo 72.2, las de consolidación generalizada de un inmueble, así como las de derribo total o parcial de edificios, si bien estas solo precisaran de licencia cuando no se hallen amparadas por una orden municipal de ejecución en caso de ruina inminente.

Artículo 45.- Solicitud y documentación.

- 1 La solicitud, que contendrá los datos generales previstos en el artículo 9.2, se presentara en el Registro General, acompañada de la siguiente documentación:
 - a Proyecto Técnico, redactado de conformidad con lo indicado en el artículo 14.3 del reglamento de Disciplina, (Decreto 28/1999) y firmado por profesional competente. A su vez, incorporara un anexo comprensivo de las obras de urbanización del ámbito que reglamentariamente corresponda junto con, en su caso, el documento acreditativo (aval, fianza, ...) de haber garantizado su correcta ejecución.
 - b Licencia de Parcelación o, si esta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.
 - c Cédula Urbanística de la finca o documento equivalente.
 - d Los permisos derivados de la concurrencia competencial de otras Administraciones, salvo que la municipal haya de reclamarlos de oficio.
 - e Plano a escala 1:250, en que queden perfectamente delimitados los suelos objeto de cesión, si ha lugar a ello.
 - f En los supuestos del Artículo 59.3 (suelo rústico), documento acreditativo de que el proyecto se halla incurso en alguno de los mismos.
- 2 Junto con la petición, deberán facilitarse los datos estadísticos sobre edificación y vivienda, exigidos por la Administración Pública competente en dicha materia, cumplimentando para ello el impreso oficial facilitado por el Ayuntamiento.
- 3 Cuando las características de la obra así lo aconsejen, se podrá eximir, de la obligación de aportar algunos de los documentos indicados, a propuesta razonada del Area de Urbanismo.

Artículo 46.- Proyecto técnico.

- 1 El proyecto técnico básico que se adjunte a la solicitud de licencia de edificación, constará, además de los contenidos reseñados en el artículo 14.3 del Reglamento de Disciplina (Decreto 28/1999), de los siguientes documentos:
 - a Memoria descriptiva de las obras y justificación del cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación sobre condiciones térmicas, acústicas y de protección contra incendios
 - b Acreditación general de que se cumplen las condiciones de calidad e higiene de los edificios, conforme a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General

- c Presupuesto, desglosado por capítulos, excluyendo del mismo las partidas referentes a la urbanización en vía pública o en suelo objeto de cesión
 - d Pliego de condiciones
 - e Planos de situación, emplazamiento, plantas, secciones y alzados, a escala y acotados, que contengan una definición suficiente de las obras e instalaciones proyectadas, conforme se detalla en el apartado 2
 - f Anexo con documentación escrita y gráfica de la urbanización a ejecutar, salvo que integre un proyecto aparte, objeto de otro expediente.
- 2 La documentación gráfica estará compuesta, al menos, por los siguientes planos:
- a De emplazamiento del inmueble que exprese, a escala mínima de 1:1.000, la situación del mismo, en relación a las vías públicas, edificios y otros puntos que puedan servir de referencia para su localización en los planos oficiales que obran en el Ayuntamiento, acotando convenientemente las distancias que les separan de la calle o calles inmediatas; este plano abarcará, por lo menos, una zona de cincuenta (50) metros, en torno al edificio que se trata de construir.
 - b De plantas, indicando a escala mínima de 1:100, el edificio que se proyecta, con sus distribuciones interiores, acotando perfectamente tanto las fachadas y fondo de solar y de la construcción, como sus distintos patios.
 - c De la fachada o fachadas que haya de tener el edificio con las acotaciones de alturas totales en el punto o puntos en que deben medirse, según las rasantes de las calles; este plano estará hecho a escala mínima de 1:100.
 - d De secciones que sean necesarias, indicando en escala mínima de 1:100 todo el fondo del edificio y la rasante de la calle en el punto en el que haya de medirse su altura; y cuando, próximos al terreno donde se trate de edificar, se hallen instalados conductores de corriente eléctrica, no subterráneos, cañerías de agua, gas u otros servicios generales, estorbando la colocación de vallas o andamios, se hará mención de estas circunstancias.
- 3 El proyecto deberá conformar un documento normalizado de formato Din-A4, con todos los planos doblados y con pestaña.

Artículo 47.- Tramitación e informes.

- 1 La solicitud, con su proyecto técnico adjunto, procedente del Registro General, se remitirá al Area de Urbanismo, donde será dado de alta. En el supuesto previsto en el Artículo 51.3, se facilitará un ejemplar del anexo documental relativo a la urbanización al Area de Obras y Servicios a fin de que fije formalmente las condiciones concretas para su ejecución y, en todo caso, el importe del aval, y comunique todo ello a la de Urbanismo en el plazo de quince (15) días.
- 2 Recibido el expediente en dicha el Area de Urbanismo habrán de emitirse los preceptivos informes técnico y jurídico antes de proponer cualquier resolución al respecto. El técnico, además del pronunciamiento sobre la idoneidad urbanística del uso previsto, abarcará todos los aspectos edificatorios relevantes del proyecto e incluirá la fijación de la cuantía del aval por los trabajos de urbanización, cuando no lo hubiera hecho por escrito el Area de Obras y Servicios en el plazo reglamentario, salvo que esta cuestión estuviera ya resuelta en otro expediente.
- 3 Con independencia de ello, el Area de Urbanismo determinara, como primer trámite si, además del indicado informe técnico, precisa el de otra Unidad administrativa, en función de las características del edificio proyectado; en tal caso, se recabara el mismo entendiéndose

favorable si no se emite en el plazo señalado, que no podrá ser superior a quince (15) días.

- 4 En el informe jurídico se tratarán todas las cuestiones planteadas y, salvo que se dieran las circunstancias previstas en el artículo 49, se propondrá al Órgano Municipal competente la resolución definitiva más ajustada a derecho, la cual deberá contener una advertencia sobre el abono al Ayuntamiento de las cargas fiscales que procedan.

Artículo 48.- Actividades calificadas.

- 1 Cuando el uso al que estuviera destinado el edificio, nuevo o rehabilitado, consistiese en una o más actividades calificadas, se deberá aportar, además, un Proyecto de Instalación, en la forma establecida en el Artículo 109, y solicitar la correspondiente licencia, que se tramitará conforme lo dispuesto en el Capítulo XII.
- 2 En tal caso no podrá otorgarse la licencia de obras sin haber aprobado previamente la viabilidad legal del Proyecto de Instalación.
- 3 Sin perjuicio de lo establecido, en los apartados anteriores, sobre el uso general o principal del inmueble, sus eventuales instalaciones complementarias, tales como aparcamiento de vehículos, sistema centralizado de aire acondicionado, salas de caldera, depósitos de combustible, otras similares, precisan de licencia como actividades calificadas, por lo que se presentarán los correspondientes proyectos ajustados a lo dispuesto en dicho Artículo 109, y en general, a la normativa sectorial correspondiente y Ordenanzas vigentes, y se tramitarán con independencia de las de obra.

Artículo 49.- Deficiencias subsanables

- 1 En el plazo de quince (15) días desde la solicitud de la licencia deberán comunicarse a la persona interesada, cuantos defectos y errores se observen en la documentación presentada, requiriendo su subsanación y con advertencia expresa de procederse al archivo del expediente de no cumplirse en el plazo fijado conforme al artículo 18.3
- 2 La comunicación expresará, de forma razonada, si es suficiente la aportación de más datos y la corrección de los existentes, o se necesita presentar una nueva documentación completa, considerando el número y la importancia de las deficiencias a subsanar.
- 3 En caso de que la nueva documentación siga adoleciendo de deficiencias, se podrá optar por conceder un nuevo y último plazo por la mitad del anterior para su subsanación, o por denegar expresamente la licencia a tenor siempre del número e importancia de aquellas.
- 4 La aplicación de este artículo se entenderá sin perjuicio de lo supuesto en el 14.

Artículo 50.- Modificaciones

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 20, hasta tanto no se presente el certificado final de obra firmado y visado, todas las modificaciones que se pretendan introducir respecto al proyecto aprobado, deben ser suscritas por la persona titular de la licencia y la dirección técnica de las obras.

Artículo 51.- Proyecto de ejecución y avales

- 1 Una vez informado favorablemente por los servicios municipales el Proyecto Básico en lo referente al cumplimiento de la normativa urbanística, con las modificaciones y condiciones procedentes, se notificarán estos extremos a la persona interesada, a fin de que presente el Proyecto de Ejecución, sin el que no podrá otorgársele la licencia, y que habrá de ajustarse estrictamente al mencionado informe municipal, no pudiendo entenderse aprobadas las modificaciones que, respecto al Básico, se hubieran introducido en su caso.

- 2 Excepcionalmente, y previa justificación acreditada de su necesidad, se podrá admitir la ejecución parcial de una obra, vg. hasta la cota cero, a criterio municipal razonado, en el que se valore dicha justificación técnica y la existencia o no de perjuicio para el interés público.
- 3 Cuando la persona solicitante no acredite que las cargas urbanísticas se hallan correctamente garantizadas en otro expediente, la comunicación a que se refiere el apartado 1 deberá indicar el importe total de la fianza que haya de prestarse en garantía de las obras de urbanización (o de reposición de la existente) anexas al edificio proyectado, con renuncia, en todo caso, por parte del avalista al beneficio de exclusión.

Artículo 52.- Plazo de resolución

La resolución concediendo o denegando la licencia habrá de adoptarse en el plazo máximo de dos (2) meses desde la fecha de su solicitud en la forma reglamentaria, descontando el tiempo dedicado a la subsanación de deficiencias, si hubiere lugar a ello, pero nunca el empleado en trámites internos municipales, salvo lo dispuesto en el artículo 120.3 para los edificios protegidos.

Artículo 53.- Resolución presunta

Cuando no se resuelva de forma expresa en el plazo señalado en el artículo anterior, la licencia se entenderá concedida siempre que no conculque la legislación urbanística, el planeamiento en vigor o las Ordenanzas aplicables al caso, y que tampoco afecte al dominio público.

Artículo 54.- Condiciones de la licencia y plazo de las obras

- 1 En caso de otorgamiento expreso o presunto de la licencia, el documento acreditativo contendrá las condiciones de carácter general y particular a las que deban someterse las obras proyectadas, de conformidad con lo señalado en el artículo 17 del Reglamento de Disciplina, (Decreto 28/1999).
- 2 Las condiciones de carácter general indican los requisitos reglamentarios relevantes, aplicables a la generalidad de las obras, sin perjuicio de las especialidades por razón de su destino respectivo.
- 3 Las condiciones de carácter particular reflejan las exigencias que el planeamiento en vigor establece para el acto concreto objeto de la licencia, y entre las mismas deberá figurar el plazo máximo de finalización de las obras, ajustado a la importancia y dificultad de las mismas. Este plazo podrá prórrogarse por la mitad del original, cuando se solicite, razonada y formalmente, por motivos justificados, antes de su finalización.
- 4 No podrá establecerse ninguna condición de forma arbitraria. Cuando, excepcionalmente, sea necesaria la imposición de alguna que no se halle expresamente tipificada en la normativa urbanística vigente, habrá de fundamentarse en los términos de los artículos 15.2 y 27.2 de la ordenanza.

Artículo 55.- Medidas de Seguridad

- 1 La Autoridad Municipal podrá exigir, en el acto de otorgamiento de la licencia que se acredite la adopción de medidas de seguridad respecto a los inmuebles colindantes, cuando de las circunstancias concurrentes se desprenda, razonable y justificadamente, dicha necesidad. La idoneidad de dichas medidas y su adopción efectiva serán de responsabilidad de las personas titulares de la promoción, de la ejecución de las obras y de la dirección técnica de las mismas.

- 2 Cuando la singularidad excepcional del caso lo recomiende, de forma acreditada, se podrá imponer la aportación de una garantía por importe de los daños previsibles.

Artículo 56.- Alineaciones y rasantes

- 1 Una vez autorizadas las obras la persona titular de la licencia comunicará al Ayuntamiento, con una antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para su comienzo, tras lo cual se procederá a la firma del Acta de Comprobación del Replanteo por parte de los Técnicos Municipales y de la Dirección de las obras, y el plazo de ejecución de aquellas comenzará a contarse a partir del día siguiente a dicha firma.
- 2 El retraso en la firma del Acta imputable al Ayuntamiento no será obstáculo para el inicio de los trabajos, salvo en lo que afecten directamente al dominio público municipal.
- 3 Durante la ejecución de las obras, la Autoridad Municipal ejercerá las funciones de inspección técnico-urbanística y de control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente, en especial en lo que pueda incidir en el dominio público.

Artículo 57.- Trámites posteriores a la licencia

- 1 Una vez otorgada la licencia, se dará traslado al Area de Economía y Hacienda de todos los datos relevantes a efectos fiscales, y se comunicará a la de Obras y Servicios, como responsable único de todos los aspectos concernientes a la urbanización.
- 2 El expediente será remitido al Area de Urbanismo, a los efectos de que realice las medidas de comprobación que considere oportunas e informe, en su caso, conforme al artículo 133, sobre las infracciones o incidencias significativas que detecte en el transcurso de los trabajos.
- 3 Transcurrido el plazo de terminación de las obras sin haberlas acabado, o una vez finalizadas sin que se haya solicitado el permiso de primera utilización, el Area de Urbanismo informará de cualquiera de ambas circunstancias al objeto de que se formulen los requerimientos pertinentes.
- 4 La licencia de primera utilización se sustanciará conforme a lo previsto en los artículos 89 y siguientes.

Artículo 58.- Caducidad

- 1 Con independencia de lo dispuesto en los artículos 25 y 26, y, de conformidad con lo señalado en los artículos 18 y 19 del Reglamento de Disciplina (Decreto 28/1999), se declarará caducada la licencia, previa audiencia a las personas interesadas, cuando hay transcurrido el plazo máximo fijado para la terminación de las obras, salvo que se acceda a la prórroga del mismo.
- 2 La declaración de caducidad conllevará la paralización de las obras, excepción hecha de las medidas estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de personas y cosas, y no procederá su reanudación hasta tanto no queden expresamente autorizadas de nuevo por la Autoridad Municipal.
- 3 Asimismo, la declaración de caducidad de la licencia de obras implica la anulación de los permisos que, en su caso, se hubiesen otorgado para sus elementos auxiliares.

CAPITULO VI LICENCIAS EN SUELO RUSTICO

Artículo 59.- Actos sujetos y excluidos

- 1 Precisan de este tipo de licencias las obras de nueva planta, ampliación o levante, proyectadas en suelo rústico, cuando sean de utilización pública o interés social, así como las destinadas a vivienda familiar no directamente vinculada a una explotación agrícola, cuando este uso residencial estuviera permitido por el planeamiento.
- 2 Quedan igualmente sometidas al mismo régimen las instalaciones, sobre dicha clase de suelo, de actividades calificadas y de maquinaria, que sean asimismo de utilidad pública o interés social.

Artículo 60.- Normativa aplicable

- 1 Las solicitudes de licencias para los actos comprendidos en los apartados 1 y 2 del artículo precedente se regirán por las reglas de procedimiento previstas en este Capítulo, y supletoriamente por las de los Capítulos V y XII, sobre obras de edificación e instalación de actividades, respectivamente, sin perjuicio de lo establecido en el II, sobre régimen jurídico común.

Artículo 61.- Documentación y procedimiento preliminar

- 1 La solicitud con los datos generales del artículo 9, se presentará en el Registro General, acompañando el proyecto técnico correspondiente, a tenor de la naturaleza y características de la obra o instalación.
- 2 Junto con tales documentos, la persona solicitante habrá de presentar justificación suficiente de que la actuación prevista está formalmente declarada de utilidad pública o interés social, conforme al artículo 64, o, en su caso, de que no existe posibilidad de formarse un núcleo de población.
- 3 El Area de Urbanismo emitirá, en el plazo de treinta (30) días desde la recepción del expediente, sendos informes técnico y jurídico, sobre la adecuación de la actuación al planeamiento, así como sobre el cumplimiento de los requisitos previstos en el apartado anterior.

Artículo 62.- Remisión a la Consejería y resolución

- 1 En el caso de que el proyecto no se ajuste a la normativa urbanística vigente se propondrá a la Autoridad Municipal la denegación de la licencia.
- 2 Si, por el contrario, los informes municipales fueran favorables y, de conformidad con el artículo 77.3 de la Ley del Suelo de Galicia, fuera necesaria la oportuna autorización autonómica, se remitirá copia del expediente completo a la Consejería, para tramitar la autorización previa contemplada en el referido artículo 77 de la Ley del Suelo de Galicia.
- 3 La denegación de dicha autorización determinará la de la licencia municipal.
- 4 En el supuesto de que le fuera otorgada la autorización por el Organismo Autonómico, la Autoridad Municipal iniciará el procedimiento para conceder la licencia de obras o, en su caso, para resolver la de instalación.

Artículo 63.- Plazos y efectos del silencio administrativo

- 1 El Ayuntamiento deberá resolver expresamente sobre la solicitud de licencia de obras en el

plazo máximo de tres (3) meses, y sobre la de instalación en el de seis (6), descontando el tiempo empleado por la Administración competente para otorgar la autorización previa, prevista en el artículo anterior.

- 2 La falta de resolución expresa en el plazo indicado tiene efectos estimatorios, salvo que dicha Administración no se haya pronunciado al respecto o lo haya hecho en sentido desfavorable, o que se dé alguno de los supuestos del artículo 19.2.

Artículo 64.- Utilidad pública o interés social

Podrá demostrarse la utilidad pública o interés social de una actuación de este tipo, mediante cualquier documento que acredite un pronunciamiento razonado, formal y expreso al respecto, por parte de la Administración pública que sea competente sobre la materia.

CAPITULO VII LICENCIAS DE OBRAS MENORES

Artículo 65.- Actos sujetos y excluidos

- 1 Precisan de este tipo de licencias todas las obras consideradas como tales en el artículo 14.2 del Reglamento de Disciplina, (Decreto 28/1999), y las no contempladas en los capítulos V y VI de esta ordenanza.
- 2 Quedan, además, excluidas de estas pautas sobre obras menores, salvo en lo que proceda aplicárseles de forma supletoria, las reguladas específicamente en otros Capítulos de la Ordenanza, así como las amparadas en una orden municipal de ejecución.
- 3 De conformidad con el artículo 50, las reformas de edificios sólo podrán conceptuarse y tramitarse como obras menores cuando se proyecten con posterioridad a la terminación de aquellos, a la presentación del reglamentario certificado final de construcción. En caso contrario, se tramitarán como modificaciones del proyecto de edificación en curso.

Artículo 66.- Solicitud y documentación

- 1 La solicitud, que contendrá los datos generales previstos en el artículo 9.2, se presentará en el Registro General, acompañada de un proyecto técnico, firmado por profesional competente.
- 2 Así mismo, deberán adjuntarse los datos sobre los usos anteriores y previsto del local y, en su caso, fotocopias de las licencias de apertura y de instalación.
- 3 Cuando se trate de obras en inmuebles en situación de fuera de ordenación, la documentación habrá de incluir la renuncia, indicada en el artículo 30.
- 4 Junto con la petición, deberán facilitarse los datos estadísticos sobre edificación y vivienda, exigidos por la Administración pública competente en dicha materia, cumplimentando para ello el impreso oficial facilitado por el Ayuntamiento.

Artículo 67.- Proyecto Técnico

- 1 El proyectos técnico que acompañe a la solicitud de licencia contendrá una memoria y un presupuesto detallados de las obras a realizar, así como el juego de planos, a escala, que sean necesarios, para su correcta comprensión, a tenor de la naturaleza de las mismas e incluirá una referencia expresa al cumplimiento de la normativa vigente en materia

higiénico-sanitaria.

- 2 El proyecto en cuestión deberá conformar un documento normalizado de formato Din-A4, con todos los planos doblados y con pestaña.

Artículo 68.- Tramitación

- 1 La solicitud, con su proyecto técnico adjunto, procedente del Registro General, se remitirá al Área de Urbanismo, donde será dada de alta.
- 2 Recibido el expediente por dicha Unidad administrativa, habrán de emitirse sendos informes técnico y jurídico antes de proponer cualquier resolución al respecto.
- 3 El Área de Urbanismo determinará si, dadas las características del inmueble, además del informe técnico habitual, precisa del de otra Unidad administrativa. Cuando se prevea la instalación de alguna maquinaria o elemento susceptible de causar molestias, podrán proponerse las medidas correctoras pertinentes, aunque se trate de una actividad inocua.
- 4 El informe técnico versará sobre la idoneidad urbanística del uso previsto y de los aspectos constructivos relevantes, y en el informe jurídico se tratarán todas las cuestiones planteadas y se propondrá al Órgano Municipal competente la resolución más ajustada a derecho que deberá contener una advertencia expresa sobre el abono de las cargas fiscales que devengue.

Artículo 69.- Destino de las obras

- 1 Cuando el fin al que pretendiera destinar el edificio o local objeto de las obras, consistiese en alguna actividad calificada, se deberá aportar, además, un Proyecto de Instalación, en la forma establecida en el artículo 109, y solicitar la correspondiente licencia, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el Capítulo XII.
- 2 En tal caso no podrá otorgarse la licencia de obras sin haber comprobado previamente la viabilidad legal del Proyecto de Instalación.

Artículo 70.- Deficiencias subsanables

- 1 Con independencia de lo establecido en el artículo 14, deberán comunicarse a la persona interesada, en el plazo de diez (10) días desde la solicitud de la licencia, cuantos defectos y errores se observen en la documentación interesada, requiriendo su subsanación, y con advertencia expresa de procederse al archivo del expediente, de no cumplimentarse en el plazo fijado conforme al artículo 18.3.
- 2 La comunicación expresará, de forma razonada, si es suficiente la aportación de más datos y la corrección de los existentes, o es precisa la presentación de una nueva documentación completa, considerados el número y la importancia de las deficiencias a subsanar.
- 3 En caso de que la nueva documentación siga adoleciendo de deficiencias se podrá optar, motivadamente, entre conceder un nuevo y último plazo por la mitad del anterior para su subsanación o denegar expresamente la licencia, a tenor siempre del número e importancia de aquellas.

Artículo 71.- Procedimiento abreviado

- 1 Cuando la sencillez técnica y la escasa entidad constructiva y económica de las obras lo aconsejen, la tramitación de las correspondientes licencias podrá someterse a un procedimiento abreviado. Tendrán, en principio, este tratamiento simplificado las obras que

no requieran reglamentariamente de dirección técnica, y no afecten a la seguridad y distribución espacial interior, ni a la configuración arquitectónica del edificio o local, de acuerdo con lo señalado en el artículo 14.2 del Reglamento de Disciplina (Decreto 28/1999).

- 2 La documentación a presentar será, además de la contenida en el artículo 9.2, la siguiente:
 - a Fotocopia del Documento Nacional de Identidad o CIF;
 - b Fotocopia del Presupuesto de la totalidad de las obras (suficientemente detallado);
 - c Fotocopia de la licencia de apertura del establecimiento y, en su caso, de la de instalación de la actividad;
 - d Si las obras a realizar afectan a elementos de fachada del edificio o se trata de trabajos en el interior de bajos o locales y en caso de edificios incluidos en catálogos municipales, deberá acompañarse a la solicitud fotografías en color, tamaño 13x18 de la fachada correspondiente;
 - e En los edificios o espacios incluidos en inmueble inventariado, declarado o con expediente incoado de Bien Cultural, se acompañará junto con las fotografías autorización de la Administración cultural competente;
 - f Si las obras previstas se realizan en un local, se acompañará plano acotado de planta y sección del mismo, indicando los usos de las distintas dependencias que pudiera haber;
 - g Si las obras suponen la modificación de las características del ascensor o su maquinaria, se aportará copia del Proyecto Técnico que la casa instaladora presenta al Departamento de Industria.
- 3 Presentada toda la documentación necesaria, el Area de Urbanismo comprobará la adecuación de las obras a la normativa urbanística y, en caso afirmativo, extenderá y firmará en el acto el documento acreditativo del permiso, entregando simultáneamente a su titular los datos e impresos facilitados por el Area de Economía y Hacienda, sobre la liquidación de la tasa y el impuesto correspondientes.
- 4 Cuando la unidad responsable entienda que la solicitud no se ajusta a dicha normativa lo comunicará verbalmente a la persona solicitante quien podrá optar entre ajustar la petición en la forma indicada, o bien acudir al procedimiento ordinario.

Artículo 72.- Plazo de resolución

- 1 Salvo en el caso del artículo anterior, la resolución concediendo o denegando la licencia de obras menores habrá de adoptarse en el plazo de dos (2) meses desde la fecha de su solicitud en la forma reglamentaria, descontando el tiempo dedicado a la subsanación de deficiencias, si hubiere lugar a ello, pero nunca el empleado en trámites en trámites internos municipales, salvo lo dispuesto en el artículo 120.3 para los edificios protegidos.
- 2 Aquellas obras de reforma que por su complejidad o entidad técnica o por su importancia económica se asemejen a las obras mayores, reguladas en el Capítulo V, serán así calificadas razonadamente por el Area informante, dentro de los treinta (30) días desde su solicitud, en cuyo caso el plazo de resolución se ampliará a dos (2) meses, a partir de dicha calificación. No podrán nunca merecer esta calificación de obras mayores las que no precisen reglamentariamente de dirección técnica.

Artículo 73.- Resolución presunta

Cuando no se resuelva de forma expresa dentro de los plazos señalados en el artículo anterior, la licencia se entenderá concedida, siempre que no conculque la legislación urbanística, el planeamiento en vigor o las Ordenanzas aplicables al caso, ni tampoco afecte al dominio público.

Artículo 74.- Condiciones

- 1 En caso de otorgamiento expreso o presunto de la licencia, el documento acreditativo contendrá las condiciones de carácter general y particular a las que deban someterse las obras proyectadas, de conformidad con lo señalado en el artículo 17 del reglamento de Disciplina (Decreto 28/1999).
- 2 Las condiciones de carácter general indican los requisitos reglamentarios relevante aplicables a todo tipo de obra.
- 3 Las condiciones de carácter particular reflejan las exigencias que el planeamiento y Ordenanzas en vigor establecen para el acto concreto objeto de licencia, y entre las mismas debe figurar el plazo máximo de finalización de las obras, ajustado a su importancia y dificultad. Este plazo podrá prorrogarse por la mitad del original, cuando se solicite, razonada y formalmente, por motivos justificados, antes de su finalización.
- 4 No podrá establecerse ninguna condición de forma arbitraria. Cuando, excepcionalmente, sea necesaria la imposición de alguna que no se halle expresamente tipificada en la normativa urbanística vigente, habrá de fundamentarse en los criterios establecidos por los artículos 15.2 y 27.2 de la Ordenanza.

Artículo 75.- Trámites posteriores a la licencia

- 1 Una vez otorgada la licencia, se dará cuenta al Area de Economía y Hacienda de todos los datos relevantes a efectos fiscales.
- 2 El expediente será remitido al Area de Urbanismo, para que realice las medidas de comprobación que considere oportunas e informe, en su caso, sobre las infracciones o incidencias significativas que detecte en el transcurso de los trabajos.
- 3 Acabadas las obras, la persona titular de la licencia deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento, presentando el certificado de fin de obra, firmado por la dirección técnica de las mismas y visado por su Colegio Oficial, así como fotografías, a tamaño 18x24 de la fachada resultante, junto con los demás documentos exigidos en la licencia y solicitará, en su caso, el permiso de apertura, en la forma prevista en el artículo 101.

Artículo 76.- Caducidad

- 1 Con independencia de lo dispuesto en el artículo 25 se declarará caducada la licencia, previa audiencia a su titular, cuando no se hayan finalizado las obras en el plazo máximo fijado a tal efecto, salvo que se acceda a la prórroga del mismo.
- 2 La declaración de caducidad conllevará la paralización de las obras, excepción hecha de las medidas estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de personas y cosas, y no procederá su reanudación hasta tanto no quede expresamente autorizada de nuevo por la Autoridad Municipal.
- 3 Asimismo, la declaración de caducidad de la licencia de obras implica la anulación de las que, en su caso, se hubiesen otorgado para sus elementos auxiliares.

CAPITULO VIII LICENCIAS PARA ELEMENTOS AUXILIARES DE LAS OBRAS

Artículo 77.- Actos sujetos

Precisa de este tipo de licencias la colocación en la vía pública de todo elemento e instalación auxiliar necesario para la ejecución de una obra, tales como grúas, vallas, andamios, tolvas, silos, etc.

Artículo 78.- Documentación y condiciones

- 1 Para acceder a este tipo de licencias será siempre requisito indispensable disponer de autorización para ejecutar la obra principal a la que los elementos en cuestión están vinculados.
- 2 La solicitud, que contendrá los datos generales previstos en el artículo 9.2, se presentará en el Registro General, acompañada de una descripción de las características de la instalación, firmada, cuando proceda, por profesional competente.
- 3 En dicha descripción se reflejarán, a su vez, las medidas de seguridad adoptadas y deberá adjuntarse copia del correspondiente seguro de responsabilidad civil suscrito.
- 4 Junto con la petición, deberán facilitarse los datos relativos al emplazamiento y ocupación de vía pública de la instalación, así como del tiempo de ocupación previsto inicialmente.

Artículo 79.- Procedimiento y resolución

- 1 La tramitación y resolución de esta clase de expedientes se sustanciará por el sistema del procedimiento abreviado previsto en el artículo 71, con la particularidad de que la licencia se extenderá en el plazo de cinco (5) días.
- 2 La falta de resolución expresa en dicho plazo tiene efectos estimatorios, salvo que la instalación del elemento afecte al dominio público.

Artículo 80.- Precario y caducidad

- 1 Estas licencias se entenderán otorgadas con carácter de precario y la Autoridad Municipal podrá dejarlas sin efecto por causas justificadas de interés público, y previa audiencia a sus titulares.
- 2 En todo caso, las licencias para elementos auxiliares nunca podrán tener un periodo de vigencia superior al del permiso para la obra principal a la que están subordinadas, por lo que quedarán sin efecto cuando se declaren la caducidad de éste, o bien cuando se presente el correspondiente certificado final de la misma.

Artículo 81.- Reposición de la vía pública

La persona titular de la licencia deberá garantizar que, tras la retirada de los elementos auxiliares, la vía pública quede en correctas condiciones, eximiéndosele de tal obligación cuando su cumplimiento quede asegurado a través de la autorización otorgada para la obra principal.

CAPITULO IX LICENCIAS DE INSTALACIONES EN VIA PÚBLICA

Artículo 82.- Actos sujetos

- 1 Precisarán de este tipo de licencias todos aquellos actos y obras que supongan ocupación duradera de la vía pública, tales como quioscos de prensa, puntos de servicio telefónico, buzones de correos, cabinas de la ONCE, columnas informativas o publicitarias, y demás instalaciones que no sean de temporada.
- 2 La instalación de terrazas y veladores dependientes de establecimientos de hostelería queda, asimismo, sometida a la licencia previa, conforme a lo dispuesto en su Ordenanza específica.

Artículo 83.- Concesión

Las licencias comprendidas en este Capítulo se conferirán sin perjuicio de la concesión o autorización que sea pertinente otorgar por el ente titular del dominio público.

Artículo 84.- Solicitud y documentación

- 1 Las solicitudes de licencia serán individuales, para cada emplazamiento, y habrán de venir acompañadas, además de los datos previstos en el artículo 9, de un plano de situación a escala en que se refleje la ubicación con toda exactitud, así como de la documentación gráfica necesaria, a tenor de las características de la instalación.
- 2 En dicha documentación deberá quedar plasmados cuantos otros elementos (registros, plantaciones arbóreas, señales de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones temporales, etc.) existan en las inmediaciones del emplazamiento propuesto.

Artículo 85.- Procedimiento

- 1 La tramitación y resolución de esta clase de expedientes se sustanciarán preferentemente por el sistema del procedimiento abreviado previsto en el artículo 71.
- 2 Cuando la importancia de la instalación lo aconseje las solicitudes se tramitarán por el procedimiento ordinario establecido para las licencias de obras menores y con sujeción al plazo establecido para las mismas.

Artículo 86.- Tramitación colectiva

Excepcionalmente, se podrá admitir una solicitud colectiva para distintos puntos de emplazamiento, siempre que se presente la documentación gráfica pertinente, con el suficiente detalle de precisión, y se comunique con antelación de diez (10) días a la Autoridad Municipal el comienzo de cada uno de los actos individuales de colocación.

Artículo 87.- Resolución presunta

Al tratarse de un espacio público, la falta de resolución expresa equivale siempre a la denegación de la licencia.

Artículo 88.- Vigencia y modificación

- 1 Las licencias se entenderán concedidas, en precario, excepto cuando medie una concesión administrativa, en cuyo caso las condiciones de su otorgamiento determinarán las de la licencia y nunca podrán tener una vigencia indefinida.

- 2 La Autoridad Municipal podrá, por tanto, suprimir o modificar el emplazamiento de las instalaciones por razones justificadas de interés público (tráfico, obras públicas, cambios de ordenación, etc.) debiendo requerirle en tal sentido a la entidad titular, con la antelación suficiente.

CAPITULO X LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACION

Artículo 89.- Actos sujetos

- 1 Queda sometida a este tipo de permisos la primera utilización de los inmuebles resultantes de las obras de edificación y de rehabilitación, conforme a su definición por el artículo 44, y tiene por objeto exclusivo la comprobación de que las obras se han ejecutado conforme al proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia de obras.
- 2 La reforma global de un edificio, que incluya un cambio generalizado de su uso anterior, obliga también a la obtención de este tipo de permiso antes de proceder a reutilizarlo.

Artículo 90.- Responsabilidad

La obtención de la licencia de primera utilización no exime a su titular, ni a ninguna persona responsable de la construcción, promoción o dirección de las obras, de las consecuencias de naturaleza civil o penal derivadas de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a aquellas, ni tampoco de los deberes legales de uso y conservación.

Artículo 91.- Solicitud y documentación

- 1 La solicitud deberá ser formulada por quien ostente la titularidad de la licencia de obras y presentada en el Registro General junto con los datos generales previstos en el artículo 9.2, y la referencia numérica del expediente en que se sustanció dicho permiso al cual habrá de incorporarse para su tramitación.
- 2 A la solicitud deberá acompañarse planos visados donde se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras, en cuyo caso, también habrán de venir enumeradas, o la manifestación expresa de la inexistencia de las mismas, así como los siguientes documentos, salvo que algunos se estimen innecesarios de forma razonada:
 - a Certificado final de obra, suscrito por la dirección técnica de la misma y visado por su Colegio Oficial y, en su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
 - b Documento acreditativo de haber dado de alta lo construido en el censo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
 - c En su caso, la declaración de obra nueva, una vez inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - d Fotografía en color de las fachadas exteriores.
 - e Liquidación final del costo real y efectivo de la obra.
 - f Acta de comprobación y autorización de puesta en marcha de los aparatos elevadores, expedida por el organismo competente.

- h Autorización oficial sobre instalaciones de imagen y sonido.
 - i Documento acreditativo del cumplimiento de las obras de numeración callejera, expedido por el área municipal correspondiente.
 - j Cualquier otro documento que el Ayuntamiento, de forma razonada, estime necesario o conveniente, en base a la normativa vigente y a la competencia concurrente de otras Administraciones.
- 3 En el supuesto de que la licencia de obras conlleve la carga de cesión a la Administración Municipal de terrenos, urbanizados o no, se aportarán planos por duplicado y a escala, en los que queden debidamente acotados los bienes objeto de transmisión y los que quedan vinculados a la edificación de forma que no puedan ser segregados ni vendidos con independencia de la misma.
- 4 La cesión de suelo que proceda habrá de formalizarse, simultáneamente con la solicitud de licencia de primera utilización, mediante escritura pública, adjuntando la documentación pertinente acreditativa de la titularidad, para su inscripción en el Registros de la Propiedad. Los bienes objeto de cesión a la Administración, deberán figurar como tales también en la declaración de obra nueva.

Artículo 92.- Administración pública

Cuando quien solicite la licencia de primera utilización sea alguna Administración Pública, la Autoridad Municipal podrá permitir de forma razonada que se sustituya toda o parte de la documentación prevista en el artículo 91.2 por el Acta de Recepción de las obras, debidamente firmada y sellada por la Unidad o Servicio competente para ello, perteneciente al Organismo en cuestión, en la que este se comprometa expresamente al cumplimiento de la normativa sobre la materia correspondiente.

Artículo 93.- Procedimiento

- 1 La solicitud de licencia será remitida al Area de Urbanismo, quien efectuará su comprobación en presencia de la dirección técnica de las mismas y de quien represente a la empresa constructora, debiendo coordinarse con la que, en su caso, haya de efectuarse por otros Departamentos municipales, a tenor del artículo 94.1.
- 2 Cuando la solicitud no venga acompañada de la documentación señalada en el artículo 91.2, el Area de Urbanismo lo indicará a la Jurídico-Administrativa, a los efectos consiguientes y sin perjuicio de que realice la visita de reconocimiento, a fin de comprobar si se ha producido alguna infracción urbanística grave u otra circunstancia que estime relevante, en cuyo caso emitirá un informe al respecto conforme al artículo 133.
- 3 En el supuesto de que la documentación sea incompleta, en especial por la carencia del certificado de fin de obra firmado y visado, pero no se detecte infracción grave o circunstancia relevante alguna, se podrá posponer el informe sobre las obras al momento en que se complete aquella.
- 4 Para la concesión de la licencia de primera utilización será preceptivo disponer de las autorizaciones previstas en el artículo 48.3.

Artículo 94.- Comprobación de la urbanización

- 1 Son de competencia exclusiva del Area de Obras y Servicios la tramitación y el seguimiento de todo lo referente a la urbanización correspondiente al edificio, por lo que una vez recibida en la de Urbanismo la solicitud de Licencia de primera utilización, dará cuenta del hecho a

aquella, a los efectos oportunos.

- 2 Cuando, por parte del Area de Urbanismo se hubiera emitido informe técnico favorable en relación con las obras de edificación llevadas a cabo, sin que estuvieran aún resueltas las eventuales deficiencias en materia de urbanización, se dará cuenta del mismo a la de Obras y Servicios y permanecerá el expediente en situación de pendencia hasta tanto se subsanen dichos defectos.

Artículo 101.- Requerimiento, resolución y plazo

- 1 Recibidos ambos informes técnicos y resueltas las eventuales deficiencias indicadas en los apartados 2 y 3 del artículo 93, la Unidad jurídico-administrativa elevará la propuesta pertinente en alguno de los siguientes sentidos:
 - a Requerir al titular de la licencia la subsanación de las deficiencias e incumplimientos observados en las obras, con los apercibimientos disciplinarios de rigor.
 - b Dejar las actuaciones pendientes hasta que queden resueltos los defectos de urbanización, de conformidad con el artículo 94.
 - c Denegar la licencia cuando las deficiencias o incumplimientos supongan una infracción urbanística grave, con los efectos consiguientes.
 - d Conceder la licencia de primera utilización.
- 2 La denegación de la licencia o la desobediencia al requerimiento municipal determinará la utilización por la Administración de la vía subsidiaria forzosa, mediante ejecución total o parcial del aval en fase de exacción cautelar. Los trámites de la ejecución subsidiaria forzosa serán llevados a cabo por el Area competente en razón de la deficiencia observada.
- 3 En el supuesto de otorgamiento, habrá de proponerse simultáneamente la devolución del aval prestado como garantía de las cargas urbanísticas, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 96.1.
- 4 La resolución habrá de dictarse en el plazo máximo de dos (2) meses y, en caso contrario, se entenderá otorgada por silencio positivo, salvo que la edificación contenga algún incumplimiento grave respecto a la licencia de obras, no considerándose como tal la falta de documentación, excepto si se trata del Certificado Final de Obra, firmado y visado.

Artículo 96.- Utilizaciones provisional y parcial

- 1 Excepcionalmente, podrá autorizarse la primera utilización de un edificio, con carácter provisional y al objeto de no causar perjuicios graves a terceras personas usuarias de buena fe, cuando las deficiencias observadas respondan a falta de documentación o a incumplimientos leves de fácil subsanación, siempre que se entienda suficientemente garantizada la corrección de los defectos a través del aval prestado, y al margen de las medidas disciplinarias o coercitivas que procedan.
- 2 Cuando se trate de varios edificios separados, podrán concederse, a criterio municipal razonado, sucesivos permisos de primera utilización según se vaya finalizando la construcción de cada uno de ellos, siempre que se solicite de forma justificada y quede garantizado el cumplimiento de las cargas urbanísticas del conjunto.

Artículo 97.- Cesión de suelo

Cuando proceda la cesión de terrenos al Municipio, el Area de Urbanismo dará cuenta a la de Economía y Hacienda de dicha circunstancia, dándole traslado de un ejemplar de los planos a que

se refiere el artículo 91.3, a fin de que quede reflejada la transmisión en el Inventario de Bienes.

CAPITULO XI LICENCIAS DE APERTURA O FUNCIONAMIENTO

Artículo 98.- Actos sujetos

- 1 Precisaré de este tipo de licencias la apertura o puesta en marcha de establecimientos industriales y mercantiles, entendiéndolo como tales toda clase de actividades, locales y espacios destinados a los usos de Equipamiento, a los de Servicios Urbanos y Administrativos, así como a los Usos Terciario y Productivo, según vienen entendidos en el Plan General, salvo lo dispuesto en el artículo 5 de esta Ordenanza..
- 2 Quedan asimismo sometidos a este control previo todos los cambios de las actividades a que se refieren los apartados precedentes, así como las ampliaciones y modificaciones sustanciales de los establecimientos y locales que dispusieran anteriormente de la licencia, aunque no conlleven un cambio de uso.
- 3 La dispensa de licencia de apertura no exonera, en ningún caso, del control municipal sobre el uso de que se trate, por lo que las personas interesadas habrán de consultar previamente al Ayuntamiento sobre la idoneidad urbanística del mismo.

Artículo 99.- Exención de licencias

- 1 El desarrollo de una actividad profesional con carácter complementario o accesorio del uso de vivienda no precisará de licencia de apertura, siempre que dicho uso residencial sea efectivo y ocupe la mayor parte de la superficie de la vivienda en cuestión.
- 2 Podrán ser eximidos de la necesidad de una nueva licencia de apertura, a juicio municipal razonado, aquellas alteraciones físicas de establecimientos y actividades que carezcan de relevancia, siempre que se mantenga la misma actividad.

Artículo 100.- Funcionamiento

Cuando se trate de una instalación o actividad clasificada, sometida a la licencia regulada en el Capítulo XII de esta Ordenanza, pero no de establecimiento mercantil o industrial, tales como centros de transformación, aparcamientos privados vinculados a licencias de edificación, etc., el permiso de apertura se sustituirá por el equivalente de funcionamiento.

Artículo 101.- Solicitud y documentación

- 1 La solicitud deberá ser formulada por la persona titular de la actividad y presentada, junto con los datos generales previstos en el artículo 9.2, en el Registro General.
- 2 La solicitud habrá de venir acompañada de los siguientes documentos:
 - a Fotocopia del D.N.I. o C.I.F. y del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
 - b Fotocopias, en su caso, de la licencia de obras para el acondicionamiento del local en cuestión, salvo que la solicitud se incorpore al expediente de aquella autorización, y de la de instalación, cuando se trate de una actividad calificada.
 - c Declaración de haber finalizado dichas obras e instalación, y en caso de que hayan sido dirigidas por personas técnicas, los Certificados finales correspondientes.

- d Impreso del Area de Economía y Hacienda de solicitud de liquidación de la tasa de apertura.
- 3 Cuando se trate de establecimientos en inmuebles en situación de fuera de ordenación, la documentación habrá de incluir la renuncia prevista en el artículo 30, y cuando estén destinados a espectáculos públicos y actividades recreativas, se completará con la acreditación reglamentaria sobre la póliza de seguro y el plan de emergencia.

Artículo 102.- Deficiencias subsanables

La corrección de deficiencias se sujetará a lo dispuesto en el artículo 14, y supondrá la interrupción del cómputo del plazo máximo establecido para la resolución definitiva.

Artículo 103.- Procedimiento e informes

- 1 Presentada la solicitud, junto con la documentación que se indica en el artículo 101, el Area de Urbanismo determinará si se incorpora a las actuaciones de la licencia de obras o se incoa un expediente aparte.
- 2 En cualquiera de ambos casos, se dará cuenta de la solicitud a los Servicios Municipales de Salud Pública, al margen de la preceptiva comprobación administrativa de los establecimientos destinados a espectáculos públicos y actividades recreativas, que se llevará a cabo por el servicio municipal competente en la materia.
- 3 Las Unidades administrativas habrán de emitir sendos informes en el ámbito exclusivo de sus competencias, versando, respectivamente:
 - a Los del Area de Urbanismo sobre las circunstancias urbanísticas y constructivas del local o establecimiento, comprobando la procedencia del uso ejercido y la existencia o no de infracciones, así como en su caso, de licencias de obras e instalación, con indicación del grado de cumplimiento de sus condiciones y de la procedencia de imponer alguna medida correctora aunque se trate de una actividad inocua.
 - b El del Area de Salud, sobre las condiciones higiénicas del local o establecimiento, por referencia a la normativa vigente sobre la materia.
 - c El relativo a espectáculos públicos y actividades recreativas, sobre los aspectos específicos propios de esta materia, y no incluidos en el primero.
- 4 Los informes no deberán incidir sobre cuestiones administrativamente ya resueltas en las correspondientes actuaciones sobre las licencias de obras o de instalación.

Artículo 104.- Resolución y plazo

- 1 Tras la emisión de los informes técnicos procedentes, el servicio jurídico encargado de las licencias de apertura propondrá, previa valoración de los mismos, la resolución más ajustada a derecho.
- 2 La resolución habrá de dictarse de forma expresa en el plazo máximo de un (1) mes, a partir de la solicitud y, en caso contrario, se entenderá obtenida la licencia, salvo si se da alguna de las circunstancias del artículo 19.2.

Artículo 105.- Transmisión de las licencias de apertura

- 1 Todo cambio de titularidad deberá ser comunicado al Ayuntamiento, siéndole de aplicación

lo previsto en el artículo 22.

- 2 Además de los requisitos contemplados en los apartados 1 y 2 de dicho precepto, la comunicación deberá venir acompañada de los siguientes documentos:
 - a Fotocopias del D.N.I. y del Impuesto de Actividades Económicas.
 - b Nueva denominación de la actividad, en su caso.
 - c Fotocopias de la licencia de apertura, y de la de actividad clasificada, si ha lugar a ello.

Artículo 106.- Caducidad de la licencia de apertura

- 1 Sin perjuicio de lo dispuestos en los artículos 25 y 26, el cese de la actividad durante un plazo superior a seis (6) meses determinará, previos los trámites reglamentarios, la declaración de caducidad de la licencia, y la prohibición del ejercicio de la actividad.
- 2 Igualmente será causa de declaración de caducidad la desaparición del inmueble en que se ubique el negocio.
- 3 Si se trata de una actividad calificada, esta caducidad llevará implícita la de la licencia de instalación.

CAPITULO XII LICENCIAS DE INSTALACION DE ACTIVIDADES CALIFICADAS

Artículo 107.- Actos sujetos y excluidos

- 1 Precisaré de este tipo de licencia municipal toda instalación de maquinaria, o ejercicio de actividad, susceptible de ser considerada molesta, insalubre, nociva o peligrosa, así como su traslado, ampliación y modificación, con total independencia de que se trate o no de la legalización de algo ya efectuado, así como de las peculiaridades de tramitación que se deriven de la aplicación de los capítulos VI y XIV.
- 2 Quedan eximidos del mismo, además de los actos comprendidos en el artículo 5, la instalación y ejercicio de maquinarias y actividades que, previo informe razonado del Servicio Municipal competente, sean consideradas inocuas.
- 3 La simple modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de sus características técnicas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, tampoco precisa de licencia, si bien deberá darse cuenta de dicho cambio al Ayuntamiento.
- 4 Cuando se trate de la habilitación de un local o edificio para ser destinado a una actividad sometida a la normativa sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, la licencia de instalación se denominará de "establecimiento".

Artículo 108.- Solicitud y documentación

- 1 La solicitud deberá ser formulada por quien vaya a ejercer la titularidad de la actividad o, en su caso, por la propiedad del local y presentada, junto con los datos generales previstos en el artículo 9.2 en el Registro General.
- 2 Habrá de adjuntarse a dicha solicitud un proyecto técnico, por duplicado, redactado por

persona o personas técnicas competentes y visado por sus respectivos Colegios Oficiales, con el contenido establecido en el artículo siguiente.

- 3 Además, acompañarán a la solicitud y proyecto técnico adjunto las siguientes separatas:
 - a Relación de todas las actividades situadas en el mismo inmueble.
 - b Nombre completo del Presidente o Administrador de la Comunidad, o, en su defecto, de todos los ocupantes, y, si no existieran otros ocupantes, de los vecinos más próximos al emplazamiento.
 - c En su caso, justificación expresa del cumplimiento de las limitaciones de distancias entre establecimientos.
- 4 Cuando se trate de obras en inmuebles en situación de fuera de ordenación, la documentación habrá de incluir la renuncia prevista en el artículo 30.

Artículo 109.- Proyecto Técnico

- 1 Salvo que, por la escasa entidad de la actuación y a propuesta razonada del servicio técnico municipal responsable, algún documento se repute innecesario para el objeto de la licencia, el proyecto constará de Memoria y Planos según el detalle de los siguientes apartados.
- 2 La memoria comprenderá:
 - A Una descripción técnica detallada de:
 - a Las características de la actividad que se trata de establecer, con especificación de materias primas a emplear, características y cantidades de las mismas, proceso de fabricación, residuos sólidos, líquidos y gaseosos que se produzcan y cuantos datos permitan un completo conocimiento de la misma.
 - b La maquinaria prevista con indicación de sus tipos y características respectivas, y expresión del número de C.V. de cada una, así como de todos los elementos a instalar y, en caso de que parte del local esté situado debajo de viviendas y parte en interior de manzana u otra ubicación, se indicará qué maquinaria hay en cada supuesto.
 - c Si se trata de una ampliación se indicará, por separado, la maquinaria ya autorizada y la que es de nueva instalación, y en el supuesto de que se trate de actualización de maquinaria se indicará aquella a la que sustituya.
 - d Superficie total del local indicando la parte del mismo correspondiente a taller, almacén, oficinas, etc..
 - e Medidas y sistemas correctores propuestos para reducir la transmisión de molestias (ruidos, vibraciones, calor, etc.) con cálculos justificativos correspondientes que garanticen la consecución del nivel admisible en cada zona.
 - f Procedimiento de depuración y eliminación que se emplee cuando se produzcan gases, olores y forma de precipitación de cenizas y residuos.
 - g Sistemas de evacuación de aguas residuales y productos que se desechen.
 - h Indicación de las instalaciones sanitarias, con referencia expresa al cumplimiento de la normativa vigente en materia higiénico-sanitaria.
 - B Una justificación del cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación sobre las

condiciones térmicas, acústicas y de protección contra incendios.

- C Una justificación del cumplimiento de las Normas Técnicas de aplicación general.
 - D Un proyecto de insonorización, cuando sea exigible, conforme a la Ordenanza Municipal correspondiente.
- 3 Los planos vendrán doblados a la medida Din-A4, con pestañas, que permitan formar un expediente normalizado. La relación mínima de planos a aportar es la siguiente:
- a De emplazamiento de la actividad a escala 1:5.000.
 - b De la manzana a escala 1:1.000, copia de la cartografía oficial, en el que se indicará la ubicación del edificio en que se pretende instalar la actividad, con especificación del destino de los edificios colindantes (vivienda, comercial, industrial, etc.), bien sea adosados a los mismos o bien a través del patio, con señalamiento de los hidrantes contra incendios.
 - c De las plantas de distribución a escala 1:50, en las que se señalará la posición de la totalidad de la maquinaria instalada, de los medios de extinción de incendios de los que se dota al local y de la posición y características del alumbrado de emergencia y señalización.
 - d En su caso, de planta de zonificación y sectorización del local o locales, de cara al cumplimiento de la Norma Básica NBE-CPI.
 - e De secciones, a escala 1:50, en las que se detallará la situación relativa de la actividad pretendida respecto de las plantas inmediatamente superior e inferior, así como destino de las mismas; en estas secciones se acotarán las distintas alturas libres resultantes en cada punto del local, de suelo a techo, una vez implantadas las instalaciones y medidas correctoras.
 - f De alzado de fachada, a escala 1:50, que abarcará los locales inmediatos y el tránsito a la planta inmediatamente superior.
 - g De detalles, a escala 1:20, de las soluciones constructivas adoptadas para las medidas correctoras propuestas (anclajes, insonorización, etc.).
 - h De esquemas, a escala 1:50, de las instalaciones de ventilación, aire acondicionado y climatización en general.
- 4 Cuando se trate de un edificio o local destinado a espectáculos públicos o actividades recreativas, la documentación deberá cumplir, además, con los requisitos previstos en la normativa sectorial vigente, aportándose un tercer ejemplar del proyecto para su remisión al Organismo Autónomo o Servicio municipal competente, en cada caso, para su informe.

Artículo 110.- Tramitación

- 1 Con carácter previo o, en su caso, simultáneo al comienzo de la tramitación, el Área de Urbanismo informará si el proyecto se ajusta al planeamiento y Ordenanzas vigentes y, en caso negativo, se denegará la autorización; esta resolución podrá adoptarse, no obstante, en cualquier fase del procedimiento.
- 2 La tramitación se iniciará mediante la apertura de un período de información pública sobre el proyecto, durante quince (15) días a partir de la inserción del anuncio en el Boletín Oficial y de la comunicación a los vecinos más próximos al emplazamiento, la cual podrá ser dirigida a quien ostente la representación de la Comunidad, en su caso; al margen de ello, se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 111.2.

- 3 Unidas las reclamaciones y observaciones, serán informadas por el Area de Salud y por el Servicio Técnico responsable de este tipo de licencias. Ambos informes podrán ser emitidos dentro del trámite de calificación.
- 4 Tras los informes, se someterán éstos junto con el proyecto al dictamen de la Ponencia Técnica, a fin de calificar la actividad y fijar las medidas correctoras pertinentes.

Artículo 111.- Informes de otros organismos

- 1 La Autoridad Municipal, a propuesta del Area de Urbanismo, recabará los informes de otros organismos que sean necesarios en función de la naturaleza de la actividad o maquinaria proyectadas.
- 2 Cuando el local se destine a espectáculos públicos o actividades recreativas, se dará traslado de un ejemplar del proyecto al Organismo Autónomo o Servicio municipal competente, en cada caso, para su informe.
- 3 Salvo disposición legal en contrario, dichos informes habrán de ser emitidos en el plazo de treinta (30) días y, en caso contrario, se entenderán favorables.

Artículo 112.- Deficiencias subsanables

La corrección de deficiencias del proyecto se sujetará a lo previsto en los artículos 14 y 49, y supondrá la interrupción del cómputo del plazo máximo para la resolución definitiva.

Artículo 113.- Remisión al Organismo calificador

Se remitirá copia del expediente completo al Organismo titular de la competencia para calificar la actividad e imponer medidas correctoras.

Artículo 114.- Resolución y condiciones.

- 1 Una vez emitido el dictamen calificador y fijadas, en su caso, las medidas correctoras, se adoptará la resolución procedente en el plazo máximo de tres (3) meses a partir de la solicitud.
- 2 El acto de otorgamiento de la licencia de instalación incluirá entre sus condiciones las medidas correctoras propuestas por el Organismo calificador con base en el ordenamiento vigente, y habilitará para el ejercicio provisional de la actividad, una vez comprobada la adecuada adopción de las medidas, y siempre a reserva de que se autorice de forma definitiva mediante el permiso de apertura o funcionamiento. Cuando se trate de un local destinado a espectáculos públicos o actividades recreativas, la licencia de "establecimiento" reflejará, al menos, en su documento acreditativo, la denominación y emplazamiento del local, su titularidad, las actividades autorizadas, el aforo máximo permitido y las condiciones o medidas correctoras de obligado cumplimiento.
- 3 La resolución denegatoria expresará todos los motivos en que se fundamente, debiendo entenderse que el dictamen desfavorable emitido en base al ordenamiento vigente por el Organismo calificador, tiene carácter vinculante.
- 4 Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 19.2, la falta de resolución expresa dentro del plazo máximo fijado tendrá efectos estimatorios, salvo que el Organismo calificador haya emitido para entonces dictamen desfavorable y, en cualquier caso, la licencia quedará sometida a las condiciones impuestas por el mismo.

Artículo 115.- Puesta en marcha provisional.

- 1 Una vez concluya la instalación autorizada, su titular lo comunicará al Ayuntamiento, al objeto de que los servicios técnicos municipales giren visita de comprobación en el plazo de quince (15) días y den la conformidad, tras lo cual se admitirá su puesta en marcha provisional, siempre que se haya aportado el certificado final firmado por la Dirección Técnica y visado por su Colegio Oficial.
- 2 Esta puesta en marcha provisional es independiente, por tanto, del proceso previsto en el Capítulo anterior para la licencia de apertura, y quedara, en todo caso, condicionada a la obtención de esta.

Artículo 116.- Autorización definitiva e inspección continua.

- 1 Sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo XI sobre licencias de apertura, y hasta tanto proceda el otorgamiento de esta, el funcionamiento provisional de las instalaciones será sometido a inspecciones periódicas, para comprobar el grado de cumplimiento de las condiciones del permiso.
- 2 La autorización definitiva para la puesta en marcha de la actividad o maquinaria solo se obtendrá mediante el otorgamiento de la licencia de apertura, o equivalente de funcionamiento.
- 3 La obtención de licencia de apertura o funcionamiento no exime a su titular de la obligación de mantener permanentemente la actividad en perfectas condiciones, de forma que no origine molestias ni perjuicios al vecindario, ni tampoco libera al Ayuntamiento del deber de vigilar en lo sucesivo el correcto desarrollo de la actividad, actualizando cuando sea preciso para tal fin, las medidas correctoras impuestas en la licencia.

Artículo 117.- Caducidad.

- 1 Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 25 y 26, el cese de la actividad o maquinaria durante un plazo superior a seis (6) meses conllevara la declaración de caducidad de la licencia de instalación y la prohibición de su ejercicio o funcionamiento, previos los trámites oportunos.
- 2 Igualmente será causa de declaración de caducidad la desaparición del inmueble en que ubique el negocio.
- 3 La caducidad de la licencia de instalación de una actividad calificada lleva implícita la de la correspondiente de apertura.

CAPITULO XIII LICENCIAS PARA LA INTERVENCION EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Artículo 118.- Actos sujetos.

- 1 Precisa de este tipo de licencias toda obra tendente a conservar o alterar el estado físico de los edificios, elementos o conjuntos protegidos, cualquiera que sea su nivel de protección por parte del planeamiento o de la normativa sobre bienes culturales.
- 2 Quedan exceptuadas de la necesidad de licencia las obras municipales incluidas en un proyecto aprobado; no obstante, este habrá de someterse al dictamen o, en su caso, a la autorización de la Administración competente en la materia.

Artículo 119.- Solicitud y documentación.

- 1 La solicitud, que contendrá los datos generales previstos en el artículo 10.2, se presentara en el Registro General, acompañada del proyecto técnico que le sea exigible en cada caso en función de la naturaleza de las obras.
- 2 Los proyectos de intervención sobre estos edificios se ajustaran a lo dispuesto para cada nivel de intervención en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General e incluirán, además de la documentación ordinaria, la siguiente:
 - a Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra de intervención que se pretende.
 - b Análisis del estado de la edificación y la descripción del uso a que venia siendo destinado.
 - c Si, a juicio de los Servicios Municipales, la intervención proyectada tuviera relevancia, se podrá exigir justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando la integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permitan visualizar el estado actual y el resultante de la propuesta.
- 3 La presente documentación habrá de ser complementada con la que en su caso requiera el Area de Urbanismo, de forma razonada.

Artículo 120.- Procedimiento.

- 1 Una vez recibidos la solicitud y proyecto técnico adjunto se remitirá el expediente al Area de Urbanismo.
- 2 El Area de Urbanismo emitirá un informe técnico en el que se determine la adecuación o no del proyecto al régimen urbanístico vigente, y el nivel de protección del inmueble, elemento o conjunto.
- 3 Tras dicho informe, y salvo que la actuación suponga una infracción grave de la normativa urbanística que aconseje la denegación sin mas trámite, se dará traslado del mismo, junto con el proyecto, a la Administración competente en materia de bienes culturales.
- 4 No obstante lo dicho en el apartado anterior, no será necesario el dictamen del proyecto cuando se hubiera ya emitido respecto al anteproyecto, y no hubieran variado las circunstancias que lo motivaron.

Artículo 121.- Derribos y declaración de ruina.

- 1 Ningún edificio objeto de protección, ni conjuntos o elementos equiparados a los mismos, podrán derribarse o suprimirse, salvo conforme a las condiciones previstas en las Normas Urbanísticas del Plan General, y en los supuestos de declaración oficial en estado de ruina.
- 2 Asimismo, solo podrán otorgarse licencias de derribo para cualquier inmueble o elemento objeto de protección, o ubicado en conjuntos de interés arquitectónico o ambiental, siempre que se trate de un proyecto que contemple toda la intervención en su conjunto, es decir tanto la demolición o desaparición del objeto de la misma, como las posteriores obras y el resultado final previsto.

Artículo 122.- Resolución, plazos y silencio.

- 1 La Autoridad Municipal habrá de dictar una resolución expresa en los plazos fijados por la

Ordenanza para las obras mayores o menores, respectivamente, a tenor de la naturaleza de las mismas, a los que podrá añadirse el tiempo necesario para que la Comisión del Patrimonio dictamine, el cual no podrá superar los dos (2) meses.

- 2 La resolución, en especial si es denegatoria, incorporara una motivación suficientemente pormenorizada de la misma, con expresión detallada del dictamen de la Comisión.
- 3 La falta de resolución expresa en el plazo máximo correspondiente tendrá efectos desestimatorios, salvo que la Comisión ya haya emitido un informe favorable, y la actuación no conculque el ordenamiento urbanístico, ni afecte al dominio público.
- 4 Cuando el inmueble este sujeto a la normativa sobre bienes culturales, los plazos y los efectos de las resoluciones presuntas se someterán a lo que aquella disponga al respecto.

Artículo 123.- Reglas supletorias.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 10, en todo lo no previsto en el presente Capítulo, y sin perjuicio de lo que dispone el II sobre el régimen jurídico común, se aplicaran supletoriamente las reglas contenidas en los Capítulos V y VII, en lo que sean compatibles con las establecidas para este tipo de obras.

CAPITULO XIV LICENCIAS DE OBRAS Y USOS DE CARACTER PROVISIONAL.-

Artículo 124.- Actos sujetos.

- 1 Quedan sometidos a este tipo de licencias los usos, las actividades e instalaciones calificadas y las obras, de justificado carácter provisional, que, no ajustándose al planeamiento urbanístico en vigor, se prevea razonablemente no van a dificultar su ejecución.
- 2 Tienen carácter supletorio las reglas de procedimiento contenidas en los correspondientes Capítulos de aplicación general para cada tipo de licencia.

Artículo 125.- Justificación de la provisionalidad.

La provisionalidad de la obra, actividad, instalación o uso únicamente podrá aceptarse como tal y, en consecuencia, ser autorizada, si concurre una de las siguientes circunstancias:

- 1 Que esta condición de provisionalidad se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su escasa entidad o porque solo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera, temporal y, en todo caso, por contar con estructura desmontable.
- 2 Que, de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso, se deduzca que este o aquella solo ha de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

Artículo 126.- Solicitud y documentación.

- 1 La solicitud, que contendrá los datos generales previstos con el artículo 9.2, se presentara en el Registro General, ajustando a la misma el proyecto que le sea exigible por la naturaleza de las obras o del uso o actividad.
- 2 En todo caso, acompañará a la indicada documentación una justificación suficiente de que el proyecto se halla en una de las circunstancias previstas en el Artículo anterior, así como

la renuncia expresa, en documento público, por parte de la propiedad del inmueble y, en su caso, de la persona responsable del uso o actividad, a cualquier indemnización por daños o perjuicios que pudieran derivarse de la orden de demolición de la obra o erradicación del uso, cuando la adopte la Autoridad Municipal.

- 3 La escritura pública de renuncia contendrá todos los datos necesarios para el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 130.

Artículo 127.- Tramitación.

- 1 Una vez recibido el expediente en el Area de Urbanismo, este emitirá el correspondiente informe técnico.
- 2 En caso de comprobarse deficiencias subsanables se requerirá su corrección en los términos del Artículo 14.
- 3 El informe jurídico contendrá la propuesta de resolución mas adecuado a derecho, salvo que las especiales circunstancias del caso, aconsejen el pronunciamiento previo de otros Organismos o Administraciones.

Artículo 128.- Resolución y plazos.

- 1 El expediente habrá de ser resuelto expresamente en el plazo de dos (2) meses desde la solicitud si se trata de obras y de seis (6) en el caso de actividades clasificadas, descontando el tiempo necesario para la corrección de deficiencias y solicitud de informes.
- 2 En caso contrario, el silencio tendrá efectos desestimatorios.

Artículo 129.- Garantías de derribo y condiciones.

- 1 A los efectos de garantizar la ausencia de gastos para la Corporación en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, no se ejecute la demolición o erradicación cuando lo acuerde la Autoridad Municipal, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento calcularan el importe aproximado de la medida en cuestión, pudiendo exigirse a la persona interesada, como condición previa a la licencia, la presentación de un aval por la cuantía resultante, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se adopte subsidiariamente dicha medida
- 2 Consecuentemente con lo expuesto, la autorización sólo se podrá conceder por un plazo máximo o sujeta a condición extintiva, que se derivaran de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado.
- 3 La demolición de las obras o la erradicación de los usos se efectuara por la persona interesada cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o cuando así lo acuerde la Autoridad Municipal, previa su advertencia a aquella con la antelación suficiente.

Artículo 130.- Inscripción en los Registros.

La licencia provisional habrá de inscribirse, junto con las limitaciones dominicales correspondientes, en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO XV INSPECCION URBANISTICA.

Artículo 131.- Servicios de inspección.

- 1 La inspección municipal en materia de disciplina urbanística se ejerce a través del Area de Urbanismo y de la Policía Municipal.
- 2 Tienen función auxiliar de esta inspección las denuncias formuladas por otros órganos municipales y por cualquier particular.
- 3 Esta inspección urbanística es independiente de la que realicen los distintos Departamentos del Ayuntamiento, en función de sus respectivas competencias y cuyo seguimiento disciplinario les corresponde de forma exclusiva.

Artículo 132.- Objeto de la inspección urbanística.

- 1 Serán objeto de inspección por parte del Area de Urbanismo todos los actos a los que se refiere el Artículo 1 de la Ordenanza, dispongan o no de licencia.
- 2 Quedan excluidos de este control disciplinario las obras municipales, salvo que afecten a inmuebles protegidos.
- 3 Con independencia de lo dicho en el apartado 1, será también objeto de inspección el estado de conservación de los edificios, a los efectos previstos en la Ordenanza correspondiente.

Artículo 133.- Informes.

- 1 Los informes emitidos por los Servicios de Inspección sobre la existencia de infracciones contendrán todos los datos sobre la localización de las mismas, conforme al callejero oficial, con cita del precepto o preceptos que se consideran infringidos, así como su opinión sobre la posibilidad de legalizar en su caso la actuación denunciada.
- 2 Igualmente, aludirán a la existencia o no de antecedentes y facilitarán, en lo posible, la identidad y el domicilio de la persona presuntamente responsable.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- Autorización de obras menores por el procedimiento de comunicación.

- 1 Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 5, la Autoridad Municipal podrá dispensar de la obligación general de obtener licencia en aquellos supuestos, antes sometidos a este requisito, de actuaciones ordinarias y de escasa trascendencia urbanística, que no vengan causando problemas disciplinarios y se prevea no lo vayan a hacer en el futuro, y sustituirá dicha licencia por la simple obligación del particular de comunicar, ocho (8) días antes, el comienzo de la actuación.
- 2 A tal efecto, el Area de Urbanismo elevará al Alcalde una relación detallada de las actuaciones susceptibles de someterse tan solo a este sistema de la comunicación previa.
- 3 Dicha Autoridad Municipal adoptará la resolución pertinente y ordenará su divulgación, sin perjuicio de que la someta a su ratificación por el Ayuntamiento Pleno, y podrá dejar sin efecto total o parcialmente esa resolución por el mismo procedimiento, cuando compruebe que han desaparecido las causas que la motivaron.

- 4 Tras la comunicación previa, el particular queda habilitado para acometer la actuación prevista, sin perjuicio de que la Autoridad Municipal pueda ejercer sus facultades disciplinarias prohibiendo o suspendiendo aquella cuando considere que precisa de licencia o supone una infracción urbanística.

Segunda.- Anexos.

La aprobación de los distintos Anexos a la presente Ordenanza, cuyo objeto sea completar y desarrollar contenidos de la misma, (Condiciones Generales de las Obras, Condiciones de los elementos auxiliares de las obras en vía pública, Relación de actividades inócuas, etc.), así como su actualización periódica, corresponderá al Alcalde-Presidente, el cual adoptará la resolución pertinente y ordenará su divulgación pública, sin perjuicio de que la someta a su ratificación por el Ayuntamiento Pleno.

Tercera.- Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

- 1 Los proyectos de obras ordinarias de urbanización, promovidos tanto por la Administración como por particulares, que se refieran a viales y espacios públicos, pero que no tengan por objeto el desarrollo integral del conjunto de determinaciones del planeamiento, se tramitarán conforme a lo previsto en el artículo 42 de las presentes Ordenanzas hasta tanto no se promulgue un procedimiento específico.
- 2 La resolución definitiva fijará un plazo máximo para la ejecución de las obras, así como el importe de la garantía que, en su caso, haya de prestarse para afianzar su correcta ejecución.
- 3 Cuando la urbanización sea complementaria o este vinculada a un proyecto de edificación, se deducirá un Testimonio del acto de aprobación definitiva para que surta efectos en el expediente en que se tramita la licencia de obras de construcción.

Cuarta.- Desconcentración y reorganización.

La desconcentración o la reorganización municipal, así como el simple cambio de denominación de unidades y servicios que afecten a la presente Ordenanza exigirá que se dicten, simultáneamente o inmediatamente, las oportunas instrucciones a través de Decretos de la Alcaldía-Presidencia, estableciendo la acomodación interpretativa correspondiente hasta que se modifique formalmente.

Quinta.- Intervención del Area de Salud Pública.

- 1 Hasta tanto no se promulgue una Ordenanza Local en materia de Salud Pública, se hará constar entre las condiciones de las licencias de obras una advertencia expresa sobre la obligación de su titular de ponerse en contacto con el correspondiente Departamento municipal, a fin de recibir las instrucciones oportunas previstas en la normativa sectorial de su ámbito de competencia.
- 2 Corresponde a dicho Departamento municipal competente en materia de salud pública todo lo referente al seguimiento y disciplina concernientes a tales instrucciones.

Sexta.- Información sobre licencias.

La información que se pretenda por cualquier particular acerca de las licencias solicitadas o concedidas se limitará al nombre de las personas peticionarias, a la naturaleza de los permisos y a sus emplazamientos, salvo que la pretensión este razonadamente justificada por un interés legítimo

o por el ejercicio de la acción pública prevista en la legislación urbanística.

DISPOSICION TRANSITORIA

Las reglas contenidas en la presente Ordenanza se aplicaran a las solicitudes de licencias formuladas a partir de su entrada en vigor, en la forma establecida por la legislación sobre régimen local.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las Ordenanzas locales sobre la materia, en lo que se opongan la presente.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Interpretación.

Corresponde a la Alcaldía-Presidencia y, en su caso, al Concejal Delegado en materia de Urbanismo la interpretación de la presente Ordenanza, que se formalizara a través de instrucciones internas, que habrán de ser publicadas en función del presumible interés general de dicha interpretación.

Segunda.- Ordenanzas sectoriales.

Las Ordenanzas locales, que ulteriormente se promulguen en aplicación del Plan General, para regular aspectos sectoriales del mismo, tendrán carácter supletorio respecto a las reglas contenidas en la presente.

Tercera.- Vigencia

La presente Ordenanza entrara en vigor quince (15) días después de su publicación integra.

ORDENANZA SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE
LA EDIFICACION

DISPOSICION GENERAL

De conformidad con el Decreto 28/199, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley del Suelo de Galicia y, en concreto, en base a las disposiciones contenidas en su Capítulo II "Deber de conservación y ruina" se redacta la presente Ordenanza Municipal sobre Conservación y Estado Ruinoso de la Edificación.

Artículo 1.- Declaración del estado ruinoso

La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o unidad predial correspondiente.
- c Circunstancias urbanísticas que demanden la demolición.

Artículo 2.- Ruina Técnica

- 1 Se considera daño no reparable técnicamente por los medio normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos a estructurales básicos en cantidad superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales básicos los que tienen una misión importante resistente con incidencia en la estabilidad del edificio reconocida como tal en el cálculo estructural.
- 2 Para la obtención del límite cuantitativo establecido en el número anterior seguirá el siguiente procedimiento:
 - a Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose su proporcionalidad en relación el conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.
 - b Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.
 - c Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

Artículo 3.- Ruina Económica

- 1 Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.
- 2 El costo de reparación se determinará por aplicación de la tabla de Precios Unitarios de las partidas de obra sobre el porcentaje de los elementos estructurales a reparar obtenidos conforme al apartado b del número dos del artículo anterior.

- 3 El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo (Vr) el valor de reposición, que se calculará en base a la ponencia de valores catastrales, o en su defecto, según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia.

Siendo (Ce) el coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente tabla:

EDAD DE LA EDIFICACION	VALORES DE Ce
Menor de 10 años	1,00
Menor de 20 años	0,97
Menor de 30 años	0,94
Menor de 40 años	0,90
Menor de 50 años	0,87
Menor de 60 años	0,84
Menor de 70 años	0,82
Menor de 80 años	0,79
Menor de 90 años	0,77
Hasta 100 años o más	0,75

Siendo (Cu) el coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva. Sus límites se fijan entre 1 y 0,55, de acuerdo con los siguientes criterios relativos al estado general de la edificación.

ESTADO GENERAL DE LA EDIFICACION	VALOR DE Cu
Bueno	1,00
Aceptable	0,85
Deteriorado	0,70
Muy Deteriorado.....	0,55

Artículo 4.- Depreciación de edificios sujetos a conservación o protección

Los bienes catalogados, conforme a lo dispuesto en la Normativa del Plan General, los declarados Monumentos Histórico-Artístico o los que en el futuro sean objeto de alguna de dichas medidas, no se depreciarán ni por edad ni por uso.

Artículo 5.- Ruina urbanística

Las circunstancias urbanísticas sólo podrán dar lugar a demolición del inmueble, cuando la disconformidad de éste con el Planeamiento Urbanístico concorra con alguna de las causas recogidas en los artículos 3.7.3."Elementos en situación de inadecuación a la ordenación", 3.7.4."Elementos en situación de inadecuación a la normativa" y 3.7.5."Elementos en situación excepcional" de la Normativa del Plan General.

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de

habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no pueden ser valoradas en la operación en la ruina urbanística por haber referencia únicamente a las condiciones de habitabilidad del inmueble intrínsecamente considerado.

En consecuencia el desalojo provisional y otras medidas procedentes en razón a la habitabilidad del inmueble, serán independientes de la declaración de ruina.

Artículo 5.- Ruina inminente

En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará las medidas pertinentes a la seguridad de los bienes y de las personas, sin perjuicio de la tramitación del expediente en el que será preceptivo el informe de los Servicios Municipales correspondientes.

Artículo 6.- Responsabilidad de los propietarios

La declaración administrativa de ruina o la adopción de otras medidas administrativas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes de conservación.

Artículo 7.- Censo de los edificios

Dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva de este Plan General, el Ayuntamiento acometerá el censo de los edificios del Municipio de Fene a efectos de conocer su estado de conservación.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las Ordenanzas locales sobre la materia, en lo que se opongan la presente.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Interpretación.

Corresponde a la Alcaldía-Presidencia y, en su caso, al Concejal Delegado en materia de Urbanismo la interpretación de la presente Ordenanza, que se formalizara a través de instrucciones internas, que habrán de ser publicadas en función del presumible interés general de dicha interpretación.

Segunda.- Ordenanzas sectoriales.

Las Ordenanzas locales, que ulteriormente se promulguen en aplicación del Plan General, para regular aspectos sectoriales del mismo, tendrán carácter supletorio respecto a las reglas contenidas en la presente.

Tercera.- Vigencia

La presente Ordenanza entrara en vigor quince (15) días después de su publicación

integra.