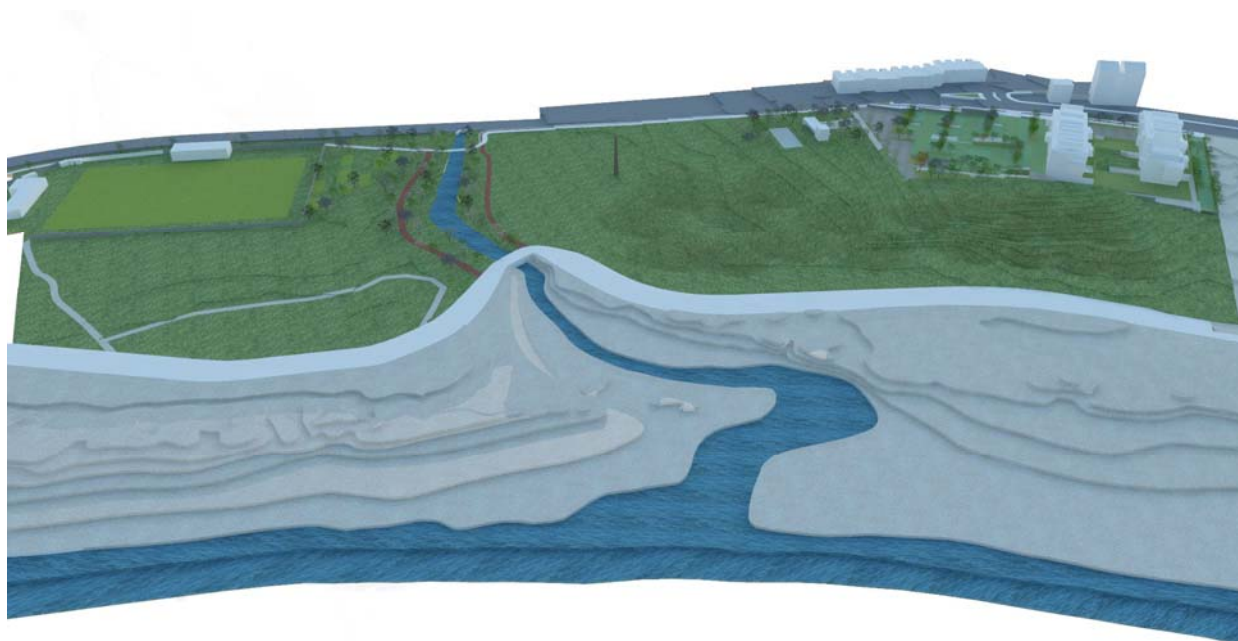


PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE S. UBLE 1 CONCELLO DE LAXE

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL



DOC. 3- ORDENANZAS REGULADORAS

PROMOTOR:



Concello de Laxe

ARQUITECTOS:

ARQYUR S.C.

ALFREDO GARROTE PAZOS

COL. N° 1440

A handwritten signature in black ink, enclosed in a circle. The signature appears to be 'AG Pazos'.

MÓNICA MESEJO CONDE

COL. N° 1475

A handwritten signature in black ink, consisting of the letters 'M', 'L', and 'C' with a horizontal line underneath.

3. ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES.....	3
CAPITULO 2 – NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	5
CAPITULO 3 – NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.....	6
CAPITULO 4 – MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y NATURAL.....	7
CAPÍTULO 5 – RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.....	7
CAPÍTULO 6– ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	8
CAPÍTULO 7– LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN DE CARRETERAS.....	10
SECCION PRIMERA – ORDENACIÓN DE SISTEMAS.....	10
SECCION SEGUNDA – CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	11
CAPÍTULO 8– LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN DE COSTAS.....	12
CAPÍTULO 9– NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA. ORDENANZAS ZONALES.....	13
SECCIÓN PRIMERA – ORDENANZA 1: ZONA RESIDENCIAL DENSA.....	13
SECCIÓN SEGUNDA – ORDENANZA 2: ZONA DE EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER LOCAL.....	17
SECCIÓN TERCERA – ORDENANZA 3: ESPACIOS LIBRES.....	19
SECCIÓN CUARTA – ORDENANZA 4: VIARIO Y APARCAMIENTO.....	21
SECCIÓN QUINTA – ORDENANZA 5: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO.....	22

CAPITULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES.

Art.1. Generalidades.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto establecer la reglamentación de usos de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito del plan parcial del sector de suelo urbanizable delimitado nº1 del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) del municipio de Laxe. Todo ello de acuerdo con las determinaciones que se establecen en la Ley 2/2016, de 22 de septiembre del suelo de Galicia (LSG) y en el Decreto 143/2016, del 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 22 de septiembre del suelo de Galicia (RLSG).

Art. 2. Naturaleza, ámbito y vigencia.

1. El presente plan parcial establece la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable delimitado nº 1 del PGOM del municipio de Laxe.
2. La eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan parcial una vez aprobado quedan condicionados a su publicación, de conformidad con lo establecido en la LSG y el RLSG, la inscripción en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia, y a lo que disponga para tal efecto, la legislación vigente en materia de régimen local.

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

3. Las presentes ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de estudios de detalle, proyectos de urbanización, instrumentos de equidistribución, proyectos de edificación y proyectos de parcelación. Tanto en actuaciones privadas como públicas que se pretendan realizar dentro del ámbito del plan parcial.
4. También serán de obligado cumplimiento las condiciones establecidas en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y todo el resto de la legislación sectorial que resulte de aplicación.

Art. 3. Relación con el PGOM de Laxe.

En todos los aspectos que no se determinan en las presentes ordenanzas reguladoras, se estará a lo dispuesto en la normativa del PGOM de Laxe.

Art. 4. Alcance normativo de los documentos.

1. El alcance del presente plan parcial se deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran; memoria justificativa, ordenanzas reguladoras, estudio económico, plan de etapas y planos de ordenación que tendrán carácter obligatorio.
2. Los planos a escala que se integran en la documentación del plan parcial tendrán el carácter de cartografía oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o petición de licencia urbanística en el ámbito del plan parcial.

Art. 5. Modificaciones.

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

Art. 6. Desarrollo obligatorio.

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

Art. 7. Estudios de detalle.

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

Art. 8. Proyectos de urbanización.

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

Art. 9. Sistema de actuación.

1. El sistema de actuación que se determina para la ejecución del presente plan parcial es el de compensación.
2. No obstante, lo anterior, este sistema podrá ser substituido por alguno de los sistemas de actuación directos de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 128 de la LSG y 313 del RLSG.

Art. 10. Instrumento de equidistribución.

1. Una vez aprobado definitivamente el plan parcial el instrumento de equidistribución será formulado por los propietarios que reúnan más del 50% de la superficie del ámbito o por la junta de compensación si la misma estuviese constituida.
2. El instrumento de equidistribución será aprobado según el procedimiento establecido en los artículos 265 a 273 del RLSG.

Art. 11. Definiciones.

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

CAPITULO 2 – NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Art. 12. Aspectos generales.

1. La ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios generales se realizarán de acuerdo con las características que se establecen en el apartado 6.6. de la parte justificativa de la memoria del presente plan parcial, en el TÍTULO II de la normativa del PGOM, en las ordenanzas municipales y en la normativa técnica y sectorial de aplicación en el momento de redactar el proyecto o proyectos de urbanización.
2. Si existieran contradicciones entre la memoria del plan parcial y/o la normativa del PGOM con la normativa técnica de obligado cumplimiento, se aplicará lo que resulte de esta última.

Art. 13. Medidas preventivas y correctoras a aplicar en los proyectos y en las obras de urbanización para evitar efectos negativos sobre el medio ambiente.

1. Naturalización e integración paisajística de la urbanización.
 - a. Las especies vegetales que se utilicen en los espacios libres y zonas verdes, aparcamientos y zonas peatonales serán autóctonas y adaptadas a las condiciones del entorno.
 - b. En la intervención sobre el espacio libre ELP-2 se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:
 - i. Se preservará la vegetación potencial y las especies florísticas reflejadas en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE que habitan en el ZEPVN Costa da Morte.
 - ii. Los espacios de tránsito peatonal y ciclista deberán restringirse en las áreas de coberturas herbáceas, con el objetivo de facilitar la colonización por especies propias de los ámbitos de influencia dunar.
 - c. Se eliminarán las especies invasoras aplicando para ello las medidas de control del manual de "*Plantas invasoras de Galicia*" publicado por la Xunta de Galicia.
 - d. Durante la fase de obra, uso y explotación, se adoptarán las siguientes medidas:
 - i. Se procurará minimizar los movimientos de tierras, reservando la tierra vegetal sobrante para utilizarla posteriormente en los lugares necesarios.
 - ii. El depósito y acopio de materiales de obra y maquinaria se realizará en zonas sin vegetación natural y lo más lejos posible del cauce fluvial del rego de Sanamedio. En estas zonas se llevarán a cabo las medidas necesarias para evitar la contaminación del medio natural en el caso de se produjese un vertido accidental.
 - iii. Las zonas afectadas por movimientos de tierras, se revegetarán lo antes posible.
 - iv. En el caso de detectar la nidificación de alguna especie singular, será necesario informar al servicio de protección de la naturaleza.
 - v. Se deberá realizar el mantenimiento y limpieza de las zonas verdes y de la vegetación presente en viales y aparcamiento.
 - vi. Se prohíbe el uso de herbicidas dentro del sector.
2. La iluminación pública, se hará a base de luminarias que eviten la contaminación lumínica y que estén equipadas con lámparas LED.
3. Con el fin de minimizar la afectación sobre el sistema hídrico se adoptarán las medidas siguientes:

- a. Los pavimentos que se utilicen en las aceras, calzadas y zona de aparcamiento, así como en los espacios libres de la zona dotacional serán permeables, en la medida de lo posible, a fin de permitir la filtración de agua al terreno natural y evitar el sellado del terreno.
 - b. Se implantarán técnicas de drenaje urbano sostenible, facilitando un retorno adecuado de las aguas de lluvia al ciclo hídrico de la cuenca del rego Sanamedio.
 - c. Durante la fase de obra se adoptarán las siguientes medidas:
 - i. Se recogerán las aguas superficiales y se verterán de forma adecuada al curso fluvial.
 - ii. Se instalarán barreras físicas que frenen la escorrentía superficial y eviten arrastres no deseados al curso fluvial.
4. Gestión de residuos.
- a. Los residuos de obras se gestionarán adecuadamente, según su tipología (orgánicos, inertes, peligrosos, ...), de acuerdo con la legislación vigente.
 - b. Se prohíbe la quema de residuos.
 - c. Antes de la puesta en uso de las superficies resultantes de la ejecución de las obras del sector, se retirarán y gestionarán todos los residuos generados en la fase de obra o ya existentes en el ámbito.
 - d. Durante la fase de explotación se instalarán los correspondientes contenedores de recogida selectiva de residuos, así como papeleras.
5. Para evitar la contaminación durante la fase de obra se adoptarán las siguientes medidas:
- a. En los períodos de clima seco se procederá a la humectación de las superficies para evitar el levantamiento de polvo producido por los movimientos de tierras y la actividad de la maquinaria.
 - b. Se limpiará el viario de acceso a la zona de las obras.
 - c. Se programarán los trabajos durante los horarios laborales permitidos evitando las horas nocturnas.

CAPITULO 3 – NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.

Art. 14. Disposiciones generales y definiciones.

1. Será de aplicación lo dispuesto en los TÍTULOS III y IV de la normativa del PGOM que no entre en contradicción con la normativa urbanística, técnica y sectorial vigente.
2. En el caso de que existan contradicciones entre las definiciones que constan en el TÍTULO IV de la normativa del PGOM y las que figuran en el ANEXO I del RLSG, prevalecerá lo dispuesto en este último.

Art. 15. Fomento del ahorro energético e hídrico.

1. En el diseño de las edificaciones se tendrá en cuenta la normativa vigente en eficiencia energética.
2. Se fomentará el empleo de la iluminación natural y el uso de sistemas de bajo consumo.

3. En el diseño de los edificios se tendrán en cuenta las medidas para el ahorro hídrico:
 - a. Instalación de aireadores en la grifería.
 - b. Los sistemas de descarga de los inodoros se dotarán de sistemas para detener la descarga o dispondrán distintos tipos de descarga.

CAPITULO 4 – MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y NATURAL.

Art. 16. Medidas de integración paisajística.

1. El diseño de los espacios libres tendrá como objetivo la conservación de los elementos patrimoniales y la restauración de los espacios degradados por la actividad minera en su caso.
2. Las edificaciones que se construyan en la zona de uso residencial presentarán un diseño coherente entre ellas, proporcionando una imagen de conjunto.
3. El diseño de las fachadas y las cubiertas de las edificaciones, se hará de acuerdo con el entorno natural en que se integran, para ello se recomienda seguir los criterios y directrices técnicas que constan en la *“Guía de cores e materiais de Galicia”*.
4. Todos los parámetros exteriores de los edificios, incluso los laterales y traseros deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer una adecuada calidad formal y visual.
5. Se evitará el apantallamiento del borde costero con cualquier tipo de elemento.
6. Los bajos de la edificación se rematarán de forma que no deterioren la imagen arquitectónica de la edificación en su conjunto. En todo caso se deberán recebar y pintar mientras no tiene lugar su acondicionamiento definitivo.
7. Los elementos volumétricos que sobresalgan de las cubiertas de los edificios, tanto inclinadas cómo planas, tales como depósitos, casetones de ascensores, aparatos de aire acondicionado, casetas y mástiles de telecomunicaciones,... deberán integrarse en el proyecto arquitectónico.
8. Se prohíbe el empleo de esmaltes, plaquetas, aglomerados de vidrio u otros materiales de acabado exterior que resulten agresivos al paisaje urbano.

CAPÍTULO 5 – RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 17. Condiciones generales relativas a las normas de usos.

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

4. Sin perjuicio de lo anterior, son de obligado cumplimiento cuantas normativas sectoriales resulten de aplicación.
5. La regulación de los usos establecidos en cada ordenanza zonal se corresponderá con lo establecido en el TÍTULO V de la normativa del PGOM, sin perjuicio de las necesarias adaptaciones a la normativa sectorial de aplicación que resulte en cada caso.

Art. 18. Definición de los usos del suelo.

1. Se consideran las siguientes definiciones relativas al uso del suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 65 del PGOM de Laxe, sin perjuicio de las adaptaciones realizadas en función de lo dispuesto en el ANEXO I del RPLSG.
 - a. Uso global: uso genérico asignado por el plan general al sector de suelo urbanizable.
 - b. Uso principal o característico: uso preferente al que se puede destinar una parcela incluida en una ordenanza zonal.
 - c. Usos permitidos: son los que se consideran adecuados, además del principal en las ordenanzas zonales.
 - d. Usos prohibidos: son los que no se consideran adecuados y son excluidos de las ordenanzas zonales.
2. El uso global definido en el PGOM de Laxe para este sector de suelo urbanizable es el residencial de vivienda colectiva.
3. El uso principal y los usos permitidos se establecen en cada una de las ordenanzas zonales. El resto de los usos se consideran prohibidos.

CAPÍTULO 6– ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Art. 19. Calificación de los terrenos del plan parcial.

Por medio del presente plan parcial se establece la ordenación detallada de los terrenos incluidos en el sector de suelo urbanizable S.UBLE 1 del PGOM de Laxe. Se consideran las siguientes zonas.

1. Zonas de dominio y uso público.
 - a. Dotación local de espacios libres: ELP-1 y ELP-2.
 - b. Sistema general de equipamientos: EQ-10.
 - c. Dotación local de equipamientos: EQ.
 - d. Sistema viario y aparcamientos.
2. Zonas de uso lucrativo.
 - a. Zona de uso residencial de vivienda colectiva.

Art. 20. Sistemas generales y dotaciones de carácter local.

Dentro del área de reparto se incluyen los siguientes sistemas generales y dotaciones de carácter local:

1. Sistemas generales incluidos o adscritos.

- a. Sistema general de equipamientos incluido en el sector: SG EQ-10.
 - b. Sistema general de espacios libres adscrito al sector: SG ZV-5.
2. Dotaciones de carácter local.
- a. Dotación local de espacios libres: ELP-1 y ELP-2.
 - b. Dotación local de equipamientos: EQ.
 - c. Viario. Formado por las zonas destinadas a viario rodado, ciclista, peatonal, y zonas de aparcamiento que se indican en los planos de ordenación.

Art. 21. Tratamiento de los terrenos destinados a sistema general adscrito al sector ZV-5.

1. El sistema general de espacios libres ZV-5, está en terrenos clasificados por el PGOM de Laxe como suelo rústico incluido en la categoría de especial protección de costas.
2. Su ordenación detallada será objeto de un plan especial propio y previo a su urbanización tal y como se establece en el artículo 163.2. de la normativa del PGOM de Laxe y 162.h. del RLSG.
3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 163.3. del PGOM el plan especial y el proyecto de urbanización que ejecuten este espacio libre deberá poner en valor y proteger los elementos naturales existentes y para ello incorporarán las siguientes determinaciones en su tratamiento:
 - a. Se identificarán adecuadamente mediante estudios específicos los elementos geomorfológicos botánicos, ecológicos y/o etnográficos que non se pueden alterar y que se deben poner en valor.
 - b. Se incorporarán paneles informativos que identifiquen y expliquen los aspectos anteriores.
 - c. Se señalarán los usos y actividades permitidas y prohibidas, tanto en el propio espacio como en su entorno.
 - d. Los elementos de mobiliario que se incorporen se elaborarán con materiales naturales (madera, piedra) y se situarán lo más lejos posible de los elementos de valor ambiental.
4. Además de los anteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se establecen en el informe ambiental estratégico aprobado por Resolución de la *directora xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático* de 7 de junio de 2018.
 - a. Se evitará la pérdida de la conectividad ecológica en el corredor del rego de Sanamedio.
 - b. Se evitará la creación de presas en el rego que obstaculice el paso de los peces.
 - c. Se restringirá el alumbrado público en el entorno del rego Sanamedio y se respetará la vegetación autóctona de ribera.
 - d. El diseño tendrá como objetivo la mínima intervención necesaria para la conservación y puesta en valor de los elementos patrimoniales existentes y la restauración ambiental de los espacios degradados por la actividad minera.
5. Los terrenos ocupados por este sistema general están situados en la zona de servidumbre del DPMT y por lo tanto se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas* y en el 46 de su Reglamento aprobado por *RD 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas* .

CAPÍTULO 7– LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN DE CARRETERAS.

SECCION PRIMERA – ORDENACIÓN DE SISTEMAS.

Art. 22. Zona de dominio público.

1. La zona de dominio público de la carretera AC-429 está integrada por los terrenos ocupados por todos los elementos del dominio público viario adquiridos por título legítimo por la administración autonómica, y se define según lo previsto en el art. 37, en relación con el 2, de la *Lei 8/2013, de 28 de xuño de Estradas de Galicia* (LEG), o en los preceptos correspondientes de la norma de rango legal que la venga a sustituir.
2. La ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en la zona de dominio público de la AC-429 está sujeta al deber de obtener la correspondiente autorización, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en su caso.
3. La competencia para autorizar la ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en la zona de dominio público de la AC-429 le corresponde a la *Axencia Galega de Infraestructuras* (AXI) o al órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.
En el caso de obras, instalaciones o actividades, no ejecutadas por la administración autonómica, en la parte de la zona de dominio público de los tramos urbanos distinta de las calzadas y de sus arcenes, las antedichas autorizaciones serán otorgadas por los ayuntamientos, tras el informe vinculante de la AXI, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones. Ese informe será también preciso en el caso de obras que vaya a realizar el propio ayuntamiento.

Art. 23. Zona de protección de la carretera y línea límite de edificación.

1. Para la protección del dominio público viario y la debida prestación del servicio público viario, además de la zona de dominio público, se establecen las zonas de protección de la carretera denominadas de servidumbre y de afección, así como el trazado de la línea límite de edificación.
Para su establecimiento y delimitación se estará al amparo del previsto en los artículos 38 (zonas de protección de la carretera y línea límite de edificación), 39 (delimitación de la zona de servidumbre), 40 (delimitación de la zona de afección) y 41 (delimitación de la línea límite de edificación) de la LEG, o en los preceptos correspondientes de la norma de rango legal que la venga a sustituir.
2. La ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en las zonas de protección de las carreteras autonómicas está sujeta al deber de obtener la correspondiente autorización, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en su caso.
3. La competencia para autorizar la ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en las zonas de protección de las carreteras autonómicas le corresponde a la AXI, o al órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

Art. 24. Limitaciones de uso derivadas del ruido.

Para la ejecución de obras e instalaciones en el contorno de la carretera AC-429, se establece como requisito previo al otorgamiento de la licencia municipal la realización de los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables, así como para el establecimiento de las limitaciones a la edificabilidad o de la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse los umbrales recomendados, según lo establecido en la normativa básica estatal en materia de ruido o en la correspondiente normativa autonómica de desarrollo.

SECCION SEGUNDA – CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Art. 25. Condiciones de parcelación.

1. En las parcelas colindantes con la carretera AC-429 solo se permitirán parcelaciones cuando todas las parcelas resultantes resuelvan su acceso a través de otros viarios públicos que no sean carreteras de titularidad autonómica.

En consecuencia, no se permitirán parcelaciones en el caso de parcelas que cuenten con acceso a través de la carretera AC-429.

2. Será requisito para la realización de parcelaciones en las zonas de servidumbre y afección de la AC-429 la obtención previa de la autorización de la AXI, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

Art. 26. Posición de la edificación.

1. Entre la carretera AC-429 y la línea límite de edificación, según la establece la legislación sectorial en materia de carreteras autonómicas y se representa en los planos de ordenación, se prohíbe cualquier tipo de construcción de nueva planta, por encima o por debajo de la rasante del terreno.

En las edificaciones e instalaciones preexistentes en la zona comprendida entre la línea exterior de delimitación de la calzada de las carreteras y la línea límite de edificación solo se podrán autorizar excepcionalmente las actuaciones permitidas en la legislación sectorial en materia de carreteras autonómicas.

No se admitirán vuelos sobre las alineaciones de edificación que dan frente a las carreteras autonómicas

2. Será requisito para el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de todo tipo edificaciones y otras construcciones en las zonas de servidumbre y afección de la carretera AC-429 la obtención previa de la autorización de la AXI, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

Art. 27. Posición de los cerramientos.

1. La posición de los cierres de parcelas en los márgenes de la carretera AC-429 se regirá por la legislación y normativa sectorial aplicable en materia de carreteras.

2. En los cierres preexistentes en la zona comprendida entre la línea exterior de delimitación de la calzada de la carretera y la línea límite de edificación solo se podrán autorizar excepcionalmente las actuaciones permitidas en la legislación sectorial en materia de carreteras autonómicas.
3. Será requisito para el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de cierres en las zonas de servidumbre y afección de las carreteras de titularidad autonómica la obtención previa de la autorización de la AXI, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

Art. 28. Condiciones de acceso.

1. Será requisito para el establecimiento de accesos a las carreteras autonómicas la obtención previa de la autorización de la AXI, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.
2. El otorgamiento de la antedicha autorización de acceso será requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia municipal para realizar cualquier tipo de edificación en la parcela, excepto en el caso de que se disponga de un acceso alternativo que no se realice a través de la carretera autonómica.
3. El acceso previsto desde la carretera AC-429 al sistema general de equipamientos EQ-10 (campo de fútbol) deberá cumplir lo dispuesto en la *Orde Circular 2/2017 pola que se regulan os accesos na rede autonómica de estradas de Galicia*.

CAPÍTULO 8– LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN DE COSTAS.

Art. 29. Limitaciones establecidas en la Ley de Costas sobre los terrenos del sector incluidos en la zona de servidumbre de protección del DPMT y en la zona de influencia.

1. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
2. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
3. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de DPMT o de servidumbre, se regularán por lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
4. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

CAPÍTULO 9– NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA. ORDENANZAS ZONALES.

SECCIÓN PRIMERA – ORDENANZA 1: ZONA RESIDENCIAL DENSA.

Art. 30. **Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza es de aplicación en la zona señalada en el plano de zonificación y usos pormenorizados **O2.1** como **O1**.

Art. 31. **Condiciones de tipología.**

Edificación abierta en bloque aislado.

Art. 32. **Condiciones de uso.**

1. El uso principal o característico de la edificación en su conjunto es el de vivienda colectiva.
2. Usos permitidos:

- a. Planta sótano o semisótano.

- i. Garaje- aparcamiento en categoría 2ª
- ii. Comercial en categoría 2ª, solo en andar semisótano.
- iii. Espectáculos públicos y actividades recreativas en las siguientes clases y subclases:

CLASE	SUBCLASE	PLANTA
2.1.	todas excepto 2.1.3 y 2.1.11.	SEMISÓTANO
2.2.	2.2.1.	SEMISÓTANO
2.3.	2.3.5	SEMISOTANO
2.7.	2.7.1., 2.7.2. y 2.7.3.	SEMISOTANO
- iv. Servicios urbanos en categoría 2ª.
- v. Usos auxiliares de la vivienda (trasteros, cuartos de instalaciones, cuartos de bicicletas).

- b. Planta baja.

- i. Vivienda.
- ii. Residencial comunitario y hotelero.
- iii. Administrativo y de oficinas en categoría 2ª y 3ª.
- iv. Comercial en categoría 2ª y 3ª.
Espectáculos públicos y actividades recreativas en las siguientes clases y subclases:

CLASE	SUBCLASE
2.1.	todas excepto 2.1.3. y 2.1.11
2.2.	2.2.1.
2.3.	2.3.5
2.7.	todas las subclases excepto 2.7.4.
- v. Socio- cultural, religioso, sanitario, asistencial y servicios urbanos en categoría 2ª.
- vi. Sanitario en categoría 4ª
- vii. Usos auxiliares de la vivienda.

- c. Plantas altas.

- i. Vivienda.
- ii. Residencial comunitario y hotelero.
- iii. Administrativo y de oficinas en categoría 2ª y 3ª.

- iv. Comercial en categoría 2ª, solo en planta primera, asociado a la planta baja.
 - v. Socio- cultural, docente, asistencial y servicios urbanos en categoría 2ª solo en planta primera.
- d. Espacio bajo cubierta (independiente).
- i. Vivienda.
 - ii. Administrativo y de oficinas en categoría 2ª y 3ª.
 - iii. Usos auxiliares de la vivienda (trasteros y cuartos de instalaciones,...)
- e. Edificio completo.
- i. Vivienda unifamiliar manteniendo el resto de parámetros de la ordenanza.
 - ii. Residencial comunitario y hotelero.
 - iii. Administrativo y de oficinas en categoría 1ª.
 - iv. Comercial en categoría 1ª, sólo en edificio de uso exclusivo.
 - v. Espectáculos públicos y actividades recreativas en las siguientes clases y subclases:
- | CLASE | SUBCLASE |
|-------|-------------------------|
| 2.2. | 2.2.1. |
| 2.7. | 2.7.1., 2.7.2. y 2.7.3. |
- vi. Socio- cultural, docente, asistencial en categoría 1ª.
- f. Resto de parcela no edificada (espacio libre de uso privado)
- i. Deportivo en categoría 2ª.
 - ii. Se permite en el subsuelo de los espacios libres privados el uso garaje- aparcamiento en categoría 2ª

Art. 33. Condiciones de parcelación.

1. Superficie mínima de parcela: No se establece
2. Frente mínimo de parcela: 10 metros.
3. Fondo de parcela: Se establece un fondo de parcela de 20 metros con un fondo edificable de 15 metros, estos fondos son obligatorios no pudiendo ser superiores ni inferiores.

Art. 34. Condiciones de posición.

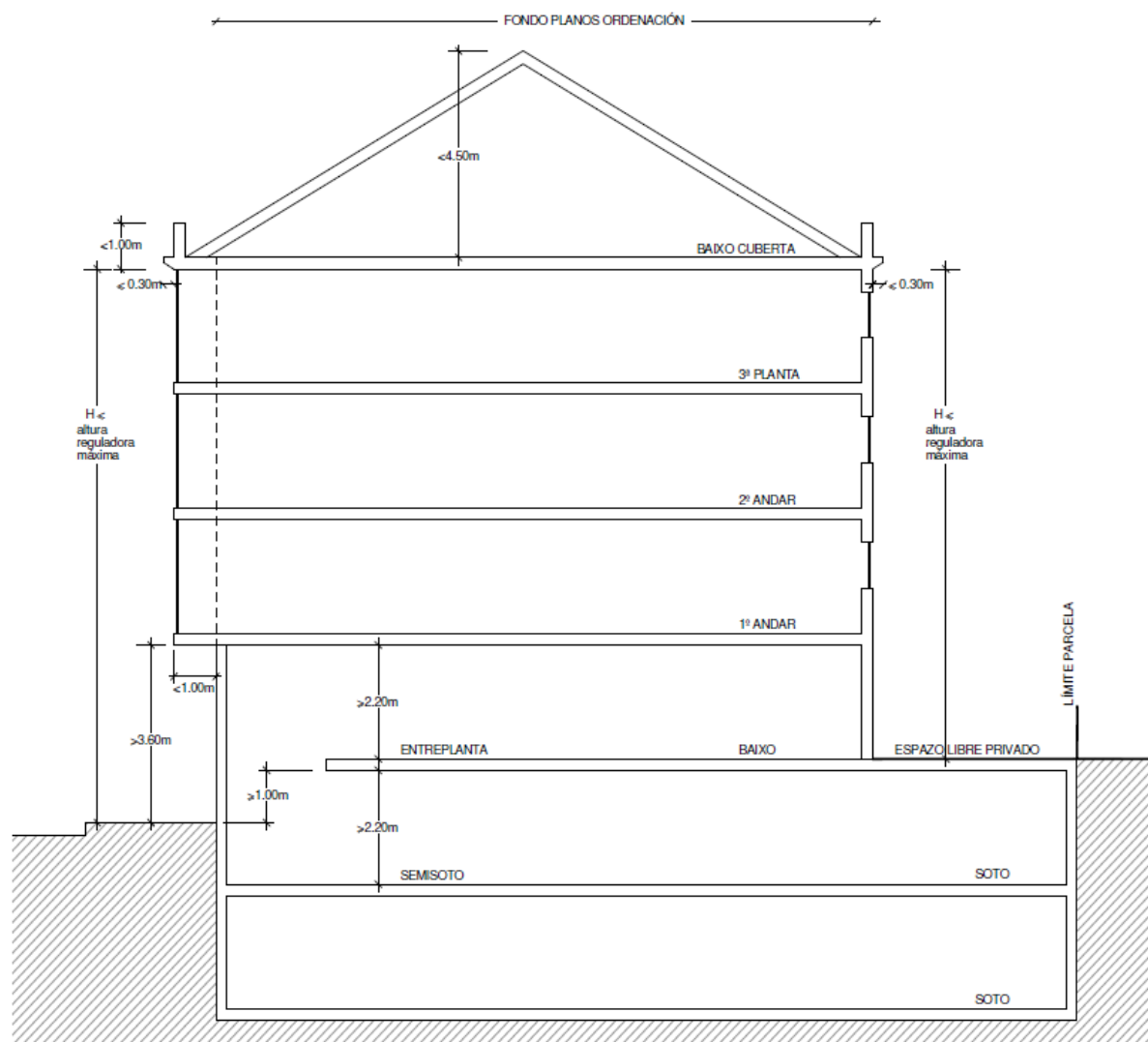
Los bloques abiertos se deberán disponer en el área de movimiento de la edificación que se establece en los planos de ordenación. Teniendo en cuenta que el fondo edificable obligatorio tanto en planta baja como en plantas altas es de 15 metros y que el fondo de parcela obligatorio es de 20 metros, los 5 metros restantes de la planta baja se podrán destinar a espacio exterior privativo de cada vivienda o comunitario del bloque de viviendas. En cualquier caso, el tratamiento será unitario para cada uno de los bloques que se indican en los planos de ordenación.

Debido a ello con carácter previo al otorgamiento de licencia de obras se deberá presentar por parte de los titulares de las parcelas de cada bloque un anteproyecto en el que se indique con claridad el tratamiento de las plantas bajas.

Art. 35. Condiciones de volumen y edificación.

1. Ocupación máxima y mínima de parcela: Será la que resulte de aplicar los fondos establecidos en los planos de ordenación, con las características indicadas en el punto precedente.

2. Edificabilidad máxima: 3,3558782 m²/ m² sobre la parcela neta, considerando como tal la que tiene un fondo de 15 metros.
3. Altura de la edificación y nº máximo de plantas:
 - a. La altura se medirá a partir de la cota o rasante de referencia de las áreas de movimiento de la edificación que se establecen en los planos de ordenación, hasta el arranque inferior de la vertiente de la cubierta.
 - b. La altura máxima permitida será de 10,20 m. equivalente a planta baja y dos plantas altas.
4. Frente mínimo de fachada; 10 metros.
5. Fondo edificable obligatorio: Será de 15 metros, tanto en planta baja como en plantas altas.
6. Cuerpos volados: Se permiten en todas las fachadas, cumpliendo las siguientes características:
 - a. Los cuerpos volados cerrados tendrán que ser tipo galería o mirador, y a tal fin, tendrán una superficie vidriada mayor del 75% de la superficie de fachada volada, tanto en el parámetro frontal como en los laterales.
 - b. Computarán a efectos de edificabilidad el 100% de su superficie.
 - c. La profundidad máxima de los cuerpos volados será de 1,00 metro.
 - d. Se admiten cuerpos volados abiertos en forma de balcón, con una profundidad máxima de 1,00 metro que no computarán edificabilidad.
 - e. Cualquier cuerpo volado de la edificación deberá retranquearse de la edificación colindante en una longitud nunca inferior a 0,60 m. y cumplirán las condiciones del código civil.
7. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción de sótanos y semisótanos que se ajustarán en todo caso al señalado en las normas generales de volumen del PGOM.
8. Cubiertas: Se podrán realizar cubiertas planas o con otras geometrías, que deberán quedar inscritas en el sólido capaz, definido por los parámetros que se indican a continuación:
 - a. Los faldones arrancarán de la cara superior del último forjado.
 - b. Altura máxima de cumbrera: 4,50 metros, medidos desde la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.
 - c. Petos: Se permiten construir petos con una altura máxima de 1 metro medido a partir de la cara superior del forjado.
 - d. Se permite el uso de vivienda independiente en el espacio bajo cubierta.



Art. 36. Otras condiciones particulares.

1. Aparcamientos: Será obligatorio con carácter general la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de los otros usos permitidos en planta baja, plantas altas, espacio bajo cubierta o edificio completo.

Será posible destinar la totalidad de la parcela de uso residencial a aparcamiento mancomunado en plantas sótano y semisótano, en cuyo caso no computará edificabilidad.

2. Edificaciones auxiliares. Están prohibidas.
3. Condiciones arquitectónicas de la edificación.
 - a. Deberá diseñarse de manera unitaria cada uno de los dos bloques proyectados, tanto en fachada como en cubierta.
Debido a ello con carácter previo al otorgamiento de licencia de obras de la totalidad del bloque de viviendas o de una parte del mismo se deberá presentar por parte de los titulares de las parcelas de cada bloque un anteproyecto.
 - b. Cualquier elemento constructivo espacial o técnico que se incorpore a la envolvente de la edificación, deberá quedar integrado en el diseño del bloque.

- c. Las plantas bajas se rematarán de forma que se garantice que los posteriores acondicionamientos de los locales situados en esas plantas no deterioren la imagen arquitectónica del bloque en su conjunto.
4. Vivienda exterior. Toda vivienda cumplirá con la condición de ser exterior, de acuerdo con las normas de habitabilidad vigentes.
5. Espacios libres de uso privado:
 - a. Es el espacio libre comunitario que resulta de excluir las áreas de movimiento de la edificación señaladas en los planos de ordenación.
 - b. Deberán ser accesibles, por motivos de seguridad desde la vía pública o desde los espacios comunes de la edificación.
 - c. Las características de diseño y calidad de estos espacios serán homogéneas con los de los espacios exteriores públicos. A estos efectos deberán ser tratados adecuadamente, debiendo venir expresado su tratamiento en el anteproyecto de los bloques de viviendas.
 - d. Se permite cerrar este espacio respecto de los espacios públicos. En ese caso la altura máxima de la parte opaca del cierre será de 1 metro. El resto de la altura hasta un máximo de 2 metros tendrá que ser la base de malla metálica u otros elementos calados en más del 50%, también se podrán utilizar materiales transparentes o traslúcidos, aunque no sean calados.
 - e. En el subsuelo de este espacio se podrá localizar aparcamiento mancomunado de carácter privado. en planta sótano y semisótano, en cuyo caso no computará edificabilidad.
 - f. No se podrán ocupar con construcciones de ningún tipo, aunque se podrá disponer mobiliario urbano, jardinería y otros elementos ornamentales.
 - g. Los elementos de ventilación, climatización, etc que sean precisos deberán quedar integrados en el diseño de este espacio.

SECCIÓN SEGUNDA – ORDENANZA 2: ZONA DE EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER LOCAL.

Art. 37. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en la zona señalada en el plano de zonificación y usos pormenorizados **O2.1** como **O2**.

Art. 38. Condiciones de tipología.

Edificación abierta en bloque aislado.

Art. 39. Condiciones de uso.

1. Uso principal o característico: Dotacional de equipamientos; socio cultural categoría 1ª, docente categoría 1ª, sanitario categoría 4ª, asistencial categoría 1ª y deportivo categoría 2ª.
2. Usos permitidos:

- a. Administrativo e de oficinas categoría 1ª y 2ª.
- b. Garaje aparcamiento asociado al equipamiento.

Art. 40. Condiciones de parcelación.

1. Parcela mínima: La indicada en los planos de ordenación, no se permiten parcelaciones.
2. Frente de parcela: El definido en los planos de ordenación.
3. Fondo de parcela: El definido en los planos de ordenación.

Art. 41. Condiciones de posición.

1. Posición de la edificación.
 - a. La edificación se tendrá que implantar en el área de movimiento de la edificación señalada en los planos de ordenación
 - b. Entre la carretera AC-429 y la línea límite de edificación que se representa en los planos de ordenación, se prohíbe cualquier tipo de construcción de nueva planta, por encima o por debajo de la rasante del terreno.
 - c. Será requisito para el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de todo tipo edificaciones y otras construcciones en las zonas de servidumbre y afección de la carretera AC-429 la obtención previa de la autorización de la AXI, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones
2. Posición de los cerramientos.
 - a. La posición del cierre de la parcela en las márgenes de la carretera AC-429 se regirá por la legislación y normativa sectorial aplicable en materia de carreteras.
 - b. Será requisito para el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de cierres en las zonas de servidumbre y afección de las carreteras de titularidad autonómica la obtención previa de la autorización de la AXI, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

Art. 42. Condiciones de volumen y edificación.

1. Ocupación máxima de parcela: 20%.
2. Edificabilidad máxima: No se establece.
3. Altura de la edificación y nº máximo de plantas: 7,00 metros equivalente a planta baja y una planta alta (B+1P). La altura se medirá desde la rasante de la parcela hasta la hasta el arranque inferior de la vertiente de la cubierta.
4. Cuerpos volados: Se permiten cuerpos volados cerrados o abiertos sin límite de profundidad sin que se pueda superar en ningún caso el área de movimiento de la edificación. El cómputo de edificabilidad de estos cuerpos es el establecido en el ANEXO I del RLSG.
5. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción de sótanos y semisótanos que se ajustarán en todo caso al señalado en las normas generales de volumen del PGOM.

6. Cubiertas: Las cubiertas serán de composición libre, respetando únicamente la condición de que los faldones sean rectos en caso de cubiertas inclinadas y una altura máxima de cumbrera de 4.50 metros.
7. Patios: Los patios cerrados y abiertos se ajustarán al contenido en las normas de habitabilidad vigentes, así como a las determinaciones del CTE DB- HS3.

Art. 43. Otras condiciones particulares.

1. Aparcamientos: Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos, que se situarán en planta baja, semisótano, sótano del edificio o en el espacio libre de la parcela.
2. Condiciones arquitectónicas de la edificación: Deberán diseñarse de manera integral y armónica tanto las fachadas como las cubiertas de la edificación, así como cualquier otro elemento constructivo espacial o técnico que se incorpore a la envolvente de la edificación.
3. Cerramiento de parcela. Se permite el cerramiento de la parcela con las siguientes condiciones:
 - a. La altura máxima de la parte opaca del cierre será de 1 metro. El resto de la altura hasta un máximo de 2 metros tendrá que ser la base de malla metálica u otros elementos calados en más del 50%, también se podrán utilizar materiales transparentes o traslúcidos, aunque no sean calados.
 - b. Los materiales se deberán ajustar al entorno, prohibiéndose expresamente la utilización de bloques de hormigón o de ladrillo, salvo que sean enlucidos y pintados.
 - c. La posición del cerramiento respecto de la carretera AC-429 cumplirá con lo establecido en el capítulo 7 sección segunda de esta normativa.
4. Los espacios libres de la parcela serán tratados y ajardinados convenientemente, debiendo venir expresado su tratamiento en el proyecto constructivo correspondiente incluyendo el coste de este tratamiento en el presupuesto de ejecución material. En el caso que se sitúen los aparcamientos en el espacio libre de la parcela, su ubicación, dimensiones, calles de acceso, etc., deberán venir perfectamente detalladas en el proyecto.

SECCIÓN TERCERA – ORDENANZA 3: ESPACIOS LIBRES.

Art. 44. Ámbito de aplicación.

1. Esta ordenanza es de aplicación en las zonas señalada en el plano de zonificación y usos pormenorizados **O2.1** como **O3**.
2. Se establecen dos áreas de espacio libre denominadas **ELP-1** y **ELP-2**, cuyo tratamiento será distinto. El espacio libre ELP-1 tiene el carácter de plaza pública urbana, mientras que el ELP-2 se concibe como un espacio libre más natural cuyo tratamiento será similar al que el plan general establece para el sistema general ZV-5.

Art. 45. Condiciones de uso.

1. ELP-1.
 - a. Uso principal: Dotacional de zonas verdes y espacios públicos con la tipología de plaza urbana, por lo tanto, cumplirá con las condiciones que se establecen en el artº 70 del RLSG para esta tipología.
 - b. Usos permitidos.
 - i. Espectáculos públicos y actividades recreativas clases 2.7.3. (cafetería) y 2.9.2 (fiestas populares), así como los ocasionales definidos en el artículo 3º.2. del *D 292/2004 de 18 de novembro da Consellería de Xustiza, Interior e Administración local*.
 - ii. Deportivo en categoría 2ª.
 - iii. Usos auxiliares tales como, invernaderos, casetas de jardinero, palcos para actuaciones,...
 - c. El conjunto de los usos permitidos de carácter constructivo no podrá ocupar más del 40% de la superficie de este espacio libre.
 - d. La construcción de estas instalaciones requerirá siempre la redacción de un proyecto técnico en el que se tendrán que valorar las necesidades sociales de la zona y granatizar que las instalaciones proyectadas se adecúan al carácter ambiental de la zona.
2. ELP-2
 - a. Uso principal: Dotacional de zonas verdes y espacios públicos con la tipología de jardín, por lo tanto, cumplirá con las condiciones que se establecen en el artº 70 del RLSG para esta tipología.
 - b. Usos permitidos: No se admite ningún tipo de uso constructivo.

Art. 46. Condiciones de volumen y edificación.

1. ELP-1
 - a. Ocupación máxima de parcela: Sólo se podrá ocupar el 5% de la superficie total del espacio libre con edificaciones permanentes referentes a los usos permitidos, tales como cafetería, kiosko, caseta de jardinero, palco de actuaciones, etc.,.
 - b. Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m².
 - c. Altura de la edificación y nº máximo de plantas: 4,00 metros equivalente a planta baja.
2. ELP-2. En este espacio libre no se podrá realizar ningún tipo de edificación, su tratamiento se limitará a la mínima intervención necesaria para la conservación y puesta en valor de los elementos patrimoniales existentes y la restauración ambiental de los espacios degradados por la actividad minera.

Art. 47. Otras condiciones particulares.

1. Aparcamientos: Se prohíbe el aparcamiento en ambas áreas.
2. El tratamiento del espacio libre ELP-2 deberá poner en valor y proteger los elementos naturales existentes y para ello incorporará en su tratamiento las siguientes determinaciones:
 - a. Se preservará la vegetación potencial y las especies florísticas reflejadas en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE que habitan en el ZEPVN Costa da Morte.

- b. Los espacios de tránsito peatonal se restringirán en las áreas de coberturas herbáceas, para facilitar la colonización por especies propias de los ámbitos de influencia dunar.
- c. Se identificarán adecuadamente mediante estudios específicos los elementos geomorfológicos botánicos, ecológicos y/o etnográficos que no se pueden alterar y que se deben poner en valor.
- d. Se incorporarán paneles informativos que identifiquen y expliquen los aspectos anteriores.
- e. Se señalarán los usos y actividades permitidas y prohibidas, tanto en el propio espacio como en su entorno.
- f. Los elementos de mobiliario que se incorporen se elaborarán con materiales naturales (madera, piedra) y se situarán lo más lejos posible de los elementos de valor ambiental.
- g. Se tendrá en cuenta en el diseño la proximidad de los vestigios de patrimonio industrial de la antigua mina de caolín, para contribuir a su puesta en valor

SECCIÓN CUARTA – ORDENANZA 4: VIARIO Y APARCAMIENTO.

Art. 48. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas señalada en el plano de zonificación y usos pormenorizados **O2.1** como **O4**.

Art. 49. Condiciones de uso.

1. Uso principal. Dotacional de infraestructuras de sistema viario.
2. Usos permitidos:
 - a. Aparcamiento.
 - b. Infraestructuras de servicios como abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, etc. que preferiblemente se desarrollarán bajo rasante, salvo casos excepcionales justificados.

Art. 50. Otras condiciones particulares.

1. Las vías deberán tener pavimentada la calzada, zona peatonal y carril bici pavimentados, la calzada y el carril bici deberán estar separados de la zona peatonal por elementos que delimiten claramente cada zona.
El carril bici y la zona peatonal estarán separados, preferentemente por diferencia de nivel y si no es así mediante elementos separadores que impidan que las bicicletas invadan la zona peatonal.
2. Los pavimentos que se utilicen en las aceras, calzadas y zona de aparcamiento serán permeables, en la medida de lo posible, a fin de permitir la filtración de agua al terreno natural y evitar el sellado del terreno.
3. Las especies vegetales que se utilicen en los aparcamientos y en las vías serán autóctonas y adaptadas a las condiciones del entorno.
4. Se dará cumplimiento a las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras vigentes.

SECCIÓN QUINTA – ORDENANZA 5: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO.

Art. 51. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en la zona señalada en el plano de zonificación y usos pormenorizados **O2.1** como **O5** que corresponde al sistema general deportivo existente EQ-10 que está incluido en el sector S.UBLE-1.

Art. 52. Condiciones de uso.

1. Tal y como se establece en el artículo 166 de la normativa del PGOM, los suelos que están destinados a equipamiento de sistema general no se podrán destinar a otro fin, por lo tanto, el uso principal es el deportivo en categoría 1ª.
2. Usos permitidos:
 - a. Uso espectáculos públicos y activ. recreativas en categorías 2.3., 2.7.1., 2.7.2. y 2.7.3.
 - b. Uso deportivo en categoría 2ª.
 - c. Garaje aparcamiento asociado al equipamiento.

Art. 53. Condiciones de parcelación.

Parcela mínima: La indicada en los planos de ordenación, no se permiten parcelaciones.

Art. 54. Condiciones de posición.

3. Posición de la edificación.
 - a. Entre la carretera AC-429 y la línea límite de edificación que se representa en los planos de ordenación, se prohíbe cualquier tipo de construcción de nueva planta, por encima o por debajo de la rasante del terreno.
 - b. Será requisito para el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de todo tipo edificaciones y otras construcciones en las zonas de servidumbre y afección de la carretera AC-429 la obtención previa de la autorización de la AXI, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones
4. Posición de los cerramientos.
 - a. La posición del cierre de la parcela en las márgenes de la carretera AC-429 se regirá por la legislación y normativa sectorial aplicable en materia de carreteras.
 - b. En el cierre preexistentes en la zona comprendida entre la línea exterior de delimitación de la calzada de la carretera y la línea límite de edificación solo se podrán autorizar excepcionalmente las actuaciones permitidas en la legislación sectorial en materia de carreteras autonómicas.
 - c. Será requisito para el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de cierres en las zonas de servidumbre y afección de las carreteras de titularidad autonómica la obtención previa de la autorización de la AXI, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

Art. 55. Condiciones de volumen y edificación.

1. Ocupación máxima de parcela: 75%
2. Edificabilidad máxima: No se establece.
3. Altura de la edificación y nº máximo de plantas: 7,00 metros equivalente a planta baja y una planta alta (B+1P). La altura se medirá desde la rasante de la parcela hasta la hasta el arranque inferior de la vertiente de la cubierta.
4. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción de sótanos y semisótanos que se ajustarán en todo caso al señalado en las normas generales de volumen del PGOM.
5. Cubiertas: Las cubiertas serán de composición libre, respetando únicamente la condición de que los faldones sean rectos en caso de cubiertas inclinadas y una altura máxima de cumbrera de 4.50 metros.

Art. 56. Otras condiciones particulares.

1. Aparcamientos: Será obligatoria la previsión de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, que se situarán en el espacio libre de la parcela. Este aparcamiento no se podrá pavimentar de forma que se produzca el sellado del terreno, siendo preferible dejarlo en estado natural procediendo únicamente al rasanteado y corte de la vegetación para permitir el estacionamiento de forma ocasional.
2. Condiciones arquitectónicas de la edificación: Deberán diseñarse de manera integral y armónica tanto los cerramientos de la parcela como las fachadas y las cubiertas de la edificación, así como cualquier otro elemento constructivo espacial o técnico que se incorpore a la envolvente de la edificación.
5. Cerramiento de parcela. Se permite el cerramiento de la parcela con las siguientes condiciones:
 - d. La altura máxima de la parte opaca del cierre será de 1 metro. El resto de la altura hasta un máximo de 2 metros tendrá que ser la base de malla metálica u otros elementos calados en más del 50%, también se podrán utilizar materiales transparentes o traslúcidos, aunque no sean calados.
 - e. Los materiales se deberán ajustar al entorno, prohibiéndose expresamente la utilización de bloques de hormigón o de ladrillo, salvo que sean enlucidos y pintados.
3. Los espacios libres de la parcela serán tratados convenientemente.